



FIERA MILANO

FIERA MILANO S.p.A.
Registered Office in Milan, Piazzale Carlo Magno 1
Operational and administrative offices in Rho (MI), S.S. del Sempione 28
Share Capital: Euro 42,445,141.00 fully paid in
Milan Companies Registry,
Tax Identification and VAT Registration 13194800150

**DISCLOSURE CONCERNING A TRANSACTION OF GREATER
IMPORTANCE WITH A RELATED PARTY**

CONCERNING THE SIGNING
BY FIERA MILANO S.P.A.
WITH FONDAZIONE ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO
OF AN AGREEMENT AMENDING AND SUPPLEMENTING
THE REAL ESTATE LEASE AGREEMENT CONCERNING THE MILAN
EXHIBITION DISTRICT

drafted pursuant to article 10.2 of the procedure regarding transactions
with related parties of Fiera Milano S.p.A. and
article 5 of the regulation adopted by way of Consob resolution
no. 17221 of 12 March 2010, as subsequently amended and
modified.

Update of the Disclosure published on 21 March 2014

This document contains a true translation in English of the document in Italian "DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A UN'OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON UNA PARTE CORRELATA INERENTE ALLA STIPULA DA PARTE DI FIERA MILANO S.P.A. CON FONDAZIONE ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO DI UN ACCORDO MODIFICATIVO E INTEGRATIVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AVENTE AD OGGETTO IL QUARTIERE FIERISTICO DI MILANO". However, for information about Fiera Milano reference should be made exclusively to the original document in Italian. The Italian version of the "DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A UN'OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON UNA PARTE CORRELATA INERENTE ALLA STIPULA DA PARTE DI FIERA MILANO S.P.A. CON FONDAZIONE ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO DI UN ACCORDO MODIFICATIVO E INTEGRATIVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AVENTE AD OGGETTO IL QUARTIERE FIERISTICO DI MILANO" shall prevail upon the English version.

This Disclosure was filed and made available to the public on 7 May 2019 at the registered office and the operational and administrative offices of the Fiera Milano S.p.A., on the Company's website (www.fieramilano.it) - *Investor Relations - Corporate Governance* section) and on the website of the authorised storage device, www.emarketstorage.com

INTRODUCTION

This Disclosure (the “**Disclosure**”) was prepared by the Board of Directors of Fiera Milano S.p.A. (“**Fiera Milano**” or “**Company**”) in compliance with the provisions of article 10.2 of the Procedure on Related-Party Transactions adopted by Fiera Milano (the “**Fiera Milano Procedure**”) and of article 5, first paragraph of the Provisions adopted by Consob by way of Resolution no. 17221 of 12 March 2010, as subsequently amended and modified (“**Regulations on Related-Party Transactions**”),

The Disclosure is an update of the disclosure published by Fiera Milano on 21 March 2014 in relation to the signing by Fiera Milano - as lessee - and Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (“**Fiera Foundation**”) holder of a controlling interest equal to 63.821% of Fiera Milano's share capital - as lessor - of two real estate lease agreement pertaining, respectively, to the exhibition complexes in Rho-Pero (Milan) and Milan.

The update referred to in the Disclosure concerns only the real estate lease agreement for the exhibition complex located in Milan, better known as the “FieraMilanoCity” complex or “Internal Complex”, signed by the Company and the Fiera Foundation, by way of authenticated private deed dated 31 March 2014, registered on 28 April 2014 (“**Internal Complex Lease Agreement**”) and regards, in particular an agreement amending and supplementing this Agreement (the “**Amendment Agreement**”) which the parties are about to sign in order to (i) exclude certain areas mainly used for parking from the agreement (therefore from what is available to Fiera Milano) and (ii) reduce the rental fee agreed upon therein, all with effect from 1 June 2019 (“**Transaction**”).

The Transaction consisting of a substantial change to a transaction with a related party of greater importance (such as the Internal Complex Lease Agreement), it was approved - pursuant to Article 9.1 of the Fiera Milano Procedure - by the Company's Board of Directors on 8 May 2019, subject to obtaining a favourable reasoned opinion from the Control and Risk Management Committee on 7 May 2019 (“**Control and Risk Management Committee**”). The Control and Risk Management Committee, in turn, made use of the advice of the independent advisor, Jones Lang LaSalle S.p.A. (“**JLL**”) in order to assess the criteria for reducing the rental fee set forth in the Internal Complex Lease Agreement and, consequently, assess the criteria for determining the new rental fee to be included in the Amendment Agreement, also considering the state of maintenance and use of the Internal Complex.

With particular regard to the aforementioned instruction and approval procedure for the Transaction, note that Fiera Milano is a small-sized listed company and, as such, benefits from the exception granted pursuant to Art. 10, paragraph 1, of the Related-Party Transactions Regulation; therefore, without prejudice to the obligations on disclosure to the public, the same safeguards set forth in the Procedure for transactions of lesser importance are applied to transactions of greater importance.

The Board of Directors of Fiera Milano, having been informed of the approval of the Transaction by Fiera Foundation, voted in favour of it and granted on the Chairperson and the Chief Executive Officer, separately from each other, the power to sign and implement the Amendment Agreement, fulfilling all acts and obligations for this purpose as useful or necessary (including by signing ancillary documents and records connected to the aforementioned Agreement), as well as powers to negotiate and make all non-substantial modifications that are necessary or even appropriate to the respective text.

The Fiera Milano Board of Directors believes that the Transaction is reasonably convenient for Fiera Milano and in the interest of the Company and its stakeholders. From a procedural point of view, the Board of Directors also verified that all the necessary safeguards to address the situation brought about by the relationship between the contracting parties were fully put in place.

WARNINGS

1.1 Risks related to potential conflicts of interest arising from the Transaction.

The stipulation of the Amendment Agreement in this Disclosure constitutes a transaction with related parties, since, as mentioned, Fiera Foundation is the majority shareholder of Fiera Milano.

The Transaction therefore involves a potential risk of conflict of interest with regard to the convenience to the Company of concluding the Transaction and the substantial adequacy of the related conditions.

The Company's Board of Directors believes that there are no situations of conflict of interest, whether actual or potential, in relation to the Transaction, as the directors of Fiera Milano do not hold positions at Fiera Foundation, nor are there relations of a family or economic nature between the members of the corporate bodies of Fiera Milano and Fiera Foundation or the members of its corporate bodies. In addition, the directors of Fiera Milano do not have an interest of their own or of third parties in relation to the Transaction.

2 INFORMATION RELATING TO THE TRANSACTION

2.1 Description of the characteristics, methods, terms and conditions of the Transaction.

The Amendment Agreement relates to certain amendments to the Internal Complex Lease Agreement, which was disclosed to the public through, inter alia, the publication of a disclosure dated 21 March 2014, to which express reference is made for everything not mentioned below with respect to the contents of the Internal Complex Lease Agreement.

In particular, the Internal Complex Lease Agreement has a duration of 9 years starting from 1 July 2014 and may be automatically renewed for a further 9 years, subject to termination to be notified at least 18 months in advance. In addition, the Internal Complex Lease Agreement provides for a rental fee of Euro 2,913,134.00 for the 2019 financial year, indexed according to 100% of the change in the ISTAT index, to be paid by Fiera Milano to Fiera Foundation in advance in quarterly instalments (falling respectively on 31 March, 30 June, 30 September and 31 December of each year), with payment within the ten days following each due date ("**Rental Fee**").

By signing the Amendment Agreement, Fiera Milano and Fiera Foundation intend, with effect from 1 June 2019:

- to exclude from the "FieraMilanoCity" complex under the Internal Complex Lease Agreement the areas specifically indicated in the maps referred to in **Attachment (A)** of this Disclosure (hereinafter, jointly, "**Excluded Areas**"), thereby making them fully and exclusively available to the Fiera Foundation; and
- to reduce the Rental Fee by a total amount of Euro 1,500,000.00 (one million, five hundred thousand/00), thereby agreeing the new rental fee for the Internal Complex in the annual amount of Euro 1,413,000.00 (one million, four hundred and thirteen thousand/00) ("**New Rental Fee**"), thereby keeping unchanged and identical the related terms on adjustment to the ISTAT variation, as well as the related payment terms, as agreed in the Internal Complex Lease Agreement. With particular reference to the instalment due on 31 March 2019, calculated on the basis of the Rental Fee, already settled by Fiera Milano in favour of Fiera Foundation on 8 January 2019, the Amendment Agreement sets forth that the amount of Euro 125,000.00, equal to the difference between the amount of the aforementioned instalment due on 31 March 2019 and the amount of the fee for the period from 1 April to 30 June 2019 (recalculated, for the period from 1 June to 30 June based on the New Rental Fee), is to be deducted from the instalment due on 30 June 2019.

The Amendment Agreement also established the commitment by Fiera Milano to surrender the Excluded Areas to Fiera Foundation, on 1 June 2019, unencumbered by any contractual obligation with third parties and in a good state of preservation, except for the normal wear and tear, without prejudice to the express and reciprocal waiver by the parties - on the basis of the return of the Excluded Areas as well as the payment, by Fiera Milano in favour of Fiera Foundation, of the sums due by the latter as consideration for the respective lease up to the effective date of the Amendment Agreement - to any claim in relation to the Areas Excluded pursuant to the Internal Complex Lease Agreement.

All expenses arising from the Amendment Agreement, incurred or to be incurred, whether voluntarily or pursuant to the law, by either party, will be shared equally between Fiera Milano and Fiera Foundation. Fiera Foundation will opt for levying V.A.T. on the New Rental Fee, as it is commercial property. As such, the New Rental Fee will be subject to the V.A.T. ordinary rate and to the proportional registration tax, the latter to be allocated equally between Fiera Milano and Fiera Foundation. The registration charges for the Amendment Agreement will be borne by Fiera Foundation, which will charge Fiera Milano 50% (fifty per cent) of the proportional registration tax. After the first registration, Fiera Foundation will annually pay the proportional registration tax referred to above, within the legal deadlines, by charging the respective 50% (fifty per cent) to Fiera Milano. Without prejudice to the above, property taxes will remain the sole responsibility of Fiera Foundation.

The Court of Milan is selected on an exclusive and binding basis as having jurisdiction over disputes arising from the Amendment Agreement.

The Amendment Agreement excludes any novation of the Internal Complex Lease Agreement with reference to all the provisions therein, other than those expressly modified pursuant to the same Amendment Agreement.

2.2 Statement of the related parties involved in the Transaction.

The information remains unchanged with respect to that already set out in the disclosure published by the Company on 21 March 2014, as mentioned above, subject to the control percentage held by Fiera Foundation in Fiera Milano's share capital, currently 63.821%.

2.3 Economic justification and convenience of the Transaction for Fiera Milano

The Company considers conclusion of the Transaction to be convenient based on the following reason of a financial nature.

As a result of the execution of the Amendment Agreement, the Company will pay Fiera Foundation - starting from 1 June 2019 and for the entire remaining duration of the Internal Complex Lease Agreement - a significantly lower rental fee compared to the existing Rental Fee: the reduction is equal to a total of Euro 1,500,000.00 (one million, five hundred thousand/00) per year.

As for the exclusion of the Excluded Areas from the Internal Complex Lease Agreement, it is an amendment in line with the interest of Fiera Milano because they are areas that have played a marginal role in terms of use over time.

2.4 Procedures for determining the consideration.

The New Rental Fee was agreed as Euro 1,413,000.00 (one million, four hundred and thirteen thousand/00) per year, indexed according to 100% of the variation in the ISTAT index, to be paid by Fiera Milano to Fiera Foundation in advance in quarterly instalments (falling due respectively on 31 March, 30 June, 30 September and 31 December of each year), with payment by crediting the current account within ten days following each due date.

For the purposes of determining the New Rental Fee, during the negotiations started with Fiera Foundation, the Company's Chief Executive Officer, having been given authority by the Board

of Directors, granted to the independent advisor, JLL - foremost operator in the field of appraisals and consultancy in the real estate sector (already involved, as an independent expert, by Fiera Milano in the evaluation phase of the suitability of the Rental Fee) - the task of issuing an opinion on the determination of the market rental fee for the buildings belonging to the Internal Complex and criteria for specifying the New Rental Fee, with regard to the state of maintenance and use of said complex.

In said opinion, JLL clarified that it drew its own conclusions, based on the verification of the following aspects: (i) state of maintenance of the “FieraMilanoCity” exhibition district, (ii) respective use by Fiera Milano as part of its typical organisation and hosting of exhibitions (i.e. performance of the complex with respect to its industry and similar industries), as well as (iii) income statement provided by Fiera Milano containing, among other things, the final figures recorded in the 2014-2018 period and forecasts for the 2019-2022 period relating to said complex (including, but not limited to, revenues and other income, direct and indirect costs, structural costs and rental fees).

The aforementioned analysis brought to light an average negative EBITDA performance of the “FieraMilanoCity” complex both in the past 2014-2018 five-year period and - on a prospective basis - in the next 2019-2022 four-year period. This trend was mainly attributed to the physical characteristics of the buildings that are part of it (such as size, technical and functional obsolescence, etc.), which would not seem to allow cost limitation even in the future, as well as the proximity of said complex to the external one of Rho-Fiera, which plays a centralising role in the Milanese and Italian exhibition market. Starting from 2016, constant, albeit slight, reduction was detected in the number of exhibitions hosted at the “FieraMilanoCity” complex.

In light of the above and, in particular on the basis of the aforementioned final balance, the critical trend of revenues and prospective performance, JLL estimated that in the 2019-2022 four year period in order to obtain a balanced financial performance resulting in an EBITDA of zero or at a least positive EBITDA, allowing for the financial sustainability of the “FieraMilanoCity” complex (understood more as a part of diversification of offerings rather than as driving force for Fiera Milano’s business) - the Rental Fee should be reduced by an amount ranging between Euro 1,490,000.00 per year and Euro 1,190,000.00 per year, with an average figure of Euro 1,340,000.00 per year.

Considering the above and, in particular, the fact that the amount of the New Rental Fee negotiated by Fiera Milano and Fiera Foundation falls within the range of sustainability indicated by JLL (as stated above), the Company’s Board of Directors - on 8 May 2019 - considered this New Rental Fee to be affordable and, as a result, considered the Transaction convenient and in the interest of Fiera Milano as a whole, thereby approving the signing of the Amendment Agreement.

The board decision was also taken in light of the favourable reasoned opinion given by the Control and Risk Management Committee on 7 May 2019, following a resolution passed on 18 April 2019. In this opinion, the Committee drew its conclusions about the assessments made and the opinions expressed by JLL, the convenience of the New Rental Fee and the exclusion of the Excluded Areas, as well as ultimately about convenience of the Transaction as a whole, relying on the same considerations mentioned above, which are more fully reported in the aforementioned document enclosed as **Attachment (B)** to this Disclosure.

As regards JLL, it gave its opinion on 15 April 2019 – see **Attachment C** to this Disclosure. In this regard, we hereby declare that the information referred to in the aforementioned opinion set forth in this Disclosure has been reproduced in line with the contents of the same opinion and, so far as the Company is aware, there are no omissions that could make the reproduced information inaccurate or misleading.

Lastly, in compliance with the requirements of Attachment B of the Fiera Milano Procedure, it is noted that:

- (i) JLL's opinion was commissioned on 25 March 2019 - as a result of Fiera Milano's acceptance of the service proposal received from JLL on 19 March 2019 - by the CEO, following a resolution of the Company's board of directors on 12 March 2019;
- (ii) JLL was selected as a leading internationally-recognised operator in the field of appraisals and consultancy in the real estate sector, also taking into account the fact that JLL had already been involved in the past in the evaluation phase on the adequacy of the Rental Fee;
- (iii) JLL is to be considered independent as there are no economic, equity and financial relations between the advisor and (a) the Company, (b) the parties that control the Company, the companies controlled by the Company or subject to common control with the latter, and (c) the directors of the companies referred to in letters (a) and (b); in this regard, as an attachment to the opinion of JLL, the statement issued by the latter on any reports dated 7 May 2019 is attached.
- (iv) as regards the terms and subject matter of the appointment, as already stated above, JLL was appointed to specify the criteria to be adopted for determining the market rental fee for the buildings belonging to the "FieraMilanoCity" trade fair complex as well as for the definition of the New Rental Fee for these buildings, in their state of maintenance and use;
- (v) the persons who, on behalf of JLL, have carried out the aforementioned analyses are Mr. Federico Trevaini MRICS (Head of Valuation Advisory) and Ms. Laura Lebbolo (Senior Valuer), under the responsibility of the managing director, Mr. Pierre Marin.

2.5 Economic, equity and financial effects of the Transaction.

From an economic and financial point of view, the Transaction is expected to generate an economic and financial benefit from the reduction of the Rental Fee and from the application of the New Rental Fee starting from 1 June 2019.

No specific effects of an equity-related nature are reported, also considering the fact that the Excluded Areas were held by Fiera Milano under lease.

2.6 Impact on the remuneration of directors of the Company or its subsidiaries as a result of the Transaction.

The Transaction described in this Disclosure will not involve any change in the remuneration of members of the Board of Directors of Fiera Milano and/or of its subsidiaries.

2.7 Information relating to financial instruments of Fiera Milano held by directors, statutory auditors and general managers of the Company if these are the related parties.

The Transaction does not involve members of the Board of Directors, Board of Statutory Auditors, General Managers or Executives of the Company as related parties.

2.8 Statement of bodies or directors conducting or participating in the negotiations.

Note that negotiations in relation to the Transaction were conducted by the Company's Chief Executive Officer, Fabrizio Curci, who kept the Board of Directors and Control and Risk Management Committee constantly updated.

The Transaction was approved by the Control and Risk Management Committee, which, following the resolution passed on 18 April 2019, expressed its favourable reasoned opinion on 7 May 2019.

The Transaction was given final approval by the Company's Board of Directors on 8 May 2019. The decision was adopted with unanimous vote in favour by the Directors.

2.9 Accumulation of several transactions carried out during the year with the same related party, or with parties related both to the latter and to the Company, for the purposes of the importance of the Transaction.

The circumstance referred to in this section is not applicable to the Transaction.

The following documents are attached:

- A. maps of the Excluded Areas;
- B. opinion of the Control and Risk Management Committee of Fiera Milano S.p.A.;
- C. opinion of the independent adviser, Jones Lang LaSalle S.p.A.

Rho (Milan), 14 May 2019

On behalf of the Board of Directors

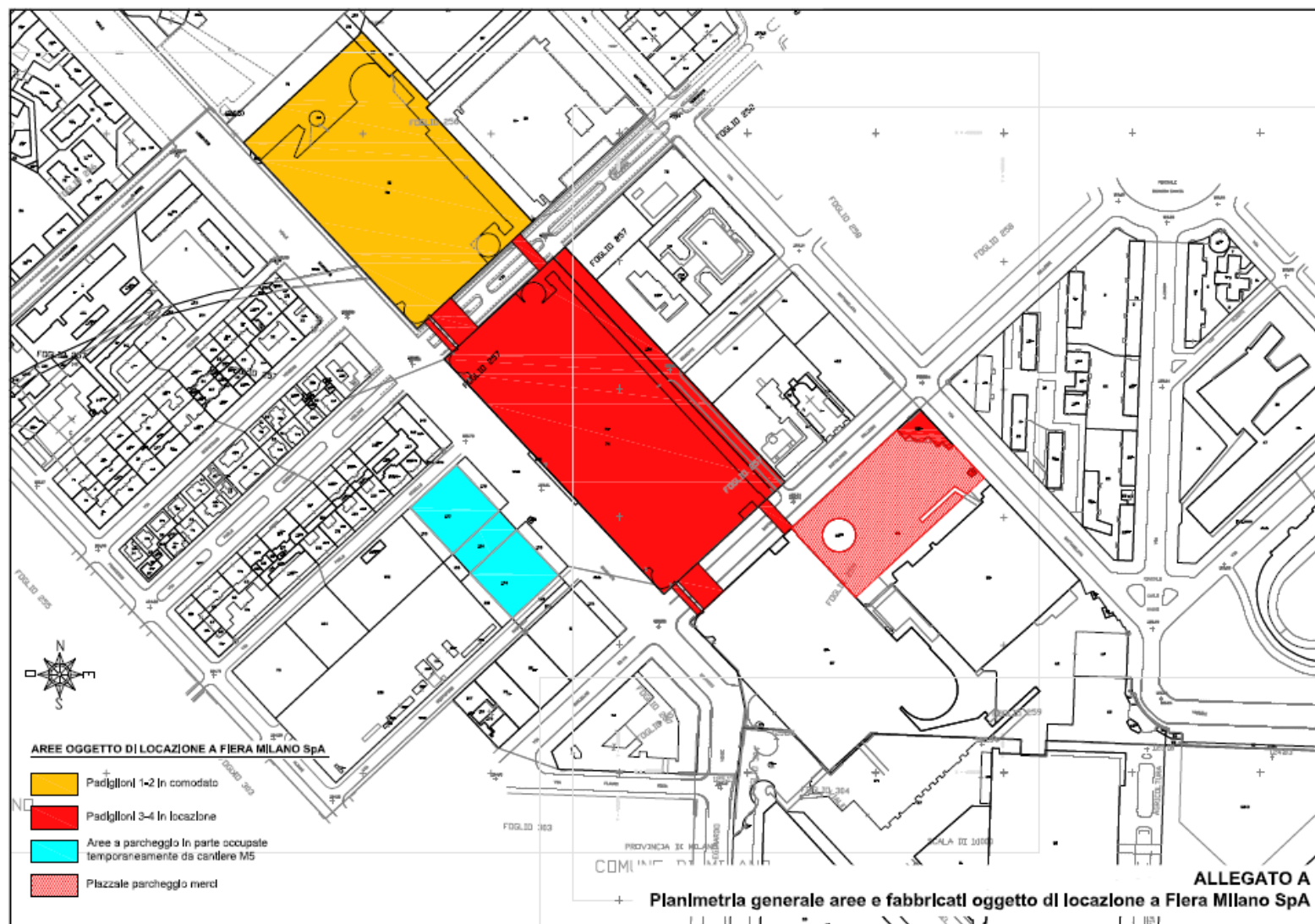
signed: Fabrizio Curci

(Chief Executive Officer)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrizio Curci', is written over the typed name and title.

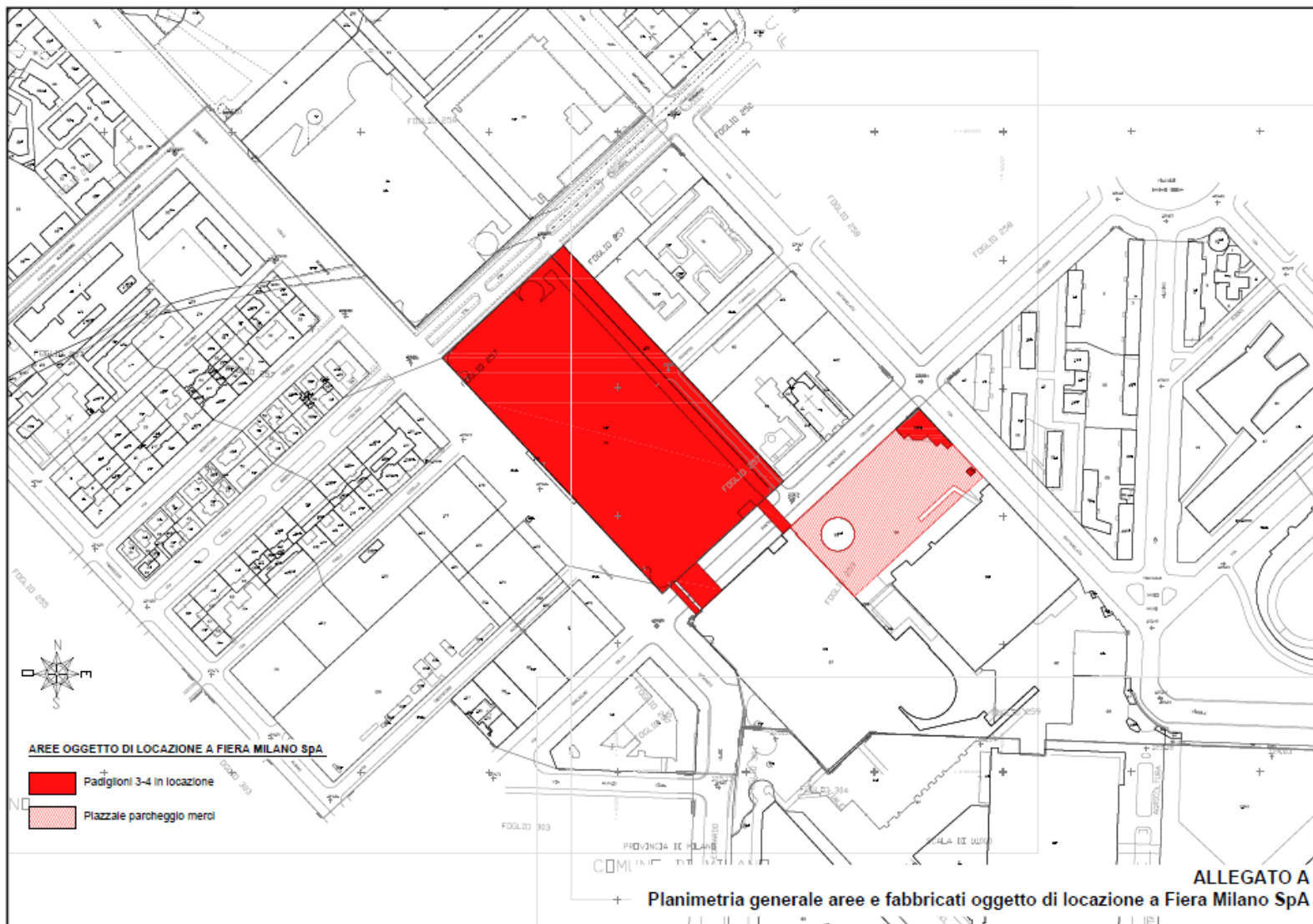
Agreement amending the rental fee

- ✓ The current area of the rental agreement is the following (annex A to the rental agreement signed on 14 March 2014):



Agreement amending the rental fee

- ✓ The new area of the rental agreement is the following



ATTACHMENT A

OPINION OF THE CONTROL AND RISK MANAGEMENT COMMITTEE OF FIERA MILANO S.p.A., PURSUANT TO ART. 9.1 OF THE PROCEDURE ON RELATED-PARTY TRANSACTIONS AND ON THE TRANSACTION TO AMEND THE REAL ESTATE LEASE AGREEMENT OF THE MILAN EXHIBITION DISTRICT WITH THE PARENT COMPANY, ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO.

At the meeting on 11 March 2014, the Control and Risk Management Committee (the “**Control and Risk Management Committee**”) of Fiera Milano SpA (“**Fiera Milano**” or “**Company**”) issued, on a unanimous basis, pursuant to Article 9.2 of the Company’s procedure regarding transactions with related parties (“**Procedure**”) its reasoned opinion in favour of the signing of a real estate lease agreement between Fiera Milano - as lessee - and Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (“**Fiera Foundation**”) - as lessor - concerning the “FieraMilanocity” exhibition centre located in Milan, consisting of pavilions 3 and 4 (“**Internal Complex Lease Agreement**”).

Going into further detail, the stipulation of the Internal Complex Lease Agreement was classified, pursuant to the Procedure, as a transaction with a related party of greater importance, because the Fiera Foundation then held a controlling interest of 62.062% of Fiera Milano's share capital and the transaction exceeded the importance threshold referred to in Attachment 3 of the Related Party Transactions Regulation and referred to in Attachment A of the Procedure.

The proposed Internal Complex Lease Contract was approved, subject to a favourable reasoned opinion of the above Committee, by the Board of Directors of Fiera Milano on 14 March 2014 and the transaction was communicated to the market on the same date; on 21 March 2014, the disclosure prepared pursuant to article 5 of the Regulation adopted by Consob by way of resolution no. 17221 of 12 March 2010, as subsequently amended and modified (“**Consob Regulation**”) was also placed on file and made available to the public.

The Internal Complex Lease Agreement was signed by the parties by way of a certified private deed dated 31 March 2014, registered in Milan on 28 April 2014.

The parties are negotiating the exclusion of certain areas (mainly used for parking) of the “FieraMilanocity” exhibition complex from the Internal Complex Lease Agreement, also taking into account the actual use recorded by Fiera Milano over time with reference thereto. In addition, - in light of the state of maintenance and use of the said complex, as well as the actual data concerning it, which show a negative economic performance (in terms of EBITDA) on average - the parties decided to negotiate a reduction in the rental fee.

In light of the foregoing, this Committee is called upon to express its opinion on the Company’s interest in amending the Internal Complex Lease Agreement as indicated above, as well as on the substantial correctness of said amendment, in order to issue - once the satisfaction of all requirements of the Procedure and Consob Regulation have been ascertained - a reasoned opinion favourable to the signing of a supplementary agreement amending the Internal Complex Lease Agreement adopting the changes agreed by the parties.

As a preliminary point, it should be remembered that Fiera Milano benefits from the exception granted by the Consob Regulation to small-sized listed companies and as a result it applies to transactions of greater importance only the controls provided for by the Procedure for transactions of lesser importance, without prejudice to public disclosure obligations.

* * *

THE INTERNAL COMPLEX LEASE AGREEMENT

The Committee has reviewed all the documentation relating to the Internal Complex Lease Agreement, to which reference is expressly made for everything not mentioned below.

In particular, the Internal Complex Lease Agreement has a duration of 9 years starting from 1 July 2014 and may be automatically renewed for a further 9 years, subject to termination to be notified at least 18 months in advance.

The areas falling under the Internal Complex Lease Agreement, which are therefore currently available for Fiera Milano are indicated in Attachment A.1 to this opinion.

The Internal Complex Lease Agreement provides for a rental fee of Euro 2,913,134.00 for the year 2019, indexed according to 100% of the change in the ISTAT index, to be paid by Fiera Milano to Fiera Foundation in advance in quarterly instalments (falling respectively on 31 March, 30 June, 30 September and 31 December of each year), with payment within ten days following each due date (“**Rental Fee**”).

THE AGREEMENT AMENDING AND SUPPLEMENTING THE INTERNAL COMPLEX LEASE AGREEMENT

It is the mutual intention of the parties to exclude from the "FieraMilanocity" exhibition complex - with effect from 1 June 2019 - the areas specifically indicated in the maps under Attachment A.2 to this opinion (hereinafter, jointly, “**Excluded Areas**”), therefore making these areas fully available to the Fiera Foundation.

In addition to the foregoing, the parties are negotiating a reduction in the Rental Fee - again with effect from 1 June 2019 - by a total amount of Euro 1,500,000.00 (one million, five hundred thousand/00), thereby agreeing the new rental fee in the annual amount of Euro 1,413,000.00 (one million, four hundred and thirteen thousand 00) (“**New Rental Fee**”) and keeping unchanged the related terms on adjustment to the ISTAT variation, as well as the related payment terms, as agreed in the Internal Complex Lease Agreement (briefly described above).

Lastly, as part of the agreements between the parties, Fiera Milano has expressed its willingness to take on the commitment to surrender the Excluded Areas to Fiera Foundation, on 1 June 2019, unencumbered by any contractual obligation with third parties and in a good state of preservation, except for the normal wear and tear, without prejudice to the express and reciprocal waiver by the parties - on the basis of the return of the Excluded Areas as well as the payment, by Fiera Milano in favour of Fiera Foundation, of the sums due by the latter as consideration for the respective lease up to the effective date of the agreement amending and supplementing the Internal Complex Lease Agreement - to any claim in relation to the Areas Excluded pursuant to the Internal Complex Lease Agreement.

PRELIMINARY ACTIVITY

The Committee was kept constantly informed during and in relation to the negotiations between the parties, receiving complete and exhaustive information and documents, as well as the complete and timely responses to its requests.

On 25 March 2019, Fiera Milano commissioned the independent advisor, Jones Lang LaSalle S.p.A. (“JLL”) - previously involved in the approval phase and stipulation of the Internal Complex Lease Agreement in order to express an opinion on the sustainability of the Rental Fee - to provide an opinion on the specification of the criteria to be adopted for the determination of the new rental fee for the buildings relating to the “FieraMilanocity” exhibition district, also considering their state of maintenance and use.

The Committee received: (i) on 15 April 2019, a draft of the agreement amending and supplementing the Internal Complex Lease Agreement negotiated by the parties, also with the support of the respective legal and tax advisors, and (ii) on 15 April 2019, the opinion of JLL.

After having read the draft of the agreement amending and supplementing the Internal Complex Lease Agreement negotiated by the parties and in particular the results of the opinion put forward by JLL (as better described in the following point), the Committee met on today’s date with the participation of all its members, to issue this opinion to be submitted to the Board of Directors of Fiera Milano convened for 8 May 2019.

ANALYSES UNDERTAKEN AND CONCLUSIONS

With regard to the exclusion of the Excluded Areas from the Internal Complex Lease Agreement, this is in line with the interest of Fiera Milano, which had limited use of the aforementioned areas over time.

With regard to the Rental Fee and the criteria to be adopted for determining the new rental fee for the buildings relating to the “FieraMilanocity” exhibition district, JLL’s opinion highlighted the following described briefly.

As a preliminary point, JLL clarified that it drew its own conclusions, based on the verification of the following aspects: (i) state of maintenance of the “FieraMilanocity” exhibition district, (ii) respective use by Fiera Milano as part of its typical organisation and hosting of exhibitions (i.e. performance of the complex with respect to its industry and similar industries), as well as (iii) income statement containing, among other things, the final figures recorded in the 2014-2018 period and forecasts for the 2019-2022 period with reference to the same complex (including, but not limited to, revenues and other income, direct and indirect costs, structural costs and rental fees).

The aforementioned verification brought to light a performance in terms of EBITDA for the “FieraMilanocity” complex that on average was negative in the aforementioned five-year period (i.e. the average EBITDA figure for the 2014-2018 period was -10%). In addition, in the 2019-2022 four-year period, the forecast performance (calculated on the basis of revenues and prospective costs provided) was negative (the average EBITDA figure for the 2019-2022 period is -8%). This trend was mainly attributed to the physical characteristics of the buildings that are part of it (such as size, technical and functional obsolescence, etc.), which would not seem to allow cost limitation even in the future, as well as the proximity of said complex to the external one of Rho-Fiera, which plays a centralising role in the Milanese and Italian exhibition market. Furthermore, starting from 2016 the number of exhibitions hosted at the “FieraMilanocity” complex has undergone a constant, albeit slight, reduction.

In light of the foregoing and, in particular on the basis of the aforementioned final balance, of the critical trend of revenues and of prospective performance, JLL concluded that in order to obtain, during the period 2019-2022, a balanced economic performance resulting in an EBITDA of zero or at least a positive EBITDA (i.e. + 2%), allowing for minimum economic sustainability of the “FieraMilanocity” complex, intended more as part of the diversification of offerings rather than as a driving element of Fiera Milano’s business - the Rental Fee should be reduced by an amount falling

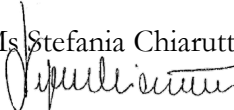
within a range between Euro 1.490.000,00 and Euro 1.190.000,00 per year, resulting in an average of approximately Euro 1.340.000,00 per year.

In the light of all the foregoing, with reference to the exclusion of certain areas from the Internal Complex Lease Agreement and the application of the New Rental Fee with effect from 1 June 2019, - after careful consideration and evaluations - the Committee has come to the conclusion that the amendment of the Internal Complex Lease Agreement as set forth above would be a convenient transaction for Fiera Milano meeting its corporate interest, in addition to being correct in essence.

Therefore, the Committee unanimously expresses its favourable opinion on the completion of the transaction and, consequently, on the signing of the agreement amending and supplementing the Internal Complex Lease Agreement concerning the changes agreed by the parties as indicated above.

Milan, 7 May 2019

The Chairperson

Ms. Stefania Chiaruttini


Polo Fieristico Milano City

Canone di Locazione Padiglioni 3 e 4

Fiera Milano S.p.A.

Aprile 2019

RELAZIONE FINALE per il MERCATO



1. Introduzione

Sulla base della nostra Proposta di Servizi datata 19 Marzo 2019 e in seguito alla vostra Lettera di Accettazione ricevuta in data 25 Marzo 2019 abbiamo operato le analisi necessarie al fine di fornirVi la nostra opinione professionale circa l'analisi dei criteri di determinazione del canone di locazione e la definizione del Canone di Locazione di Mercato per i Padiglioni denominati 3 e 4 (inclusi nel Polo Fieristico di Milano City) in oggetto nel loro stato di manutenzione ed uso, applicabile alla data di analisi.

Portiamo alla Vs. cortese attenzione che nella presente Opinione, ci si riferirà a Fiera Milano S.p.A. (breviter Fiera) come il Cliente nonché il Conduttore e a Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (breviter Fondazione) come la Proprietà nonché il Locatore.

Oggetto della nostra Opinione è il seguente Polo Fieristico di proprietà di Fondazione e concesso in locazione a Fiera Milano S.p.A.:

- Il Polo Fieristico sito in Milano – Via Domodossola n.1/Largo Carlo Magno n.1, conosciuto anche come Fiera Milano City o Polo Interno o Padiglioni 3 e 4.

Si precisa che Fondazione è piena ed esclusiva proprietaria anche dei seguenti beni:

- Il Polo Fieristico sito in Rho (MI) – SS33-Strada Statale del Sempione n.28, conosciuto anche come Fiera Rho-Pero o Polo Esterno;
- Il Milano Convention Centre sito in Milano - Piazzale Carlo Magno n.1, conosciuto anche come MiCo.

2. Finalità dell’Incarico

Scopo del presente esercizio è fornirVi la nostra opinione professionale sui seguenti aspetti:

- Definizione di criteri da adottarsi per la determinazione del Canone di Locazione di Mercato per gli edifici in oggetto afferenti al polo fieristico di Fiera Milano City;
- Definizione del Canone di Locazione di Mercato per gli edifici in oggetto nel loro stato di manutenzione ed uso, applicabile alla data di analisi.

I risultati delle nostre analisi, così come la presente Opinione, sono da intendersi confidenziali e destinati al Cliente, a supporto delle sue attività di rinegoziazione e per suo uso interno (si veda per maggior dettagli il seguente Paragrafo 1.9 – Riservatezza e Confidenzialità).

Il presente rapporto è stato redatto in buona fede alle condizioni di mercato riscontrate alla data di analisi e sulla base della documentazione e delle informazioni rese disponibili dal Cliente.

Il presente documento è datato 12 Aprile 2019.

3. Principi Generali

La presente sezione riporta i Principi Generali su cui si fonda la nostra opinione professionale; i detti sono da ritenersi validi e applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato nelle sezioni a seguire del presente documento.

Il Soggetto Responsabile per il presente documento è il Dott. Pierre Marin MRICS, Amministratore Delegato di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario del Rapporto; la suddetta analisi è stata condotta sotto la supervisione del dott. Federico Trevaini MRICS, Head of Valuation Advisory di Jones Lang LaSalle S.p.A. e della dott.ssa Laura Lebbolo, Senior Valuer di Jones Lang LaSalle S.p.A.

Fonti delle Informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati fornitici dal Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Pertanto, ai fini del presente esercizio, si è assunto che le informazioni forniteci siano corrette e probanti. La documentazione e le informazioni rese disponibili sono state analizzate nei limiti previsti dalla tipologia di incarico e pertanto non sono state svolte attività connesse con servizi di due diligence tecnica, ambientale, legale, fiscale, etc.

Riportiamo di seguito una lista contenente la documentazione fornitaci dal Cliente:

Fiera Milano City

- Tabella delle superfici di dettaglio recante le consistenze del Polo Interno;
- Contratto di locazione immobiliare sottoscritto in data 31.03.2014 tra Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano e Fiera Milano S.p.A. relativamente al Polo Interno e ai Padiglioni Comodato;
- Comunicazione del 22.12.2014 (Prot. DG 651) con cui Fondazione conferma a Fiera la disponibilità dei Padiglioni Comodato sino al 31.12.2015 e non oltre;
- Comunicazione del 18.06.2018 (Prot. R.276-AD) con cui Fiera propone a Fondazione una modifica degli articoli dei contratti di locazione relativi alle modalità di pagamento (da pagamento semestrale anticipato a trimestrale anticipato);
- Comunicazione del 19.06.2018 (Prot. DG 127) con cui Fondazione accetta la proposta di Fiera circa la modifica degli articoli dei contratti di locazione relativi alle modalità di pagamento (da pagamento semestrale anticipato a trimestrale anticipato);
- Tabella riepilogativa recante i canoni corrisposti da Fiera a Fondazione per l'annualità 2018;
- CE - Conto Economico Fiera Milano City: dati di Consuntivo 2014 - 2018 e dati Previsionali 2019 - 2022 (recante il dettaglio dei ricavi dalle manifestazioni e dei vari costi a carico diretti e indiretti).
- Descrizione delle attività svolte nel quartiere fieristico di Milano, datata 26.03.2019;

- Nota relativa alle principali caratteristiche del quartiere fieristico di Milano recante il dettaglio delle specifiche fisiche dei beni, datata 27.03.2019.

Titoli di proprietà

Per quello che concerne i titoli di proprietà, la presente analisi è basata su dati e informazioni fornitici. È nostra prassi non controllare i detti titoli e, se non diversamente specificato, assumiamo che la Proprietà goda dei regolari titoli e, se non sussistano diritti, vincoli, obbligazioni o restrizioni che limitino l'utilizzo della proprietà stessa o la capacità a disporre della proprietà medesima, se non diversamente specificato nel presente rapporto.

Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

La nostra opinione si basa sulle informazioni/documenti forniti. È nostra assunzione che i beni oggetto della presente analisi siano utilizzati in accordo con i vigenti strumenti urbanistici e normativi e che non sussistano irregolarità o pendenze derivanti dalle procedure edilizie/amministrative a essi riferite, se non diversamente specificato nel presente rapporto.

Visita alla Proprietà

Come concordato, è stata effettuata una visita conoscitiva al sito in oggetto in data 27.03.2019 conducendo le indagini necessarie per redigere il presente parere.

Stato di conservazione

È nostra opinione che i dati e le informazioni raccolte/forniteci nel corso della nostra visita al bene siano idonee allo svolgimento del presente incarico. Riteniamo corretto portare alla Vs. cortese attenzione che, in ogni caso, i nostri sopralluoghi sono da intendersi mirati alla conoscenza generale dei beni e della loro qualità formale e funzionale (con riferimento agli spazi edificati da noi ispezionati) con analisi puramente visive. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse un'analisi puntuale sull'attuale stato di manutenzione dei beni, Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico.

Materiali nocivi e inquinanti

Ci siamo basati sulle informazioni forniteci. Non è nostra prassi operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione dei beni in oggetto (es. amianto, cloride di calcio, ecc.). Se non diversamente informati, è nostra assunzione che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

Contaminazione ambientale

Non è nostra prassi condurre indagini di carattere ambientale sui terreni e sulla proprietà in genere. Ai fini della presente analisi, se non diversamente informati, si è assunto che il terreno, e la proprietà in genere, non sia stato e/o non sia attualmente sede di attività inquinanti che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà.

Spese e Vincoli

La presente opinione non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. La proprietà è stata ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse, Vi invitiamo ad incaricare un consulente fiscale.

Riservatezza e Confidenzialità

I risultati delle nostre analisi, così come la presente Opinione, sono da intendersi confidenziali e destinati al Cliente¹, a supporto delle sue attività di rinegoziazione e per suo uso interno.

Vista la natura e gli obiettivi dell'Incarico, il Cliente potrà dare visione della nostra Opinione alla Proprietà dei Poli Fieristici, fermo restando che la Sua presa visione del detto non rappresenta una Sua elezione a Cliente; che resterà identificato solo ed esclusivamente con la società Fiera Milano S.p.A. a cui la presente è indirizzata.

Portiamo alla Vs. attenzione che in alcun modo, o forma, saranno da noi accettate responsabilità nei confronti di Terzi soggetti², se non quelli espressamente indicati nella relazione in oggetto oppure nella lettera formale d'incarico.

Si precisa altresì che si autorizza il Cliente a divulgare i documenti di comunicazione e i risultati in esso contenuti senza autorizzazione scritta, ai sensi della normativa CONSOB sulle società quotate in materia di operazioni con parti correlate – “Regolamento n. 17221 del 12 marzo 2010”. Fermo stante la limitazione di responsabilità della Scrivente per omissioni di dati e/o informazioni o per la forma in cui i risultati o parti del documento saranno presentati.

¹ Portiamo alla Vs. cortese attenzione che il Cliente è da identificarsi con la Società a cui è indirizzata la nostra proposta; di conseguenza, ogni altro soggetto deve ritenersi “Terzo soggetto”.

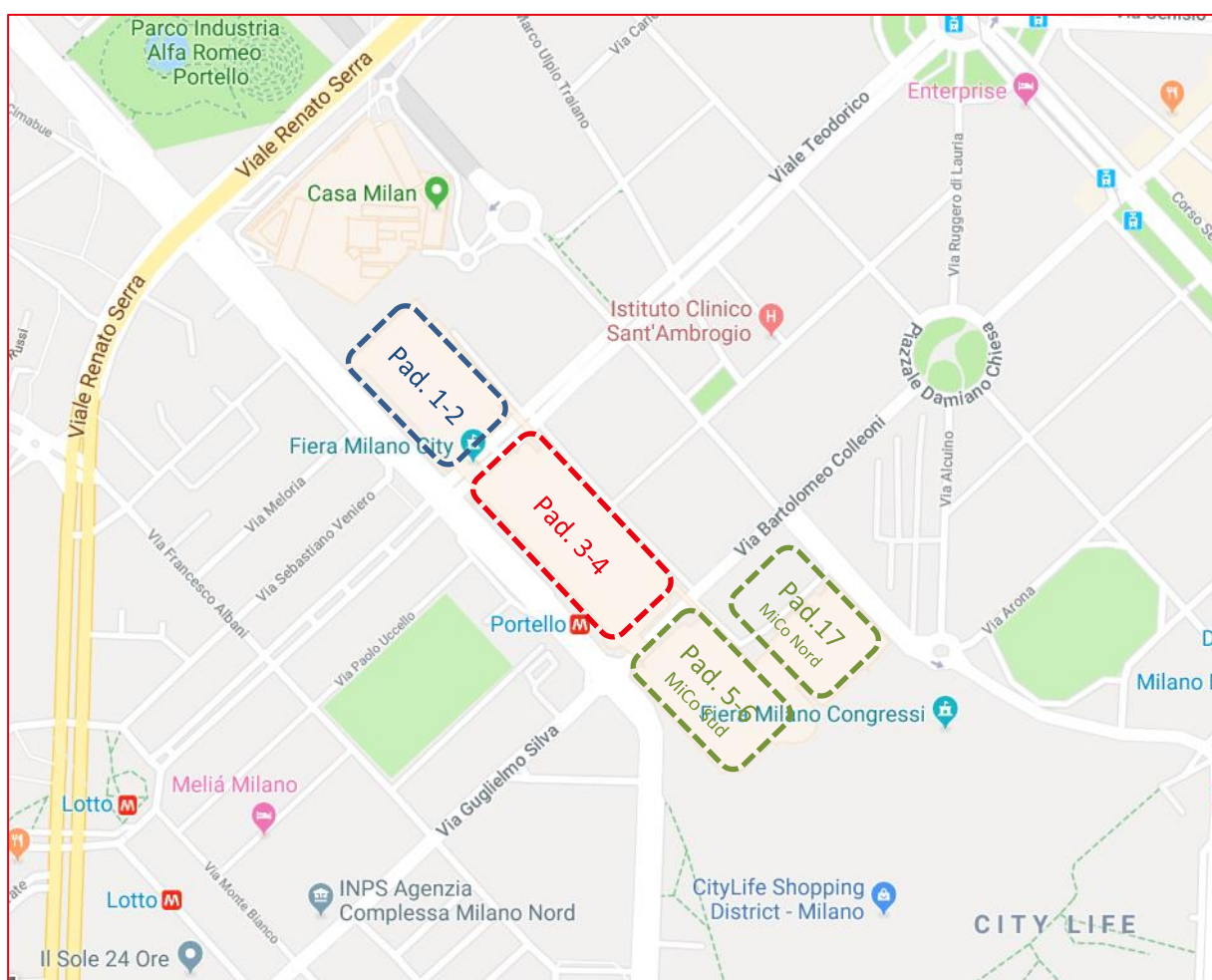
² I terzi soggetti sono da identificarsi con qualsivoglia società o soggetto privato diverso dall'intestatario della presente lettera di proposta.

4. Localizzazione e accessibilità

Localizzazione

Il bene oggetto della presente analisi costituisce parte dell'originario e storico quartiere pertinente la Fiera Campionaria di Milano. Risulta ubicato in zona semicentrale, a circa 3km. a ovest del centro storico cittadino.

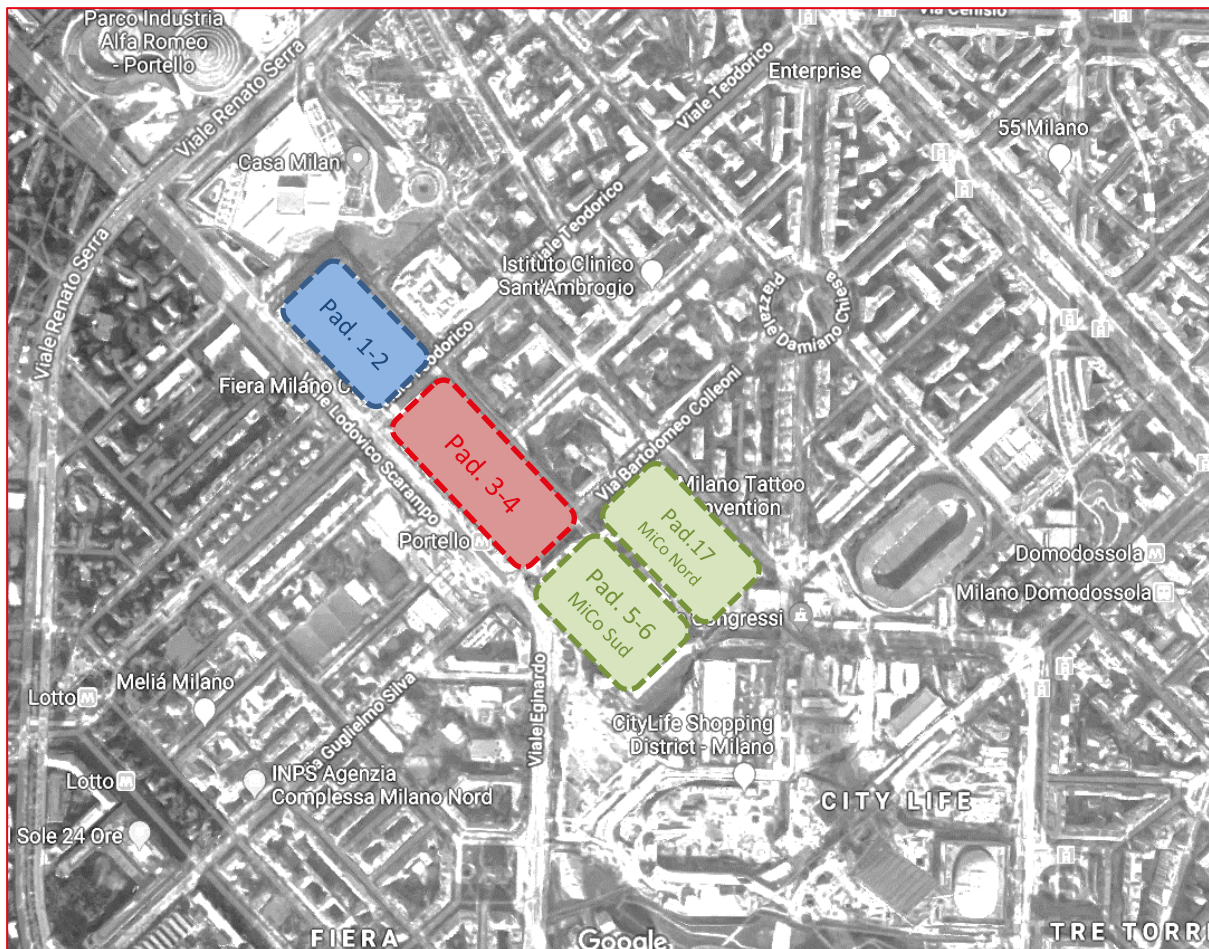
In seguito alla demolizione di gran parte del quartiere fieristico e alla realizzazione del nuovo Comparto direzionale e commerciale di City Life, residuano del preesistente insediamento solamente i Padiglioni 1 e 2 (di prossima demolizione), i Padiglioni 3 e 4 (c.d. Polo Interno o Fiera Milano City, oggetto della presente), i Padiglioni 5 e 6 (c.d. MiCo Sud) e il Padiglione 17 (c.d. MiCo Nord).



Il MiCo - Milano Convention Centre, nato nel 1994, è il centro congressi di Milano dedicato a spazi congressuali ed eventi, sede ogni anno dei più importanti congressi internazionali associativi e corporate, che lo scelgono per struttura (18 mila posti a sedere, 65 sale convegni e 50.000 metri quadri di spazio espositivo), capacità organizzative e competenza, tecnologia all'avanguardia, varietà e flessibilità dell'offerta e servizi offerti.

Il Polo Interno oggetto d'analisi è delimitato a nord da Via Luigi Giuseppe Faravelli e da Via Nicodemo Tranchellini, a est da Via Bartolomeo Colleoni, a sud da Viale Lodovico Scarampo, a ovest da Viale Teodorico. A circa 500mt in direzione nord si trova l'area del Portello e di Piazza Gino Valle (che comprende il Centro Commerciale, il nuovo parco e l'insediamento di Casa Milan, Vittoria Assicurazioni e LG) mentre a 1km. in direzione sud si trovano il quartiere residenziale Pagano e Corso Vercelli.

Il contesto urbano in cui si inserisce l'area in esame è caratterizzato da edifici risalenti agli Anni Sessanta -Settanta, che si sviluppano su un'altezza compresa tra cinque e otto piani fuori terra caratterizzati principalmente dalla presenza ai piani terra di attività commerciali, bar e servizi, mentre i piani superiori unità a destinazione d'uso residenziale o direzionale.



L'insediamento di City Life con i tre grattacieli a destinazione direzionale, il centro commerciale e i complessi residenziali di recentissima realizzazione costituiscono un elemento di stacco nei confronti del preesistente contesto consolidato. Nelle immediate vicinanze della proprietà sono inoltre presenti il Centro Congressi Fiera Milano e il Velodromo Vigorelli. Si evidenzia come nell'area di riferimento siano inoltre presenti diverse strutture ricettive in passato funzionali e strettamente connesse alle attività della Fiera.

Accessibilità stradale

L'area in oggetto gode di un'eccellente accessibilità stradale grazie alla vicinanza di importanti assi viari quali Viale Scarampo e Viale Alcide de Gasperi, ubicati in prossimità della proprietà, che

garantiscono l'accesso alla circonvallazione esterna di Milano e alle autostrade A4 "Torino – Milano – Trieste" e A8 "Milano – Varese" entrambe a circa 5km. dall'area in oggetto. La proprietà dista circa 1km. da Corso Sempione, uno dei principali assi di connessione tra la città e il sistema autostradale sopra menzionato ed è situato all'interno della circonvallazione esterna, e non ricade in alcuna zona soggetta a limitazioni al traffico veicolare, quali ZTL o zone soggette a Ecopass ("Cerchia dei Bastioni - Area C").

Trasporti pubblici

La stazione ferroviaria più vicina è Milano Domodossola (servita da Ferrovie Nord Milano), distante circa 350mt. Milano Centrale dista circa 5km. in direzione est, mentre le stazioni Porta Garibaldi e Cadorna sono ubicate rispettivamente 3,5km. a est e 3km. a sud-est della proprietà. L'accessibilità con la metropolitana è garantita dalla linea metropolitana M5 (stazione "Portello") che consente la connessione con la M1 nei pressi della stazione "Lotto" e M2 nei pressi della stazione "Porta Garibaldi". L'accessibilità tramite mezzi pubblici di superficie è garantita dalla presenza delle linee tranviarie 1 e 19 (fermata Domodossola) e dalla linea 68 dell'autobus (fermate Amendola Fiera Milano City, Piazzale Giulio Cesare, Via Rossetti Largo Camus).

Aeroporti

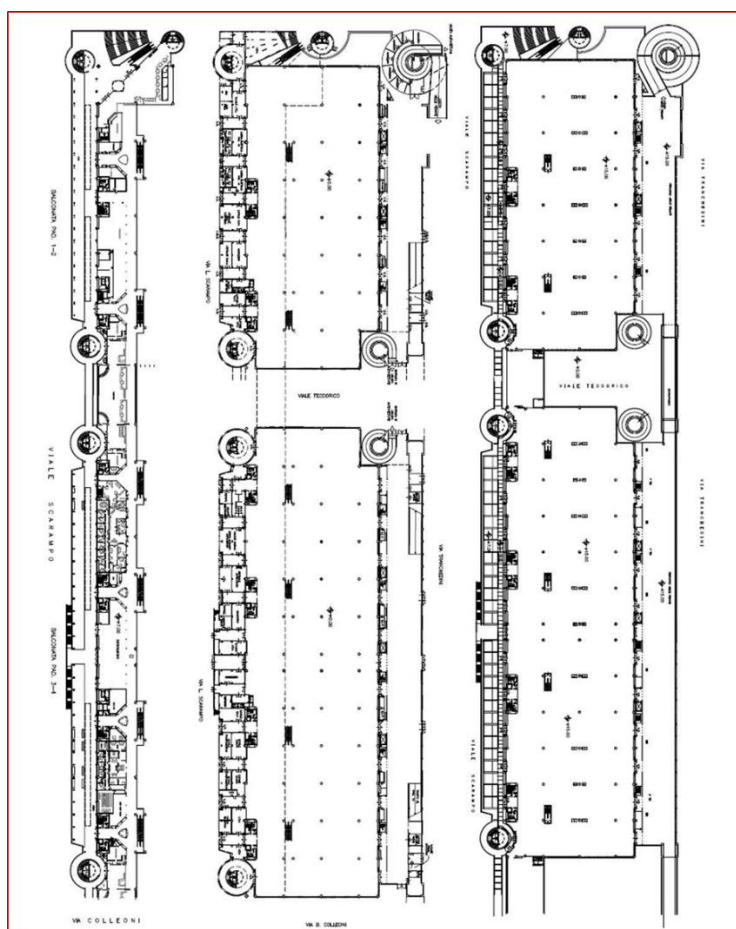
L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate, ubicato circa 12km. in direzione est, mentre l'aeroporto di Milano Malpensa dista circa 45km. in direzione nord-ovest. Entrambi sono facilmente raggiungibili tramite mezzi pubblici (autobus e treni) e tramite viabilità urbana.

5. Caratteristiche del Polo Interno - Polo Milano City (Padiglioni 3 e 4)

Riportiamo di seguito i dati e le caratteristiche salienti delle proprietà oggetto del contratto di locazione attualmente in essere tra le parti (Fondazione e Fiera).

La proprietà è composta da una struttura fieristica costituita da edifici a uso espositivo, corpi edilizi con diversa elevazione fuori terra, destinati ad attività commerciali e di ristoro, attività di supporto all'attività fieristica (accessi, punti controllo e biglietteria, sale riunioni e spazi a uso diverso dall'espositivo potenzialmente a disposizione degli espositori), spazi a uso direzionale, edifici di carattere industriale leggero/logistica (capannoni) per attività di supporto logistico agli espositori, e spazi esterni di camminamento e raccordo e spazi filtro tra i diversi edifici e le aree esterne a supporto (circolazione, accessi pedonali e non, parcheggi, etc.) per un totale di 44.278mq.

La planimetria a seguire rappresenta il Polo Interno nella sua totalità evidenziandone l'assialità, tra i due accessi, la disposizione complessiva dei padiglioni e dei restanti corpi (edifici e servizi a uso diverso).



Si precisa che i poli fieristici in genere risultano essere Beni a Destinazione Speciale con rilievo nel panorama nazionale e internazionale. Detti beni risultano peculiarmente caratterizzati e specificatamente rispondenti alle esigenze del conduttore, difficilmente paragonabili ad altri beni riscontrabili nel mercato circostante.

Stato Manutentivo

I Padiglioni 3 e 4 costituiscono il secondo dei tre blocchi del portello, realizzato negli Anni Novanta. Sulla base di quanto riferito dal Cliente durante il sopralluogo, dall'anno di costruzione non sono mai stati oggetto di riqualificazione fatta eccezione per gli interventi di adeguamento alle normative vigenti e/o riconducibili all'ordinaria manutenzione.

Sulla base di quanto riferito dal Cliente inoltre sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- Nel 2015 è stata estesa l'infrastruttura Wi-Fi dell'adiacente centro congressi;
- Nel 2017 invece sono stati ricostituiti i giunti di dilatazione delle solette che oramai erano completamente sgretolati e pericolosi per i visitatori degli spazi. Detti padiglioni presentano i segni visibili della vetustà parzialmente contenuti dalla ristrutturazione dei blocchi bagni del piano terra.

Si precisa inoltre che gli impianti termici – risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile – non risultano né frazionabili né sezionabili impedendo quindi l'attuazione di eventuali efficienze energetiche in caso di un utilizzo parziale e limitato degli spazi.

Sulla base di quanto riferito durante il sopralluogo conoscitivo, l'intero quartiere di Fiera Milano City è attualmente interessato dai monitoraggi che consentiranno di valutare un'eventuale certificazione di primo livello per la qualifica LEED che attualmente risulta non applicabile ai Padiglioni in oggetto.

Gli accessi su strada e gli accessi carrai sono usurati e necessitano di rifacimenti strutturali per renderli agevoli all'utilizzo. I montacarichi che collegano i due piani sono vetusti e pertanto scarsamente fruibili. Inoltre, con il sezionamento del quartiere fieristico (ovvero a seguito della separazione di MiCo dagli altri padiglioni) e con il rilascio dei Padiglioni 1 e 2 (evento che - come da richiesta della Pubblica Amministrazione milanese - avverrà nel corso del 2019), i Padiglioni in oggetto non sono più raggiungibili dai mezzi (in particolare veicoli, camion, etc.) se non tramite l'accesso assai limitato della rampa del Centro Congressi medesimo.

Tutti gli elementi dettagliati in precedenza giustificano i limiti e le drammatiche penalizzazioni che i Padiglioni 3 e 4 subiscono.

Aree

Come confermato dal Cliente, la superficie espositiva dei Padiglioni 3 e 4 è pari a 44.278mq.

Utilizzo

Il Gruppo Fiera Milano, operatore leader in Italia e tra i principali operatori al mondo nel settore fieristico, è presente in tutte le fasi della catena del valore: dalla progettazione, gestione e messa a disposizione di spazi espositivi attrezzati, alla fornitura di servizi a valore aggiunto, all'organizzazione di manifestazioni e gestione di congressi.

In Italia, il Gruppo, attraverso Fiera Milano S.p.A., gestisce i due quartieri espositivi Fiera Milano presso Rho, primo quartiere fieristico in Italia con una superficie espositiva coperta di 345.000mq lordi e 60.000mq di area esterna e Fiera Milano City a Milano, quartiere cittadino di 54.000mq espositivi lordi. Il Gruppo presidia numerosi comparti produttivi tra i quali: moda, editoria, arredamento, sistema casa, meccanica strumentale, turismo, ospitalità professionale, alimentare, impiantistica e energia, edilizia, arte e nautica. In particolare, l'attività si focalizza nella gestione, organizzazione e ospitalità di manifestazioni fieristiche ed altri eventi, attraverso la messa a disposizione di spazi espositivi attrezzati, supporto progettuale e servizi correlati.

Nel quartiere di Milano si tengono manifestazioni di minori dimensioni e per lo più BtoC – Business to Consumer.

Presso il quartiere di Fiera Milano City (MiCo escluso) nel biennio 2014 - 2015 sono state registrate rispettivamente n. 23 e n. 20 manifestazioni. A partire dal 2016 il numero delle manifestazioni è andato sempre più riducendosi registrando n.16 manifestazioni nel 2016, n.14 manifestazioni nel 2017 e n.13 manifestazioni nel 2018.

Per il periodo 2019 - 2022 sono previste ad oggi n.13 manifestazioni tra cui si citano:

- The One Milano,
- G! Come Giocare,
- Salone del Franchising Milano,
- Packaging Premiere,
- Venditalia,
- Promotion Trade Exhibition,
- Miart,
- Fa la cosa giusta,
- SMAU,
- Sposaitalia,
- Chibimart Inverno;
- Bit;
- Chibimart Estate.

6. Caratteristiche del Contratto di Locazione attualmente in essere

La proprietà denominata Polo Interno³ è locata a Fiera Milano S.p.A. sulla base di un unico Contratto di Locazione sottoscritto in data 31.03.2014 (Registrato in data 28.04.2014 al n.8987 – Serie 1T all’Ufficio di Milano 6 dell’Agenzia delle Entrate) ed emendato con le comunicazioni intercorse in data 18 e 19.06.2018 tra Fiera e Fondazione. Si precisa che dette comunicazioni erano relative esclusivamente alla modalità di corresponsione del canone di locazione. Di seguito vengono riassunti i termini principali del contratto:

Polo	Data Inizio locazione	Durata (anni)	Prima scadenza	Seconda scadenza	Diritto di disdetta	Canone contrattuale	Indice ISTAT	Ultimo canone corrisposto (2018)
Polo Interno	01/07/2014	9 + 9	30/06/2023	30/06/2032	30/06/2023 ⁴	€2.850.000	100% dal 01/01/2015	€2.884.291
Padiglioni Comodato	01/07/2014	9 + 9	31/12/2015 ⁵	-	-	Comodato d’uso gratuito	-	-

Si precisa che il canone di locazione viene corrisposto in quattro rate trimestrali scadenti rispettivamente il 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e il 31 dicembre di ciascuna annualità con pagamento entro 10 giorni successivi a ciascuna scadenza.

A seguito della analisi del Contratto di locazione fornito, si riportano nel seguito ulteriori dettagli contrattuali per una migliore comprensione delle caratteristiche del medesimo.

Durata residua

Considerando quale data di riferimento la data della presente relazione - la durata contrattuale residua risulta essere pari a 4,21 anni considerando la prima scadenza contrattuale e invece 13,21 anni nell’ipotesi di rinnovo contrattuale alla seconda scadenza.

³ Si precisa a tal proposito che i Padiglioni Comodato (originariamente concessi da Fondazione a Fiera a titolo gratuito fino a nuova destinazione di utilizzo degli stessi e comunque sino alla data di restituzione, come indicato nel contratto di locazione) sono rimasti a disposizione di Fiera sino alla data del 31.12.2015, come indicato nella Comunicazione del 22.12.2014 (Prot. DG 651) con cui Fondazione conferma a Fiera la conclusione del periodo di disponibilità dei medesimi.

⁴ In Conformità con quanto previsto dalla Legge n.392/1978, la disdetta dovrà essere comunicata a mezzo raccomandata A/R con un preavviso di almeno 18 mesi rispetto a ciascuna scadenza contrattuale.

⁵ Cfr. Comunicazione del 22.12.2014 (Prot. DG 651) con cui Fondazione conferma a Fiera la conclusione del periodo di disponibilità dei Padiglioni Comodato.

Deposito Cauzionale

Il contratto di locazione prevede che Fiera versi a Fondazione a titolo di deposito cauzionale un importo pari a €712.500.

Compenso per la perdita dell'avviamento

Considerando la peculiarità e la complessità delle attività svolte da Fiera nel Polo Interno è stato stabilito che, in caso di cessazione della locazione per quanto riguarda il Polo Interno (non causata da inadempimento o da disdetta di Fiera), Fiera avrà diritto a ottenere il pagamento da parte di Fondazione di una indennità pari a 3 volte il canone annuo di locazione a quella data vigente.

Sublocazione e diritti di godimento temporaneo

Fondazione consente espressamente a Fiera di concedere in sublocazione o comunque in godimento, a titolo temporaneo, singole aree e singoli spazi del Polo Interno, anche a fini pubblicitari, fatta salva comunque la responsabilità di Fiera per il rispetto, da parti di eventuali titolari dei diritti di godimento, di tutti gli obblighi derivanti dal Contratto all'uso di aree e di locali.

Manutenzioni e Assicurazione

Le parti hanno concordato le seguenti competenze di costo e responsabilità:

Costo	Nota
Manutenzione Ordinaria - Polo Interno	Sono <u>a carico di Fiera tutti gli interventi di manutenzione ordinaria</u> atti al mantenimento del patrimonio edilizio e impiantistico del Polo Interno che dovranno essere mantenuti e restituiti in buono stato di conservazione, salvo il normale deterioramento d'uso. Fiera si impegna a fornire a Fondazione, con cadenza semestrale, una completa informativa circa l'andamento delle attività di manutenzione ordinaria.
Interventi Modificativi Permanenti	Eventuali interventi modificativi permanenti sulle strutture edilizie e impiantistiche dovranno essere preventivamente autorizzati da Fondazione.
Manutenzione Straordinaria - Polo Interno	Sono <u>a carico di Fondazione tutti gli interventi di manutenzione straordinaria</u> riguardanti il Polo Interno. Fondazione si impegna altresì a effettuare, a proprie spese, tutti gli interventi eventualmente richiesti dalle pubbliche autorità (inclusi ASL e Vigili del Fuoco), anche conseguentemente a disposizioni legislative, amministrative o regolamentari vigenti o sopravvenute, per garantire la concreta fruibilità del Polo Interno in relazione all'uso cui esso è destinato e nel pieno rispetto della normativa applicabile.
Assicurazione Fabbricato	Tutti i contratti di assicurazione del tipo "properties" necessari in relazione al Polo Interno, verranno conclusi a cura e a spese di Fondazione (dando adeguata preventiva informazione a Fiera).
Altre assicurazioni	Tutte le condizioni dei contratti di assicurazione di competenza di Fiera dovranno essere condivise con Fondazione.
Imposta di registro	Fondazione provvede alla registrazione del Contratto e riaddebita a Fiera il 50% dell'imposta di registro.

Risoluzione per inadempimento

In caso di violazione degli obblighi previsti dal contratto (Art.5 relativo all'obbligo di corresponsione del canone di locazione e Art.8 relativo agli obblighi di manutenzione e restituzione degli immobili locati), non rimediata nel termine di 30 giorni successivi alla comunicazione di inadempimento, esiste la facoltà di risoluzione del contratto. In tutti i casi di risoluzione del contratto per inadempimento, la parte inadempiente sarà obbligata al pagamento di una penale pari a 2 volte il canone di locazione in ragione d'anno a quella data vigente, fatto comunque salvo il risarcimento del danno ulteriore.

7. Caratteristiche del Conto Economico dei Padiglioni 3 e 4 fornitoci

Fiera Milano S.p.A. ci ha fornito il Conto Economico recante i dati di Consuntivo 2014 - 2018 e i dati Previsionali 2019 - 2022. I dati aggregati forniti dal Cliente relativi al Conto Economico per i periodi in oggetto risultano comprensivi delle seguenti macro voci:

- Ricavi;
- Proventi Diversi;
- Costi Diretti;
- Costi di Struttura;
- Costi Indiretti Attribuiti;
- Canoni di Locazione.

A tal proposito è stato specificato che i Costi Diretti includono le seguenti voci di costo: Nolo Allestimenti, Servizi Pubblicitari e Promozionali, Consulenze, Costi per Utenze, Servizi di Pulizia e Asporto Rifiuti, Nolo Impianti Tecnologici, Servizi Professionali, Vigilanza, Tasse, Imposte e Sanzioni Amministrative, Prodotti e Servizi Multimediali, Portierato, Segnaletica, Spese Telefoniche Internet, Nolo Impianti Elettrici, Assistenza altri Servizi, Servizio Accoglienza, Convegni, Congressi, Nolo Arredamenti Fieristici e Optional, Costi per Biglietteria, Corrispettivi Diversi e Royalties, Viaggi e Trasferte, Trasporto Persone, Cataloghi, Servizi Fotografici, Assistenza ed Impianti Sollevamento, Nolo Impianti Idrici e Termici, Parcheggi, Spese Bancarie, Assistenza Impianti generici, Assistenza impianti di Sicurezza.

È stato inoltre specificato che i Costi Indiretti includono le seguenti voci di costo: Personale, Assistenza Informatica e Licenze, Manutenzioni Attrezzature Hardware e Software, Servizi di Telefonia e Internet, Noleggi, Leasing Automezzi e Apparecchiature, Servizi Pubblicitari e Promozionali.

8. Analisi del canone di locazione dei Padiglioni 3 e 4

Per procedere con l'analisi del canone di locazione dei Padiglioni 3 e 4, si è adottato un approccio analitico articolato che tiene conto sia delle caratteristiche gestionali dell'industry in cui la Fiera Milano S.p.A. opera, sia del posizionamento del Polo Fieristico medesimo nel panorama nazionale e internazionale.

L'analisi svolta è stata mirata a individuare i parametri rappresentativi del posizionamento e della performance del Polo (rispetto alla sua industry e alle industry assimilabili) che ci permettessero di valutare la sostenibilità del canone di locazione nel medio periodo rispetto all'attività economica svolta da Fiera Milano S.p.A. presso il Polo Interno.

Più in dettaglio, il canone di locazione del Polo Interno è stato analizzato adottando il seguente processo di analisi e verifica:

- La base di riferimento dei Ricavi e dei Costi è stata tratta dal Conto Economico (recante i dati di Consuntivo 2014 - 2018 e i dati Previsionali 2019 - 2022) redatto a cura di Fiera Milano S.p.A., utilizzato per il conteggio dell'EBITDAR⁶. In dettaglio, il Conto Economico fornito recava il seguente processo logico di deduzione di costi dal monte ricavi per ottenere l'EBITDAR:
 - Ricavi totali esigibili dalle manifestazioni;
 - Costi Diretti dedotti dai ricavi totali per ottenere il Margine di Contribuzione;
 - Altri ricavi derivanti da attività non strettamente connesse alle manifestazioni, addizionati al Margine di Contribuzione;
 - Disamina dei costi portati in deduzione al Margine di Contribuzione dettagliati in Costi di Struttura e Costi Indiretti.
- Successivamente è stato dedotto l'importo relativo al Canone di Locazione come corrisposto da Fiera Milano a Fondazione per ottenere l'EBITDA⁷. Si precisa a tal proposito che i canoni di locazione futuri non hanno tenuto in considerazione eventuali incrementi legati alla indicizzazione dei canoni in linea con l'approccio riportato nel riepilogo di Fiera;
- È stato quindi individuato l'EBITDA come importo unitario e come importo "medio" a fronte della performance attesa nell'arco temporale del periodo in analisi (Consuntivo 2014 - 2018 e Previsionale 2019 - 2022);
- È stato inoltre individuato l'EBITDA come importo percentuale sui ricavi lordi per ogni singolo periodo oggetto di analisi e come importo percentuale "medio" a fronte della performance attesa nell'arco temporale del periodo in analisi (Consuntivo 2014 - 2018 e Previsionale 2019 - 2022).

⁶ EBITDAR - Earnings before interest, taxes, depreciation, amortization and restructuring or rent costs.

⁷ EBITDA - Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization.

Questi conteggi si sono resi necessari per calcolare l'EBITDA ma soprattutto per individuare le criticità legate all'andamento dei Ricavi, derivanti dei cicli fieristici e dalle prestazioni prospettiche attese da Fiera Milano rispetto al Polo Interno.

Dall'analisi condotta relativamente alle performance (in termini di EBITDA) registrate nel periodo 2014 - 2018, ne è risultata una performance neutrale nel 2014, negativa nel biennio 2015 - 2016 (rispettivamente -10% e -13%), fortemente negativa nel 2017 (-27%) e lievemente negativa nel 2018 (-5%). Il dato medio di EBITDA per il periodo 2014 - 2018 risulta pari a -10%.

Il dato medio di EBITDA risultante dalle proiezioni prospettiche fornite per il periodo 2019 - 2022 risulta pari a -8%. Il fatto che alcune fiere non prendano luogo tutti gli anni può essere sicuramente un elemento di lettura relativo rispetto all'andamento altalenante dell'EBITDA ma non è comunque in grado di giustificare il trend costantemente negativo.

Le caratteristiche fisiche dell'immobile già menzionate in precedenza (quali dimensione, obsolescenza tecnica e funzionale, etc.), la relativa vicinanza al Polo Esterno di Rho-Fiera (che gioca un ruolo accentratore nel mercato fieristico milanese e italiano), e la presenza del MiCo (che in alcune occasioni estende le sue aree espositive all'interno del Polo Interno), non consentono di raggiungere un'adeguata saturazione del Polo e di prospettare nel breve periodo una ottimizzazione degli eventi fieristici futuribili in grado di aumentare i ricavi esigibili dagli eventi stessi a fronte di un contenimento dei costi.

Il potenziale miglioramento dell'EBITDA prospettico è stato analizzato e ripercorso a fronte della riduzione del canone di locazione del Polo Interno, tenendo in considerazione le caratteristiche specifiche dell'asset alla data attuale unitamente al trend fieristico milanese.

Per ottenere un EBITDA non negativo o, nel migliore dei casi leggermente positivo, non potendo puntare alla ottimizzazione delle prestazioni fieristiche in termini di miglioramento dei ricavi e di contenimento dei costi per i motivi sopra dettagliati e legati alle caratteristiche fisiche dell'immobile, è stato ipotizzato di indagare l'effetto positivo ottenibile a seguito di una riduzione del canone di locazione.

L'ottenimento di una riduzione del canone di locazione all'interno di un range di €1,4 - €1,7ML di Euro (passando da €2.890.000 annui a €1.490.000 - €1.190.000 annui) sarebbe in grado di garantire un EBITDA medio prospettico per il periodo 2019 - 2022 variabile tra 0% e +2%.

9. Considerazioni finali

Le analisi svolte atte a ricavare i parametri rappresentativi del posizionamento e della performance del Polo Interno (rispetto alla sua industry e alle industry assimilabili) hanno permesso di valutare la sostenibilità del canone di locazione nel medio periodo rispetto all'attività economica svolta da Fiera Milano S.p.A. presso il polo medesimo. Dalle analisi svolte è risultato quanto segue:

- Il canone corrisposto da Fiera a Fondazione per l'utilizzo dei Padiglioni 3 e 4 (il c.d. Polo Interno) nel corso del periodo 2014 - 2018 non è risultato sostenibile sulla base del consuntivo fornito da Fiera Milano S.p.A., in forza delle manifestazioni avvenute;
- Considerate le caratteristiche fisiche dei Padiglioni 3 e 4 congiuntamente al contesto fieristico di riferimento, non si ritiene possibile raggiungere livelli prestazionali in termini di EBITDA caratteristici di poli fieristici e di strutture ibride anche congressuali moderne;
- Al fine di ottenere una performance economica bilanciata risultante perlomeno in un EBITDA pari a zero o leggermente positivo, che consenta una minima sostenibilità economica del Polo inteso più come elemento di diversificazione dell'offerta piuttosto che come elemento trainante del business di Fiera Milano, non potendo puntare alla ottimizzazione delle prestazioni fieristiche in termini di miglioramento dei ricavi e contenimento dei costi per le considerazioni sopra dettagliate e legate alle caratteristiche fisiche dell'immobile, è stato ipotizzato di indagare l'effetto positivo di bilanciamento ottenibile a seguito della riduzione del canone di locazione;
- Il potenziale miglioramento dell'EBITDA prospettico è stato analizzato e ripercorso a fronte della riduzione del canone di locazione del Polo Interno, tenendo in considerazione le caratteristiche specifiche dell'asset alla data attuale unitamente al trend fieristico milanese;
- In considerazione delle proiezioni prospettiche fornite per il periodo 2019 - 2022 si ritiene che una riduzione del canone di locazione compresa in un intervallo di €1,4mln e €1,7mln - risultante in un dato medio di circa €1,55mln - comporterebbe il raggiungimento di un obiettivo di bilanciamento del risultato economico del Polo con un risultato in termini di EBITDA prospettico tra lo 0% e il +2%.

Sulla base dei risultati delle analisi svolte e delle considerazioni riportate nel presente documento si ritiene che il canone di locazione relativo ai Padiglioni 3 e 4 possa essere ragionevolmente compreso in un intervallo di €1.490.000/anno - €1.190.000/anno con un dato medio pari a €1.340.000/anno.

Ci auguriamo che la presente sia rispondente in ogni sua parte alle Vs. esigenze. Rimaniamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In fede,



Pierre Marin MRICS

CEO Jones Lang LaSalle Spa

Allegato 1.0.....Condizioni Generali di Contratto