



FIERA MILANO S.p.A.
Registered office in Milan, Piazzale Carlo Magno 1
Operating and administrative offices in Rho (MI), S.S. del Sempione 28
Share Capital EUR 42,445,141.00 fully paid-up
Milan Business Register,
Tax Code and VAT No. 13194800150

NOTICE RELATIVE TO A MATERIAL TRANSACTION WITH A RELATED PARTY

CONCERNING THE STIPULATION

BY FIERA MILANO S.P.A.

WITH FONDAZIONE ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO

OF AGREEMENTS AMENDING AND SUPPLEMENTING

THE PROPERTY LEASE AGREEMENTS CONCERNING THE RHO AND MILAN
EXHIBITIONS AREAS

prepared pursuant to Art. 10.2 of the procedure on related-party transactions of Fiera Milano S.p.A.
and Art. 5 of the Regulation adopted by Consob resolution No. 17221 of 12 March 2010, as amended.

Update of the Notice published on 21 March 2014, the Notice published on 14 May 2019 and the
Notice published on 15 December 2020

This notice was filed and made available to the public on 20 December 2021 at the registered office
and the operating and administrative offices of Fiera Milano S.p.A., on the company's website
(www.fieramilano.it) - *Investors* section) and on the authorised storage system
www.emarketstorage.com

INTRODUCTION

This notice (the "**Notice**") has been prepared by the Board of Directors of Fiera Milano S.p.A. ("**Fiera Milano**" or the "**Company**") in compliance with the provisions of Art. 10.2 of the procedure on related party transactions adopted by Fiera Milano (the "**Procedure**") and Art. 5, first paragraph, of the Regulation adopted by Consob with resolution No. 17221 of 12 March 2010, as amended (the "**Consob Regulation**").

The Notice is an update of the following notices:

- (i) the notice, published by Fiera Milano on 21 March 2014, relating to the stipulation between Fiera Milano itself - as lessee - and Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano ("**Ente Fiera**"), owner of a controlling interest of 62.062% of the share capital of Fiera Milano - as lessor - of the Lease Agreement for the Indoor Complex and the Rho Lease Agreement (as defined below); and
- (ii) of the subsequent notice, published by Fiera Milano on 14 May 2019, relating to the amendment of the lease agreement of the "Internal Site", which had as its subject the exclusion of some cadastral maps (specifically identified therein), and the consequent reduction of the rent set at Euro 1,413,000; and
- (iii) the notice, published by Fiera Milano on 15 December 2020, relating to the amendment of the lease agreements of the "Internal Site" and of the Rho lease agreement for the reduction of the relevant rents of, in total, Euro 14,000,000, in consideration of the emergency situation due to the Covid-19 pandemic.

The update in this Notice relates to the following property lease agreements in place between Fiera Milano and Ente Fiera, which have already been the subject of disclosure, as noted above:

- the agreement concerning the lease of the exhibition site in Milan, better known as "FieraMilanoCity" or "Internal Site", signed between the Company and Ente Fiera, in a private agreement authenticated on 31 March 2014, registered on 28 April 2014 ("the **Internal Site Lease Agreement**"); and
- the agreement concerning the lease of the exhibition site in Rho, signed between the Company and Ente Fiera, in a private agreement dated 31 March 2014, registered on 28 April 2014 (the "**Rho Lease Agreement**", referred to, along with the Internal Site Lease Agreement" as the "**Agreements**");

both as amended in light of the aforementioned operations disclosed to the market on 14 May 2019 and 15 December 2020, and relating to two agreements amending each of the aforementioned Agreements (the "**Internal Site Addendum**" and the "**Rho Addendum**", jointly the "**Addenda**"), which Fiera Milano and Ente Fiera are about to sign through the exchange of correspondence, in order (i) to reduce the rents for the year 2021 and (ii) to modify certain payment terms of the same rents, necessary as a consequence of the excessive cost in relation to the Agreements due to force majeure caused by the Covid-19 pandemic that paralysed the exhibition and congress sector in which the Company operates (the "**Operation**").

In addition, it should be noted that between Fiera Milano Congressi S.p.A. ("**FM Congressi**"), a subsidiary of Fiera Milano, and Ente Fiera have two lease agreements in place concerning buildings used for exhibition and congress activities and, in particular, (i) pavilions 5 and 6, relevant areas and parking areas below the outdoor entrance area and (ii) pavilion 17 ("**Fiera Milano Congressi Agreements**").

When revising the rents of the Agreements, the rents of both Fiera Milano Congressi Agreements were also reduced for 2021, for the same reasons as stated above, which for 2021 amounted to a total of Euro 3,647,070 and it was agreed that the same rents would be paid in quarterly instalments in arrears throughout 2022.

As the Operation is a substantial change to a material related-party transaction (the Agreements), said was approved - pursuant to Art. 9.1 of the Procedure - by the Board of Directors of the Company on 20 December 2021, after obtaining the favourable, justified opinion of the Fiera Milano Control, Risk and Sustainability Committee (“**Committee**”) on 20 December 2021.

In particular, the Committee, in expressing a favourable opinion on the Operation, relied on the market opinion of the independent advisor Yard S.p.A. (“**Yard**”), appointed by Fiera Milano, which, in light of the consequences in Italy and worldwide of the Covid-19 pandemic and also taking into account the relief received by Fiera Milano as a result of the emergency legislative measures, highlighted the possible alternatives for the temporary renegotiation and reformulation of the lease payments under the Agreements, which necessary as a consequence of the excessive cost in relation to the Agreements for the above-mentioned contingent reasons.

As regards in particular the above procedure to direct and approve the Operation, it should be noted that Fiera Milano is a small-sized listed company, and as such benefits from the exception under Art. 10(1) of the Consob Regulation; therefore, without prejudice to obligations to provide public disclosure, the same safeguards in the Procedure applicable to minor transactions are adopted for material transactions.

In approving the Operation, the Board of Directors of Fiera Milano granted the Chairperson, Carlo Bonomi, and Chief Executive Officer, Luca Palermo, severally and with authority to further delegate, the power to sign and execute the Addenda, undertaking all activities and obligations useful, necessary or appropriate for said purpose (also signing additional and/or related documents), as well as powers to negotiate and make all non-essential amendments necessary or deemed appropriate to the relative wording.

The Board of Directors of Fiera Milano considers the Operation to be reasonably appropriate, financially beneficial for Fiera Milano and meeting the interests of the Company and its stakeholders. From a procedural standpoint, the Board of Directors has also established that all safeguards necessary to deal with the situation arising from the operation being between related parties, have been adopted in full.

1 WARNINGS

1.1 Risks connected with potential conflicts of interest arising from the Operation

The stipulation of Addenda, as indicated in this Notice, constitutes a related-party transaction, because Ente Fiera, as indicated, is the majority shareholder of Fiera Milano.

The Operation therefore entails a potential risk of a conflict of interests concerning the financial benefit for the Company to enter into the Operation and the suitability and substantial fairness of the relative terms and conditions.

The Board of Directors of the Company believes that there are no actual or potential situations of conflicts of interest, in relation to the Operation, as the directors of Fiera Milano do not hold positions with Ente Fiera, nor are there family or financial relations between the members of the corporate boards of Fiera Milano and Ente Fiera or members of its corporate bodies, nor do the directors of Fiera Milano have an own or third-party interest in relation to the Operation.

2 INFORMATION ABOUT THE OPERATION

2.1 Description of the characteristics, procedures, terms and conditions of the Operation

The Addenda concern the amendment to the rent and the reformulation of the relative payment terms for the year 2022 provided for in the Agreements, both of which were the subject of public disclosure by means of the publication of the notice dated 21 March 2014, the notice dated 14 May 2019 (relating only to the Internal Site Lease Agreement) and the subsequent notice dated 15 December 2020 (relating to both Agreements), to which reference is expressly made for all matters not referred to below with reference to the content of the Agreements.

In particular, with reference to the content of the Agreements (as defined below) it is noted:

- that the Internal Site Lease Agreement (i) has a duration of nine years starting from 1 July 2014 and is automatically renewable for an equal period, unless it is terminated with a notice of at least eighteen months and (ii) provides for a rent for 2021 equal to Euro 1,418,652, index-linked to 100% of the change in the National Statistical Institute (ISTAT) index, to be paid by Fiera Milano to Ente Fiera in quarterly instalments (the "**Internal Site Rent**");
- the Rho Lease Agreement (i) is for nine years, starting from 1 July 2014 and is automatically renewable for an equal period, unless at least 18 months' notice is given. Moreover, under the Internal Site Lease Agreement, the rent is Euro 39,944,251 for 2021, index-linked to 100% of the change in the National Statistical Institute (ISTAT) index, to be paid by Fiera Milano in favour of Ente Fiera in quarterly instalments (the "**Rho Rent**" and together with the Internal Site Rent, the "**Rents**").

By signing the Addenda, Fiera Milano and Ente Fiera intend, for the current year, to reduce the Rents and amend the payment terms as follows.

In relation to the Internal Site Lease Agreement:

- the Internal Site Rent shall be reduced by a total amount of Euro 173,767, and, therefore, the new rent due for the Internal Site for 2021 will be the annual amount of Euro 1,244,886 ("**New Internal Site Rent**"), without changes to the relative terms of the adjustment to the ISTAT change;
- as regards the timing of the payment of the New Internal Site Rent, in 2022, it shall be made in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, that is, within 10 April 2022, 10 July 2022, 10 October 2022 and 10 January 2023.

In relation to the Rho Lease Agreement:

- the Rho Rent shall be reduced by a total amount of Euro 4,880,404, and, therefore, the new rent due for Rho for 2021 will be the annual amount of Euro 34.963.847 ("**New Rho Rent**") and together with the New Internal Site Rent, the "**New Rents**", without changes to the relative terms of the adjustment to the ISTAT change;
- as regards the timing of the payment of the New Rho Rent, in 2022, it shall be made in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, that is, within 10 April 2022, 10 July 2022, 10 October 2022 and 10 January 2023.

Any additional expenses arising from each of the Addenda, borne or to be borne, voluntarily or pursuant to law, by each party, will be equally distributed between Fiera Milano and Ente Fiera.

The Addenda will not supersede in any way the relative individual Agreements with reference to all provisions agreed therein other than the provisions specifically amended.

In addition, it should be noted that FM Congressi has also agreed with Ente Fiera to amend the rents under the Fiera Milano Congressi Agreements by agreeing on an overall reduction for 2021 for an amount equal to Euro 445,829 and the payment for 2022 of the same rents in quarterly instalments in arrears.

2.2 Information about the related parties involved in the Operation

Information has not changed since the information in the notice published by the Company on 21 March 2014, the subsequent notice dated 14 May 2019 and the subsequent notice dated 15 December 2020.

In particular, the Operation described qualifies as a related-party transaction as Ente Fiera holds a controlling stake in the Company, equal to 63.821% of the share capital of Fiera Milano.

2.3 Information about the economic reasons and the financial benefit for Fiera Milano as regards the Operation

The Company considers the Operation as of financial beneficial mainly based on the following reasons, which are economic.

The finalisation of the Addenda mean that the Company will pay Ente Fiera - for 2021:

- a rent for the Internal Site Lease Agreement which is considerably lower than the existing rent, with a reduction of a total of Euro 173,767; and
- a rent for the Rho Lease Agreement which is considerably lower than the existing rent, with a reduction of a total of Euro 4,880,404.

2.4 Procedures for determining the amount

As mentioned above, the New Rents have been respectively agreed for the current year in the total amount of Euro 36,208,733, i.e. Euro 34,963,847 for the New Rho Rent and Euro 1,244,886 for the New Internal Site Rent.

In order to determine the New Rents, during negotiations started with Ente Fiera, the Company appointed the independent advisor Yard - a leading company in property evaluations and consultancy services - to initially verify the grounds for requesting a reformulation and/or reduction of each of the Rents and - based on market practice conditions in similar cases - to quantify a reduction of said Rents.

In its opinion, Yard first pointed out that it had based its investigation and conclusions on the following main assumptions:

- the impossibility of holding exhibitions and congresses in the first half of 2021 (until 15 June) in light of the legislation enacted by the Government to deal with the Covid-19 epidemic;
- a restart to exhibition and congress activities but with reduced operations, with the main business KPIs (sqm, number of exhibitors, revenues and margins) down significantly compared to the pre-covid period due to various factors, including reduced international mobility and the effects of

- the economic crisis, which forced exhibitors to review their spending budgets;
- the Rent/Turnover ratio (a ratio that measures the sustainability of the rent payment), which on average was 17.4% in the three-year period pre-covid, is expected to be equal to 35% based on the most recent 2021 Forecast. This percentage means that the current rent is not financially sustainable for Fiera Milano.

In view of the above, YARD concluded that:

- (i) that it is reasonable to renegotiate the rents of all existing lease agreements with the Fondazione;
- (ii) given that the dynamics and consequences of the Covid-19 pandemic on Fiera Milano's operations in 2021 have been almost identical to what occurred in 2020, it is considered reasonable that this reformulation could be structured along the same lines as that agreed between Fiera Milano and Fondazione Fiera Milano in 2020; accordingly, for the lockdown periods, from January to June 2021 (until the 14th), a 50% reduction in rent is suggested, while for the post-lockdown periods an 8% reduction in rent is suggested;
- (iii) in view of the government relief received by Fiera Milano, it is reasonable, on the basis of the principle of good faith, for the parties to take it into account when negotiating the rent reduction. Two alternative methods were identified for this purpose: (a) a method based on the impact of the relief on operating costs (personnel costs, rent and other structural costs) and (b) a method based on the impact of the relief on the difference in EBITDA between 2019 and 2021 (forecast figure), comparable financial years in terms of the exhibition calendar. In both cases, the percentage impact obtained is used to reduce the discount determined according to the 2020 "base" methodology, explained in paragraph (ii).

In application of the methods illustrated above, Yard determined that the expected discount on the rents for 2021 should range from a minimum of Euro 5,700,000 to a maximum of Euro 6,400,000. Yard also noted that, since the property subject to the lease is unique, the absence of similar assets available on the market could have an impact on the renegotiations and consequently on the quantification of the rent reduction, which could be reasonably estimated in a range of +/- 10% to be applied to the minimum and maximum discount range indicated above. Therefore, Yard concluded that the total discount for 2021 could range from a minimum of Euro 5,100,000 to a maximum of Euro 7,100,000.

In light of the conclusions of Yard, Fiera Milano and Ente Fiera have agreed an overall reduction in rent for an amount equal to Euro 5,500,000, which is proportionally allocated as follows to the individual lease agreements in place between the Fondazione, Fiera Milano and the subsidiary FM Congressi:

- the Internal Site Rent will be reduced by a total amount of Euro 173,767;
- the Rho Rent will be reduced by a total amount of Euro 4,880,404;
- the rents of the Agreements of Fiera Milano Congressi will be reduced by a total amount of Euro 445,829.

Considering the above, and in particular the circumstance that the amount of the New Internal Site Rent and the New Rho Site Rent come under the sustainability and suitability range indicated by Yard (as stated above), the Board of Directors of the Company - on 20 December 2021 - considered the New Rents to be suitable and reasonable and, consequently, considered the Operation overall to be suitable,

financially beneficial and in the interest of Fiera Milano, approving the signing of the Addendum.

The decision of the board was taken also in view of the favourable, justified opinion given by the Committee on 20 December 2021. In this opinion, the Committee gave its conclusions on the evaluations and opinions of Yard, on the financial benefit of the New Rents, as well as an analysis on the suitability and financial benefit of the Operation overall, referring to the same opinion indicated above and which are extensively reported in **Attachment (A)** to this Notice.

As regards Yard, as mentioned above, it issued its opinion on 17 December 2021, which is attached as **Attachment B** to this Notice. In this regard, it is hereby declared that the information of the above opinion indicated in this Notice has been reproduced consistently with the contents of the opinion and, as far as the Company is aware, there are no omissions that could make the information reproduced inaccurate or misleading.

Finally, it should be noted that:

- (i) Yard's opinion was commissioned on 10 November 2021 as a result of Fiera Milano signing the services proposal received from Yard on 5 November 2021;
- (ii) Yard was selected as it is a leading international operator in the field of property evaluations and consulting services;
- (iii) Yard is considered independent as it has no economic, capital or financial relations with (a) the Company, (b) with subjects that control the Company, its subsidiaries or subjects under the common control of the Company, and (c) with directors of the companies in letters (a) and (b). In this respect, the declaration on the absence of relations with the aforementioned persons issued by Yard on 17 December 2021 is attached hereto;
- (iv) as regards the terms and scope of its appointment, as already indicated, Yard was appointed to verify the grounds for requesting a reformulation and/or reduction of each of the Rents and - based on market practice conditions in similar cases - to quantify a reduction of said;
- (v) The persons who carried out the above analyses on behalf of Yard is Mirko Polito.

2.5 Economic, capital and financial effects of the Operation

In economic and financial terms, the Operation may generate an economic and financial benefit due to the reduction in the Rents and the adoption of the New Rents only for the currently ongoing 2021.

2.6 Effect on the fees of the directors of the Company or on its subsidiaries as a result of the Operation

The Operation described in this Notice does not change in any way the fees of Board Directors of Fiera Milano and/or its subsidiaries.

2.7 Information on the financial instruments of Fiera Milano held by directors, auditors, general managers of the Company in the event that they are related parties

No Board Directors, members of the Board of Statutory Auditors, general managers or senior managers of the Company are involved in the Operation as related parties.

2.8 Information about boards or directors that have conducted or been involved in negotiations

It is noted that:

- negotiations relative to the Operation were conducted by Mr. Carlo Bonomi, Chairman of the Board of Directors, on behalf of the Board of Directors ;
- the Board of Directors and the Committee have been duly informed regarding the negotiations between the parties;
- the Operation was approved by the Committee that gave its favourable, justified opinion on 20 December 2021;
- Lastly, the Operation was approved by the Board of Directors of the Company on 20 December 2021, by a unanimous resolution.

2.9 Aggregation of several operations carried out in the year with the same related party, or with subjects related to said same party or to the Company, for the purposes of the Operation's materiality

The above circumstance does not apply to the Operation.

The following documents are attached to this Notice:

- A. opinion of the Control, Risk and Sustainability Committee of Fiera Milano S.p.A. of 20 December 2021;
- B. opinion of the independent advisor Yard S.p.A. of 17 December 2021.

Rho (Milan), 20 December 2021

on behalf of the Board of Directors



Carlo Bonomi

ATTACHMENT A

Opinion of the Control, Risk and Sustainability Committee of Fiera Milano S.p.a., pursuant to Art. 9.1 of the procedure on related party transactions, on the operation to amend the property lease agreements in place with the parent company Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano relating to the Rho and Milan exhibition areas.

1. INTRODUCTION

The control, risk and sustainability committee (the "**Committee**") of Fiera Milano S.p.A. ("**Fiera Milano**" or the "**Company**") unanimously issued, pursuant to the Company's related party transaction procedure (the "**Procedure**"), the following justified opinions:

- (1) at the meeting of 11 March 2014, a favourable opinion in relation to the signing of two separate property lease agreements between Fiera Milano, as lessee, and Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (the "**Fondazione**"), as lessor, concerning:
 - (i) the "FieraMilanocity" exhibition site situated in Milan comprising pavilions 3 and 4 (the "**Internal Site Lease Agreement**"); and
 - (ii) the exhibition site at Rho (Milan) (the "**Rho Lease Agreement**");
- (2) in the meeting of 7 May 2019, a favourable opinion in relation to the exclusion of certain areas (mainly used for parking) of the "Fieramilanocity" exhibition area from the Internal Site Lease Agreement and the consequent reduction of the related rent;
- (3) at its meeting of 10 November 2020, a favourable opinion in relation to the reduction of the rents of the Internal Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement, subject to the further terms and conditions set out in the Agreements, in view of the emergency situation due to the Covid-19 pandemic.

Under the terms of the Procedure, the aforesaid operations qualified as material related-party transactions, as the Fondazione held a controlling interest in Fiera Milano (i) on the date of the 2014 operation, equal to 62.062% of Fiera Milano's share capital, (ii) on the date of the 2019 operation, equal to 63.821% and (iii) on the date of the 2020 operation, equal to 63.821%.

It should also be noted that the 2014 operation exceeded the materiality threshold set out in Annex 3 of Consob Regulation No. 17221/2010, as amended, on related party transactions (the "**Consob Regulation**"), and in Annex A of the Procedure, and the 2019 and 2020 operations related to an amendment of an operation originally notified.

Both of the aforementioned operations were also disclosed to the market:

- (i) the first in the publication of the notice on 21 March 2014 concerning the stipulation between Fiera Milano - as lessee - and Fondazione Fiera - as lessor – of the Internal Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement;
- (ii) the second in the publication of the notice on 14 May 2019, which had updated the lease of only the Internal Site, resulting in the exclusion of some cadastral maps (specifically identified therein), and a consequent reduction in the rent of Euro 1,413,000.00;
- (iii) the third by publication of the notice on 15 December 2020, in relation to the reduction of the rents of the Agreements.

The Company and the Fondazione - as was the case for the year 2020 - are negotiating a reduction in the rents relating to the Internal Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement for 2021, as a consequence of the excessive cost in relation to the Agreements due to force majeure caused by the Covid-19 pandemic that paralysed the exhibition and congress sector in which the Company operates. (the "**Operation**").

In addition, it should be noted that - as was the case for 2020 - the Fondazione and Fiera Milano Congressi S.p.A. ("**FM Congressi**"), a wholly-owned subsidiary of Fiera Milano, in the context of the Operation, for the same reasons described above, negotiated the reduction of the rents of the lease agreements concerning (i) pavilions 5 and 6, relevant areas and parking areas below the outdoor entrance area and (ii) pavilion 17 (the agreements under (i) and (ii), together the "**Fiera Milano Congressi Agreements**"), which for 2021 provided for rents for a total value of Euro 3,647,070.

In the light of the foregoing, this Committee was requested report on the interest of the Fiera Milano in amending the Agreements in the terms indicated herein, as well as on the substantial fairness of said amendment, in order to issue - after establishing the existence of all requirements indicated in the Procedure and the Consob Regulation - a justified opinion in favour of signing two separate additional agreements amending the Internal Site Lease Agreement and Rho Lease Agreement respectively.

On a preliminary basis, it should be noted that Fiera Milano has adopted the exception granted by the Consob Regulation for small-sized listed companies, and therefore applies only the safeguards indicated in the Procedure for minor transactions to material transactions, save for public disclosure obligations.

* * *

2. AGREEMENTS EXISTING BETWEEN FIERA MILANO AND ENTE FIERA

The Committee reviewed all documentation relative to the Internal Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement, to which specific reference is made as regards all matters not indicated below.

In particular, it should be noted that both the Internal Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement have a term of nine years, both commencing on 1 July 2014, with automatic

renewal for a further period of the same duration, subject to the right of either party to terminate the agreement by giving at least 18 months' notice.

The rent due for each Agreement is as follows:

- for the Internal Site Lease Agreement, a rent of Euro 1,418,652, for 2021, index-linked to 100% of the change in the National Statistical Institute (ISTAT) index, to be paid by Fiera Milano in favour of the Fondazione in quarterly instalments (the "**Internal Site Rent**");
- for the Rho Lease Agreement, a rent for 2021 of Euro 39,844,251, index-linked to 100% of the change in the National Statistical Institute (ISTAT) index, to be paid by Fiera Milano in favour of the Fondazione in quarterly instalments¹ (the "**Rho Rent**" and jointly with the Internal Site Rent the "**Rents**").

3. ADDITIONAL AGREEMENTS AMENDING THE LEASE AGREEMENT PAYMENTS

Fiera Milano and the Fondazione now intend to reduce the Rents and change the payment terms for the current year as follows.

In relation to the Internal Site Lease Agreement:

- the Internal Site Rent shall be reduced by a total amount of Euro 173,767, and, therefore, the new rent due for the Internal Site for 2021 will be the annual amount of Euro 1,244,885,52 ("**New Internal Site Rent**"), without changes to the relative terms of the adjustment to the ISTAT change;
- as regards the timing of the payment of the New Internal Site Rent, only for 2022, it shall be made in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, that is, within 10 April 2022, 10 July 2022, 10 October 2022 and 10 January 2023.

In relation to the Rho Lease Agreement:

- the Rho Rent shall be reduced by a total amount of Euro 4,880,404, and, therefore, the new rent due for Rho for 2021 will be the annual amount of Euro 34,963,847 ("**New Rho Rent**"), without changes to the relative terms of the adjustment to the ISTAT change;
- as regards the timing of the payment of the New Rho Rent, only for 2022, it shall be made in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, that is, within 10 April 2022, 10 July 2022, 10 October 2022 and 10 January 2023.

4. AGREEMENTS EXISTING BETWEEN FIERA MILANO CONGRESSI S.P.A. AND THE FONDAZIONE

The Committee also noted that FM Congressi, a subsidiary of Fiera Milano, has also agreed

with the Fondazione to amend the rents under the Fiera Milano Congressi Agreements by agreeing on an overall reduction for 2021 for the amount of Euro 445,829 and the payment of the same rents in quarterly instalments in arrears for 2022.

5. PRELIMINARY ACTIVITY

The independent advisory company Yard S.p.A. ("Yard"), on behalf of Fiera Milano, issued on 17 December 2021 an opinion with reference to the reduction and/or reformulation of the Rents, confirming the validity of the assumptions in light of the emergency situation due to the Covid-19 pandemic and - based on market practice conditions in similar cases - quantified the amounts of the possible reduction of the same.

The Committee, therefore, with the involvement of all members, examined:

- (i) correspondence between Fiera Milano and the Fondazione, in which the amount of the planned reduction in the Rent for 2021 and the determination of the New Internal Site Rent and the New Rho Site Rent were agreed;
- (ii) Yard's opinion of 17 December 2021;

during today's meeting of 20 December 2021, this opinion is issued to submit to the Board of Directors of Fiera Milano in the meeting convened for 20 December 2021.

6. ANALYSES CONDUCTED AND CONCLUSIONS

Yard's opinion highlighted the following with regard to the amount of the reduction of the Rents for 2021, - in relation to the Fiera Milano group.

In its opinion, Yard first pointed out that it based its investigation and conclusions on the following assumptions:

- the impossibility of holding exhibitions and congresses in the first half of 2021 (until 15 June) in light of the legislation enacted by the Government to deal with the Covid-19 epidemic;
- a restart to exhibition and congress activities but with reduced operations, with the main business KPIs (sqm, number of exhibitors, revenues and margins) down significantly compared to the pre-covid period due to various factors, including reduced international mobility and the effects of the economic crisis, which forced exhibitors to review their spending budgets;
- the Rent/Turnover ratio (a ratio that measures the sustainability of the rent payment), which on average was 17.4% in the three-year period pre-covid, is expected to be equal to 35% based on the most recent 2021 Forecast. This percentage means that the current rent is not financially sustainable for Fiera Milano.

In view of the above, YARD concluded that:

- (i) that it is reasonable to renegotiate the rents of all existing lease agreements with the Fondazione;
- (ii) (ii) given that the dynamics and consequences of the Covid-19 pandemic on Fiera Milano's operations in 2021 have been almost identical to what occurred in 2020, it is considered reasonable that this reformulation could be structured along the same lines as that agreed between Fiera Milano and Fondazione Fiera Milano in 2020; accordingly, for the lockdown periods, from January to June 2021 (until the 14th), a 50% reduction in rent is suggested, while for the post-lockdown periods an 8% reduction in rent is suggested;
- (iii) in view of the government relief received by Fiera Milano, it is reasonable, on the basis of the principle of good faith, for the parties to take it into account when negotiating the rent reduction. Two alternative methods were identified for this purpose: (a) a method based on the impact of the relief on operating costs (personnel costs, rent and other structural costs) and (b) a method based on the impact of the relief on the difference in EBITDA between 2019 and 2021 (forecast figure), comparable financial years in terms of the exhibition calendar. In both cases, the percentage impact obtained is used to reduce the discount determined according to the 2020 "base" methodology, explained in paragraph (ii).

In application of the methods illustrated above, Yard determined that the expected discount on the rents for 2021 should range from a minimum of Euro 5,700,000 to a maximum of Euro 6,400,000. Yard also noted that, since the property subject to the lease is unique, the absence of similar assets available on the market and the reduced numbers of renters able to manage this kind of structures could have an impact on the renegotiations and consequently on the quantification of the rent reduction, which could be reasonably estimated in a range of +/- 10% to be applied to the minimum and maximum discount range indicated above. Therefore, Yard, concluded that the total discount for 2021 could range from a minimum of Euro 5,100,000 to a maximum of Euro 7,100,000.

In light of the conclusions of Yard, Fiera Milano and the Fondazione have agreed an overall reduction in rent for an amount for 2021 equal to Euro 5,500,000, which is proportionally allocated as follows to the individual lease agreements in place between the Fondazione, Fiera Milano and the subsidiary FM Congressi:

- the Internal Site Rent will be reduced by a total amount of Euro 173,767;
- the Rho Rent will be reduced by a total amount of Euro 4,880,404;
- the rents of the Agreements of FM Congressi will be reduced by a total amount of Euro 445,829.

In light of the above, the Committee - after careful reflection and evaluations - reached the conclusion that the amendment to the Internal Site Rent and the amendment to the Rho Site Rent according to the above terms constitutes an operation which, besides being substantially fair, is financially beneficial for Fiera Milano and meets its interests as a company.

Therefore, the Committee is unanimously in favour of the operation and, consequently, in favour of signing the agreement amending and supplementing the Internal Site Rent and the agreement amending and supplementing the Rho Site Rent.

Milan, 20 December 2021

The Chairperson

Stefania Chiaruttini





- MARKET OPINION -

Rinegoziazione canoni di locazione anno 2021 - Covid 19
17.12.21



INDICE

I.	SCOPE OF WORK.....	pag. 4
II.	IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE.....	pag. 6
	I. CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2021	
	II. CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2021 - Focus Italia	
	III. MERCATO REAL ESTATE Q3 2020 - Focus Italia	
III.	IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE FIERISTICO.....	pag. 10
	I. IL MERCATO FIERISTICO 2021	
	II. PRINCIPALI PROVVEDIMENTI DEL GOVERNO A SOSTEGNO DEL SETTORE FIERISTICO	
IV.	IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUI RISULTATI 2021 DI FIERA MILANO.....	pag. 13
	I. INDICI DI BILANCIO CONNESSI AI CANONI DI LOCAZIONE	
	II. MANIFESTAZIONI PREVISTE IN CALENDARIO DAL 1 GENNAIO AL 30 GIUGNO 2021	
V.	ANALISI CONTRATTI DI LOCAZIONE FIERA MILANO ATTUALMENTE IN ESSERE.....	pag. 16
	I. ACCORDO RINEGOZIAZIONE CANONI DI LOCAZIONE 2020	
VI.	PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURIDICI INERENTI IL PAGAMENTO DEGLI AFFITTI DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN.....	pag. 18

INDICE

VII. TIPOLOGIE DI RINEGOZIAZIONE PER CAUSE STRAORDINARIE PRE COVID-19.....	pag. 27
VIII. MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA'.....	pag. 28
IX. MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA' A CAUSA COVID-19...	pag. 30
X. CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19.....	pag. 32
I. ACCORDO RINEGOZIAZIONI CANONI DI LOCAZIONE 2021	
II. CONCLUSIONI	

PREMESSA

- **Fiera Milano S.p.a. e la società controllata al 100% Fiera Milano Congressi S.p.a.**, attive nel business fieristico e congressuale, sono **conduttrici degli asset immobiliari di proprietà di Fondazione Fiera Milano**.
- **Fondazione Fiera Milano detiene attualmente una partecipazione pari al 63,82%** del capitale di Fiera Milano S.p.A..
- **Nell'autunno 2020**, nel tentativo di frenare la seconda ondata di Covid-19 il Governo ha reintrodotto misure di restrizione allo svolgimento degli eventi fieristici e congressuali. In particolare, i congressi ed i convegni sono stati sospesi a partire dal 18 ottobre, mentre le fiere nazionali ed internazionali a partire dal 24 ottobre. Tali divieti sono stati successivamente prorogati fino alla fine dell'anno tramite il DPCM 26 ottobre 2020.
- **In data 15 dicembre 2020 Fiera Milano SpA e Fiera Milano Congressi SpA da una parte e Fondazione Fiera Milano dall'altra hanno sottoscritto degli accordi aventi per oggetto alcune modifiche ai contratti di locazione** in essere fra le medesime parti, rispettivamente in qualità di conduttrici e di locatore, relativi ai quartieri fieristici di Rho e di Milano e al centro congressi MiCo.
L'importo complessivo della riduzione è stato determinato in 14 milioni di euro, proporzionalmente allocato sui singoli contratti di locazione in essere tra Fondazione Fiera Milano, Fiera Milano e Fiera Milano Congressi.
- **Il DPCM del 14 gennaio 2021 ha rinnovato il divieto di svolgere fiere e congressi con orizzonte temporale fino al 5 marzo 2021. La sospensione delle attività fieristiche e congressuali è stata confermata dal DPCM del 2 marzo 2021.**
- **Il 22 aprile 2021 è stato approvato il decreto-legge "Riaperture"**, riportante una serie di misure urgenti per la graduale ripresa delle attività economiche e sociali nel rispetto delle esigenze di contenimento della diffusione dell'epidemia da COVID-19. Il decreto-legge ha previsto lo svolgimento in presenza, in zona gialla, delle fiere a partire dal 15 giugno 2021 e dei congressi e dei convegni a partire dal 1° luglio 2021.
- **In data 21 luglio 2021 SIMEST ha erogato a Fiera Milano un contributo di importo pari a 10 milioni di euro**, a valere sul Fondo per la Promozione Integrata a ristoro dei costi fissi non coperti da utili.
- **In data 5 novembre il Ministero del Turismo ha comunicato gli esiti dei calcoli effettuati per la ripartizione delle risorse del fondo del decreto ministeriale 24 giugno 2021**, pari a 350 milioni di euro destinate al ristoro delle perdite subite nell'anno 2020 dal settore delle fiere, dei congressi e della logistica. Si rende noto che il Gruppo **Fiera Milano potrà beneficiare di un contributo "teorico" complessivo di circa 34 milioni di euro**. Il conferimento di tale contributo è subordinato alle verifiche formali previste dalla normativa di riferimento.

- *La società Fiera Milano S.p.a., alla luce di quanto sopra esposto e di quanto accaduto nel 2021 e tuttora in essere in Italia e nel resto del mondo per il perdurare della pandemia da Covid-19, ai fini di una corretta gestione dell'emergenza intende valutare le **alternative percorribili per una possibile rinegoziazione temporanea del canone di locazione degli immobili condotti in locazione**. Tale riduzione si rende necessaria per l'**eccessiva onerosità del contratto di locazione per causa di forza maggiore** determinata dalla situazione emergenziale da Covid-19, che di fatto ha paralizzato nel primo semestre 2021 il settore fieristico e congressuale in cui opera la conduttrice, e ne ha condizionato la ripartenza nei mesi successivi, caratterizzati da un'operatività ridotta rispetto al periodo pre-Covid.*
- *A tal proposito, Fiera Milano S.p.a., nel mese di novembre 2021, ha richiesto a Yard, in veste di operatore professionale qualificato e accreditato nel settore real estate, un **parere professionale riguardante la rinegoziazione dei contratti di locazione** in essere tra Fiera Milano, Fiera Milano Congressi e Fondazione Fiera Milano, proprietaria degli immobili in questione.*

OBIETTIVO

Obiettivo del seguente parere professionale è di indirizzare Fiera Milano sulle possibili azioni a tutela della sostenibilità del canone di locazione rispetto all'andamento del business e, in particolare, analizzare nel dettaglio le seguenti tematiche:

- **fondatezza dei presupposti per richiedere una rinegoziazione del canone di locazione;**
- **condizioni previste dalla "market practice" in casi simili;**
- **quantificazione e congruità dell'eventuale riduzione del canone di locazione.**

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL QUADRO MACROECONOMICO

CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2021

Lo scenario internazionale continua a essere caratterizzato da una ripresa economica eterogenea tra aree e paesi. Secondo le stime dell'OCSE, **il Pil mondiale aumenterà del 5,7% nel 2021 e del 4,5% nel 2022**, sostenuto dall'intonazione ancora espansiva delle politiche economiche. La crescita dell'economia mondiale ha superato i valori antecedenti la pandemia da Covid-19 e, in molti paesi, l'inflazione sta accelerando trainata dal significativo aumento dei listini dei prodotti energetici.

L'industria mondiale continua a risentire di alcune strozzature nella fornitura di prodotti intermedi che portano a crescenti difficoltà nell'organizzazione dei processi produttivi nelle catene globali del valore. Il commercio internazionale di merci in volume, a luglio, ha segnato una flessione congiunturale dello 0,9% (+0,7% a giugno) dovuta principalmente al calo degli scambi della Cina. Il PMI sui nuovi ordinativi all'export continua a suggerire, tuttavia, una possibile ripresa della domanda globale nei prossimi mesi.

L'attività economica cinese sta mostrando progressivi segnali di raffreddamento: ad agosto, le vendite al dettaglio hanno subito una brusca frenata (-2,5% la variazione tendenziale, +8,5% a luglio) che si è accompagnata al rallentamento della produzione industriale (+5,3% da +6,4%). Le prospettive per l'economia restano incerte.

Per gli Stati Uniti, le stime diffuse dall'OCSE indicano il proseguimento di una fase di ripresa robusta dei ritmi produttivi (+6,0% nel 2021 e +3,9% nel 2022). Ad agosto, la produzione industriale è aumentata dello 0,4% in termini congiunturali (+0,8% a luglio) e le vendite al dettaglio dello 0,7%, risentendo dell'atteso calo delle vendite di auto (-3,6% m/m) che segue l'incremento del 10,7% osservato a luglio.

Secondo il quadro previsivo recentemente diffuso dall'OCSE, **la dinamica del Pil dell'area euro dovrebbe assumere intensità simile a quella dell'economia statunitense** (+5,3% e +4,6% nel 2021 e 2022). **Nei mesi più recenti, la ripresa dei ritmi produttivi si è accompagnata a un miglioramento delle condizioni del mercato del lavoro** (il tasso di disoccupazione ad agosto è sceso a 7,5%) ma anche a un'accelerazione tendenziale dei prezzi (a settembre +3,4% da +3,0% di agosto), che ha toccato il massimo da novembre 2011. Dal lato dell'offerta, a luglio la produzione industriale è salita (+1,5% in termini congiunturali) riportando l'indice sui livelli pre-crisi.

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL QUADRO MACROECONOMICO

CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2021 - focus Italia

In Italia l'aumento del PIL, che nel secondo trimestre è risultato ben superiore alle attese, è proseguito nei mesi estivi. Sulla base degli indicatori disponibili, nel terzo trimestre la produzione industriale sarebbe cresciuta di circa l'1% e il PIL di oltre il 2%. L'estensione della copertura vaccinale e l'incremento della mobilità hanno reso possibile la ripresa dei consumi di servizi da parte delle famiglie, che si è associata al recupero già in atto degli investimenti.

Le attese delle famiglie sulla situazione economica dell'Italia sono nel complesso migliorate; anche la propensione a spendere nei comparti più colpiti dalla pandemia, tra cui alberghi, bar e ristoranti, è in ripresa. Permane tuttavia ancora cautela nelle prospettive di spesa, soprattutto tra i nuclei meno abbienti. Le imprese confermano giudizi molto favorevoli circa le condizioni per investire.

La crescita delle esportazioni dell'Italia, che nel secondo trimestre è stata robusta e superiore a quella del commercio mondiale, è proseguita nel terzo. In estate la spesa dei viaggiatori stranieri è stata significativamente più elevata rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, ma ancora inferiore ai valori del 2019. Sono continuati gli acquisti di titoli italiani per investimenti di portafoglio da parte di non residenti.

Il miglioramento della congiuntura si è tradotto in primavera in un **deciso rialzo dell'occupazione**, soprattutto a termine, e delle ore lavorate. In luglio e agosto gli occupati sono ancora aumentati, benché a ritmi più contenuti. Non sono però del tutto superati gli effetti della crisi pandemica **e permangono segnali di sottoutilizzo del lavoro: il ricorso agli strumenti di integrazione salariale è ancora ampio**, sebbene molto inferiore ai massimi del 2020, e il tasso di attività è al di sotto dei livelli di due anni fa.

L'inflazione ha raggiunto in settembre il 2,9%, sospinta dalla crescita marcata dei prezzi dei beni energetici. Nelle proiezioni l'incremento non dovrebbe estendersi al medio termine: i recenti accordi contrattuali non prefigurano finora un'accelerazione dei salari. Le imprese segnalano di avere adeguato al rialzo le previsioni di aumento dei propri listini, che restano però ancora sotto il 2% annuo.

L'Esecutivo ha aggiornato le stime tendenziali e gli obiettivi di bilancio per il prossimo triennio. **Nel 2021 l'indebitamento netto si collocherebbe al 9,4 per cento del PIL (dal 9,6 del 2020) e il debito al 153,5% (dal 155,6).**



IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL QUADRO MACROECONOMICO

Nonostante le prospettive positive, **lo scenario 2021 presenta una serie di rischi** che riguardano diversi elementi di incertezza:

1. **L'adozione di nuove restrizioni agli spostamenti** è il rischio principale poiché influirebbe negativamente e in tempi molto rapidi sulla fiducia degli operatori, sui consumi e quindi anche sugli investimenti e l'occupazione. La possibilità che insorgano nuove varianti potenzialmente più contagiose o per le quali i vaccini attualmente disponibili non siano pienamente efficaci è stata resa concreta dalla comparsa prima di Delta e poi di Omicron, aumentando il livello di incertezza.
2. Nel corso del 2021 sono emerse con una notevole eterogeneità, geografica e settoriale, **carenze importanti di materie prime e semilavorati**. Tali fenomeni sono ipotizzati di natura temporanea, ma vi è il rischio che lo siano solo in parte e che quindi diventino più strutturali, rallentando in modo più significativo e prolungato l'attività economica.
3. La dinamica dei prezzi è prevista su livelli contenuti in Italia, dato che le pressioni recenti sono state alimentate quasi esclusivamente dal rincaro delle commodity, specie energetiche, che si ipotizza si possano attenuare nel corso del 2022. Se così non fosse e si manifestassero persistenti carenze di offerta, **la spinta inflazionistica potrebbe assumere un carattere più strutturale in Europa e in Italia, inducendo la BCE ad anticipare la restrizione monetaria**, che al momento non è stata ancora delineata. Un prematuro rialzo dei tassi nell'Eurozona avrebbe effetti indesiderati sul costo del debito pubblico, e quindi impatti molto negativi soprattutto per un paese come l'Italia con un elevato debito.
4. **La piena efficacia del PNRR è subordinata all'individuazione di una efficiente allocazione delle risorse**, al rispetto dei tempi previsti e alle modalità di attuazione degli investimenti e delle numerose riforme in programma. Il venir meno, anche solo parziale, di uno di questi elementi implicherebbe una minore attribuzione di risorse a monte o una loro dispersione a valle.
5. **La profonda difficoltà di varie imprese operanti nel mercato immobiliare cinese, in particolare di Evergrande, sta accrescendo i timori che il settore, che pesa per il 14% del PIL, subisca dei seri contraccolpi, con il rischio di una crisi a livello nazionale, che potrebbe avere effetti indiretti molto negativi anche sui partner commerciali della Cina e, più in generale, sull'economia mondiale.**

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE

MERCATO REAL ESTATE Q3 2021 - focus Italia

Il mercato italiano degli investimenti ha continuato a registrare un buon andamento con volumi trimestrali che registrano un incremento del 4% rispetto allo stesso periodo del 2020. *Il capitale complessivo investito dall'inizio dell'anno ha raggiunto i 5 miliardi di euro e, sebbene questa cifra sia inferiore di circa il 15% rispetto allo stesso periodo del 2020, è al di sopra della media dei 10 anni (4,5 miliardi di euro).*

Il focus degli investitori è principalmente sull'asset class Industrial & Logistics *che ha assorbito la maggior parte del capitale investito da inizio anno - raggiungendo 1,7€Bn con un incremento del 78% rispetto al 2020 - con una previsione di oltre 2€Bn per la fine dell'anno.*

Il settore Uffici, nonostante la ripresa del mercato delle locazione in città chiave come Milano e Roma, continua a subire un certo scetticismo da parte degli investitori, *legato soprattutto ai nuovi format e requisiti richiesti dagli inquilini. Il settore ha registrato un calo del 44% rispetto ai dati registrati nel 2020.*

*Il successo della campagna vaccinale (con oltre l'80% della popolazione completamente vaccinata) e la diminuzione dei ricoveri ha avuto un impatto sull'allentamento delle restrizioni di viaggio e sull'aumento del turismo. Ciò si è riflesso positivamente sul **settore Hospitality, che è saldamente nel radar degli investitori;** anche se il processo di transazione rimane lungo, sono in corso varie operazioni destinate a chiudersi entro la fine dell'anno o all'inizio del prossimo.*

I dubbi sulla ripresa del Retail continuano nonostante il ritorno della fiducia dei consumatori con molte persone che tornano a fare acquisti di persona anziché on-line; *le cifre mostrano un calo degli investimenti del 75% per un totale di quasi 300€Ml nei primi nove mesi dell'anno. Nel complesso gli investitori si concentrano ancora su asset premium in termini di posizione e fondamentali, ma restano in attesa di condizioni più favorevoli.*

Cresce l'interesse degli investitori per il settore Living, *l'attività registrata da inizio anno è significativa anche se si registra un calo del 30% delle transazioni. Nel corso del trimestre sono stati siglati alcuni importanti accordi preliminari e acquisti di cosa futura i cui risultati saranno evidenti solo nei prossimi anni.*

*Con almeno due grandi portafogli in chiusura nell'ultimo trimestre, **il mercato italiano degli investimenti potrebbe raggiungere i 9 miliardi di euro per il 2021,** con Industrial & Logistics in testa. La sostenibilità sarà presa sempre più in considerazione nelle scelte di investimento da parte degli investitori. non solo sotto forma di ESG, ma anche come caratteristica fondamentale per investimenti a prova di futuro*



IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE FIERISTICO

IL MERCATO FIERISTICO 2021

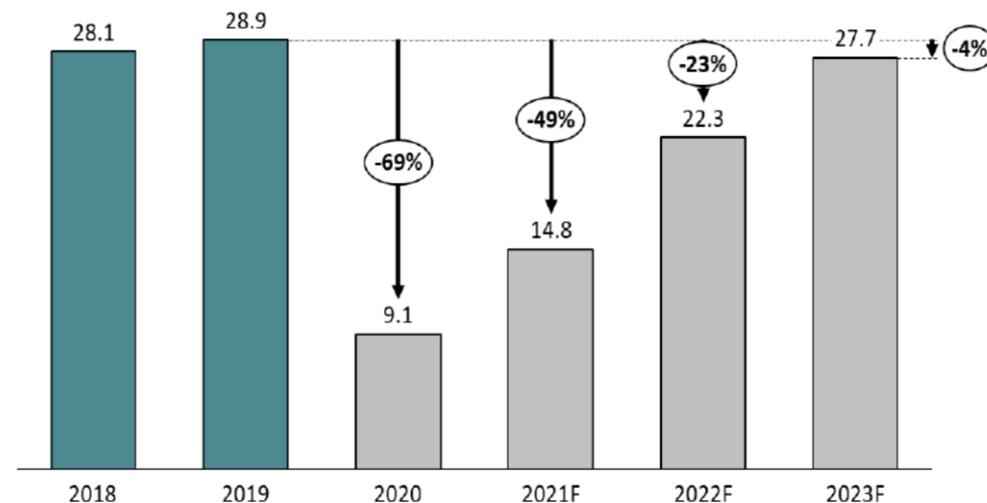
La società di consulenza e ricerche AMR nel suo ultimo report di novembre 2021 stima che **la dimensione del settore fieristico mondiale nel 2021 risulterà dimezzata (-49%) rispetto ai livelli pre-covid (riferimento all'anno 2019).**

A livello globale AMR stima nei prossimi anni una **ripresa molto graduale, con un'aspettativa di pieno recupero solo a partire dal 2023, con un -4% rispetto ai livelli pre-covid del 2019.**

Per quanto riguarda l'Italia AMR osserva che **Il lockdown del primo semestre 2021 ha pesantemente impattato sul settore fieristico italiano, atteso in aumento del 52% rispetto al 2020 ma pur sempre in diminuzione del 69% rispetto ai livelli pre-Covid (anno 2019).**

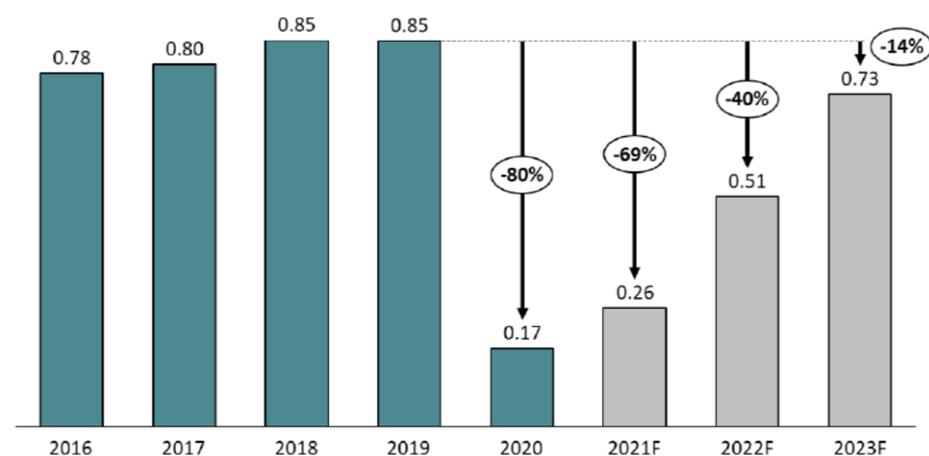
Per il 2022 AMR stima che **i volumi dei mq rimarranno minori del 40% rispetto a quelli del 2019 e recupereranno nel 2023 fino all'85% dei volumi pre-covid (2019).** La quota dei ricavi da iniziative «digital» sul totale risulterà ancora marginale (3%) nel 2021

Overall market forecast, 2018-2023 (\$bn)



Source: AMR analysis

Market growth 2016-2023, \$bn



Source: Osservatorio Fiere Bocconi, CFI, AMR analysis



IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE FIERISTICO

PRINCIPALI PROVVEDIMENTI DEL GOVERNO A SOSTEGNO DEL SETTORE FIERISTICO

- **Finanziamento SIMEST “Patrimonializzazione a supporto del sistema fieristico”** – 4 marzo 2021 – SIMEST ha provveduto ad adeguare il limite massimo degli aiuti concedibili per soggetto che passa da 800 mila a 1,8 milioni di Euro. L’adeguamento recepisce la delibera della Commissione Europea del 28 gennaio u.s., che tiene conto del “Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell’economia nell’attuale emergenza del Covid-19” (Temporary framework) e del Regolamento UE n. 1407/2013 (de minimis)
- **Decreto Legge 22 marzo 2021 n. 41 (Sostegni)** – convertito con la Legge 21 maggio 2021 n.69, prevede l’istituzione di un fondo di 100 milioni di euro presso il Ministero del Turismo, oltre al rifinanziamento dei sostegni erogabili tramite SIMEST pari a 150 milioni di euro
- **Contributi SIMEST a fondo perduto commisurati a costi fissi non coperti a supporto del sistema fieristico** – 31 marzo 2021 – Trattasi di un provvedimento di aiuto al settore fieristico, emanato a seguito del provvedimento della Commissione Europea del 16/03/2021, consistente in 63 milioni di euro a valere su fondi MAECI-SIMEST (Fondo 295/73 e 394/81) a compensazione di costi fissi non coperti a disposizione dei soggetti che dichiarino di aver subito nel periodo ammissibile un calo di fatturato di almeno il 30% rispetto all’analogo periodo del 2019. Il limite massimo del contributo concedibile è pari al 70% dei costi fissi non coperti e l’importo massimo del contributo non potrà comunque superare il valore complessivo di 10 milioni di euro
- **Ministero del Turismo, DM 281 del 27 aprile 2021** – Stabilisce le condizioni e i requisiti per ottenere i contributi a favore dei comparti fieristico e congressuale per il ristoro delle perdite subite nell’anno 2020, così come previsto dal “Decreto Ristori”. In particolare l’art. 3 ripartisce le risorse tra i settori (i) 121 milioni per enti fiera e organizzatori di fiere (ii) 121 milioni per soggetti organizzatori di congressi (iii) 81 milioni per soggetti erogatori di servizi di logistica e trasporto e di allestimento che abbiano una quota superiore al 51% dei ricavi derivante da attività riguardanti fiere e congressi. Viene stabilito che l’erogazione avverrà in proporzione alla differenza tra i ricavi del periodo 1° agosto 2020 – 31 dicembre 2020 e quelli conseguiti nel medesimo periodo del 2019 e che l’attuazione è subordinata all’autorizzazione da parte della Commissione Europea

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE FIERISTICO

PRINCIPALI PROVVEDIMENTI DEL GOVERNO A SOSTEGNO DEL SETTORE FIERISTICO

- **Decreto Legge 25 maggio 2021 n. 73 (Sostegni-bis)** – Prevede ulteriori 50 milioni di euro per il fondo “fiere e congressi” istituito presso il Ministero del Turismo
- **Finanziamento agevolato SIMEST per la partecipazione alle fiere internazionali in Italia e all’estero** – 3 giugno 2021 – Prevede per gli espositori italiani alle fiere la possibilità di riprendere a presentare online le domande per finanziare, attraverso SIMEST, la propria partecipazione alle fiere internazionali in Italia e all’estero, alle seguenti condizioni (i) tasso agevolato (ii) massimo finanziabile fino a 150.000 Euro per iniziativa (iii) possibilità di ottenere fino al 25% del finanziamento a fondo perduto, copertura che può arrivare fino al 100% delle spese preventivate, durata di 4 anni, di cui il primo di preammortamento
- A inizio agosto 2021 (i) sono stati pubblicati il Decreto ministeriale e l’avviso per l’assegnazione e l’erogazione dei contributi per operatori di fiere e congressi relativi ai fondi istituiti dal ministero del Turismo destinati all’indennizzo delle perdite subite dal settore (decreto Ristori) (ii) la Commissione europea ha formalizzato il superamento del de minimis per gli aiuti di Stato, un’istanza portata avanti dal ministro del Turismo, Massimo Garavaglia
- **Finanziamento agevolato SIMEST per la partecipazione alle fiere internazionali in Italia e all’estero** – 30 settembre 2021 – Il Comitato Agevolazioni SIMEST ha deliberato la riapertura del nuovo Fondo 394, grazie alle risorse assicurate dall’Unione Europea – Next Generation EU attraverso il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), con l’obiettivo di favorire la transizione digitale ed ecologica delle PMI italiane a vocazione internazionale
- Il **Ministero del Turismo** ha pubblicato il 5 novembre la lista dei 331 player fieristici beneficiari ammessi al contributo “teorico” a fondo perduto (cioè soggetto a verifica) per i mancati ricavi subiti dalle fiere e dai congressi nel 2020 come risultato della ripartizione del Fondo Ristori riferita allo stesso anno. Il plafond che deroga i limiti sugli aiuti di Stato previsto dal ministero ammonta a 350 milioni di euro, di cui 130 milioni di euro solo per le fiere italiane
- A fine novembre è stato pubblicato sul sito del **Ministero del Turismo** l’avviso pubblico relativo all’assegnazione ed erogazione dei 50 milioni di euro stanziati dal DI Sostegni-bis per il comparto fieristico

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUI RISULTATI 2021 DI FIERA MILANO

Nel corso del 2021 si è protratta l'emergenza pandemica da Covid-19, che ha comportato un lockdown delle strutture fieristiche e congressuali per il periodo dal 1 gennaio al 14 giugno, mentre per il periodo dal 15 giugno fino a inizio settembre l'attività fieristica e congressuale è risultata estremamente ridotta. Da inizio settembre le attività sono effettivamente ripartite, ma hanno registrato risultati mediamente dimezzati rispetto al periodo pre-covid nei principali KPI (mq, n. espositori, ricavi e margini) a causa di diversi fattori, fra cui la ridotta mobilità internazionale e gli effetti della crisi economica che ha costretto gli espositori a rivedere i propri budget di spesa.

Per fornire un quadro preciso di come la pandemia Covid-19 abbia pesantemente influito sui risultati economico-finanziari del Gruppo Fiera Milano occorre confrontare le aspettative sui risultati del Gruppo nel periodo pre-Covid con le risultanze preconsuntive effettivamente registrate nel 2021. Il piano strategico 2018-2022 prevedeva per il 2021, grazie a un ricco calendario caratterizzato dalla presenza delle biennali organizzate dal Gruppo (Host e Tuttofood), dalla manifestazione EMO e dall'evento Innovation Alliance, un EBITDA pre-IFRS 16 di 60/70 milioni di euro, che corrisponde a un EBITDA post IFRS 16 di circa 110/120 milioni di euro. Il business outlook più aggiornato sul 2021 prevede un EBITDA post IFRS 16 di 52/57 milioni di Euro, che tiene conto tuttavia di circa 45 milioni di euro di contributi governativi

Lo stesso confronto si può effettuare partendo dal più recente Piano Strategico CONNECT 2021-2025 di febbraio 2021, che prevedeva per l'esercizio 2021 ricavi in un intorno fra 180/200 milioni di euro e un EBITDA post IFRS 16 di 40/50 milioni di euro. Come detto la previsione più aggiornata per l'esercizio 2021 proietta un EBITDA post IFRS 16 di 52/57 milioni di Euro, che tiene però conto di contributi governativi per 45 milioni di euro, e circa 130 milioni di ricavi.

La società in un quadro di ridotta operatività ha dovuto attivarsi per aumentare la dotazione di risorse finanziarie a fronte dei fabbisogni derivanti dai costi di funzionamento (canone di locazione, costo del personale e altri costi di struttura) e nel primo semestre 2021 ha raccolto finanziamenti a medio termine per 88 milioni di euro. La PFN del Gruppo (posizione finanziaria netta), pari a -24 ml di euro a inizio 2021 è peggiorata fino a raggiungere un picco di -65 milioni di euro al 30 giugno 2021 per poi attestarsi a -15 milioni di euro al 30 settembre 2021, grazie alla ripresa delle attività fieristiche.

Sono inoltre proseguite le azioni volte al contenimento (i) dei costi di gestione mediante la rinegoziazione dei principali contratti passivi e l'estrema attenzione a tutte le tipologie di spese operative e **(ii) dei costi del personale**, attraverso il ricorso nella prima parte dell'anno al Fondo di Integrazione Salariale.

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUI RISULTATI 2021 DI FIERA MILANO

- *I Ricavi attesi 2021 (130 ml di euro) si stima faranno registrare una variazione del -31,5% per un ammontare pari a €60 milioni rispetto a quanto previsto dal Piano CONNECT per il 2021 (mediana della forchetta 180/200)*
- *L'EBITDA atteso 2021 (sulla mediana della forchetta 52/57 ml di euro) farà registrare una variazione in aumento del 21,1% per un ammontare pari a 9,5 milioni di euro rispetto a quanto previsto nel Piano CONNECT (mediana della forchetta 40/50 ml di euro) per il 2021*
- **L'EBITDA atteso 2021 al netto dei contributi governativi di 45 ml di euro** (sulla mediana della forchetta 7/12 ml di euro) farà registrare una variazione in diminuzione del 78,9% per un ammontare pari a 35,5 milioni di euro rispetto a quanto previsto nel Piano CONNECT (mediana della forchetta 40/50 ml di euro) per il 2021

INDICATORI E INDICI DI BILANCIO

- *La **Media rapporto Canone di locazione su Fatturato** nel triennio pre covid 2017-2018-2019 è stata pari al **18%***
- *Il **Rapporto Canone di locazione su Fatturato** previsto in base ai dati attesi 2021 sarà pari al **35%***
- *La **Media rapporto Canone di locazione su EBITDAR** nel triennio pre covid 2017-2018-2019 è stata pari al **60%***
- *Il **Rapporto Canone di locazione su EBITDAR** (EBITDA post IFRS 16) previsto in base ai dati attesi 2021 sarà pari al **83%***

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUI RISULTATI 2021 DI FIERA MILANO

MANIFESTAZIONI PREVISTE IN CALENDARIO 2021					
Situazione iniziale con riposizionamenti - Agg. 15.12.2021					
Manifestazioni	Sede espositiva Iniziale (Rho / Fmcity)	Data di Svolgimento iniziale		Riprogrammazione Finale (nuova data o annullamento)	
PTE - PROMOTION TRADE EXHIBITION	FieraMilano RHO	27/01/2021	29/01/2021	07/09/2021	08/09/2021
HOMI	FieraMilano RHO	29/01/2021	01/02/2021	05/09/2021	08/09/2021
MILANO UNICA (1 sem.)	FieraMilano RHO	02/02/2021	04/02/2021	ANNULLATA	
MIDO	FieraMilano RHO	06/02/2021	08/02/2021	ANNULLATA	
BIT	FieraMilanoCity	07/02/2021	09/02/2021	Riposizionamento a maggio 2021 (9/11 maggio), in seguito confermata Edizione Digitale - BIT DIGITAL EDITION	
MYPLANT & GARDEN	FieraMilano RHO	15/02/2021	17/02/2021	ANNULLATA	
HOMI Fashion&Jewels (1 sem.)	FieraMilano RHO	20/02/2021	23/02/2021	ANNULLATA	
MICAM (1 sem.)	FieraMilano RHO	21/02/2021	24/02/2021	ANNULLATA	
MIPEL (1 sem.)	FieraMilano RHO	21/02/2021	24/02/2021	ANNULLATA	
THE ONE MILANO (1 sem.)	FieraMilano RHO	21/02/2021	24/02/2021	ANNULLATA	
LINEAPELLE (1 sem.)	FieraMilano RHO	24/02/2021	26/02/2021	ANNULLATA	
SIMAC TANNING-TECH	FieraMilano RHO	24/02/2021	26/02/2021	22/09/2021	24/09/2021
FILO (1 sem.)	FieraMilanoCity(Mico)	24/02/2021	25/02/2021	ANNULLATA	
VENDITALIA	FieraMilano RHO	10/03/2021	13/03/2021	ANNULLATA	
FA' LA COSA GIUSTA	FieraMilanoCity	12/03/2021	14/03/2021	ANNULLATA	
MADE EXPO	FieraMilano RHO	17/03/2021	20/03/2021	22/11/2021	25/11/2021
MADE IN STEEL	FieraMilano RHO	17/03/2021	19/03/2021	05/10/2021	07/10/2021
LAMIERA	FieraMilano RHO	17/03/2021	20/03/2021	25/05/2022	28/05/2022
TRANSPOTEC LOGITEC	FieraMilano RHO	18/03/2021	21/03/2021	27/01/2022	30/01/2022
MIART	FieraMilanoCity	09/04/2021	11/04/2021	17/09/2021	19/09/2021
SI SPOSAITALIA COLLEZIONI	FieraMilanoCity	09/04/2021	12/04/2021	25/06/2021	27/06/2021
I SALONI (Sal. Mobile, Sal. Bagno, Eurocucina, Euroluce, Workplace3.0)	FieraMilano RHO	13/04/2021	18/04/2021	Annullata edizione 2021 de I SALONI- confermata edizione "SUPERSALONE" (5-10 settembre 2021)	
IN COSMETICS	FieraMilano RHO	27/04/2021	29/04/2021	ANNULLATA	
IPACK-IMA	FieraMilano RHO	04/05/2021	07/05/2021	03/05/2022	06/05/2022
INTRALOGISTICA ITALIA	FieraMilano RHO	04/05/2021	07/05/2021	03/05/2022	06/05/2022
PRINT4ALL	FieraMilano RHO	04/05/2021	07/05/2021	03/05/2022	06/05/2022
MEAT-TECH	FieraMilano RHO	04/05/2021	07/05/2021	22/10/2021	26/10/2021
PLAST	FieraMilano RHO	04/05/2021	07/05/2021	ANNULLATA	
CHIBIMART	FieraMilanoCity	14/05/2021	17/05/2021	12/11/2021	15/11/2021
TUTTOFOOD	FieraMilano RHO	17/05/2021	20/05/2021	22/10/2021	26/10/2021

MANIFESTAZIONI PREVISTE IN CALENDARIO 2021					
Situazione iniziale con riposizionamenti - Agg. 15.12.2021					
Manifestazioni	Sede espositiva Iniziale (Rho / Fmcity)	Data di Svolgimento iniziale		Riprogrammazione Finale (nuova data o annullamento)	
PACKAGING PREMIERE	FieraMilanoCity	25/05/2021	27/05/2021	ANNULLATA	
MILANO UNICA	FieraMilano RHO	06/07/2021	08/07/2021	06/07/2021	
CPHI	FieraMilano RHO	31/08/2021	02/09/2021	09/11/2021	
SUPERSALONE	FieraMilano RHO			05/09/2021	10/09/2021
HOMI Fashion&Jewels (2 sem.)	FieraMilano RHO	11/09/2021	14/09/2021	18/09/2021	
MICAM (2 sem.)	FieraMilano RHO	12/09/2021	15/09/2021	19/09/2021	
MIPEL (2 sem.)	FieraMilano RHO	12/09/2021	15/09/2021	19/09/2021	
THE ONE MILANO - MIFUR/MIPAP SPECIAL FEATURED BY MICAM (2 sem.)	FieraMilano RHO	12/09/2021	15/09/2021	19/09/2021	21/09/2021
LINEAPELLE - A NEW POINT OF VIEW	FieraMilano RHO	15/09/2021	17/09/2021	22/09/2021	24/09/2021
FARMACISTAPIU' (Opzione/Ipotesi non ufficializzata)	FieraMilanoCity (Mico)	24/09/2021	25/09/2021	ANNULLATA	
PLUG-MI	FieraMilanoCity	25/09/2021	26/09/2021	ANNULLATA	
FILO (2 sem.)	FieraMilanoCity (Mico)	29/09/2021	30/09/2021		
MILANO FOR PETS	FieraMilanoCity	02/10/2021	03/10/2021	ANNULLATA	
EMO	FieraMilano RHO	04/10/2021	09/10/2021		
VITRUM	FieraMilano RHO	05/10/2021	08/10/2021		
SMAU	FieraMilanoCity (Mico)	12/10/2021	13/10/2021		
VISCOM	FieraMilano RHO	14/10/2021	16/10/2021	30/09/2020	02/10/2020
INPRINT MILAN	FieraMilano RHO	14/10/2021	16/10/2021	ANNULLATA	
SALONE FRANCHISING MILANO	FieraMilanoCity	21/10/2021	23/10/2021	ANNULLATA	
HostMilano	FieraMilano RHO	22/10/2021	26/10/2021		
MILAN GAMES WEEK & CARTOONICS	FieraMilano RHO			12/11/2021	14/11/2021
EICMA	FieraMilano RHO	09/11/2021	14/11/2021	23/11/2021	28/11/2021
SIMEI - ENOVITIS BUSINESS	FieraMilano RHO	18/11/2021	19/11/2021	15/11/2022	18/11/2022
SICUREZZA	FieraMilano RHO	17/11/2021	19/11/2021	22/11/2021	24/11/2021
SMART BUILDING EXPO	FieraMilano RHO	17/11/2021	19/11/2021	22/11/2021	24/11/2021
GI COME GIOCARE	FieraMilanoCity	19/11/2021	21/11/2021	ANNULLATA	
MILANO AUTOCLASSICA	FieraMilano RHO	28/11/2021	28/11/2021	01/10/2021	03/10/2021
AF - L'ARTIGIANO IN FIERA	FieraMilano RHO	04/12/2021	12/12/2021		
GI COME GIOCARE - The Show	FieraMilano RHO			04/12/2021	12/12/2021



ANALISI CONTRATTI DI LOCAZIONE FIERA MILANO ATTUALMENTE IN ESSERE

A seguito di analisi dei contratti di locazione attualmente in essere tra Fiera Milano, Fiera Milano Congressi e Fondazione Fiera Milano non sono state riscontrate clausole che prevedono la **legittimità della parte conduttrice a richiedere uno sconto** seppur di natura temporanea e per cause ad essa non imputabili mentre sarebbe possibile la rescissione anticipata per gravi motivi.

CONDUTTORE			CANONE (€/anno)	CANONE INDICIZZATO 2021 (€/anno)	INDICIZZAZIONE	DURATA (anni)	SCADENZA	RECESSO ANTICIPATO	RECESSO GRAVI MOTIVI	MAN. ORDINARIA	MAN. STRAORDINARIA	DISDETTA
FMC	Pad. 17	p. - 1/terra	150.000	424.277	100% ISTAT	9+9	30/06/2023	NO	SI	conduttore	conduttore	12 mesi di preavviso
		p. 1 e 2	200.000									
FMC	Pad. 5/6		3.000.000	3.222.793	100% ISTAT	9+9	30/04/2029	NO		conduttore	proprietà	12 mesi di preavviso
		Park	50% fatturato									
FMC	Uffici + posti auto		150.000	159.484	100% ISTAT	6+6	30/06/2029			conduttore	proprietà	12 mesi di preavviso
FIERA MI	Polo esterno		38.800.000	39.844.251	100% ISTAT	9+9	30/06/2023	NO	SI	conduttore	proprietà	18 mesi di preavviso
FIERA MI	Polo interno		1.413.000	1.418.652	100% ISTAT	9+9	30/06/2023	NO	SI	conduttore	proprietà	18 mesi di preavviso

ANALISI CONTRATTI DI LOCAZIONE FIERA MILANO ATTUALMENTE IN ESSERE

ACCORDO RINEGOZIAZIONE CANONI DI LOCAZIONE 2020

Alla luce della situazione emergenziale legata alla pandemia di Covid-19 che, di fatto, ha comportato per cause di forza maggiore la sospensione dell'attività del settore fieristico e congressuale per un prolungato periodo di tempo nel corso del 2020, le parti hanno concordato, per eccessiva onerosità sopravvenuta, una temporanea riduzione dei canoni di locazione dei poli fieristici di Rho e di Milano per l'anno 2020. Per le medesime ragioni sono stati altresì ridotti per l'anno 2020 anche i canoni di locazione di Fiera Milano Congressi. L'importo complessivo della riduzione è risultato pari a 14 milioni di euro ed è stato proporzionalmente allocato sui singoli contratti di locazione in essere tra Fondazione Fiera Milano, Fiera Milano e Fiera Milano Congressi.

Mesi 2021	Operatività	% Sconto	Canone pieno	Sconto	Canone ridotto
Gennaio	Operatività piena	0%	3.740.127 €	- €	3.740.127 €
Febbraio	Operatività piena	0%	3.740.127 €	- €	3.740.127 €
Marzo	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Aprile	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Maggio	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Giugno	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Luglio	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Agosto	Operatività limitata dalle misure di contenimento	8%	3.740.127 €	299.210 €	3.440.917 €
Settembre	Operatività limitata dalle misure di contenimento	8%	3.740.127 €	299.210 €	3.440.917 €
Ottobre	Operatività limitata dalle misure di contenimento	8%	3.740.127 €	299.210 €	3.440.917 €
Novembre	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
Dicembre	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative	50%	3.740.127 €	1.870.064 €	1.870.064 €
TOTALE			44.881.524 €	13.988.075 €	30.893.449 €

PRE LOCKDOWN	Operatività piena
LOCKDOWN	Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a impostazioni governative
POST LOCKDOWN	Operatività limitata dalle misure di contenimento

PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURIDICI INERENTI IL PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN



Le misure adottate dal Governo e dalle Regioni per il contenimento dell'epidemia da Covid-19 a partire dal marzo 2020 hanno avuto un enorme impatto sulle attività di impresa, in particolare su quelle esercitate tramite contratti di locazione commerciale o di affitto di azienda. Numerose imprese, titolari di contratti di locazione o di affitto di azienda, hanno dovuto subire una sospensione delle attività commerciali e industriali per diversi mesi, con conseguente impossibilità di utilizzare i locali utilizzati per l'esercizio dell'impresa e drastico calo di redditività, e si sono quindi improvvisamente trovate in difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione e di affitto di azienda. Di seguito facciamo il punto della situazione alla luce delle pronunce della giurisprudenza finora intervenute, a distanza di oltre un anno dall'inizio dell'epidemia Covid-19.

Lo tsunami epidemico ha infatti direttamente colpito moltissime imprese, le quali hanno subito:

- *la sospensione delle attività commerciali e industriali per diversi mesi, con conseguente impossibilità di utilizzare i locali utilizzati per l'esercizio dell'impresa, molto spesso in base a contratti di locazione commerciale o affitto di azienda;*
- *un drastico calo di redditività, derivante dalla sensibile e generale flessione dei consumi, dei maggiori costi e delle limitazioni operative derivanti dall'adozione delle misure di sicurezza che le imprese hanno dovuto adottare (si pensi, per fare un semplice esempio, alla riduzione dei coperti negli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande per effetto delle misure di distanziamento sociale).*

RISPOSTA LEGISLATORE

A fronte di tale drammatica situazione, in cui si sono venute improvvisamente a trovare centinaia di migliaia di imprese conduttrici di immobili o affittuarie di azienda, la risposta del legislatore è stata parziale e del tutto insoddisfacente.

Nonostante l'emergenza sanitaria che ha investito il Paese nell'ultimo anno e mezzo abbia avuto un impatto sugli operatori non molto dissimile da quello realizzatosi con la Seconda Guerra Mondiale, il legislatore ha deciso di non adottare soluzioni generali quali la liberazione dagli obblighi per effetto di una causa di forza maggiore, come invece ebbe luogo in tale occasione. Invero, al di là delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 65 del DL n. 18/2020 (cd. Decreto "Cura Italia"), reiterate ed estese dai decreti successivi (DL n. 34/2020, "Decreto Rilancio"), DL n. 137/2020 "Decreto Ristori", DL n. 149/2020, "Decreto Ristori bis", DL n. 154/2020, "Decreto Ristori ter" e dei contributi previsti dal DL n. 41/2021, "Decreto Sostegni", e dal DL n. 73/2021, Decreto Sostegni bis"- che, pur avendo l'effetto di mitigare la situazione di difficoltà dei conduttori/affittuari, non sono certo risolutive, se non altro perché in ogni caso presuppongono il pagamento dei canoni



Il legislatore non è infatti intervenuto con norme generali che prevedessero una rideterminazione dei canoni di locazione o di affitto di azienda, se si eccettua la norma di cui all'art. 216, comma 3 del Decreto Rilancio, che ha previsto una riduzione dei canoni locatizi per soli conduttori di impianti sportivi privati.

D'altra parte, è sostanzialmente inapplicabile al caso in esame la norma di cui all'art. 3, comma 6-bis del D.L. n. 6/2020, modificato dal successivo D.L. n. 18/2020 (Decreto "Cura Italia"), secondo cui "il rispetto delle misure di contenimento è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti".

Tale norma infatti, oltre a presentarsi di assai incerta interpretazione, data l'infelice formulazione, non si applica ai casi in cui le imprese sono tenute all'adempimento di obbligazioni pecuniarie (quali appunto quelle consistenti nel pagamento del canone di locazione o di affitto di azienda), dato il principio generale in base al quale l'obbligo di pagare una somma di denaro non diviene mai impossibile per il debitore, neppure in caso di circostanze eccezionali o di forza maggiore. In altri termini, è principio consolidato che il concetto di impossibilità della prestazione non comprende la c.d. impotenza finanziaria, anche se determinata da forza maggiore.

RIMEDI CODICE CIVILE

Non essendo state previste norme speciali da applicarsi alla situazione straordinaria creatasi per effetto della pandemia, le norme applicabili a questa situazione straordinaria sono quelle, ordinarie e generali, previste dal Codice civile, e quelle, specifiche, previste dalla L. n. 392/78 sulle locazioni commerciali. Tuttavia, tali norme risultano per lo più inadeguate a venire incontro alle concrete esigenze delle imprese.

Il Codice civile prevede infatti rimedi, si pensi in particolare alla risoluzione per impossibilità sopravvenuta ai sensi degli artt. 1256 e 1463 c.c., o per eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi dell'art. 1467 c.c. che, pur applicabili alla situazione attuale danno luogo allo scioglimento definitivo del contratto.

Viceversa, le imprese hanno generalmente l'interesse a mantenere in essere il rapporto contrattuale, rivedendone temporaneamente le condizioni in attesa che la fase emergenziale, e più in generale il periodo di crisi economico-finanziaria ad esso conseguente, cessino.

NORME SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non vi è dubbio che l'epidemia e i provvedimenti volti al suo contenimento rappresentano eventi imprevedibili ed inevitabili, e dunque tali da rendere l'inadempimento impossibile e non imputabile alla parte inadempiente. Le previsioni dei vari DPCM che hanno sospeso l'esercizio delle attività commerciali costituiscono infatti un c.d. "factum principis", ovvero un provvedimento dell'autorità che incide in modo inevitabile e radicale sulla realizzabilità dei contratti. Tuttavia, con riferimento ai contratti di locazione commerciale, i divieti imposti dai DPCM non incidono sulla prestazione principale del locatore, ovvero la messa a disposizione di locali idonei all'uso consentito in base al contratto, in quanto non hanno alcuna attinenza all'immobile in cui si svolge l'attività, alle sue caratteristiche o alla sua idoneità all'uso pattuito. Tali divieti incidono, piuttosto, direttamente od indirettamente sull'attività svolta dal conduttore, indipendentemente dalla prestazione del locatore. Inoltre, come si è visto, la chiusura temporanea dell'attività non è tale da rendere impossibile la prestazione principale del conduttore, consistente nel pagamento del canone di locazione. Nonostante dunque l'indisponibilità dei locali per effetto delle misure di contenimento dell'epidemia, il conduttore non può semplicemente astenersi dal versare il canone, né ridurlo unilateralmente rispetto all'importo contrattualmente convenuto. Secondo la giurisprudenza prevalente, infatti, l'autoriduzione del canone da parte del conduttore è un fatto arbitrario ed illegittimo. D'altra parte, nel caso di specie, il mancato godimento dei locali oggetto di locazione non è certo ricollegabile ad alcun inadempimento del locatore, bensì deriva da una causa di forza maggiore, sub specie di factum principis, e dunque non legittima in alcun modo il conduttore a sospendere o ridurre il canone di locazione.

OBBLIGO DI RINEGOZIAZIONE

In questo quadro, la strada maestra per riequilibrare le prestazioni contrattuali intaccate dall'evento epidemico è certamente quella della rinegoziazione delle condizioni contrattuali. Strada che non può essere affidata all'iniziativa privata, dato che locatore e conduttore hanno interessi contrapposti, e che il primo generalmente si trova in una posizione di maggior forza contrattuale.

Nella prassi dei contratti di locazione (e di affitto di azienda) sono (o meglio erano, prima dell'epidemia) rare le clausole che regolamentano ipotesi di forza maggiore, e altrettanto rare quelle che prevedono la revisione del contratto (tramite adeguamento o rinegoziazione) al verificarsi di determinate sopravvenienze esterne.

La Cassazione ha fornito un chiarimento, nella Relazione n. 56 dell'8 luglio 2020, relativo all'esistenza del diritto dei conduttori di immobili commerciali di rinegoziare i canoni a fronte della sopravvenienza pandemica.

Nella Relazione ha affermato l'esistenza di un vero e proprio obbligo giuridico della parte avvantaggiata dalla sopravvenienza epidemica – in questo caso i locatori, a rinegoziare il contenuto del contratto, in particolare l'ammontare del canone, in modo da mantenere in essere il contratto, a condizioni diverse. Tale obbligo deriva dal principio di buona fede oggettiva in fase di esecuzione del contratto, ai sensi dell'art. 1375 c.c., che ha valore di ordine pubblico e che a sua volta si collega al dovere inderogabile di solidarietà di cui all'art. 2 della Costituzione.

Dunque, qualora le prestazioni contrattuali siano divenute squilibrate per effetto di un evento esterno incontrollabile – quale è stato sicuramente il Coronavirus – le parti devono rinegoziare il contenuto del contratto, in modo da adeguarlo alle mutate circostanze.

Occorre, peraltro segnalare che non tutta la giurisprudenza sembra essersi allinearsi ai principi espressi dalla Cassazione (tra l'altro non in una sentenza ma in pur autorevole intervento quale la Relazione a cura dell'Ufficio del massimario), come si vedrà in seguito.

INADEMPIMENTO OBBLIGO DI RINEGOZIARE

Nella Relazione, la Cassazione evidenzia che non è configurabile un obbligo di risultato, ovvero un obbligo di concludere in modo positivo le trattative in modo da raggiungere un contratto modificativo del precedente; ciò in quanto non può essere chiesto ad un contraente "di acconsentire ad ogni pretesa della parte svantaggiata o di addivenire in ogni caso alla conclusione del contratto", fino al punto di "subire un apprezzabile sacrificio, personale o economico". Il dovere di cooperazione del contraente avvantaggiato dalla sopravvenienza implica invece che lo stesso deve iniziare la trattativa e condurla in buona fede, proponendo "soluzioni riequilibrative che possano ritenersi eque e accettabili alla luce dell'economia del contratto", con atteggiamento quindi costruttivo e non ostruzionistico.

Se dunque il proprietario dei locali o dell'azienda inizia una trattativa con il conduttore/affittuario e la conduce in buona fede, ma le parti non raggiungono un accordo, l'obbligo di rinegoziare può comunque ritenersi assolto e il proprietario non può ritenersi inadempiente, sotto il profilo della conformità del suo comportamento al principio di buona fede.

Secondo la Cassazione, in caso il locatore/proprietario si rifiutasse di prendere in considerazione la richiesta di rinegoziazione o intraprendesse una trattativa di mera facciata il conduttore/affittuario avrebbe certamente a disposizione il rimedio del risarcimento del danno; potrebbe cioè adire l'autorità giudiziaria chiedendo di essere risarcito dei danni subiti per effetto del rifiuto del proprietario di rinegoziare. Tale rimedio è tuttavia scarsamente efficace, in quanto presuppone comunque che i canoni siano stati pagati regolarmente al proprietario, e interverrebbe comunque a distanza di molto tempo, quando la sua situazione si è magari aggravata fino a divenire irrecuperabile.

Vi è poi un altro rimedio, in teoria più efficace, a disposizione del conduttore/affittuario: chiedere al Giudice, di pronunciare una sentenza costitutiva dell'obbligo di rinegoziare, ai sensi dell'art. 2932 c.c. Ottenere cioè che il Giudice si sostituisca alla parte inadempiente, rimodulando con sentenza il contenuto del contratto originario.

GIURISPRUDENZA

Dall'inizio della pandemia, i giudici hanno avuto varie volte occasione di occuparsi della situazione in cui sono venuti a trovarsi conduttori e affittuari di azienda per effetto dei provvedimenti restrittivi e della conseguente impossibilità di utilizzare i locali in cui viene esercitata l'impresa, pronunciandosi di volta in volta sulle diverse richieste avanzate dai conduttori/affittuari stessi o dai proprietari.

Il panorama che ne emerge è molto variegato e frammentato; le soluzioni adottate dai Giudici sono state finora molto differenziate tra loro e talvolta opposte. Siamo quindi ancora ben lontani dall'assistere ad un orientamento giurisprudenziale univoco, anche perché le diverse pronunce appaiono in gran parte legate a valutazioni dei singoli casi concreti sottoposti al vaglio del Giudice. Analizziamo di seguito brevemente le decisioni finora adottate dalla giurisprudenza, suddividendole per comodità in tre macro aree:

- I. pronunce emesse in seguito a una domanda di sfratto per morosità depositata dai proprietari;*
- II. pronunce emesse in seguito a una domanda di riduzione dei canoni avanzata dai conduttori/affittuari;*
- III. pronunce emesse in seguito a una domanda (cautelare d'urgenza, ai sensi dell'art. 700 C.p.c.) avanzata dai conduttori/affittuari di blocco dell'escussione di fidejussioni/garanzie autonome/assegni/cambiali rilasciate a garanzia del pagamento dei canoni;*
- IV. pronunce è stato poi analizzato, incidentalmente e in modo generalmente alquanto sommario, il tema della rinegoziazione dei canoni.*

- I. *Con riferimento alle pronunce intervenute sulle domande di **sfratto per morosità avanzate dai proprietari**, diverse pronunce hanno ritenuto di negare l'ordinanza provvisoria di rilascio ai sensi dell'art. 665 C.p.c., ravvisando nella pandemia i gravi motivi che ne giustificano la mancata emissione, pur in presenza di morosità anche gravi. In questo senso si sono pronunciati:*

Tribunale di Napoli, ordinanza del 15 luglio 2020;

Tribunale di Catania, ordinanza del 30 luglio 2020;

Tribunale di Firenze, ordinanze del 27 gennaio 2021, 15 febbraio 2021 e 2 marzo 2021;

Tribunale di Milano, ordinanza del 21.10.2020;

Tribunale di Modena, ordinanza del 15 febbraio 2021.

In questi casi, i Giudici hanno respinto la richiesta di rilascio degli immobili avanzata dai proprietari e disposto il mutamento del procedimento per convalida di sfratto in processo di cognizione piena avente ad oggetto l'accertamento della risoluzione del contratto, previo esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria.

Altre pronunce hanno invece accolto la domanda di sfratto per morosità avanzata dai proprietari, respingendo le eccezioni dei conduttori/affittuari e dichiarando la risoluzione per inadempimento del contratto. In questo senso si è pronunciato ad esempio:

Tribunale di Roma, sentenza del 19 febbraio 2021

- II. *Con riferimento alle domande di **riduzione del canone avanzate dai conduttori/affittuari**, alcuni Giudici hanno valorizzato l'art. 1464 del Codice Civile, riconoscendo in favore dei conduttori/affittuari una riduzione del canone limitatamente ai periodi di lockdown, ritenuto causa dell'impossibilità parziale della prestazione (del proprietario). Si è infatti ritenuto che i divieti introdotti dalle misure di contenimento abbiano provocato l'impossibilità per i conduttori/affittuari di destinare i locali all'uso convenuto nel contratto, facendo così venire meno la funzione economica del contratto stesso. In questo senso si sono espressi:*

Tribunale di Bari, sentenza del 9 giugno 2020;

Tribunale di Roma, ordinanze del 29 maggio 2020 e 27 agosto 2020;

Tribunale di Venezia, sentenza del 30 settembre 2020;

Tribunale di Milano, sentenza del 20 maggio 2021.

Qualche pronuncia è pervenuta a tale risultato facendo applicazione analogica delle norme del Decreto Rilancio che hanno previsto la riduzione del canone per alcune categorie di conduttori; la giurisprudenza prevalente tende tuttavia ad escludere tale possibilità, ritenendo che tali norme possono applicarsi tassativamente ai soli casi individuati dal legislatore, e traendo anzi da tale ragionamento conferma circa l'impossibilità di pervenire alla riduzione dei canoni.

Al contempo, i Giudici hanno per lo più ritenuto che, pur essendo indubbio che gli effetti dell'adozione delle misure di contenimento possano generare, direttamente o indirettamente, una difficoltà economica (o una crisi di liquidità) dei conduttori/affittuari, il pagamento di una somma di denaro (quale è il canone locatizio) non potrà mai risultare obiettivamente e assolutamente impossibile; per cui in questo senso non risulta applicabile al caso in esame l'art. 3, comma 6-bis del D.L. n. 6/2020. In tal senso si sono espressi tra gli altri:

Tribunale di Bologna, ordinanza dell'11 maggio 2020;

Tribunale di Roma, sentenza del 19 febbraio 2021.

Non mancano tuttavia pronunce di segno opposto, che hanno ritenuti dovuti i canoni di locazione nell'intero ammontare in ragione del fatto che non vi è alcuna norma che legittimi la sospensione dei pagamenti. In tal senso si sono pronunciati:

Tribunale di Pordenone, ordinanza dell'8 luglio 2020;

Tribunale di Torino, sentenza del 2 luglio 2020;

Tribunale di Pisa, ordinanza del 30 giugno 2020.

III. *Un filone giurisprudenziale abbastanza nutrito ha avuto infine ad oggetto i provvedimenti cautelari d'urgenza ai sensi dell'art. 700 C.p.c. richiesti dai conduttori/affittuari per **impedire l'escussione da parte dei proprietari delle garanzie/assegni/cambiali** a suo tempo emessi a fronte dell'obbligo di pagamento dei canoni di locazione.*

Diverse sentenze hanno, con varie ragioni, accolto le istanze dei conduttori/affittuari, ordinando, a seconda dei casi, alle banche di non pagare le fidejussioni o garanzie autonome emesse a garanzia dei canoni di locazione non corrisposti, o ai proprietari di non mettere all'incasso gli assegni/cambiali a suo tempo rilasciati dai conduttori/affittuari. In tal senso si sono espressi, tra gli altri:

Tribunale di Venezia, ordinanza del 14 aprile 2020;

Tribunale di Bologna, ordinanze dell'11 maggio 2020 (che abbiamo già analizzato qui, 12 maggio 2020 e 4 giugno 2020);

Tribunale di Rimini, ordinanza del 25 maggio 2020;

Tribunale di Genova, ordinanza dell'1 giugno 2020;

Tribunale di Roma, ordinanza del 27 ottobre 2020.

Anche in questo caso non mancano pronunce di segno opposto, che hanno respinto le domande cautelari avanzate dai conduttori/affittuari; come ad esempio nelle seguenti pronunce:

Tribunale di Roma, ordinanza del 29 maggio 2020

Tribunale di Biella, ordinanza del 27 marzo 2021.

IV. *Nell'ambito di questi filoni giurisprudenziali alcuni Giudici si sono espressi anche circa l'esistenza di un **obbligo di rinegoziare i canoni**. Alcune pronunce, conformandosi a quanto espresso dalla Cassazione nella menzionata Relazione, hanno ritenuto l'esistenza di tale obbligo, sia alla luce del principio di buona fede e correttezza e/o dei doveri di solidarietà di cui all'art. 2 Cost., che in base ai poteri equitativi concessi al giudice dall'art. 1374 c.c., rimodulando direttamente il canone o invitando il proprietario a formulare una proposta di rinegoziazione del canone nel periodo di lockdown. In questo senso si sono espressi:*

Tribunale Venezia, ordinanza del 16 novembre 2020;

Tribunale di Milano, ordinanza del 21 ottobre 2020;

Tribunale Roma, ordinanza del 27 agosto 2020

Più in generale, il comportamento delle parti nello svolgimento delle trattative volte a una possibile rinegoziazione dei canoni - e quindi, l'atteggiamento propositivo dei conduttori/affittuari e la disponibilità mostrata dai proprietari - è stato spesso valorizzato dai Giudici, in quanto ritenuto elemento importante ai fini della concessione del provvedimento richiesto, alla luce del principio di buona fede.

Altri Giudici invece si sono espressi in senso contrario, negando - contrariamente a quanto ritenuto dalla Cassazione nella menzionata Relazione - l'esistenza di un dovere di rinegoziazione dei contratti divenuti svantaggiosi per una delle parti, ancorché in conseguenza di eventi eccezionali e imprevedibili (come la Pandemia), non essendo consentito al Giudice - né in base ai doveri di correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto né in base al dovere di solidarietà sociale di cui all'art. 2 Cost. - di modificare le pattuizioni liberamente concordate dalle parti nell'esercizio della loro autonomia contrattuale. In tal senso si è altresì evidenziato che quando il legislatore ha voluto introdurre la possibilità (e comunque non l'obbligo) di rinegoziare le condizioni economiche di un contratto ovvero ridurre a determinate categorie di imprenditori i canoni di locazione lo ha detto espressamente, come nei casi dei concessionari di impianti sportivi pubblici e dei conduttori in locazione di palestre, piscine ed impianti sportivi privati; anche per tale motivo quindi un tale dovere in via generale non sussisterebbe. In tal senso si sono espressi:

Tribunale di Roma, sentenza del 19 febbraio 2021;

Tribunale di Biella, ordinanza del 27 marzo 2021.

TIPOLOGIE DI RINEGOZIAZIONE PER CAUSE STRAORDINARIE PRE COVID-19

Di seguito vengono descritte le **principali tipologie di strategie** da poter attuare per le rinegoziazione dei canoni di locazione, così come previste dal mercato **PRIMA del periodo di emergenza sanitaria da COVID-19.**

1

TIPOLOGIA 1

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA - PER UN PERIODO LIMITATO BREVE (DA 3 A 12 MESI)

2

TIPOLOGIA 2A

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO MEDIO-LUNGO (DA 12 A 36 MESI) - RIDUZIONE 100%

TIPOLOGIA 2B

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO MEDIO-LUNGO (DA 12 A 36 MESI) - "STEP RENT"

3

TIPOLOGIA 3.A

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via DEFINITIVA - causa esterna

TIPOLOGIA 3.B

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via DEFINITIVA - causa sopravvenuta eccessiva onerosità

4

TIPOLOGIA 4

CALCOLO DEL CANONE IN % DEL FATTURATO IN VIA TEMPORANEA (per Immobili RETAIL)



MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA'

Di seguito vengono descritte le **principali tipologie di strategie** da poter attuare per le rinegoziazione dei canoni di locazione, così come previste dal mercato **PRIMA del periodo di emergenza sanitaria da COVID-19.**

	TIPOLOGIA	QUANDO AVVIENE	QUANTIFICAZIONE	TEMPISTICA
1	RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA - PER UN PERIODO LIMITATO BREVE (DA 3 A 12 MESI)	Quando c'è un'oggettiva difficoltà finanziaria temporanea , che prescinde dall'andamento del mercato, dovuta ad eventi straordinari non imputabili al conduttore (quindi sconnessi dall'attività del conduttore) che hanno reso non utilizzabile l'oggetto della locazione (l'immobile)	È puramente negoziale; nella market practice uno sconto sul canone dovuto che va dal 20% al 50% . Normalmente affinché lo sconto venga concesso viene richiesto dalla Proprietà come garanzia il regolare pagamento delle 12 mensilità successive	Si parla di tempi inferiori ai 6 mesi che non precludano il normale svolgimento del rapporto locativo, altrimenti ricadiamo nell'opzione 2
2.A	RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO MEDIO-LUNGO (DA 12 A 36 MESI) - RIDUZIONE 100%	Quando c'è un'oggettiva difficoltà finanziaria, CHE POTREBBE PROTRARSI OLTRE 1 ANNO ma pur sempre temporanea, che potrebbe dipendere anche dall'andamento del mercato, dovuta ad eventi straordinari non imputabili al conduttore (ad esempio una crisi finanziaria, un disastro o una calamità naturale)	È puramente negoziale; nella market practice uno sconto sul canone dovuto che va dal 5% al 20% . Canone che viene ridotto per un periodo limitato per poi tornare a regime (le spese condominiali sono pagate al 100%)	Si parla normalmente di un periodo che va dai 12 ai 36 mesi per la riduzione
2.B	RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO MEDIO-LUNGO (DA 12 A 36 MESI) - "STEP RENT"	Quando c'è un'oggettiva difficoltà finanziaria, CHE POTREBBE PROTRARSI OLTRE 1 ANNO ma pur sempre temporanea, che potrebbe dipendere anche dall'andamento del mercato, dovuta ad eventi straordinari non imputabili al conduttore (ad esempio una crisi finanziaria, un disastro o una calamità naturale)	È puramente negoziale; dipende dalla lunghezza dello step rent; nella market practice si tende a ritornare a regime non oltre il 4° anno e lo sconto va dai 9 ai 18 mesi nel periodo di riduzione. "Step rent" o scaletta di pagamento: il canone è dato da una cifra che è crescente negli anni fino ad arrivare ad un canone a regime	Si parla normalmente di un periodo che va dai 12 ai 36 mesi per la riduzione

MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA'

TIPOLOGIA	QUANDO AVVIENE	QUANTIFICAZIONE	TEMPISTICA
<p>3.A RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE <u>in via DEFINITIVA</u> - causa esterna</p>	<p>Quando c'è un'oggettiva difficoltà finanziaria generata definitivamente da nuove condizioni del mercato, dovuta ad eventi straordinari non imputabili al conduttore (quindi sconnessi dalla modalità di gestione del conduttore). Ad esempio una crisi finanziaria globale, un disastro o una calamità naturale</p>	<p>È puramente negoziale; nella market practice il nuovo canone fa riferimento ai valori correnti del mercato diminuiti al massimo di un -10%. Condizione è la stipula di un nuovo contratto di locazione di lunga durata possibilmente senza facoltà di recesso anticipato del conduttore e con richiesta di ulteriori garanzie sul pagamento dei canoni futuri</p>	
<p>3.B RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE <u>in via DEFINITIVA</u> - causa sopravvenuta eccessiva onerosità</p>	<p>Può accadere anche in situazioni di mercato in cui il canone stipulato in un momento di mercato rialzista diventa non più sostenibile dal conduttore in un mercato attuale ribassista.</p>	<p>È puramente negoziale; nella market practice il nuovo canone fa riferimento ai valori attuali del canone scontati da un 5% ad un 20%. Condizione è la stipula di un nuovo contratto di locazione di lunga durata possibilmente senza facoltà di recesso anticipato del conduttore e con richiesta di ulteriori garanzie sul pagamento dei canoni futuri.</p>	
<p>4 CALCOLO DEL CANONE IN % DEL FATTURATO <u>IN VIA TEMPORANEA (per Immobili RETAIL)</u></p>	<p>Usato in particolar modo nei contratti di locazione di immobili commerciali. Quando c'è un'oggettiva difficoltà finanziaria, temporanea o definitiva nelle condizioni del mercato, dovuta ad eventi straordinari non imputabili al conduttore (quindi sconnessi dall'attività del conduttore). Ad esempio una crisi finanziaria globale. attuale che è molto più basso.</p>	<p>È molto rara perché lega la Proprietà ad un rischio imprenditoriale legato all'attività del conduttore lasciando la proprietà in una situazione di massima incertezza. Può avere una durata limitata, proporzionale alla durata della crisi, oppure definitiva (molto più rara). Nella market practice la proprietà spesso richiede di alzare % che lega il canone al fatturato in modo da ricevere un premio qualora l'attività tornasse ad andare bene.</p>	<p>Normalmente si parla di un periodo che va dai 12 ai 36 mesi</p>

MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA' A CAUSA COVID-19

Di seguito vengono descritte le **principali tipologie di strategie** da poter attuare per le rinegoziazione dei canoni di locazione, così come previste dal mercato **DURANTE E DOPO il periodo di emergenza sanitaria da COVID-19.**

DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN

Tipologia di strategia 1:

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via TEMPORANEA - PER UN PERIODO LIMITATO BREVE (in caso di obbligo di sospensione delle attività «lockdown»)

QUANDO AVVIENE

DURANTE IL PERIODO DI «LOCKDOWN», periodo in cui vi sono stati dei provvedimenti governativi (quali la sospensione degli eventi che prevedono assembramenti di persone, è stata limitata la mobilità nazionale e internazionale ed è stato reso obbligatorio il distanziamento interpersonale di almeno 1 mt) che hanno imposto la chiusura delle attività commerciali in alcuni immobili con accesso al pubblico, procurando l'oggettiva impossibilità di godere dell'immobile stesso. Tutto questo è dovuto ad un evento straordinario non imputabile al conduttore

QUANTIFICAZIONE

E' negoziale; nella market practice che si sta sviluppando lo sconto va dal 20% al 50% del canone dovuto riferito al periodo di lockdown

MODALITÀ

Lo sconto concesso può essere in deduzione del canone dovuto oppure «spalmato» nei mesi seguenti (normalmente nei 6-12 mesi successivi)
Nel caso di uno sconto in deduzione dei canoni dovuti, affinché lo sconto venga concesso, viene richiesto a garanzia dalla Proprietà il regolare pagamento delle mensilità successive per un periodo non inferiore ai 12 mesi salvo il caso in cui non intervengano nuovi periodi di Lockdown

MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA' A CAUSA COVID-19

Di seguito vengono descritte le **principali tipologie di strategie** da poter attuare per le rinegoziazione dei canoni di locazione, così come previste dal mercato **DURANTE E DOPO il periodo di emergenza sanitaria da COVID-19.**

PERIODO POST LOCKDOWN

**Tipologia di strategia 1A:
RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE IN VIA TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO BREVE-MEDIO (DA 6 A 12 MESI)**

**Tipologia di strategia 1B:
CALCOLO DEL CANONE IN % DEL FATTURATO SENZA MINIMO GARANTITO IN VIA TEMPORANEA PER UN PERIODO LIMITATO BREVE-MEDIO (DA 6 A 12 MESI)**

QUANDO AVVIENE

Nel periodo di POST LOCKDOWN, quando i limiti di utilizzo dell'immobile conseguenti alle misure di contenimento del virus (distanziamento, mascherina, limiti all'assembramento, etc.) impattano in maniera diretta nell'attività del conduttore il quale non ne è responsabile in alcun modo

Nel periodo di POST LOCKDOWN, quando i limiti di utilizzo dell'immobile conseguenti alle misure di contenimento del virus (distanziamento, mascherina, limiti all'assembramento, etc.) impattano in maniera diretta nell'attività del conduttore il quale non ne è responsabile in alcun modo

QUANTIFICAZIONE

È negoziabile; nella market practice che si sta sviluppando lo sconto va dal 5% al 20% del canone dovuto riferito al periodo post lockdown.

Il canone viene corrisposto, per il periodo in oggetto, solo in % variabile sul fatturato, senza nessun minimo garantito. Qualora il contratto non preveda il canone variabile in % sul fatturato, tale % viene normalmente calcolata con la % media degli ultimi (3 o 5) anni (canone/fatturato).

MODALITÀ

Canone che viene ridotto per un periodo limitato per poi tornare a regime (le spese condominiali sono invece pagate per l'intero periodo al 100%)

Si elimina, per il periodo concesso, il pagamento del minimo garantito lasciando solo un canone calcolato in % sul fatturato. Le spese condominiali sono invece pagate per l'intero periodo al 100%

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



Visto e considerato quanto analizzato nelle pagine precedenti, tenendo conto dei seguenti fattori:

- **Il 22 aprile 2021 è stato approvato il decreto-legge “Riaperture”** che riporta una serie di misure urgenti per la graduale ripresa delle attività economiche e sociali nel rispetto delle esigenze di contenimento della diffusione dell'epidemia da COVID-19. Il decreto-legge consente lo svolgimento in presenza, in zona gialla, delle fiere a partire dal 15 giugno 2021 e dei congressi e dei convegni a partire dal 1° luglio 2021 mentre è consentito svolgere, anche in data anteriore, attività preparatorie che non prevedono afflusso di pubblico.
- **In data 21 luglio 2021 SIMEST ha erogato a Fiera Milano il contributo, di importo pari a 10 milioni di euro, a valere sul Fondo per la Promozione Integrata a ristoro dei costi fissi non coperti da utili.**
- **In data 5 novembre il Ministero del Turismo ha comunicato gli esiti dei calcoli effettuati per la ripartizione delle risorse del fondo del decreto ministeriale 24 giugno 2021, pari a 350 milioni di euro destinate al ristoro delle perdite subite nell'anno 2020 dal settore delle fiere, dei congressi e della logistica. Si rende noto che il Gruppo Fiera Milano potrà beneficiare di un contributo “teorico” complessivo di circa 35 milioni di euro. Il conferimento di tale contributo è subordinato alle verifiche formali previste dalla normativa di riferimento.**
- **Pur in un quadro epidemiologico ancora incerto, che vede la diffusione di nuove varianti del virus (varianti delta e omicron), segnali di ottimismo arrivano dal procedere spedito delle campagne vaccinali nei principali paesi europei e quindi del progressivo aumento della % di popolazione immunizzata, nonché dal meccanismo del Green Pass, entrato in vigore il 1 luglio, che ha facilitato la mobilità all'interno dell'area UE, presupposto fondamentale per garantire la partecipazione degli operatori alle fiere e ai congressi internazionali.**
- **L'impatto delle penali previste contrattualmente a carico degli organizzatori terzi che hanno annullato i propri eventi si è dimostrata essere del tutto residuale rispetto al fatturato perso, come pure ne risulta altamente incerto l'incasso, considerando che la crisi causata dal COVID -19 non ha colpito solo il settore immobiliare e fieristico ma molti altri;**

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



- **Si prevede che il Fatturato 2021 di Fiera Milano (atteso sui 130 ml di euro) possa registrare una variazione negativa di oltre il 30%, direttamente imputabile alla pandemia COVID-19, rispetto a quanto previsto per il 2021 dal Piano Connect 2021-2025, con una diminuzione di circa 60 ml di euro;**
- **Il Rapporto Canone di locazione su fatturato (indice che misura la sostenibilità del canone), che nella media del triennio pre Covid è stato pari al 17,4%, è previsto in base al business outlook 2021 più recente pari al 35%. Tale percentuale rende attualmente il canone di locazione finanziariamente non sostenibile per Fiera Milano.**
- **Il business di Fiera Milano è basato su eventi che richiedono una programmazione molto anticipata ed è influenzato dalle aspettative sulle restrizioni alla mobilità di merci e persone; le ultime evoluzioni sulla pandemia (comparsa della variante Omicron) stanno elevando l'incertezza sull'introduzione di restrizioni alla mobilità intra-UE ed extra UE e tale situazione si prevede possa impattare negativamente anche la tenuta degli eventi nella prima parte del 2022;**
- *Nel settore immobiliare, stravolto dalle conseguenze dovute al periodo di «lockdown» imposto dal governo e dalle limitazioni alle attività nel periodo successivo, sono in corso anche nell'anno 2021, in quasi tutte le asset class immobiliari, processi di rinegoziazione tesi a rimodulare quanto previsto dai contratti di locazione al fine di rendere sostenibile l'ammontare del canone con l'andamento del business;*
- **Lo stesso legislatore negli ultimi mesi sembra avere adottato un orientamento più tutelante nei confronti dei conduttori cercando di favorire, vista la gravissima emergenza, gli accordi tra le parti. Questo orientamento ha cercato di promuovere gli accordi tra le parti sul canone e sulle modalità di pagamento. Questo nell'intento di assicurare il versamento delle somme arretrate e aiutare le attività commerciali di contatto con il pubblico, che sono i settori più colpiti dal coronavirus;**
- **Il management della società ha proseguito nel 2021 su azioni di riduzione dei costi.**

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



YARD Advisory, in linea con quanto affermato nel 2020, ritiene che una **richiesta di rimodulazione del canone di locazione per l'anno 2021**, seppur di natura temporanea, a causa della pandemia da Covid-19, sia **fondata e legittima**, giustificata dal contesto straordinario che si è venuto a creare.

Considerate le dinamiche pressochè identiche e le conseguenze della pandemia Covid-19 sull'operatività di Fiera Milano nel 2021 simili a quanto avvenuto nel 2020, si ritiene ragionevole che tale rimodulazione possa essere strutturata sulla falsa riga di quanto concordato tra Fiera Milano e Fondazione Fiera Milano nel 2020.

Poiché nel corso del 2021 Fiera Milano ha ricevuto ristori e contributi concessi dallo stato in aiuto delle imprese in difficoltà in quanto colpite dalle conseguenze della pandemia Covid-19, nonostante non si abbia evidenza di fattispecie comparabili sia nella nostra esperienza professionale che nella Market Practice, riteniamo ragionevole e in linea con il principio di buona fede e collaborazione tra le parti considerare nella richiesta di sconto 2021 le somme concesse dallo stato nell'esercizio 2021.

- **PER I PERIODI DI «LOCK DOWN» (impossibilità di utilizzare l'immobile dovuta ad imposizioni governative) - mesi di GENNAIO, FEBBRAIO, MARZO, APRILE, MAGGIO, GIUGNO (dal 1 al 14):** in virtù della tipologia del business che, a differenza di altri, non può ricorrere a differenti canali di vendita, si suggerisce di richiedere **la riduzione del 50% del canone di locazione dovuto per il medesimo periodo dell'anno**
- **PER IL PERIODO «POST LOCKDOWN» (possibilità di svolgere l'attività, fino alla data del 31 dicembre 2021) - mesi di GIUGNO (15 - 30), LUGLIO, AGOSTO, SETTEMBRE, OTTOBRE, NOVEMBRE E DICEMBRE:** dato che la ripartenza del business ha dovuto scontare sensibili cali nei principali KPI (mq, n. espositori, ricavi e margini) che hanno quindi impattato direttamente l'attività del conduttore, il quale non ne è responsabile in alcun modo, si suggerisce di richiedere il pagamento di un **canone di locazione scontato di una percentuale simile a quanto concordato per l'anno 2020 ovvero l'8%**
- **Per tener conto dei ristori e sostegni ricevuti da Fiera Milano abbiamo utilizzato due metodologie (vedi pag. 36 e 37) che si basano sull'incidenza dei ristori sui costi di funzionamento (Metodologia A) e sull'incidenza dei ristori sul delta EBITDA inerente gli anni 2019 e 2021 (Metodologia B).** Lo sconto canone calcolato in continuità di parametri utilizzati per la rinegoziazione del canone per l'anno 2020 (vedi pag. 35) e decurtato dai risultati ottenuti dalle due metodologie descritte, per tenere conto dei ristori percepiti, rappresenta il dato di riferimento per individuare il range di sconto del canone per il 2021.

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



ACCORDO RINEGOZIAZIONE CANONI DI LOCAZIONE 2021

Di seguito lo sconto che dovrebbe essere richiesto da Fiera Milano per l'anno 2021 calcolato utilizzando la stessa metodologia utilizzata dalle parti nella rinegoziazione del canone 2020 (valori in euro).

Mesi 2021	Operatività	% Sconto	Canone pieno	Sconto	Canone ridotto
Gennaio	LOCKDOWN	50%	3.742.498	1.871.249	1.871.249
Febbraio		50%	3.742.498	1.871.249	1.871.249
Marzo		50%	3.742.498	1.871.249	1.871.249
Aprile		50%	3.742.498	1.871.249	1.871.249
Maggio		50%	3.742.498	1.871.249	1.871.249
Giugno (1-14)		50%	1.746.499	873.249	873.249
Giugno (15-30)	POST LOCKDOWN	8%	1.995.999	159.680	1.836.319
Luglio		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
Agosto		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
Settembre		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
Ottobre		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
Novembre		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
Dicembre		8%	3.742.498	299.400	3.443.098
TOTALE			44.909.973	12.185.573	32.724.400

LOCKDOWN
POST LOCKDOWN

Impossibilità di utilizzare la struttura dovuta a imposizioni governative

Operatività impattata da condizioni di mercato post-COVID

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



Di seguito le due metodologie di calcolo utilizzate per rettificare lo sconto dovuto per il 2021, sulla base dei criteri utilizzati dalle parti nella rinegoziazione del canone 2020, dall'impatto dei ristori governativi percepiti da Fiera Milano nel 2021, pari a 44,1 ml di euro.

Metodologia A

Tale metodologia si basa sull'incidenza % dei ristori percepiti nel 2021 da Fiera Milano (44,1 ml di euro) sui costi previsti di funzionamento 2021 (119 ml) - relativi al canone di locazione, al costo del personale e ad altri costi di struttura - in modo tale da riflettere in che misura i ristori abbiamo contribuito ad alleviare il peso dei costi fissi dell'azienda nel 2021. L'ammontare dei ristori considerato nel calcolo (56,4 ml) tiene conto del fatto che questi sono detassati e sono quindi comprensivi della fiscalità IRES e IRAP. L'incidenza % che ne deriva (47,4%) viene utilizzata per decurtare lo sconto canone che si avrebbe per il 2021 utilizzando gli stessi criteri del 2020.

valori '000	2021
Totale Costi di funzionamento (da 9+3)	119.000
Ristori senza effetto fiscale	44.100
Ristori con effetto fiscale (IRES+IRAP)	56.404
Incidenza ristori/costi funzionamento	47%
Sconto canone in continuità parametri	12.185
Riduzione per incidenza ristori	- 5.775
Sconto canone	6.410

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



Metodologia B

Tale metodologia si basa sull'incidenza % dei ristori percepiti nel 2021 da Fiera Milano (44,1 ml di euro) sulla differenza fra gli EBITDA (senza considerare affitti e ristori) del 2021 e del 2019, anni comparabili dal punto di vista del calendario fieristico, pari a 105,4 ml di euro, in modo tale da riflettere in che misura i ristori abbiano mitigato il peggioramento dell'EBITDA fra i due anni. L'ammontare dei ristori considerato nel calcolo (56,4 ml) tiene conto del fatto che questi sono detassati e sono quindi comprensivi della fiscalità IRES e IRAP. L'incidenza % che ne deriva (53,5%) viene utilizzata per decurtare lo sconto canone che si avrebbe per il 2021 utilizzando gli stessi criteri del 2020.

valori '000	21 vs 19
Delta ebitda 2019 - 2021 pre ristori e sconto affitto	105.395
Ristori definiti	44.100
Effetto fiscale lordo (IRES+IRAP)	12.304
Miglioramento ebitda	56.404
Ebitda post effetto ristori	48.991
Effetto percentuale ristori miglioramento ebitda	53,5%
Sconto affitto lordo secondo criteri anno precedente	12.185
Riduzione sconto per effetto ristori	6.521
Sconto 2021	5.664

CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19



CONCLUSIONI

Visto e considerato quanto analizzato nella presente market opinion e nello specifico tenendo conto delle metodologie illustrate nelle pagine precedenti si ottiene UNO SCONTO totale per l'ANNO 2021 che potrà attestarsi nel range di valori che vanno da un minimo di € 5.700.000 ad un massimo di € 6.400.000.

Si precisa che, poiché l'immobile oggetto del contratto di locazione si configura come unico, l'assenza di beni simili disponibili sul mercato così come il numero ridotto di conduttori in grado di gestire questa tipologia di strutture può comportare un impatto sulle trattative per la rinegoziazione e conseguentemente sulla quantificazione della riduzione del canone di locazione, che si potrebbe ragionevolmente stimare in un intervallo del +/- 10% da applicarsi ai valori minimi e massimi del range di sconto sopraindicato.

*Tenendo conto di ciò **UNO SCONTO totale per l'ANNO 2021** potrà attestarsi nel range di valori che vanno da un minimo di € 5.100.000 ad un massimo di € 7.100.000.*

YARD | REAAS



ITALIA

Milano

Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20122

T +39.02.77.80.701 F +39.02.76319216

Roma

Via Ombrone, 2/G - 00198

T +39.06.45686301 F +39.06.45686327

FRANCIA

Parigi

14 Rue Ballu - 75009

REGNO UNITO

Londra

7/10, Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ

WWW.YARDREAAS.IT

INFO@YARD.IT | INFO@REAAS.IT



Milano, 17 dicembre 2021

Spettabile
Fiera Milano S.p.A.
Piazzale Carlo Magno, 1
20149 Milano

Oggetto: DICHIARAZIONE CONFLITTO DI INTERESSE

Il sottoscritto ANDREA GARIBALDI, nato a Milano il 18/01/1984, CF GRBNDR84A18F205G, residente a Milano in via Sebastiano del Piombo 6, in qualità di responsabile settore valutazioni corporate e Procuratore Speciale della società Yard Reaas Spa, con sede in Milano, Corso Vittorio Emanuele II, n. 22, a conoscenza di quanto prescritto dalla normativa applicabile in merito ad eventuali responsabilità relativamente alle dichiarazioni qui rese, per la Società, per sé e per i referenti dei servizi che si interfaceranno con le Società del Gruppo Fiera Milano

DICHIARA, per quanto di sua conoscenza,

che non sussiste alcuna situazione di conflitto di interesse (*), anche potenziale, tra la sottoscritta Società — né tra le sue società controllate e controllanti — e Fiera Milano S.p.A. e/o Società appartenenti al Gruppo Fiera Milano

(*) Per conflitto di interesse si intende, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il caso in cui:

- i. la Vostra società detiene una partecipazione di controllo (> 5%) in una società già Cliente del Gruppo Fiera Milano;
- ii. sussiste un rapporto di parentela (coniuge, genitori, figli o fratelli) tra un dipendente di Fiera Milano S.p.A. e/o società appartenenti al Gruppo Fiera Milano ed uno dei seguenti soggetti e/o loro parenti stretti: • Titolare dell'azienda del Fornitore, • Amministratori, • Sindaci, • Membri dell'Organismo di Vigilanza, • Procuratori, • Referente della società del Fornitore per il rapporto commerciale con Fiera Milano S.p.A.;
- iii. uno tra i seguenti soggetti o loro parenti stretti (coniuge, genitori, figli o fratelli) • Titolare dell'azienda del Fornitore, • Amministratori, • Sindaci, • Membri dell'Organismo di Vigilanza, • Procuratori, • Referente della società del Fornitore per il rapporto commerciale con Fiera Milano S.p.A., riveste un ruolo decisionale/apicale in enti pubblici o organizzazioni (legati al mondo delle manifestazioni fieristiche);
- iv. esista qualunque altra situazione di potenziale conflitto di interesse non ricompresa nelle precedenti casistiche, quale ad esempio circostanze che possano influenzare le decisioni o le azioni negoziali riguardanti i rapporti contrattuali con Fiera Milano S.p.A.

Rimanendo a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti, cogliamo l'occasione per porgerVi cordiali saluti,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Federico Trevaini".

Dott. Federico Trevaini MRICS
Head of Valuation
Yard Reas S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andrea Garibaldi".

Dott. Andrea Garibaldi MRICS
Head of Corporate Valuation
Yard Reas S.p.A.