



FIERA MILANO S.p.A.
Sede legale in Milano, Piazzale Carlo Magno 1
Sede operativa ed amministrativa in Rho (MI), S.S. del Sempione 28
Capitale Sociale Euro 42.445.141,00 i.v.
Registro delle Imprese di Milano,
Codice fiscale e P. IVA 13194800150

**DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A UN'OPERAZIONE DI MAGGIORE
RILEVANZA CON UNA PARTE CORRELATA**

INERENTE ALLA STIPULA

DA PARTE DI FIERA MILANO S.P.A.

CON FONDAZIONE ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO

DI ACCORDI MODIFICATIVI E INTEGRATIVI

**DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AVENTI AD OGGETTO I QUARTIERI
FIERISTICI DI RHO (MI) E MILANO**

redatto ai sensi dell'articolo 10.2 della procedura in materia di operazioni
con parti correlate di Fiera Milano S.p.A. e
dell'articolo 5 del regolamento adottato con delibera Consob
n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e
integrato.

Aggiornamento del Documento Informativo pubblicato in data 21 marzo 2014, del Documento
Informativo pubblicato in data 14 maggio 2019, del Documento Informativo pubblicato in data 15
dicembre 2020 e del Documento Informativo pubblicato in data 20 dicembre 2021

Il presente documento informativo è stato depositato e messo a disposizione del pubblico in data 15
dicembre 2022 presso la sede legale e presso la sede operativa e amministrativa di Fiera Milano S.p.A.,
sul sito internet della società (www.fieramilano.it) - sezione *Investitori*) e sul meccanismo di stoccaggio
autorizzato www.emarketstorage.com

PREMESSA

Il presente documento informativo (il “Documento Informativo”) è stato redatto dal Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano S.p.A. (“Fiera Milano” o la “Società”) in ottemperanza alle previsioni di cui all’articolo 10.2 della procedura in materia di operazioni con parti correlate adottata da Fiera Milano (la “Procedura”) e all’articolo 5, primo comma, del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato (il “Regolamento Consob”).

Il Documento Informativo costituisce un aggiornamento dei seguenti documenti informativi:

- (i) del documento informativo, pubblicato da Fiera Milano in data 21 marzo 2014, relativo alla stipula tra la medesima Fiera Milano – quale conduttore – e Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (“Ente Fiera”), titolare di una partecipazione di controllo pari al 63,82% del capitale sociale di Fiera Milano – quale locatore – del contratto di locazione del cosiddetto “Polo Interno” e del Contratto di Locazione di Rho (come *infra* definito);
- (ii) del successivo documento informativo, pubblicato da Fiera Milano in data 14 maggio 2019, relativo alla modifica del contratto di locazione del “Polo Interno”, che aveva a oggetto l’esclusione di taluni mappali (ivi espressamente identificati) e la conseguente riduzione del canone di locazione;
- (iii) del successivo documento informativo, pubblicato da Fiera Milano in data 15 dicembre 2020, relativo alla modifica dei contratti di locazione del cosiddetto “Polo Interno” e del Contratto di Locazione di Rho (come *infra* definiti) per la riduzione dei relativi canoni di locazione di, complessivamente, Euro 14.000.000,00, in considerazione della situazione emergenziale dovuta alla pandemia da Covid-19; e
- (iv) del successivo documento informativo pubblicato da Fiera Milano in data 20 dicembre 2021, relativo alla modifica dei contratti di locazione del “Polo Interno” e del Contratto di Locazione di Rho (come *infra* definiti) per la riduzione dei relativi canoni di locazione di, complessivamente, Euro 5.500.000,00, in considerazione della situazione emergenziale dovuta alla pandemia da Covid-19.

L’aggiornamento di cui al presente Documento Informativo concerne il contratto di locazione immobiliare in essere tra Fiera Milano ed Ente Fiera, già oggetto di informativa, come sopra evidenziato, avente a oggetto la locazione del polo fieristico sito in Rho (MI), stipulato con scrittura privata autenticata del 31 marzo 2014, registrata in data 28 aprile 2014 (il “Contratto di Locazione di Rho”), come modificato alla luce delle predette operazioni oggetto di informativa al mercato in data 14 maggio 2019, 15 dicembre 2020 e dicembre 2021, e ha ad oggetto un accordo modificativo del suddetto Contratto (l’“Accordo Modificativo”). Con la sottoscrizione dell’Accordo Modificativo – che avverrà mediante scrittura privata autenticata – Fiera Milano ed Ente Fiera intendono modificare il Contratto di Locazione di Rho al fine di:

- (i) ricomprendere tra gli immobili oggetto di locazione ai sensi del Contratto di Locazione di Rho il complesso immobiliare costituito da un nuovo magazzino di proprietà di Ente Fiera, sito in Rho (MI), Viale delle Ferrovie-Viale Porta Est (Strada Statale 33 del Sempione n. 28), nella zona

denominata “Cargo 2” – identificato al Catasto Fabbricati come segue: foglio 37, mappali 488 sub. 701 e 490 sub. 701 graffiati, Strada Statale del Sempione n. 28, p. T-1-2, Cat. D/7, R.C. Euro 53.500,00, foglio 37, mappale 491, sub. 701, Strada Statale del Sempione n. 28, p.T-1, Cat. D/7, R.C. Euro 1.860,00, foglio 37, mappale 492, Strada Statale del Sempione n. 28, p. T, Cat. F/1, mq. 455, e al Catasto Terreni come segue: foglio 37, particella 488, ente urbano di mq. 380, foglio 37 particella 490, ente urbano di mq. 11.800, foglio 37, particella 491, ente urbano di mq. 670 (il “Magazzino”) – i cui lavori di costruzione sono terminati nel corso dell’anno 2019; Fiera Milano, a far data dal 1° gennaio 2023, concederà tale Magazzino in sub-locazione, alle medesime condizioni, alla società Nolostand S.p.A., società controllata al 100% del gruppo Fiera Milano specializzata nel settore degli allestimenti fieristici;

- (ii) rimodulare il canone di locazione dovuto da Fiera Milano ad Ente Fiera ai sensi del Contratto di Locazione di Rho aumentandone l’importo alla luce della concessione in locazione del Magazzino, nonché prevedendo diverse modalità di corresponsione dello stesso per l’anno 2023.

L’aggiornamento di cui al presente Documento Informativo concerne altresì il contratto avente a oggetto la locazione del polo fieristico sito in Milano, meglio conosciuto come polo di “FieraMilanoCity” o “Polo Interno”, stipulato tra Fiera Milano ed Ente Fiera con scrittura privata autenticata del 31 marzo 2014, registrata in data 28 aprile 2014 (il “Contratto di Locazione del Polo Interno”)

(tutto quanto sopra descritto, collettivamente, l’“Operazione”).

Per completezza di informazione, si segnala che Ente Fiera e Fiera Milano Congressi S.p.A. (“FM Congressi”), società interamente controllata da Fiera Milano, hanno negoziato la modifica delle modalità di corresponsione dei canoni di locazione dovuti ai sensi dei contratti di locazione aventi a oggetto (i) i padiglioni 5 e 6, le aree pertinenti e i parcheggi sottostanti alla piazza di ingresso e (ii) il padiglione 17 (i contratti *sub* (i) e (ii), congiuntamente i “Contratti di Fiera Milano Congressi”), concordando il pagamento degli stessi canoni, per l’anno 2023, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024.

Constando l’Operazione in una modifica sostanziale di un’operazione con parte correlata di maggiore rilevanza (quale il Contratto di Locazione di Rho e il Contratto di Locazione del Polo Interno), la stessa è stata approvata – ai sensi dell’articolo 9.1 della Procedura – dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 15 dicembre 2022, previo ottenimento del parere motivato favorevole del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Fiera Milano in data 14 dicembre 2022 (il “Comitato”).

In particolare, il Comitato, nell’esprimere parere favorevole in relazione all’Operazione, si è avvalso della “*market opinion*” dell’*advisor* indipendente Yard Reaas S.p.A. (“Yard”), il quale è stato incaricato da Fiera Milano di determinare il più probabile intervallo di valori entro cui stabilire un idoneo canone di mercato del Magazzino sulla base di condizioni praticabili dalla *market practice*, così da consentire a Ente Fiera e Fiera Milano di determinare la rimodulazione in aumento dell’importo dei canoni del Contratto di Locazione di Rho.

Con particolare riguardo alla suddetta procedura di istruzione e approvazione dell’Operazione, si ritiene opportuno ricordare che Fiera Milano è una società quotata di minori dimensioni e, in quanto tale, beneficia della deroga concessa ai sensi dell’art. 10, comma 1, del Regolamento Consob; pertanto, fermi restando gli obblighi di informativa al pubblico, sono applicati alle operazioni di maggiore rilevanza gli

stessi presidi previsti nella Procedura per le operazioni di minore rilevanza.

Nell'approvare l'Operazione, il Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano ha conferito al dott. Carlo Bonomi ed al dott. Luca Albino Palermo, disgiuntamente tra loro e con facoltà di subdelega, il potere di sottoscrivere e dare esecuzione all'Accordo Modificativo, compiendo tutti gli atti e gli adempimenti a tal fine utili, necessari od opportuni (anche mediante la sottoscrizione di ulteriori atti e documenti ad essi accessori e/o connessi), nonché i poteri di negoziare e apportare al relativo testo tutte le modifiche non sostanziali che si rendano necessarie o anche solo opportune.

Il Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano ritiene che l'Operazione sia ragionevolmente congrua, conveniente per Fiera Milano e risponda all'interesse della Società e dei suoi *stakeholder*. Dal punto di vista procedurale, il Consiglio di Amministrazione ha altresì accertato che sono stati compiutamente attivati tutti i presidi necessari ad affrontare la situazione generata dal fatto che si tratta di operazione tra parti correlate.

1 AVVERTENZE

1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall'Operazione

La stipula dell'Accordo Modificativo oggetto del presente Documento Informativo costituisce un'operazione con parti correlate, in quanto, come detto, Ente Fiera è azionista di maggioranza di Fiera Milano.

L'Operazione comporta, quindi, un potenziale rischio di conflitto di interessi con riguardo alla convenienza per la Società alla conclusione dell'Operazione e alla congruità e correttezza sostanziale dei relativi termini e condizioni.

Il Consiglio di Amministrazione della Società ritiene che non sussistano situazioni di conflitto di interesse, effettive o potenziali, in relazione all'Operazione, non ricoprendo gli amministratori di Fiera Milano cariche in Ente Fiera, né essendovi rapporti di natura familiare o economica tra i componenti degli organi sociali di Fiera Milano ed Ente Fiera o i componenti dei suoi organi sociali, né essendo gli amministratori di Fiera Milano portatori di un interesse proprio o di terzi in relazione all'Operazione.

2 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

L'Accordo Modificativo ha ad oggetto (i) la ricomprensione del Magazzino tra i beni immobili oggetto del Contratto di Locazione di Rho e (ii) la rimodulazione in aumento del canone di locazione alla luce della concessione in locazione anche del Magazzino, previsto nel Contratto di Locazione di Rho, da corrisondersi per l'anno 2023 in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024, il quale è stato oggetto di informativa al pubblico mediante pubblicazione del documento informativo datato 21 marzo 2014, del documento informativo datato 15 dicembre 2020 e del successivo documento informativo datato 20 dicembre 2021, cui si fa espresso rinvio per tutto quanto non di seguito menzionato con riferimento al contenuto del Contratto di Locazione di Rho.

In particolare, con riferimento al contenuto del Contratto di Locazione di Rho si ricorda che lo stesso:

- (i) ha una durata novennale a partire dal 1° luglio 2014, con rinnovo per un egual periodo salvo disdetta; ai sensi dell'art 3.2 del medesimo Contratto di Locazione di Rho, non essendo intervenuta disdetta alla prima scadenza, il Contratto di Locazione di Rho è stato prorogato per ulteriori 9 anni, sicché la nuova scadenza contrattuale è prevista al 30 giugno 2032;
- (ii) prevede un canone di locazione pari ad Euro 38.800.000,00, poi rivalutato anno per anno in base all'indice ISTAT sino ad Euro 41.358.332,95 per il periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2022, che per l'esercizio 2020 è stato ridotto in via straordinaria ad Euro 27.415.540,00, come da informativa al pubblico datata 15 dicembre 2020, che per l'esercizio 2021 è stato ridotto in via straordinaria ad Euro 34.963.847,00, come da informativa al pubblico datata 20 dicembre 2021, che per l'anno 2022 non vi sono state riduzioni del canone e pertanto il medesimo è pari ad Euro 41.358.332,95 (il **"Canone di Locazione di Rho"**);
- (iii) il Canone di Locazione di Rho è indicizzato al 100% della variazione dell'indice ISTAT.

Con la sottoscrizione dell'Accordo Modificativo, Fiera Milano ed Ente Fiera intendono modificare il Contratto di Locazione di Rho includendo il Magazzino tra i beni immobili oggetto di locazione ai sensi del medesimo contratto aumentando di conseguenza l'importo del Canone di Locazione di Rho, il tutto come meglio precisato di seguito:

- (i) il Contratto di Locazione di Rho ricomprenderà tra gli immobili concessi in locazione da Ente Fiera a Fiera Milano anche il Magazzino meglio identificato in Premessa; e
- (ii) il Canone di Locazione di Rho sarà aumentato, a partire dal 1° gennaio 2023, per un importo di complessivi Euro 450.000,00 annui, quale componente aggiuntiva al Canone di Locazione di Rho (il **"Nuovo Canone di Locazione di Rho"**), il tutto da corrispondersi in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024.

Tutte le eventuali spese derivanti dall'Accordo Modificativo, sostenute o da sostenersi, volontariamente o ai sensi di legge, da ciascuna parte, saranno ripartite in eguale misura tra Fiera Milano ed Ente Fiera.

L'Accordo Modificativo esclude qualsivoglia effetto novativo del Contratto di Locazione di Rho con riferimento a tutte le previsioni ivi statuite diverse da quelle espressamente modificate.

Fiera Milano e Ente Fiera intendono altresì prevedere che il canone di locazione dovuto ai sensi del Contratto di Locazione del Polo Interno sia da corrispondersi, per l'anno 2023, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024.

Per completezza di informazione, si segnala che Ente Fiera e Fiera Milano Congressi S.p.A. ("FM Congressi"), società interamente controllata da Fiera Milano, hanno negoziato la modifica delle modalità di corresponsione dei canoni di locazione dovuti ai sensi dei contratti di locazione aventi a oggetto (i) i padiglioni 5 e 6, le aree pertinenti e i parcheggi sottostanti alla piazza di ingresso e (ii) il padiglione 17 (i contratti *sub* (i) e (ii), congiuntamente i **"Contratti di Fiera Milano Congressi"**), concordando il pagamento degli stessi canoni, per l'anno 2023, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024.

2.2 Indicazione delle parti correlate coinvolte nell'Operazione

Le informazioni restano invariate rispetto a quanto già esposto nel documento informativo pubblicato dalla Società in data 21 marzo 2014, nel documento informativo datato 14 maggio 2019, nel documento informativo datato 15 dicembre 2020 e nel successivo documento informativo datato 20 dicembre 2021.

In particolare, l'Operazione descritta si qualifica come operazione con parti correlate in quanto Ente Fiera detiene una partecipazione di controllo nella Società, pari al 63,82% del capitale sociale di Fiera Milano.

2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza di Fiera Milano rispetto all'Operazione

La Società ha ritenuto conveniente la conclusione dell'Operazione principalmente sulla base della seguente ragione di ordine economico e operativo-logistico.

Per effetto della conclusione dell'Accordo Modificativo, ai sensi del Contratto di Locazione di Rho, sarà concesso in locazione alla Società altresì il Magazzino, a partire dal 1° gennaio 2023, a fronte di un aumento del Canone di Locazione di Rho di un importo pari a Euro 450.000,00, e successivamente il Magazzino sarà concesso da Fiera Milano in sublocazione a Nolostand S.p.A., società del gruppo Fiera Milano.

L'Operazione ha l'obiettivo:

- (i) di ridurre i disagi e le diseconomie conseguenti ai tempi di spostamento dalle sedi remote di Nolostand S.p.A. ai padiglioni fieristici del quartiere di Rho;
- (ii) di favorire l'avvicinamento di parte del materiale allestitivo di proprietà di Nolostand S.p.A. in un fabbricato geograficamente più prossimo ai padiglioni fieristici;
- (iii) di gestire in modo più flessibile lo stoccaggio dei materiali, le scorte e le attività di sorveglianza e controllo delle merci in ingresso.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo

Come sopra anticipato, la componente aggiuntiva di cui al Nuovo Canone di Locazione di Rho, che riflette l'inclusione del Magazzino tra gli immobili oggetto del Contratto di Locazione di Rho, è stata pattuita nella misura complessiva di Euro 450.000,00.

Ai fini della determinazione della componente aggiuntiva di cui al Nuovo Canone di Locazione, nel corso della trattativa avviata con Ente Fiera, la Società ha conferito all'*advisor* indipendente Yard – primario operatore nel campo delle valutazioni e della consulenza nel settore immobiliare – un incarico per verificare il più probabile intervallo di valori entro cui stabilire un idoneo canone di mercato del Magazzino sulla base di condizioni praticabili dalla *market practice*. La congruità di tali valori è stata altresì confermata da offerte espresse da primari operatori immobiliari pervenute alla Società nel corso del 2022.

Nel parere rilasciato in data 20 ottobre 2022, Yard ha chiarito di aver tratto le proprie conclusioni, sulla base della verifica dei seguenti aspetti:

- valutazione sul Magazzino in linea con la prassi internazionale e con quanto prescritto dalle autorità

competenti in merito ai criteri di valutazione per i fondi immobiliari; tra cui le cosiddette “*Guidance Notes*” dettate dall’*International Valuation Standards Committee* per quanto concerne i valori di stima, i procedimenti per determinarli e i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale;

- sono state valutate inoltre l’inquadramento geografico, l’inquadramento catastale, le consistenze, la situazione urbanistica, il mercato immobiliare del Comune di Rho (MI), ove è ubicato il Magazzino, e dei comuni limitrofi, effettuando un’indagine comparativa di mercato sui canoni normalmente applicati a immobili comparabili al Magazzino.

Alla luce di tutto quanto precede, Yard ha concluso che l’intervallo di valori entro il quale si ritiene idoneo stabilire il canone di mercato del Magazzino risulta essere, post arrotondamento, compreso tra Euro 420.000,00 annui ed Euro 470.000,00 annui.

A valle delle reciproche interlocuzioni tra le parti, Fiera Milano ed Ente Fiera sono addivenute alla determinazione di un aumento complessivo del Canone di Locazione per un importo pari a Euro 450.000,00.

Considerato quanto precede e, in particolare, la circostanza che l’ammontare del Nuovo Canone di Locazione di Rho rientra nella forchetta di sostenibilità e congruità indicata da Yard (come sopra riportata), il Consiglio di Amministrazione della Società – in data 15 dicembre 2022 – ha ritenuto il Nuovo Canone di Locazione congruo e ragionevole e, per l’effetto, ha ritenuto l’Operazione nel suo complesso congrua, conveniente e nell’interesse di Fiera Milano, approvando la sottoscrizione dell’Accordo Modificativo.

La decisione consiliare è stata assunta anche alla luce del parere motivato favorevole reso dal Comitato in data 14 dicembre 2022. In tale parere, il Comitato ha tratto le proprie conclusioni circa le valutazioni effettuate e i giudizi espressi da Yard, la convenienza del Nuovo Canone di Locazione, nonché in ultima analisi circa la congruità e la convenienza dell’Operazione nel suo complesso, facendo affidamento sulle medesime considerazioni di cui si è fatto cenno sopra e che sono più ampiamente riportate nel predetto parere accluso quale **Allegato A** al presente Documento Informativo.

Per quanto attiene a Yard, come sopra menzionato, quest’ultima ha reso il proprio parere in data 20 ottobre 2022, che si acclude *sub* **Allegato B** al presente Documento Informativo. A tal riguardo, si dichiara che le informazioni di cui al predetto parere riportate nel presente Documento Informativo sono state riprodotte coerentemente con il contenuto del medesimo parere e, per quanto a conoscenza della Società, non vi sono omissioni che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

Da ultimo, si precisa che:

- (i) il parere di Yard è stato commissionato in data 5 ottobre 2022 per effetto della sottoscrizione da parte di Fiera Milano della proposta di servizi ricevuta da Yard in pari data;
- (ii) Yard è stato selezionato in quanto primario operatore riconosciuto a livello internazionale nel campo delle valutazioni e della consulenza nel settore immobiliare;
- (iii) Yard è da considerarsi indipendente in quanto non vi sono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra l’*advisor* e (a) la Società, (b) i soggetti che controllano la Società, le società controllate dalla Società o soggette a comune controllo con quest’ultima, e (c) gli amministratori delle società

di cui alle lettere (a) e (b). A questo riguardo, al presente documento è allegata la dichiarazione sull'assenza di relazioni con i predetti soggetti rilasciata da Yard in data 6 dicembre 2022;

- (iv) per quanto riguarda i termini e l'oggetto del mandato, come già sopra indicato, Yard è stata incaricata di effettuare una valutazione del Magazzino al fine di determinare il più probabile intervallo dell'importo a cui concedere in locazione il medesimo Magazzino;
- (v) i soggetti che per conto di Yard hanno svolto le analisi di cui sopra sono: l'architetto Michele Elli e l'ingegnere Vanessa Tidona, con la supervisione del dottor Federico Trevaini, del dott. Andrea Garibaldi e dell'ingegner Carlo Alberto Mammero.

2.5 Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione

A fronte di un aumento complessivo del Canone di Locazione di Euro 450.000,00, l'Operazione prevede comunque un vantaggio di natura operativa e logistica in favore di Fiera Milano – con ricadute positive in termini economico-finanziari – in considerazione:

- i. della riduzione dei disagi e delle diseconomie conseguenti ai tempi di spostamento dei materiali allestitivi dalle sedi remote di Nolostand S.p.A. ai padiglioni fieristici del quartiere di Rho;
- ii. dell'avvicinamento di parte del materiale di proprietà della medesima Nolostand S.p.A. in un fabbricato geograficamente più prossimo ai padiglioni fieristici.

Quanto sopra, permetterà quindi di gestire in modo più flessibile lo stoccaggio dei materiali, le scorte e le attività di sorveglianza e controllo delle merci in ingresso.

2.6 Incidenza sui compensi degli amministratori della Società o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione

L'Operazione descritta nel presente Documento Informativo non comporta alcuna modifica nei compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano e/o delle sue controllate.

2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari di Fiera Milano detenuti da amministratori, sindaci, direttori generali della Società nel caso in cui siano questi le parti correlate

Nell'Operazione non sono coinvolte quali parti correlate né componenti del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale, né direttori generali, né dirigenti della Società.

2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative

Si precisa che:

- la trattativa relativa all'Operazione è stata condotta dall'Amministratore Delegato della Società, Dott. Luca Albino Palermo;
- tutte le parti direttamente coinvolte nei negoziati hanno costantemente tenuto aggiornato il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato;

- l'Operazione è stata approvata dal Comitato, che ha espresso il proprio parere motivato favorevole in data 14 dicembre 2022;
- l'Operazione è stata infine approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 15 dicembre 2022, con delibera assunta all'unanimità.

2.9 Cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, ai fini della rilevanza dell'Operazione

La fattispecie di cui al presente paragrafo non è applicabile all'Operazione.

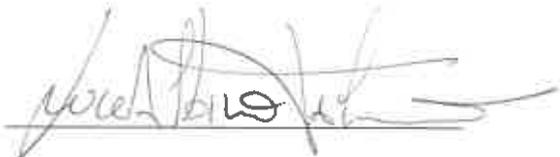
Si allegano al presente Documento Informativo i seguenti documenti:

- A. parere del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità di Fiera Milano S.p.A. del 14 dicembre 2022;
- B. parere dell'*advisor* indipendente Yard Reaas S.p.A. del 20 ottobre 2022.

Rho (Milano), 15 dicembre 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato



(Luca Albino Palermo)

ALLEGATO A

PARERE DEL COMITATO CONTROLLO, RISCHI E SOSTENIBILITÀ DI FIERA MILANO S.P.A., AI SENSI DELL'ART. 9.1, DELLA PROCEDURA IN MATERIA DI OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

1. PREMESSA

Il comitato controllo, rischi e sostenibilità (il "Comitato") di Fiera Milano S.p.A. ("Fiera Milano" o la "Società") rilasciava, all'unanimità, ai sensi della procedura in materia di operazioni con parti correlate della Società (la "Procedura"), i parere motivati che seguono:

- (1) nella riunione dell'11 marzo 2014, parere favorevole, *inter alia*, in relazione alla sottoscrizione di un contratto di locazione immobiliare tra Fiera Milano, in qualità di conduttore, e Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (la "Fondazione"), in qualità di locatore, aventi ad oggetto:
 - (i) il polo fieristico "FieraMilanocity" sito in Milano, costituito dai padiglioni nn. 3 e 4 (il "Contratto di Locazione del Polo Interno");
 - (ii) il polo fieristico sito in Rho (MI) (il "Contratto di Locazione di Rho");
- (2) nella riunione del 7 maggio 2019, parere favorevole in relazione all'esclusione di talune aree (principalmente adibite a parcheggio) del polo fieristico di "FieraMilanocity" dall'oggetto del Contratto di Locazione del Polo Interno e alla conseguente riduzione del relativo canone di locazione;
- (3) nella riunione del 10 novembre 2020, parere favorevole in relazione alla riduzione dei canoni di locazione del Contratto di Locazione del Polo Interno e del Contratto di Locazione di Rho in considerazione della situazione emergenziale dovuta alla pandemia da Covid-19; e
- (4) nella riunione del 20 dicembre 2021, parere favorevole in relazione alla riduzione dei canoni di locazione di cui al Contratto di Locazione del Polo Interno e al Contratto di Locazione di Rho in considerazione della situazione emergenziale dovuta alla pandemia da Covid-19.

Le predette operazioni venivano qualificate, ai sensi della Procedura, quale operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, in quanto la Fondazione deteneva una partecipazione di controllo in Fiera Milano (i) alla data dell'operazione del 2014, pari al 62,062% del capitale sociale di Fiera Milano, (ii) alla data dell'operazione del 2020 pari al 63,8212% e (iii) alla data dell'operazione del 2021 pari al 63,821%.

Si rileva inoltre che l'operazione del 2014 superava la soglia di rilevanza di cui all'Allegato 3 del Regolamento Consob n. 17221/2010 e s.m.i., relativo alle operazioni con parti correlate (il "Regolamento Consob"), e di cui all'Allegato A della Procedura, e le operazioni del 2020 e del 2021 si riferivano ad una modifica di un'operazione originariamente oggetto di comunicazione.

Ciascuna delle predette operazioni formavano altresì oggetto di informativa al mercato:

- (i) la prima mediante pubblicazione del documento informativo in data 21 marzo 2014 e avente ad oggetto – *inter alia* – la stipula tra la medesima Fiera Milano (quale conduttore) e Fondazione Fiera (quale locatore) del Contratto di Locazione del Polo Interno e del Contratto di Locazione di Rho;

- (ii) la seconda mediante pubblicazione del documento informativo in data 15 dicembre 2020 in relazione alla riduzione dei canoni di locazione del Contratto di Locazione del Polo Interno e del Contratto di Locazione di Rho; e
- (iii) la terza mediante pubblicazione del documento informativo in data 20 dicembre 2021 in relazione alla riduzione dei canoni di locazione del Contratto di Locazione del Polo Interno e del Contratto di Locazione di Rho.

La Società e la Fondazione stanno negoziando una modifica del Contratto di Locazione di Rho al fine di:

- (i) ricomprendere tra gli immobili oggetto di locazione ai sensi del Contratto di Locazione di Rho, a partire dal 1° gennaio 2023, un complesso immobiliare di proprietà della medesima Fondazione costituito dal magazzino sito in Rho (MI), Viale delle Ferrovie-Viale Porta Est (Strada Statale 33 del Sempione n. 28), nella zona denominata “Cargo 2” (il “Magazzino”); e
- (ii) rimodulare il canone di locazione dovuto da Fiera Milano alla Fondazione ai sensi del Contratto di Locazione di Rho aumentandone l’importo alla luce della ricomprensione del Magazzino tra gli immobili oggetto di locazione;

Fiera Milano e Fondazione intendono inoltre accordarsi affinché il canone di locazione dovuto ai sensi del Contratto di Locazione di Rho debba essere corrisposto, per l’anno 2023, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024, fermi gli ulteriori termini e condizioni del Contratto.

È intenzione di Fiera Milano concedere il Magazzino in sublocazione a Nolostand S.p.A., società il cui capitale sociale è interamente detenuto da Fiera Milano, al fine di:

- (i) ridurre i disagi e le diseconomie conseguenti ai tempi di spostamento dalle sedi remote di Nolostand S.p.A. ai padiglioni fieristici del quartiere di Rho;
- (ii) favorire l’avvicinamento di parte del materiale allestitivo di proprietà di Nolostand S.p.A. in un fabbricato geograficamente più prossimo ai padiglioni fieristici;
- (iii) gestire in modo più flessibile lo stoccaggio dei materiali, le scorte e le attività di sorveglianza e controllo delle merci in ingresso.

La Società e la Fondazione stanno altresì negoziando una modifica del Contratto di Locazione del Polo Interno al fine di prevedere che il relativo canone di locazione sia da corrispondersi, per l’anno 2023, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024.

Per completezza di informazione, si segnala che la Fondazione e Fiera Milano Congressi S.p.A. (“FM Congressi”), società interamente controllata da Fiera Milano, hanno negoziato la modifica delle modalità di corresponsione dei canoni di locazione dovuti ai sensi dei contratti di locazione aventi a oggetto (i) i padiglioni 5 e 6, le aree pertinenti e i parcheggi sottostanti alla piazza di ingresso e (ii) il padiglione 17 (i contratti *sub* (i) e (ii), congiuntamente i “Contratti di Fiera Milano Congressi”), concordando il pagamento degli stessi canoni, per l’anno 2023, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna

scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024.

Alla luce di quanto precede, questo Comitato è chiamato a esprimersi sull'interesse di Fiera Milano all'esecuzione dell'operazione sopra delineata e alle correlate necessarie modifiche del Contratto di Locazione di Rho e del Contratto di Locazione del Polo Interno nei termini quivi indicati, nonché sulla correttezza sostanziale delle stesse, al fine di rilasciare – una volta accertata la sussistenza di tutti i presupposti di cui alla Procedura e al Regolamento Consob – un parere motivato favorevole.

In via preliminare, è opportuno ricordare che Fiera Milano si avvale della deroga concessa dal Regolamento Consob alle società quotate di minori dimensioni e per l'effetto applica alle operazioni di maggiore rilevanza i soli presidi previsti dalla Procedura per le operazioni di minore rilevanza, fermi restando gli obblighi in materia di informazione al pubblico.

* * *

2. IL CONTRATTO IN ESSERE TRA FIERA MILANO E ENTE FIERA

Il Comitato ha riesaminato l'intera documentazione relativa al Contratto di Locazione del Polo Interno e del Contratto di Locazione di Rho, a cui si fa espresso rinvio per tutto quanto non di seguito menzionato.

In particolare, si rileva che il Contratto di Locazione del Polo Interno e del Contratto di Locazione di Rho hanno una durata novennale, a partire dal 1° luglio 2014, con rinnovo automatico per un ulteriore periodo di eguale durata, salva la facoltà di disdetta di entrambe le parti da comunicarsi con un preavviso di almeno diciotto mesi; ai sensi dell'articolo 3.2 dei Contratti, non essendo intervenuta disdetta alla prima scadenza, i Contratti sono stati prorogati per ulteriori 9 anni, sicché la nuova scadenza contrattuale è prevista al 30 giugno 2032

Il canone di locazione dovuto per il Contratto di Locazione di Rho per l'annualità 1 gennaio 2022 – 31 dicembre 2022 risulta essere pari a Euro 41.358.332,95, indicizzato al 100% della variazione dell'indice ISTAT, da corrispondersi da Fiera Milano a favore della Fondazione in rate trimestrali (il "Canone di Locazione di Rho").

3. GLI ACCORDI INTEGRATIVI E MODIFICATIVI DEI CONTRATTI – IL CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE DEL MAGAZZINO A NOLOSTAND S.P.A.

Fiera Milano e la Fondazione intendono ora modificare il Contratto di Locazione di Rho al fine di:

- ricomprendere tra gli immobili oggetto di locazione ai sensi del Contratto di Locazione di Rho, a partire dal 1° gennaio 2023, il Magazzino; e
- rimodulare il Canone di Locazione dovuto da Fiera Milano ad Ente Fiera ai sensi del Contratto di Locazione di Rho aumentandone l'importo alla luce della concessione in locazione del Magazzino fermi e invariati gli ulteriori termini e condizioni.

È intenzione di Fiera Milano concedere il Magazzino in sublocazione a Nolostand S.p.A., società specializzata nel settore degli allestimenti fieristici il cui capitale sociale è interamente detenuto dalla stessa Fiera Milano, ai medesimi termini e condizioni del Contratto di Locazione di Rho, come sarà modificato secondo quanto sopra descritto e, pertanto, in particolare:

- (a) a fronte del pagamento di un canone di locazione pari a Euro 450.000,00 annui, soggetto a

rivalutazione al 100% dell'indice ISTAT a partire dal 1 gennaio 2024; e

(b) per una durata allineata a quella del Contratto di Locazione di Rho.

Fiera Milano e la Fondazione intendono prevedere che il canone di locazione dovuto ai sensi del Contratto di Locazione del Polo Interno sia da corrispondersi, per l'anno 2023, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024.

4. I CONTRATTI IN ESSERE TRA FIERA MILANO CONGRESSI S.P.A. E LA FONDAZIONE

Il Comitato ha altresì preso atto che anche FM Congressi, società controllata di Fiera Milano, ha convenuto con la Fondazione la modifica dei termini di pagamento dei canoni di cui ai Contratti di Fiera Milano Congressi concordando il pagamento degli stessi canoni, per l'anno 2023, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024.

5. L'ATTIVITÀ ISTRUTTORIA

Il Comitato è stato tenuto informato in merito alle trattative tra le parti, ricevendo un flusso informativo e documentale completo ed esauriente in un termine congruo, nonché il riscontro esaustivo e tempestivo alle proprie richieste, il tutto ai sensi dell'articolo 9.1, lettera B., della Procedura.

Con riferimento alla modifica del Contratto di Locazione di Rho, la società di *advisory* indipendente Yard Reaas S.p.A. ("Yard"), operatore nel campo delle valutazioni e della consulenza nel settore immobiliare, su incarico di Fiera Milano ha rilasciato in data 20 ottobre 2022 un parere con riferimento al più probabile intervallo di valori entro cui stabilire un idoneo canone di mercato del Magazzino sulla base di condizioni praticabili dalla *market practice*. La congruità di tali valori è stata altresì confermata da offerte espresse da primari operatori immobiliari pervenute alla Società nel corso del 2022.

Il Comitato, pertanto, con la partecipazione di tutti i suoi componenti, esaminati:

- (i) il flusso informativo e documentale sull'operazione;
- (ii) la corrispondenza intercorsa tra Fiera Milano e la Fondazione in cui si conveniva l'inclusione del Magazzino tra i beni immobili oggetto del Contratto di Locazione di Rho e, alla luce di ciò, il nuovo importo del Canone di Locazione; e
- (iii) il parere di Yard del 20 ottobre 2022;

trasmessi al Comitato in ossequio a quanto previsto dalla Procedura, in occasione dell'odierna riunione del 14 dicembre 2022 rilascia il presente parere da sottoporre al Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano convocato per il 15 dicembre 2022.

6. ANALISI EFFETTUATE E CONCLUSIONI

Con riferimento alla modifica del Contratto di Locazione di Rho, il parere di Yard ha evidenziato con riferimento all'ammontare dell'aumento del canone di locazione del Magazzino quanto di seguito sinteticamente si riporta.

Nel proprio parere Yard ha preliminarmente evidenziato di essersi basata nella propria indagine e di aver tratto le proprie conclusioni sulla base dei seguenti presupposti:

- valutazione sul Magazzino in linea con la prassi internazionale e con quanto prescritto dalle autorità competenti in merito ai criteri di valutazione per i fondi immobiliari; tra cui le cosiddette “*Guidance Notes*” dettate dall’*International Valuation Standards Committee* per quanto concerne i valori di stima, i procedimenti per determinarli e i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale;
- valutazione dell’inquadramento geografico, dell’inquadramento catastale, delle consistenze, della situazione urbanistica, del mercato immobiliare del Comune di Rho (MI), ove è ubicato il Magazzino, e dei comuni limitrofi, con compimento di un’indagine comparativa di mercato sui canoni normalmente applicati a immobili comparabili al Magazzino.

Alla luce di tutto quanto precede, Yard ha concluso che l’intervallo di valori entro il quale si ritiene idoneo stabilire il canone di mercato del Magazzino risulta essere, post arrotondamento, compreso tra Euro 420.000,00 annui ed Euro 470.000,00 annui.

In considerazione delle conclusioni di Yard e della società di *advisory* indipendente incaricata da Fondazione, Fiera Milano e la Fondazione sono avvenute alla determinazione di un aumento del Canone di Locazione a far data dal 1 gennaio 2023 per complessivi Euro 450.000,00 annui, soggetti a rivalutazione al 100% dell’indice ISTAT (il “**Canone Magazzino**”) a partire dal 1° gennaio 2024, a fronte dell’inclusione del Magazzino tra i beni oggetto di locazione.

Con riferimento al contratto di sublocazione tra Fiera Milano e Nolostand S.p.A., lo stesso sarà sottoscritto secondo i medesimi termini e condizioni del Contratto di Locazione di Rho e in particolare:

- (a) il canone di sublocazione sarà pari al Canone Magazzino; e
- (b) il contratto avrà una durata allineata a quella del Contratto.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, il Comitato – dopo attente riflessioni e valutazioni – è giunto alla conclusione che:

- (i) la modifica del Contratto di Locazione di Rho con l’inclusione del Magazzino tra i beni immobili oggetto della locazione, la previsione del Canone Magazzino, la previsione per cui i canoni andranno corrisposti, per l’anno 2023, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024, fermi gli altri termini e condizioni, e la successiva sublocazione del Magazzino da parte di Fiera Milano in favore della società Nolostand S.p.A.;
- (ii) la modifica del Contratto di Locazione del Polo Interno al fine di prevedere che i canoni andranno corrisposti, per l’anno 2023, in 4 (quattro) rate trimestrali con pagamento, in via posticipata, entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 aprile 2023, il 10 luglio 2023, il 10 ottobre 2023 e il 10 gennaio 2024, fermi gli altri termini e condizioni;

il tutto nei termini sopra meglio descritti, costituisce un’operazione che, oltre a essere corretta nella sostanza, è conveniente per Fiera Milano e risponde all’interesse sociale della stessa.

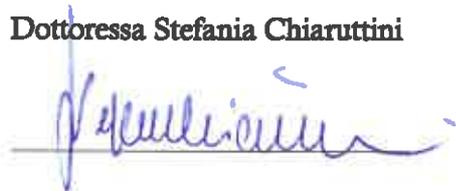
Pertanto, il Comitato esprime all’unanimità il proprio parere favorevole al compimento

dell'operazione nei termini sopra descritti.

Milano, 14 dicembre 2022

Il Presidente

Dottorssa Stefania Chiaruttini



**DETERMINAZIONE “DESKTOP” DEL PIU' PROBABILE INTERVALLO
DI CANONI DI LOCAZIONE RELATIVO AD UN IMMOBILE UBICATO A RHO (MI)
VIALE DELLE FERROVIE – VIALE PORTA EST**



OTTOBRE 2022

INDICE

1.	<u>PREMESSA</u>	3
2.	<u>EXECUTIVE SUMMARY</u>	4
3.	<u>DEFINIZIONI</u>	7
4.	<u>INQUADRAMENTO GEOGRAFICO</u>	9
5.	<u>DESCRIZIONE</u>	11
6.	<u>INQUADRAMENTO CATASTALE</u>	16
7.	<u>CONSISTENZE</u>	16
8.	<u>SITUAZIONE URBANISTICA</u>	17
9.	<u>MERCATO IMMOBILIARE DI RHO E DEI COMUNI LIMITROFI</u>	18
10.	<u>CANONE DI MERCATO</u>	20
11.	<u>QUOTA PARTE DEL CANONE DI LOCAZIONE DA SCORPORARE DA CONTRATTO DI LOCAZIONE ORIGINARIO</u>	21
12.	<u>CONCLUSIONI</u>	22
13.	<u>ALLEGATI</u>	23
	Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali	24
	Allegato B – Limiti della presente relazione	25

Milano, 20 ottobre 2022

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

Alla cortese attenzione del Dott. Andrea Maldì

Oggetto: **DETERMINAZIONE “DESKTOP” DEL PIU' PROBABILE INTERVALLO DI CANONI DI LOCAZIONE
RELATIVO AD UN IMMOBILE UBICATO A RHO (MI) VIALE DELLE FERROVIE – VIALE PORTA
EST**

1. PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni abbiamo preso in considerazione un complesso immobiliare a prevalente destinazione produttiva ubicato a Rho, Viale delle Ferrovie/Viale Porta Est

EDIFICIO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	AREA ESTERNA	SUPERFICIE LORDA Mq
Capannone	Terra	Capannone		8.462
Capannone	Terra	Uffici		185
Capannone	Terra	Uffici - Locale manutenzione		118
Capannone	Uffici	Uffici		277
Capannone	Terra	Pensilina Muletti		540
Capannone	Terra	Area esterna	3.900	
TOTALE FABBRICATO + AREA ESTERNA			3.900	9.581

Il fine della presente analisi è rappresentato dalla determinazione del più probabile intervallo di valori entro cui stabilire un idoneo canone di mercato dell'asset in oggetto.

È stato così ottenuto tale intervallo, che risulta essere, post arrotondamento apportato, compreso tra:

MIN - MAX
420.000,00 €/anno - 470.000,00 €/anno
(quattrocentoventimila/00 Euro/anno) - (quattrocentosettantamila/00 Euro/anno)

2. EXECUTIVE SUMMARY

DATA REPORT	Milano, 20 ottobre 2022
DESTINATARIO	Spett.le Fiera Milano S.p.A. Piazzale Carlo Magno, 1 20149 Milano
	<i>Alla cortese attenzione del Dott. Andrea Maldì</i>
IMMOBILI	N. 1 asset costituito un complesso immobiliare ubicato a Rho, Viale delle Ferrovie/Viale Porta Est
DATA VALUTAZIONE	20 ottobre 2022
SCOPO DELLA VALUTAZIONE	Determinazione “desktop” del più probabile intervallo di canoni di locazione
METODO VALUTATIVO	Metodo comparativo
VALORI CANONE DI MERCATO	MIN 420.000,00 €/anno (quattrocentoventimila/00 Euro/anno) MAX 470.000,00 €/anno (quattrocentosettantamila/00 Euro/anno)
DEFINIZIONE CANONE DI MERCATO	L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla <i>data di valutazione</i> , da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni
STANDARD VALUTATIVI E METODOLOGIA	Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta. Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti in merito ai criteri di valutazione per i Fondi Immobiliari (es.: Regolamento della Banca d'Italia). In particolare ci si riferisce alle “Guidance Notes” dettate dall'International

Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale

RISORSE

La presente valutazione è stata preparata da Yard Reaas S.p.A., Milano, Italia. I valutatori che hanno eseguito il lavoro sono qualificati ed esperti in questo tipo di valutazione in conformità con le Best Practices e linee guida delineate nel Red Book - RICS.

TEAM DI PROGETTO

Il Rapporto è stato elaborato da

- Arch. Michele Elli
Project Manager - Yard Reaas S.p.A.
- Ing. Vanessa Tidona
Senior Valuer - Yard Reaas S.p.A.

Con la direzione e la supervisione di:

- Dott. Federico Trevaini MRICS
Head of Valuation - Yard Reaas S.p.A.
- Dott. Andrea Garibaldi MRICS
Head of Corporate Valuation – Yard Reaas S.p.A.
- Ing. Carlo Alberto Mammero MRICS
Technical Supervisor – Yard Reaas S.p.A.

NOTA FINALE

La presente relazione è stata predisposta ai sensi dell'art. 16 del D.M. 5 marzo 2015, n. 30.

Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all'interno della Yard Reaas S.p.A. e di Fiera Milano S.p.A. e dei Suoi consulenti, delle banche finanziatrici e dell'intermediario finanziario nominato ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.M. 5 marzo 2015, n. 30. Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di Yard Reaas S.p.A. e di Fiera Milano S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

In fede,



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



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

3. DEFINIZIONI

data del rapporto	La data in cui il valutatore firma il rapporto.
data di valutazione	La data a cui è riferita la <i>valutazione</i> . In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la <i>data di valutazione</i> comprenderà anche l'orario di riferimento.
sopralluogo	La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo".
base di valore	La dichiarazione delle <i>assunzioni</i> fondamentali alla base della <i>valutazione</i> .
approccio basato sul mercato (comparativo)	Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
approccio basato sul costo	Un approccio che individua un valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
approccio basato sul reddito	Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa.
canone di mercato (MR)	L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla <i>data di valutazione</i> , da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 40.1).
immobile	Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)
assunzione	Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una <i>valutazione</i> che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un' <i>assunzione</i> è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.
assunzione speciale	Un' <i>assunzione</i> nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla <i>data di valutazione</i> , oppure un' <i>assunzione</i> che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla <i>data di valutazione</i> .
acquirente speciale	Un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un <i>valore speciale</i> in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato.

valutazione	Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei <i>termini dell'incarico</i> , tale valutazione sarà espressa a seguito di un <i>sopralluogo</i> e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della <i>valutazione</i> .
termini dell'incarico	Conferma scritta delle condizioni proposte dal <i>membro RICS</i> o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della <i>valutazione</i> . In ambito IVS sono definiti oggetto dell'incarico – vedere l'IVS 101, paragrafo 10.1.
regolata da RICS	Una <i>società di valutazione</i> registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS (“ <i>Firm regulated by RICS</i> ”).

4. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'asset immobiliare oggetto della presente analisi valutativa si trova a ridosso di Viale delle Ferrovie e di Viale Porta Est (catastalmente Strada Statale 33 del Sempione n.28) nel Comune di Rho (MI), all'interno del Polo Fieristico di Rho-Pero, a poche decine di metri dalla stazione Rho Fieramilano della linea MM1 (coordinate gps 45.5207393, 9.08704895).

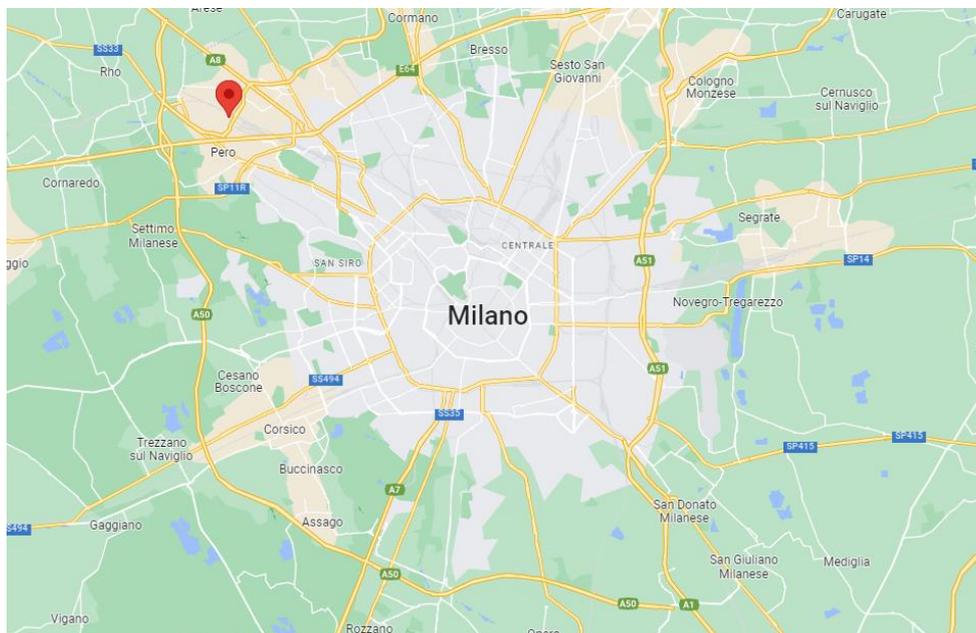
La zona è quindi facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici di trasporto locale, metropolitana, sia con i treni della linea Milano – Torino e Milano- Domodossola. Presente nelle immediate vicinanze la stazione ferroviaria, fermata Rho Fiera, con il relativo parcheggio.

Con i mezzi privati il polo fieristico è raggiungibile attraverso l'autostrada A4, Torino – Trieste, l'autostrada A8 Milano – Varese, e la tangenziale nord di Milano.

Buona la possibilità di parcheggio, a ridosso dell'ingresso est.

Il contesto circostante è caratterizzato da edifici industriali di diversi tagli dimensionali ad un piano fuori terra o a più piani per le palazzine uffici a ridosso dei complessi di riferimento.

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione

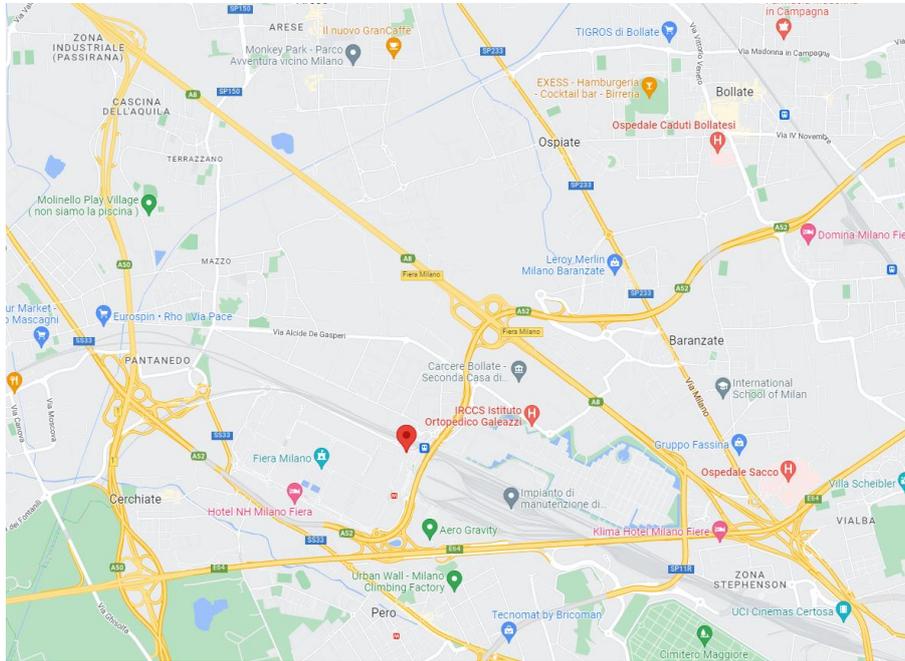


Foto aerea



5. DESCRIZIONE

Oggetto della presenta analisi è un capannone di recente edificazione ubicato all'interno del complesso fieristico di Rho Fiera Milano.

L'area sul quale insiste il fabbricato è accessibile da n.2 ingressi carrai lungo Viale Porta Est, e direttamente dal complesso fieristico, attraverso un cancello elettrico.

Trattasi di capannone con pannelli di tamponamento in cemento armato prefabbricato di forma sostanzialmente regolare, con pavimentazione in cemento industriale, campate di m. 15 x 28, altezza sottotrave di m. 8,60. I prospetti risultano rifiniti in fondo cassero tinteggiato e in parte con lamiera grecata.

Sul lato est del fabbricato è presente una struttura coperta con tamponamento in griglia.

L'illuminazione interna del capannone è garantita da lampade a led, e dalla copertura caratterizzata da n. 117 lucernari, alcuni dei quali con apertura elettrica che garantiscono un'ottima illuminazione naturale durante il giorno.

Il capannone è accessibile sul lato est da due portoni con impacchettamento laterale di 10 m. di larghezza e 5 m. di altezza, sullo stesso lato si trovano anche due baie di carico.

Dalla parte opposta, in parte sul lato ovest e lato sud del fabbricato, è presente una pensilina, di forma ad L, interamente recintata ed accessibile direttamente dal capannone: è un'area adibita al caricamento dei muletti. Sul lato nord del fabbricato si trova una palazzina ad uso uffici accessibile dal capannone e dall'ingresso posto sul lato est del complesso, con finiture tipiche per destinazioni ad uso terziario: pavimentazione in gres, controsoffitto, servizi igienici e spogliatoi con pareti rivestite in ceramica, impianto di riscaldamento/raffrescamento a mezzo fan coils.

Al piano terra si trovano la reception, n.2 uffici, servizi igienici, ed un locale infermeria, oltre ad un locale “manutenzione”, non riscaldato, dotato di ampio portellone che consente l'accesso al capannone principale.

Al piano primo si trovano una sala riunioni, un'ampia sala refettorio, un locale server, un locale tecnico oltre a spogliatoi e servizi igienici.

I collegamenti verticali sono garantiti da un vano scala con ascensore, che collegata i tre piani (T, 1 e copertura). In copertura si trovano dei locali tecnici e gli impianti UTA.

Si rileva che in copertura è presente un impianto fotovoltaico: la produzione dell'energia è a servizio dello stabile.

E' presente inoltre un'ampia area di fronte all'asset (lato est) ad uso area di manovra e parcheggio, dove si trova anche una struttura adibita ad “isola ecologica”.

Cenni storici

Nel 2017 Fondazione Fiera ha promosso, nell’ambito del processo di sviluppo, razionalizzazione e ottimizzazione delle strutture espositive, la realizzazione di un nuovo magazzino allestimenti “di prossimità” all’interno del quartiere Fieramilano a Rho, concepito per favorire l’ottimizzazione delle strutture per la gestione delle attività di allestimento a servizio di Nolostand SpA, società del Gruppo Fiera Milano specializzata nel business degli allestimenti fieristici. Tale magazzino sarebbe andato a sostituire una porzione di quelli precedentemente in locazione da proprietari terzi, collocati lontano dal quartiere fieristico.

Tale investimento aveva quindi l’obiettivo di ridurre i disagi e le diseconomie conseguenti ai tempi di spostamento dalle sedi remote ai padiglioni; l’avvicinamento di parte del materiale di proprietà di Nolostand in un fabbricato geograficamente più prossimo ai padiglioni permette di gestire in modo più flessibile lo stoccaggio dei materiali, le scorte e le attività di sorveglianza e controllo delle merci in ingresso.

Come area per la realizzazione del magazzino è stata individuata quella posta a nord-est del quartiere, in prossimità della ex-Cargo 2, che aveva ospitato durante l’evento universale Expo 2015 l’accesso ovest al sito. Le opere di progettazione e realizzazione del magazzino sono state portate avanti fra il 2018 e il 2019.

Durante il periodo pandemico da Covid-19 la struttura è stata utilizzata transitoriamente come sito di stoccaggio dei materiali a servizio dell’operatività di AREU, Agenzia Regionale della Lombardia di Emergenza e Urgenza, fino al 2021.

Documentazione fotografica

Viste Esterne





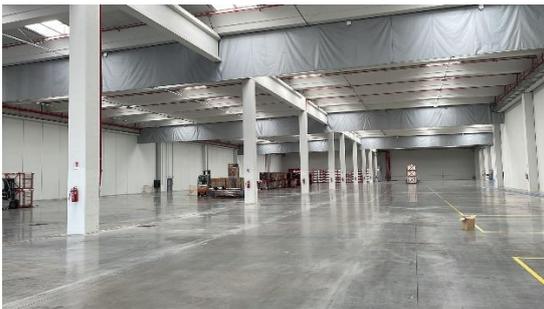
Viste Interne







Documentazione fotografica fornita dal cliente



6. INQUADRAMENTO CATASTALE

L'asset immobiliare risulta così censito al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Rho.

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Partita
37	488		ENTE URBANO			3	80	Area di enti urbani e promiscui
37	490		ENTE URBANO		1	18		Area di enti urbani e promiscui
37	492		ENTE URBANO			4	55	Area di enti urbani e promiscui
37	491		ENTE URBANO			6	70	Area di enti urbani e promiscui

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
37	488	701	D/7				€ 53.500,00
	490	701					
37	491	701	D/7				€ 1.860,00
37	492		F/1		455		

7. CONSISTENZE

Nella tabella sottostante sono riportate le superfici rilevate in seguito all'ultimo sopralluogo svolto ed utilizzate per la determinazione del canone di locazione del complesso immobiliare.

Le superfici sono state, quindi, rilevate per piano e per destinazione d'uso prevalente, successivamente si è proceduto a rendere omogenee tra loro le superfici, attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

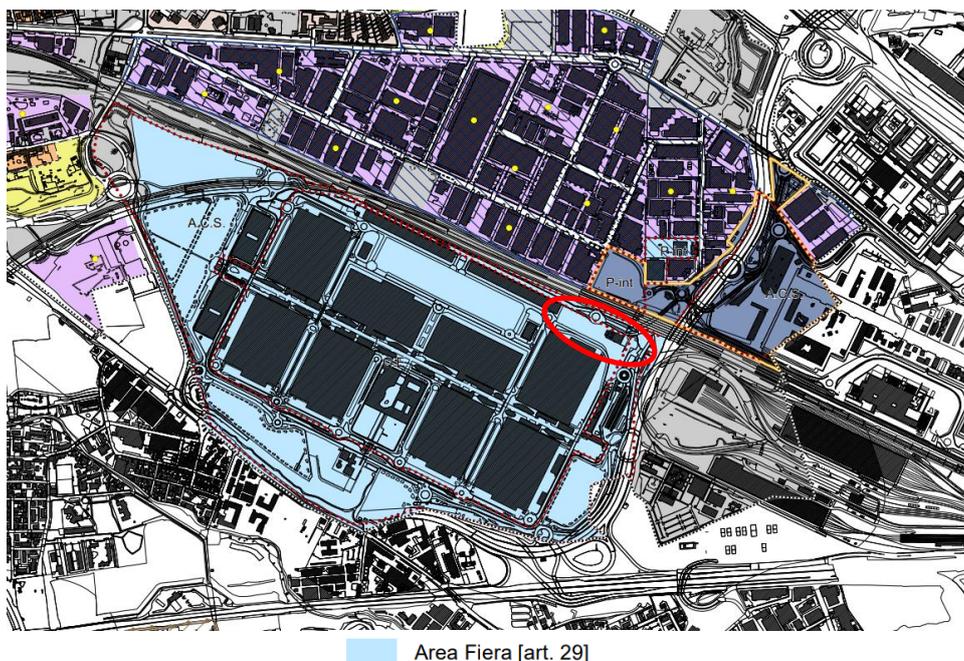
La tabella riportata di seguito rappresenta l'articolazione delle superfici lorde e commerciali dell'immobile, suddivise per piano e per destinazione d'uso prevalente.

EDIFICIO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	AREA ESTERNA	SUPERFICIE LORDA Mq	K	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq
Capannone	Terra	Capannone		8.462	1,00	8.462
Capannone	Terra	Uffici		185	1,20	222
Capannone	Terra	Uffici - Locale manutenzione		118	1,00	118
Capannone	Primo	Uffici		277	1,20	332
Capannone	Terra	Pensilina Muletti		540	0,15	81
Capannone	Terra	Area esterna	3.900		0,05	195
TOTALE FABBRICATO + AREA ESTERNA			3.900	9.581		9.410

8. SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'unità in oggetto rientra nella zona identificata come “**Area Fiera**”, di cui si riportano di seguito i principali riferimenti.

Estratto del Piano delle Regole



Estratto delle NTA

art. 29 - Area Fiera

1. La disciplina urbanistica dell'ambito Fiera, come individuato nelle tavole del PGT, è dettata dall' “*Accordo di Programma per la qualificazione e lo sviluppo del sistema fieristico lombardo attraverso la realizzazione del Polo esterno della fiera nella localizzazione di Pero-Rho e attraverso la riqualificazione del Polo urbano*” approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia n. 58521 dell'8 aprile 1994 e dai successivi atti integrativi ai quali si rimanda.
2. Previa decisione del Collegio di Vigilanza, le capacità edificatorie non ancora realizzate alla data di adozione del PGT all'interno del sub-ambito Aree Complementari, aree a Servizio del Quartiere Espositivo (A.C.S.) possono essere traslate anche all'interno del sub-ambito Quartiere Espositivo (Q.E.) di cui al sopracitato Accordo di Programma. Le destinazioni d'uso ammesse, le modalità attuative e tutti gli altri parametri urbanistici e edilizi previsti dal citato Accordo di programma e successive integrazioni e modifiche rimangono invariati.

9. MERCATO IMMOBILIARE DI RHO E DEI COMUNI LIMITROFI

La domanda per spazi ad uso capannone nei comuni dell’hinterland di Milano, ubicati a poca distanza dalle tangenziali e delle autostrade è buona, a fronte di un’offerta non sempre in grado di rispondere alle esigenze della richiesta.

La domanda per l’acquisto è rappresentata sia dagli utilizzatori diretti che da società d’investimento e fondi immobiliari che cercano spazi già locati o immobili sfitti da mettere a reddito.

Sul mercato sono proposti in vendita e/o locazione anche immobili che per stato manutentivo e caratteristiche intrinseche non sono in linea con la domanda.

Nella tabella sottostante sono riportati i canoni richiesti per capannoni ubicati a Rho e in comuni vicini, da dove si evince che i canoni per capannoni variano a seconda dell’ubicazione, dello stato conservativo e della dimensione da €/mq/anno 45,00 ad €/mq/anno 50,00.

Nella pagina seguente si riportano alcuni comparables rilevati nelle vicinanze dell’asset in oggetto e a determinazione del canone €/mq/anno per l’asset in oggetto.

Si specifica che le ponderazioni utilizzate nell’analisi dei comparativi tengono conto della posizione privilegiata rispetto ad un possibile futuro utilizzatore già localizzato con la propria attività all’interno dell’area.

FOTO	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO €	PARAMETRO UNITARIO €/Mq/anno	LOCATION	DIMENSIONE	STATO CONSERVATIVO	SCONTO SU CANONE RICHIESTO	FATTORE FINALE COMPLESSIVO % DI OMOGENEIZZAZIONE	€/MQ/ANNO RAGGUAGLIATO
	Rho, Via Alcide De Gasperi	Capannone	CAPPANNE CON UFFICI E LABORATORI - FRONTE STRADA DI PASSAGGIO - COMODITA' MEZZI PUBBLICI) La proprietà si trova nella zona industriale di Mazzo di Rho (MI), a pochi minuti di strada dai mezzi pubblici quali la fermata metropolitana di Rho - Fiera e la fermata del treno. La zona è inoltre molto comoda con gli svincoli autostradali e con l'accesso alla tangenziale ovest. La superficie è di circa 7500 mq (bianco terra di 5000 mq e piano primo di 2500 mq) comprensiva di zona stoccaggio, laboratori e uffici. La zona stoccaggio di circa 1800 mq, è fornita di impianti elettrici, illuminazione, riscaldamento e impianto antincendio con sprinkler, è servita da diversi portoni d'accesso e ha un'altezza utile sotto trave di 7,5 metri. Sempre al piano terra, collegata alla zona di stoccaggio, si sviluppano i locali laboratori e magazzini per ulteriori 3200 mq, comprensivi di locali tecnici, mensa, spogliatoi e servizi. Salendo al primo piano troviamo 2500 mq di uffici, in parte suddivisi in pareti mobili e in parti in conformazione open-space.	Buono	8.500	450.000	53	0%	0%	0%	-5%	-5%	50
	Rho, Via Risorgimento	Capannone	RHO – MAZZO, UFFICI CON CAPPANNE DI 5205 MQ – Capannone 3345 mq, Uffici P1 1860 mq. Pavimenti flottanti. Riscaldamento. Aria condizionata. Riciccolo aria primaria. Ascensore. Antifurto. Cortile. Ampio parcheggio. Autostrada. Tangenziale. Metropolitan.	Discreto	5.577	280.800	50	0%	-5%	15%	-5%	5%	53
	Lainate	Capannone	Magazzino, riscaldamento autonomo Impianto di Climatizzazione Autonomo immobile in ottime condizioni così composto: Piano terra: uso deposito/magazzino, (it 6,30 mt. Sotto trave), laboratorio e locali tecnici; 1 Piano: Show Room e uffici dotati di controsoffitti in fibra minerale con corpi illuminanti integrati, pavimenti in parquet e dotati di cablaggi rete dati e fonici. L'immobile è situato in zona industriale facilmente raggiungibile dall' Autostrada A8 Milano-Laghi, non lontano dall'aeroporto di Malpensa e dal nuovo Polo Fieristico di Rho/Pero. Possibilità di frazionamento.	Discreto	11.430	405.144	35	10%	0%	15%	-5%	20%	43
	Comaredo, Via Thomas Alva Edison	Capannone	Vicino all'uscita della Tangenziale Ovest ed in prossimità dello svincolo autostradale della Milano-Torino, proponiamo capannone in ottimo stato di manutenzione. L'immobile è suddiviso in due blocchi: il primo alto 7 metri sotto trave con annessa palazzina uffici climatizzata disposta su due livelli. Il secondo blocco è costituito da due campate con altezza sotto trave rispettivamente di 8,5 metri (con carroporte già installate da 10 Tonnellate) e 9 metri. Dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto antincendio (con anello) e predisposizione su ogni campata per installare il carroporte. Ampia area esterna che consente il carico/scarico merci anche con più bilici contemporaneamente.	Discreto	5.190	228.000	44	10%	-5%	10%	-5%	10%	48
	Lainate, Viale Italia	Capannone	Complesso immobiliare composto da capannone ad uso lavorazione/deposito e diversi locali ad uso laboratori, esposizione, depositi e archivi. Predisposizione carroporte. L'intera proprietà include un' ampia area cortilizia privata asfaltata disposta su 4 lati comoda per la movimentazione di qualsiasi mezzo. La zona uffici è disposta in 3 aree distinte ed è dotata di tutti i principali IMPIANTI: illuminazione, elettrico a norma, telefonico, rete dati per computer, riscaldamento e aria condizionata autonomi. Sono presenti vari gruppi servizi per uomo, donna e disabili. La zona lavorazione/deposito ha un'altezza sotto trave di 5,50 m e diversi accessi carrai comodi per il carico e scarico merci con qualsiasi mezzo. Sono presenti i seguenti IMPIANTI: illuminazione, elettrico, riscaldamento, antincendio e forza	Discreto	11.104	405.144	36	10%	0%	15%	-5%	20%	44

10. CANONE DI MERCATO

La determinazione del valore di mercato dell’asset immobiliare in oggetto è stata effettuata attraverso l’applicazione del metodo comparativo.

Le indagini di mercato svolte nell’ambito del territorio comunale di Rho e dei comuni limitrofi hanno portato ad individuare diversi immobili comparabili con quello in oggetto.

Come indicato nella tabella riportata nel paragrafo precedente i canoni medi rilevati hanno evidenziato un range medio dei valori compreso tra i 45,00 €/mq/anno e gli 50,00 €/mq/anno variabili in funzione della metratura, del livello di finiture, dello stato manutentivo e dell’ubicazione.

Si precisa che le ponderazioni utilizzate tengono conto, oltre che delle caratteristiche prettamente tipologiche e di localizzazione, anche della fruibilità dell’immobile in termini di accessibilità e posizionamento relativamente ad un possibile futuro utilizzatore già localizzato con la propria attività all’interno dell’area.

Pertanto, in considerazione della location in cui si trova l’asset e delle caratteristiche intrinseche, abbiamo individuato un intervallo entro il quale si ritiene opportuno fissare un idoneo canone di locazione per l’asset in oggetto. Tale intervallo è stato determinato in base al Market Comparison Approach (MCA), la cui tabella è riportata nella pagina precedente.

EDIFICIO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	AREA ESTERNA	SUPERFICIE LORDA Mq	K	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	CANONE €/MQ/ANNO		CANONE €/MQ/ANNO	
							MIN	MAX	MIN	MAX
Capannone	Terra	Capannone		8.462	1,00	8.462	45	50	380.771	423.079
Capannone	Terra	Uffici		185	1,20	222	45	50	9.978	11.086
Capannone	Terra	Uffici - Locale manutenzione		118	1,00	118	45	50	5.310	5.900
Capannone	Primo	Uffici		277	1,20	332	45	50	14.957	16.619
Capannone	Terra	Pensilina Muletti		540	0,15	81	45	50	3.645	4.050
Capannone	Terra	Area esterna	3.900		0,05	195	45	50	8.775	9.750
TOTALE FABBRICATO + AREA ESTERNA			3.900	9.581		9.410			420.000	470.000

È stato così ottenuto l’intervallo di valori entro il quale si ritiene idoneo stabilire il canone di mercato dell’asset in oggetto, che risulta essere, post arrotondamento apportato, compreso tra i **420.000,00 €/anno (quattrocentoventimila/00 Euro/anno)** e i **470.000,00 €/anno (quattrocentosettantamila/00 Euro/anno)**.

11. QUOTA PARTE DEL CANONE DI LOCAZIONE DA SCORPORARE DA CONTRATTO DI LOCAZIONE ORIGINARIO

L'asset oggetto della presente analisi valutativa è stato edificato su un'area ubicata all'interno del complesso fieristico di Rho denominato “Polo esterno”, che è stato dato in locazione da Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano a Fiera Milano S.p.A. attraverso un contratto di locazione immobiliare stipulato il 31 marzo 2014, con un corrispettivo attuale pari a circa 41,4 milioni di euro (importo periodo dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022).

Dalla documentazione fornita l'asset di recente costruzione, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rho, come riportato nel paragrafo “Inquadramento Catastale” è stato edificato su un'area complessiva, tra area coperta e scoperta, di mq. 13.305.

Di seguito viene riportato il calcolo della quota parte del canone di locazione relativo a tale porzione, da scorporare da contratto di locazione originario.

In considerazione della dimensione dell'area pari a ca. mq. 13.305 ubicata all'interno di un complesso immobiliare di ampie dimensioni, abbiamo ritenuto congruo applicare un coefficiente pari al 2%, in considerazione della prassi che attribuisce alle aree esterne un coefficiente compreso tra l'1% ed il 10% a seconda della dimensione e della destinazione d'uso dell'immobile.

In conseguenza di quanto sopra riportato riteniamo che il canone di locazione da scorporare dal canone di locazione annuo attualmente pagato da Fiera Milano S.p.A. possa rientrare in un intervallo compreso tra €/anno 12.000,00 e €/anno 13.000,00:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE LORDA Mq	K	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	CANONE €/MQ/ANNO		CANONE €/MQ/ANNO	
						MIN	MAX	MIN	MAX
37	488	ENTE URBANO	380	0,02	7,6	45	50	342	380
37	490	ENTE URBANO	11.800	0,02	236	45	50	10.620	11.800
37	492	ENTE URBANO	455	0,02	9,1	45	50	410	455
37	491	ENTE URBANO	670	0,02	13,4	45	50	603	670
TOTALE			13.305		266			12.000	13.000

12.CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e della metodologia soprascritta è nostra opinione che il più probabile intervallo di valori entro cui stabilire un idoneo canone di mercato dell’asset in oggetto, con riferimento alla data del **20 ottobre 2022** sia pari, post minimo arrotondamento apportato, a:

<i>MIN</i>	-	<i>MAX</i>
420.000,00 €/anno	-	470.000,00 €/anno
(quattrocentoventimila/00 Euro/anno)	-	(quattrocentosettantamila/00 Euro/anno)

13.ALLEGATI

Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali

A seguito dell’incarico conferitoci, Yard Reaas S.p.A. ha svolto l’attività di determinazione del canone di locazione di un complesso immobiliare ubicato a Rho.

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell’analisi documentale da noi svolta.

Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti in merito ai criteri di valutazione per i Fondi Immobiliari (es.: Regolamento della Banca d’Italia).

In particolare ci si riferisce alle “Guidance Notes” dettate dall’International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda:

1. sul sopralluogo effettuato da personale tecnico di Yard Reaas S.p.A.

Il sopralluogo è stato effettuato al fine di acquisire informazioni da tradurre e sviluppare nella valutazione in oggetto. Le informazioni in oggetto sono fondamentalmente costituite dalle tre tipologie in appresso riportate:

- a. caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale;
 - b. caratteristiche intrinseche, tipologia e classe di appartenenza dell’edificio;
 - c. interventi eventualmente necessari al completamento delle opere;
2. sull’analisi di tutti i documenti fornitici e/o direttamente da noi recuperati e/o prodotti; in particolare il presente Rapporto è stato redatto sulla base della documentazione fornita dalla Committenza in sede di incarico;
 3. sull’analisi del mercato immobiliare di zona relativo ai singoli beni immobili (contesto urbano/edilizio e destinazioni d’uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d’assorbimento del prodotto, ecc...);
 4. sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico nonché processati con il metodo di stima ritenuto più idoneo per l’accertamento del più probabile valore di mercato del cespite.

Allegato B – Limiti della presente relazione

<p>La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione di natura urbanistica ed edilizia fornitaci dalla Proprietà, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.</p>	
Titoli di proprietà	Nessuna ricerca diretta è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche od altro Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione
Analisi ambientali	Non sono state effettuate verifiche delle strutture esistenti o in corso di realizzazione, né sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti.
Verifiche dimensionali	I dati relativi alle consistenze sono stati desunti dalla documentazione fornita dalla Proprietà. In sede di sopralluogo non abbiamo proceduto ad alcuna verifica dimensionale neppure tramite misurazione per campione delle proprietà in questione. Consideriamo questi dati essere corretti entro i limiti di tolleranza normalmente accettati, quindi non ci riteniamo responsabili in relazione all'accuratezza di queste misure.
Analisi urbanistica	In sede di analisi urbanistica/edilizia sono state assunte le informazioni desunte dalle indagini effettuata consultando telematicamente gli strumenti urbanistici comunali vigenti e da quanto riportato all'interno della documentazione fornita dalla Committenza con particolare riferimento agli elaborati peritali relativi al patrimonio immobiliare redatti dalla società Il Punto. Abbiamo preso visione della documentazione urbanistico/edilizia e degli atti autorizzativi fornitici dalla Committenza senza effettuare verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non possiamo accettare nessuna responsabilità per quanto attiene tali autorizzazioni.
Indagini di mercato	Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o d'offerta a noi non noti e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.
Analisi documentale	L'attività di analisi documentale effettuate da Yard Reaas S.p.A. ha riguardato essenzialmente una due diligence documentale specificamente finalizzata all'individuazione di eventuali elementi e/o criticità e/o parametri che potessero in qualche misura impattare sulla valorizzazione del bene ovvero sulla sua commerciabilità o, ancora, sulle assunzioni e sui criteri di stima.
Errori procedurali e materiali degli Enti competenti	Nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o la documentazione urbanistica ha presupposto nelle nostre considerazioni valutative la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato.
Completezza della documentazione ricevuta	Tutta la documentazione da noi ricevuta così, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza e/o da loro collaboratori qualificati, sono state da noi assunte come veritiere, complete e di perdurante validità
Altre limitazioni	Altre limitazioni potrebbero essere riportate nella presente relazione in quanto afferenti problematiche d'ordine specifico

Milano, 06 dicembre 2022

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,



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



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