



FIERA MILANO

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 (Milan, Italy) 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, the Notice published on 15 December 2020 and the Notice published on 20 December 2021

This notice was filed and made available to the public on 15 December 2022 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 63.82% of the share capital of Fiera Milano - as lessor - of the so-called "Internal Site" Lease Agreement and the Rho Lease Agreement (as defined below);
- (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;
- (iii) the subsequent Notice, published by Fiera Milano on 15 December 2020, relating to the amendment of the so-called "Internal Site" Lease Agreement and the Rho Lease Agreement (as defined below) for the reduction of the related rents by, in the aggregate, Euro 14,000,000.00, in consideration of the emergency situation due to the Covid-19 pandemic; and
- (iv) the subsequent Notice published by Fiera Milano on 20 December 2021, relating to the amendment of the "Internal Site" Lease Agreement and the Rho Lease Agreement (as defined below) for the reduction of the related rents by, in the aggregate, Euro 5,500,000.00, in consideration of the emergency situation due to the Covid-19 pandemic.

The update set forth in this Notice relates to the property lease agreement in place between Fiera Milano and Ente Fiera, already subject to disclosure, as noted above, concerning the lease of the exhibition area located in Rho (Milan, Italy), entered into with a notarised private deed dated 31 March 2014, registered on 28 April 2014 (the "Rho Lease Agreement"), as amended in light of the aforesaid transactions disclosed to the market on 14 May 2019, 15 December 2020 and December 2021, and concerns an amending agreement to the aforesaid Agreement (the "Amending Agreement"). By signing the Amending Agreement - which shall take place by means of a notarised private deed - Fiera Milano and Ente Fiera intend to amend the Rho Lease Agreement in order to:

- (i) include among the leased property pursuant to the Rho Lease Contract the property complex consisting of a new warehouse owned by Ente Fiera, located in Rho (Milan, Italy), Viale delle Ferrovie-Viale Porta Est (Strada Statale 33 del Sempione No. 28), in the area known as "Cargo 2" - identified at the Buildings Registry as follows: sheet 37, parcels 488 sub 701 and 490 sub 701, Strada Statale del Sempione No. 28, p. T-1-2, Cat. D/7, C.R. Euro 53,500.00, sheet 37, parcel 491, sub 701, Strada Statale del Sempione No. 28, p. T-1, Cat. D/7, C.R. Euro 1,860.00, sheet 37, parcel 492, Strada Statale del Sempione No. 28, p. T, Cat. F/1, 455 sq.m., and at the Land Registry as follows: sheet 37, parcel 488, urban entity of 380 sq.m., sheet 37 parcel 490, urban entity of 11,800 sq.m., sheet 37, parcel 491, urban entity of 670 sq.m. (the "Warehouse") - the construction works

of which were completed during the year 2019; Fiera Milano, as of 1 January 2023, will grant this Warehouse in sub-lease, under the same conditions, to the company NoloStand S.p.A., a wholly-owned subsidiary of the Fiera Milano Group specialised in the exhibition set-up sector;

- (ii) revise the rent due by Fiera Milano to Ente Fiera pursuant to the Rho Lease Agreement by increasing the amount in light of the lease of the Warehouse, as well as providing for different methods of payment of the same for 2023.

The update set out in this Notice also relates to the agreement concerning the lease of the exhibition site in Milan, better known as “FieraMilanoCity” or “Internal Site”, signed between the Fiera Milano and Ente Fiera, in a private agreement authenticated on 31 March 2014, registered on 28 April 2014 (“the **Internal Site Lease Agreement**”);

(all of the above, collectively, the “**Operation**”).

In addition, it should be noted that Ente Fiera and Fiera Milano Congressi S.p.A. (“**FM Congressi**”), a wholly-owned subsidiary of Fiera Milano, have negotiated a change in the payment method of the rents due under the lease agreements relating to (i) pavilions 5 and 6, relevant areas and parking areas below the outdoor entrance area and (ii) pavilion 17 (agreements under (i) and (ii), jointly the “**Fiera Milano Congressi Agreements**”), agreeing to pay the rents for 2023 in 4 (four) quarterly instalments with payment in arrears within 10 (ten) days following each due date, i.e., by 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024.

As the Operation is a substantial change to a material related-party transaction (the Rho Lease Agreement and the Internal Site Lease Agreement), said was approved - pursuant to Art. 9.1 of the Procedure - by the Board of Directors of the Company on 15 December 2022, after obtaining the favourable, justified opinion of the Fiera Milano Control, Risk and Sustainability Committee (“**Committee**”) on 14 December 2022.

In particular, the Committee, in expressing a favourable opinion in relation to the Operation, availed itself of the “market opinion” of the independent advisor Yard Reaas S.p.A. (“**Yard**”), which was engaged by Fiera Milano to determine the most probable range of values within which to establish a suitable market rent for the Warehouse on the basis of market practice conditions, so as to allow Ente Fiera and Fiera Milano to determine the upward revision of the amount of the rents of the Rho Lease Agreement.

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 Mr Carlo Bonomi and Mr Luca Albino Palermo, severally and with authority to further delegate, the power to sign and execute the Amending Agreement, 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 Amending Agreement, 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 Amending Agreement relates to (i) the inclusion of the Warehouse among the real estate assets covered by the Rho Lease Agreement and (ii) the upward revision of the rent in light of the lease also of the Warehouse, provided for in the Rho Lease Agreement, to be paid for 2023 in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, i.e. by 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024, disclosed to the public by means of the publication of the Notice dated 21 March 2014, the Notice dated 15 December 2020 and the subsequent Notice dated 20 December 2021, to which reference is expressly made for all matters not mentioned below with reference to the content of the Rho Lease Agreement.

In particular, with reference to the contents of the Rho Lease Agreement it is recalled that the same:

- (i) has a duration of nine years from 1 July 2014, with renewal for an equal period unless terminated; pursuant to Art. 3.2 of the same Rho Lease Agreement, since no termination took place at the first expiry date, the Rho Lease Agreement has been extended for a further 9 years, so that the new contractual expiry date is 30 June 2032;
- (ii) provides for a rent equal to Euro 38,800,000.00, then revalued year by year according to the ISTAT index up to Euro 41,358,332.95 for the period from 1 January to 31 December 2022, which for the year 2020 has been reduced on an extraordinary basis to Euro 27,415,540.00, as per the public disclosure dated 15 December 2020, which for the year 2021 has been reduced on an extraordinary basis to Euro 34,963,847.00, as per the public disclosure dated 20 December 2021, which for the year 2022 there has been no reduction in the fee and therefore the same is equal to Euro 41,358,332.95 (the "Rho Rent");
- (iii) the Rho Rent is indexed to 100% of the change in the ISTAT index.

By entering into the Amending Agreement, Fiera Milano and Ente Fiera intend to amend the Rho Lease Agreement by including the Warehouse among the immovable property leased under the same agreement and by increasing the amount of the Rho Rent accordingly, all as set forth below:

- (i) the Rho Lease Agreement shall also include among the buildings leased by Ente Fiera to Fiera Milano the Warehouse better identified in the Introduction; and
- (ii) the Rho Rent shall be increased, as from 1 January 2023, by a total amount of Euro 450,000.00 per annum, as an additional component to the Rho Rent (the "New Rho Rent"), all to be paid in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, i.e. within 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024.

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

The Amending Agreement will not supersede in anyway the Rho Lease Agreement with reference to all provisions agreed therein other than the provisions specifically amended.

Fiera Milano and Ente Fiera also intend to provide that the rent due under the Internal Site Lease Agreement shall be payable, for 2023, in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, i.e. by 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024.

In addition, it should be noted that Ente Fiera and Fiera Milano Congressi S.p.A. ("FM Congressi"), a wholly-owned subsidiary of Fiera Milano, have negotiated a change in the payment method of the rents due under the lease agreements relating to (i) pavilions 5 and 6, relevant areas and parking areas below the outdoor entrance area and (ii) pavilion 17 (agreements under (i) and (ii), jointly the "Fiera Milano Congressi Agreements"), agreeing to pay the rents for 2023 in 4 (four) quarterly instalments with payment in arrears within 10 (ten) days following each due date, i.e., by 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024.

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 notice dated 14 May 2019, the notice dated 15 December 2020 and the subsequent notice dated 20 December 2021.

In particular, the Operation described qualifies as a related-party transaction as Ente Fiera holds a controlling stake in the Company, equal to 63.82% 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 economic and operational-logistical reasons.

As a result of the conclusion of the Amending Agreement, pursuant to the Rho Lease Agreement, the Warehouse will also be leased to the Company, as of 1 January 2023, against an increase of the Rho Rent in the amount of Euro 450,000.00, and thereafter the Warehouse will be subleased by Fiera Milano to

Nolostand S.p.A., a company of the Fiera Milano Group.

The Operation aims to:

- (i) reduce the inconvenience and cost inefficiencies caused by the travelling time from Nolostand S.p.A.'s remote locations to the exhibition pavilions in the Rho area;
- (ii) facilitate the relocation of part of the set-up material owned by Nolostand S.p.A. to a building geographically closer to the exhibition pavilions;
- (iii) manage the storage of materials, stock and the supervision and control of incoming goods more flexibly.

2.4 Procedures for determining the amount

As mentioned above, the additional component referred to in the New Rho Rent, which reflects the inclusion of the Warehouse among the properties covered by the Rho Lease Agreement, has been agreed in the total amount of Euro 450,000.00.

For the purposes of determining the additional component referred to in the New Rent, during the negotiations with Ente Fiera, the Company appointed the independent advisor Yard - a leader in the field of valuations and consultancy in the real estate sector - to establish the most probable range of values within which to establish a suitable market rent for the Warehouse on the basis of market practice conditions. The suitability of these values was also confirmed by the offers made by leading real estate operators received by the Company in the course of 2022.

In the opinion issued on 20 October 2022, Yard clarified that it had made its conclusions based on assessments of the following aspects:

- valuation of Inventory in line with international practice and the requirements of the competent authorities on valuation criteria for real estate funds; including the "Guidance Notes" dictated by the International Valuation Standards Committee with regard to appraisal values, the procedures for determining them and the minimum content the appraisal report must have;
- in addition, the geographic location, land registry classification, buildings stock, urban situation, and the real estate market for the Municipality of Rho (Milan, Italy), where the Warehouse is located, and of the neighbouring municipalities were assessed, by carrying out a comparative market survey on the rents normally applied to properties comparable to the Warehouse.

In light of the foregoing, Yard concluded that the range of values within which the market rent of the Warehouse was deemed appropriate was, after rounding, between Euro 420,000.00 per annum and Euro 470,000.00 per annum.

Following the reciprocal discussions between the parties, Fiera Milano and Ente Fiera agreed on an overall increase of the Rent in the amount of Euro 450,000.00.

Considering the above and, in particular, the fact that the amount of the New Rho Rent falls within the range of sustainability and fairness indicated by Yard (as reported above), the Board of Directors of the Company - on 15 December 2022 - deemed the New Rho Rent 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 Amending Agreement.

The decision of the board was taken also in view of the favourable, justified opinion given by the Committee on 14 December 2022. In this opinion, the Committee gave its conclusions on the evaluations and opinions of Yard, on the financial benefit of the New Rent, 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 20 October 2022, 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 5 October 2022 as a result of Fiera Milano signing the services proposal received from Yard on the same date;
- (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 6 December 2022 is attached hereto;
- (iv) as regards the terms and scope of its appointment, as already indicated, Yard was appointed to carry out a valuation of the Warehouse to determine the most probable range of the amount at which to lease the same Warehouse;
- (v) The persons who carried out the above analyses on behalf of Yard are: architect Michele Elli and engineer Vanessa Tidona, with the supervision of Mr Federico Trevaini, Mr Andrea Garibaldi and engineer Carlo Alberto Mammero.

2.5 Economic, capital and financial effects of the Operation

Against an overall increase in the Rent of Euro 450,000.00, the Operation nonetheless provides for an operational and logistical advantage in favour of Fiera Milano - with positive economic-financial spin-offs - in view of:

- i. the reduction in inconvenience and cost inefficiencies resulting from the time needed to move the set-up materials from Nolostand S.p.A.'s remote locations to the exhibition pavilions in the Rho area;
- ii. the relocation of part of the set-up material owned by the same Nolostand S.p.A. to a building geographically closer to the exhibition pavilions.

This will therefore allow a more flexible management of storage of materials, stock and the supervision and control of incoming goods.

2.6 Impact on the remuneration of directors of the Company or 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:

- negotiation for the Operation was carried out by the Chief Executive Officer of the Company, Mr Luca Albino Palermo;
- all parties directly involved in negotiations continually updated the Board of Directors and the Committee;
- the Operation was approved by the Committee that gave its favourable, justified opinion on 14 December 2022;
- Lastly, the Operation was approved by the Board of Directors of the Company on 15 December 2022, 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 14 December 2022;
- B. opinion of the independent advisor Yard S.p.A. of 20 October 2022.

Rho (Milan), 15 December 2022

on behalf of the Board of Directors

Chief Executive Officer



(Luca Albino Palermo)

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

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, *inter alia*, in relation to the signing of a real estate lease agreement between Fiera Milano, as lessee, and Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (the “Fondazione”), as lessor, concerning
 - (i) the exhibition site “FieraMilanocity” located in Milan, consisting of halls No. 3 and No. 4 (the “Inner Site Lease Agreement”);
 - (ii) the exhibition site situated in Rho (MI) (the “Rho Lease Agreement”);
- (iii) at the meeting of 10 November 2020, a favourable opinion in relation to the reduction of rents of the Inner Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement in view of the emergency situation due to the Covid-19 pandemic; and
- (iv) at the meeting of 20 December 2021, a favourable opinion in relation to the reduction of rents of the Inner Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement in view of the emergency situation due to the Covid-19 pandemic.

The aforesaid transactions were qualified, pursuant to the Procedure, as material related-party transaction, 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 2020 operation, equal to 63,8212% and (iii) on the date of the 2021 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 set forth in Attachment A of the Procedure, and the 2020 and 2021 operations related to an amendment of an operation originally notified.

Both of the aforementioned operations were also disclosed to market:

- (i) the first by means of the publication of the notice on 21 March 2014 and concerning - *inter alia* - the execution between Fiera Milano (as lessee) and Fondazione Fiera (as lessor) of the Inner Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement ;
- (ii) the second by means of the publication of the notice on 15 December 2020 in connection with the reduction of the rents, *inter alia*, of the Inner Site Lease Agreement and the Rho

Lease Agreement; and

- (iii) the third by means of the publication of the notice on 20 December 2021 in connection with the reduction of the rents of the Inner Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement.

The Company and the Fondazione are negotiating an amendment to the Rho Lease Agreement in order to

- (i) include among the real estate properties leased under the Rho Lease Agreement, starting from 1 January 2023, a real estate complex owned by the same Fondazione consisting of the warehouse situated in Rho (MI), Viale delle Ferrovie-Viale Porta Est (State Road 33 of Sempione No. 28), in the area known as “Cargo 2” (the “Warehouse”); and
- (ii) to modify the rent due by Fiera Milano to the Fondazione pursuant to the Rho Lease Agreement by increasing the amount in light of the inclusion of the Warehouse among the leased properties.

Fiera Milano and Fondazione also intend to agree that the rent due under the Rho Lease Agreement shall be paid, for the year 2023, in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, *i.e.* by 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024, without prejudice to the further terms and conditions of the Agreement.

It is intention of Fiera Milano to sublet the Warehouse to Nolostand S.p.A., a company whose share capital is wholly owned by Fiera Milano, in order to:

- (i) reduce the inconvenience and diseconomies caused by travel time from Nolostand S.p.A.’s remote locations to the exhibition halls in the Rho district;
- (ii) facilitate the relocation of part of the set-up material owned by Nolostand S.p.A. to a building geographically closer to the exhibition halls;
- (iii) manage the storage of materials, stocks and the surveillance and control of incoming goods in a more flexible way.

The Company and Fondazione are also in the process of negotiating an amendment to the Inner Site Lease Agreement in order to provide that the related rent is to be paid, for the year 2023, in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, *i.e.*, by 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024.

For the sake of completeness, it should be noted that the Fondazione and Fiera Milano Congressi S.p.A. (“FM Congressi”), a wholly-owned subsidiary of Fiera Milano, have negotiated the amendment of the terms and conditions for the payment of the rents due under the lease agreements relating to (i) halls 5 and 6, the relevant areas and the car parks underneath the entrance plaza and (ii) hall 17 (the agreements sub (i) and (ii) together the “Fiera Milano Congressi Agreements”), agreeing the payment of the same rents, for the year 2023, in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, *i.e.*, by 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024.

In light of the foregoing, this Committee is requested report on Fiera Milano’s interest in the execution of the operation outlined above and the related necessary amendments to the Rho Lease

Agreement and the Inner Site Lease Agreement in the terms indicated herein, as well as on the substantial fairness of the same, in order to issue – after establishing the existence of all the prerequisites set forth in the Procedure and in the Consob Regulation - a justified opinion.

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 provided for by the Procedure for minor transactions to material transactions, save for public disclosure obligations.

2. THE EXISTING AGREEMENT BETWEEN FIERA MILANO AND ENTE FIERA

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

In particular, it is noted that the Inner Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement have a term of nine years, 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 eighteen months' notice; pursuant to Article 3.2 of the Agreements, since no termination notice was served at the first expiry date, the Agreements were extended for a further nine years, so that the new agreements expiry date is 30 June 2032.

The rent due for the Rho Lease Agreement for the year 1 January 2022 – 31 December 2022 is equal to Euro 41,358,332.95, linked to 100% of the change in the ISTAT index, to be paid by Fiera Milano to Fondazione in quarterly instalments (the "Rent").

3. THE ADDITIONAL AND AMENDING AGREEMENTS - THE WAREHOUSE SUBLEASE AGREEMENT TO NOLOSTAND S.P.A.

Fiera Milano and the Fondazione now intend to amend the Rho Lease Agreement in order to:

- include among the real estate properties leased under the Rho Lease Agreement, as from 1 January 2023, the Warehouse; and
- to modify the Rent due by Fiera Milano to Ente Fiera pursuant to the Rho Lease Agreement by increasing the amount thereof in light of the lease of the Warehouse, without prejudice to further terms and conditions of the Agreement.

Fiera Milano is willing to sub-let the Warehouse to Nolostand S.p.A., a company specialised in the exhibition stand set-up sector whose share capital is wholly owned by the same Fiera Milano, under the same terms and conditions of the Rho Lease Agreement, as shall be amended as described above and, therefore, in particular:

- (a) with the payment of a rent of Euro 450,000.00 per annum, subject to revaluation at 100% of the ISTAT index starting from 1 January 2024; and
- (b) for a nine-year term, consistent with that of the Rho Lease Agreement.

Fiera Milano and Fondazione intend to provide that the rent due under the Inner Site Lease Agreement shall be paid, for the year 2023, in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, *i.e.*, by 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024.

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

The Committee has also noted that FM Congressi, a subsidiary of Fiera Milano, has also agreed with the Fondazione to amend the terms of payment of the fees under the Fiera Milano Congressi Agreements by providing for the payment of the same fees, for the year 2023, in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, *i.e.*, by 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024.

5. PRELIMINARY ACTIVITY

The Committee was informed regarding negotiations between the parties, receiving complete and exhaustive information and document flow in due course, as well as a prompt and exhaustive response to its requests, pursuant to article 9.1, letter B., of the Procedure.

With reference to the amendment of the Rho Lease Agreement, the independent advisory company Yard Reaas S.p.A. (“Yard”), an operator in the business of valuations and consultancy in real estate matters, on behalf of Fiera Milano issued on 5 October 2022 an opinion with reference to the most probable range of values within which to establish a suitable market rent for the Warehouse on the basis of market practice conditions. The suitability of these values was also confirmed by the offers made by leading real estate operators received by the Company in the course of 2022.

The Committee, therefore, with the participation of all its members, examined:

- (i) the information and document flow on the operation;
- (ii) the correspondence between Fiera Milano and the Fondazione in which it was agreed to include the Warehouse among the real estate assets covered by the Rho Lease Agreement and, in light thereof, the new amount of the Rent; and
- (iii) Yard’s opinion of 20 October 2022;

submitted to the Committee pursuant to the Procedure, at today’s meeting on 14 December 2022 issue this opinion to be submitted to the Board of Directors of Fiera Milano convened for 15 December 2022.

6. ANALYSIS CONDUCTED AND CONCLUSIONS

With reference to the amendment of the Rho Lease Agreement, Yard’s opinion highlighted the following with regard to the amount of the rent increase for the Warehouse.

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

assumptions:

- valuation of the Warehouse in line with international practice and with the requirements of the competent authorities on valuation criteria for real estate funds; including the “Guidance Notes” issued by the International Valuation Standards Committee with regard to estimated values, the procedures for determining them and the minimum content that experts appraisals must have;
- evaluation of the geographical location, cadastral classification, consistency, urban situation, and real estate market of the Municipality of Rho (MI), where the Warehouse is located, and of the neighbouring municipalities, with the completion of a comparative market survey on the rents normally applied to properties comparable to the Warehouse.

In light of the foregoing, Yard concluded that the range of values within which the market rent of the Warehouse is deemed appropriate is, after rounding, between Euro 420,000.00 per annum and Euro 470,000.00 per annum.

In consideration of the conclusions of Yard and of the independent advisory firm engaged by Fondazione, Fiera Milano and Fondazione have agreed to increase the Rent as from 1 January 2023 by a total of Euro 450,000.00 per annum, subject to revaluation at 100% of the ISTAT index (the “Warehouse Rent”) as from 1 January 2024, as a consequence of the inclusion of the Warehouse among the leased assets.

With reference to the sublease agreement between Fiera Milano and Nolostand S.p.A., the same shall be entered into under the same terms and conditions as the Rho Lease Agreement and in particular

- (a) the sublease rent shall be equal to the Warehouse Rent; and
- (b) the agreement shall have a duration consistent with that of the Agreement.

In light of the above, the Committee - after careful reflections and evaluations - reached the conclusion that:

- (i) the amendment of the Rho Lease Agreement with the inclusion of the Warehouse among the leased real estate assets, the provision of the Warehouse Rent, the provision that the rents shall be paid, for the year 2023, in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, *i.e.*, by 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024, without prejudice to the other terms and conditions, and the subsequent subletting of the Warehouse by Fiera Milano in favour of the company Nolostand S.p.A.;
- (ii) the amendment of the Inner Site Lease Agreement in order to provide that the rents shall be paid, for the year 2023, in 4 (four) quarterly instalments with payment, in arrears, within 10 (ten) days following each due date, *i.e.*, by 10 April 2023, 10 July 2023, 10 October 2023 and 10 January 2024, without prejudice to the other terms and conditions;

all in the terms described above, constitutes an operation that, besides being substantially fair, is financially beneficial for Fiera Milano and meets its interests as a company.

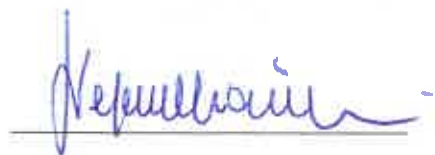
Therefore, the Committee unanimously expresses its justified opinion on the completion of the

operation in the terms described above.

Milan, 14 December 2022

The Chairman

Dottoressa Stefania Chiaruttini



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).

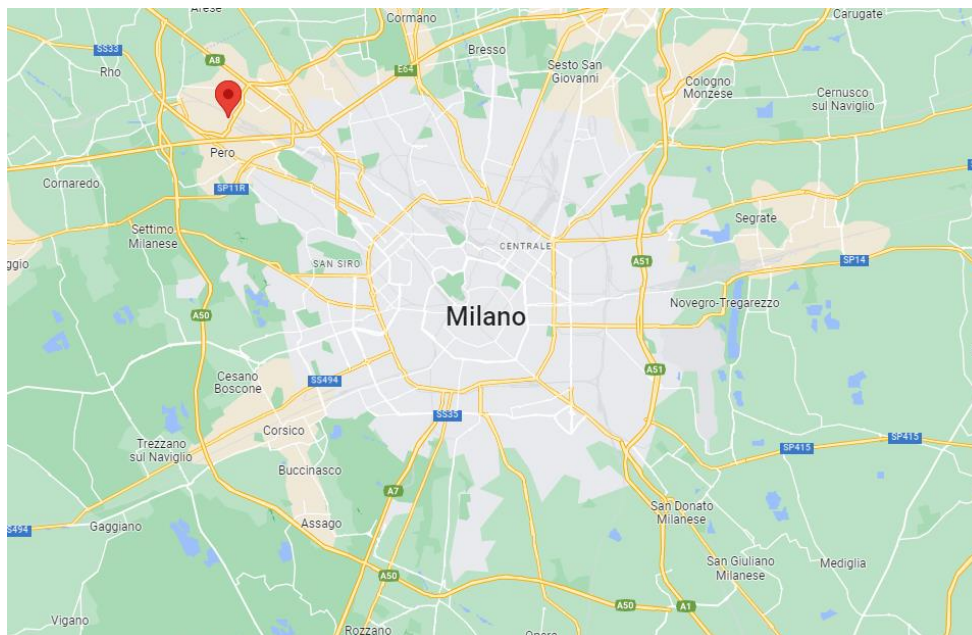
La zona è quindi facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici di trasporto locale, metropolitana, sia con i treni della linea Milano – Torino e Milano- Domodossola. Presente nelle immediate vicinanze la stazione ferroviaria, fermata Rho Fiera, con il relativo parcheggio.

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

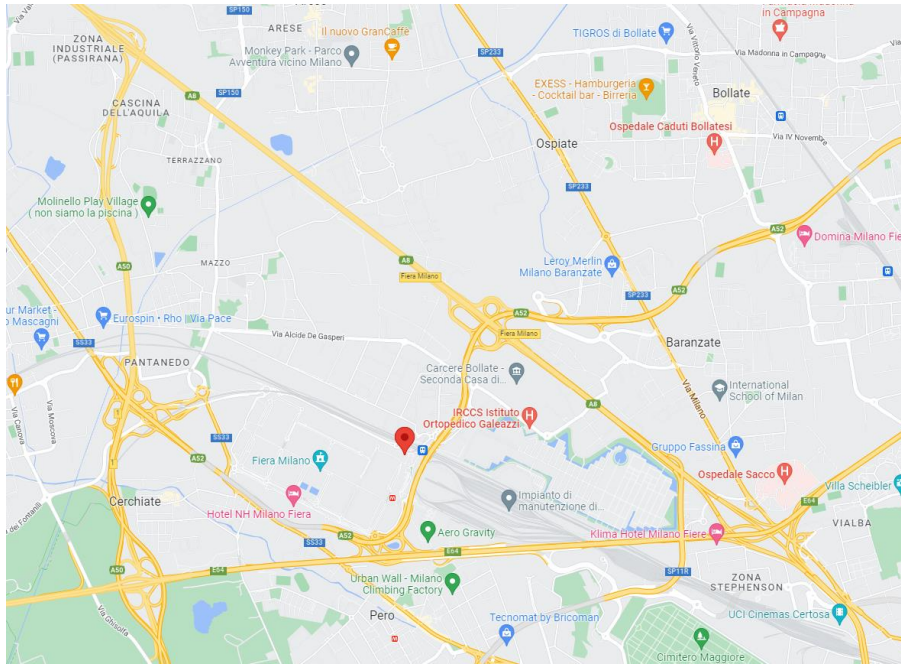


Foto aerea



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

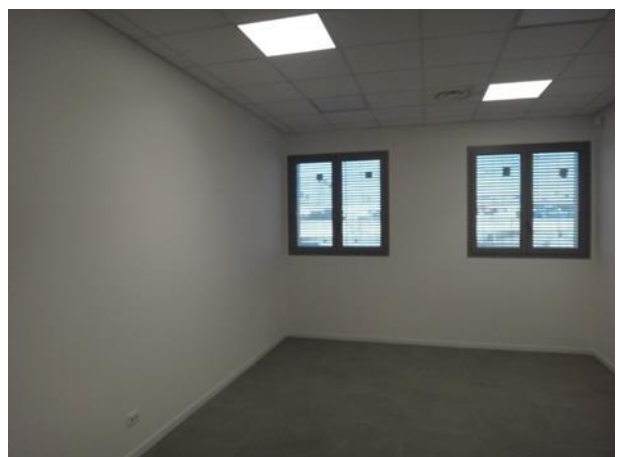
Viste Esterne





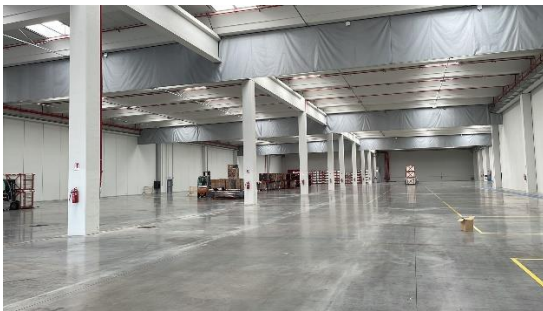
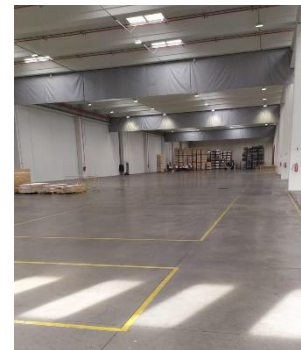
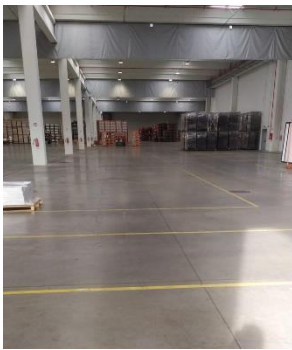
Viste Interne







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.

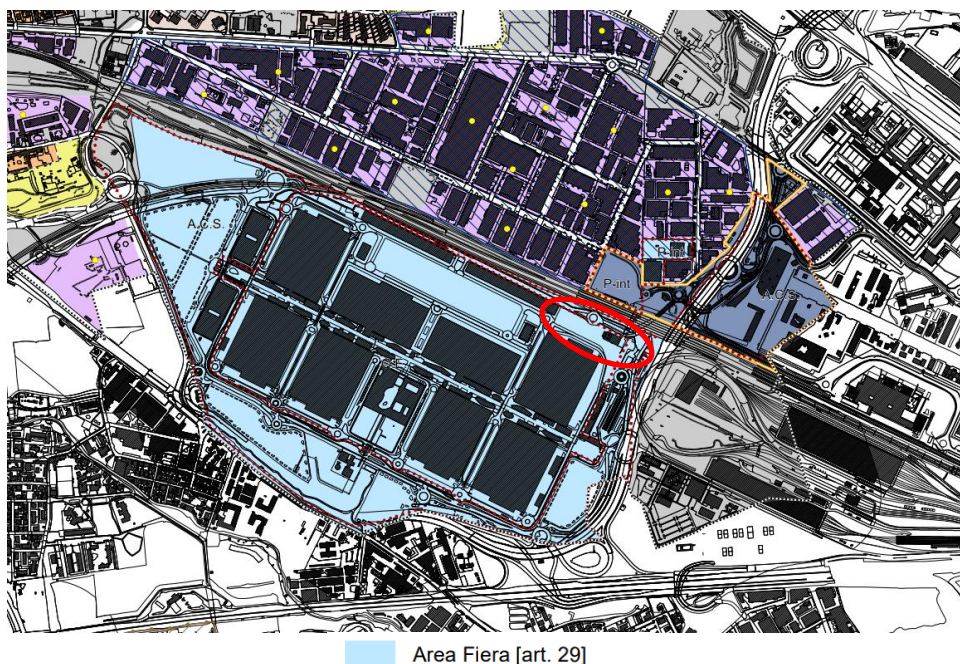
La tabella riportata di seguito rappresenta l'articolazione delle superfici lorde e commerciali dell'immobile, suddivise per piano e per destinazione d'uso prevalente.

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/Però. Possibilità di frazionamento.	Discreto	11.430	405.144	35	10%	0%	15%	-5%	20%	43
	Comareno, Via Thomas Alva Edison	Capannone	Vicino all'uscita della Tangenziale Ovest ed in prossimità dello svincolo autostradale della Milano-Torino, proprio capannone in ottimo stato di manutenzione. L'immobile è suddiviso in due blocchi: il primo alto 7 metri sotto trave con antistante 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 carroportico già installato 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 carroportico. 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 carroportico. 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:

MIN	-	MAX
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 Reas 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 Reas 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 Reaas S.p.A.



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