



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 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 e

del Documento Informativo pubblicato in data 14 maggio 2019

Il presente documento informativo è stato depositato e messo a disposizione del pubblico in data 15 dicembre 2020 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 *Investori*) 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 Fiera Milano**”) 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 Operazioni Parti Correlate**”).

Il Documento Informativo costituisce un aggiornamento

- (i) del documento informativo pubblicato da Fiera Milano il 21 marzo 2014 in relazione 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 63,821% del capitale sociale di Fiera Milano - quale locatore - di due contratti di locazione immobiliare inerenti, rispettivamente, i poli fieristici siti in Rho-Pero (Milano) e Milano “FieraMilanoCity” o “Polo Interno” e
- (ii) del successivo documento informativo pubblicato in data 14 maggio 2019 con il quale era stata aggiornata la locazione del solo Polo Interno, che aveva comportato l’esclusione di taluni mappali (ivi espressamente identificati) e alla conseguente riduzione del canone fissato per l’effetto in Euro 1.413.000,00.

L’attuale aggiornamento, di cui al presente Documento Informativo, concerne i seguenti contratti di locazione immobiliare:

- polo fieristico sito in Milano, meglio conosciuto come polo di “FieraMilanoCity” o “Polo Interno”, sottoscritto tra la Società ed Ente Fiera, con scrittura privata autenticata del 31 marzo 2014, registrata in data 28 aprile 2014 (il “**Contratto di Locazione del Polo Interno**”); e
- polo fieristico sito in Rho, sottoscritto tra la Società ed Ente Fiera, con scrittura privata autenticata del 31 marzo 2014, registrata in data 28 aprile 2014 (il “**Contratto di Locazione di Rho**”, unitamente al Contratto di Locazione del Polo Interno, i “**Contratti**”);

e ha ad oggetto due accordi modificativi di ciascuno dei suddetti Contratti (l’“**Accordo Modificativo del Polo Interno**” e l’“**Accordo Modificativo di Rho**”, congiuntamente gli “**Accordi Modificativi**”) che le parti coinvolte si accingono a sottoscrivere, mediante scambio di corrispondenza, al fine di ridurre i canoni di locazione per l’anno 2020 alla luce dell’eccessiva onerosità sopravvenuta in relazione sia al Contratto di Locazione del Polo Interno sia al Contratto di Locazione di Rho per causa di forza maggiore determinata dall’attuale situazione emergenziale legata alla pandemia, che di fatto ha paralizzato il settore fieristico e congressuale (l’“**Operazione**”).

Per completezza di informazione si segnala che tra la controllata Fiera Milano Congressi S.p.A. e Ente Fiera sono in essere due contratti di locazione aventi ad oggetto immobili destinati allo svolgimento di attività fieristica e congressuale: (i) i padiglioni 5 e 6, le aree pertinenti e i parcheggi sottostanti alla piazza di ingresso e (ii) il padiglione 17 (“**Contratti di Fiera Milano Congressi**”). In occasione della revisione dei canoni di locazione dei Contratti sono altresì stati ridotti per l’anno 2020, e per le medesime ragioni sopra riportate, anche i canoni dei due Contratti di Fiera Milano Congressi che, per l’esercizio 2020 prevedevano canoni per un valore complessivo di Euro 3.618.621,00.

Constando l’Operazione in una modifica sostanziale di un’operazione con parte correlata di maggiore rilevanza (quali i Contratti), la stessa è stata approvata - ai sensi dell’articolo 9.1 della Procedura Fiera Milano - dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 15 dicembre 2020, previo ottenimento

del parere motivato favorevole del Comitato Controllo e Rischi in data 15 dicembre 2020 (il “**Comitato Controllo e Rischi**”). Il Comitato Controllo e Rischi, a sua volta, si è avvalso della consulenza dell’*advisor* indipendente Yard S.p.A. (“**Yard**”), al quale è stato richiesto, alla luce delle conseguenze derivanti in Italia e nel mondo a causa del Covid-19, di evidenziare le possibili alternative percorribili per la temporanea rinegoziazione dei canoni di locazione di cui ai Contratti, necessaria in conseguenza dell’eccessiva onerosità sopravvenuta in relazione ai Contratti per causa di forza maggiore determinata dall’attuale situazione emergenziale che di fatto ha paralizzato il settore fieristico e congressuale in cui opera la Società.

Con particolare riguardo alla suddetta procedura di istruzione e approvazione dell’Operazione, si ricorda 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 Operazioni Parti Correlate; 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 Presidente e al Direttore Operativo, Dottor Marco Pacini, disgiuntamente tra loro e con facoltà di subdelega, il potere di sottoscrivere e dare esecuzione agli Accordi Modificativi, compiendo tutti gli atti e gli adempimenti a tal fine utili o necessari (anche mediante sottoscrizione di atti e documenti accessori e 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 rispondente 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 dalla correlazione tra le parti contraenti.

1 AVVERTENZE

1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall’Operazione.

La stipula degli Accordi Modificativi 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 delle relative 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.

Gli Accordi Modificativi hanno ad oggetto la modifica del canone di locazione di ciascuno dei Contratti, entrambi oggetto di informativa al pubblico mediante, tra l'altro, pubblicazione del documento informativo datato 21 marzo 2014 e del successivo documento informativo datato 14 maggio 2019 inerente il solo Polo Interno, cui si fa espresso rinvio per tutto quanto non di seguito menzionato con riferimento al contenuto dei Contratti.

In particolare, per ciascuno dei Contratti si ricorda:

- che il Contratto di Locazione del Polo Interno prevede una durata di 9 anni a partire dal 1° luglio 2014 ed è rinnovabile automaticamente per ulteriori 9 anni, salva disdetta da comunicarsi con un preavviso di almeno 18 mesi. Inoltre, il Contratto di Locazione del Polo Interno prevede un canone di locazione per l'esercizio 2020 di Euro 1.418.652,00, indicizzato al 100% della variazione dell'indice ISTAT, da corrispondersi da Fiera Milano a favore di Ente Fiera in rate trimestrali¹ (il **"Canone di Locazione del Polo Interno"**);
- che il Contratto di Locazione di Rho prevede una durata di 9 anni a partire dal 1° luglio 2014 ed è rinnovabile automaticamente per ulteriori 9 anni, salva disdetta da comunicarsi con un preavviso di almeno 18 mesi. Inoltre, il Contratto di Locazione del Polo Interno prevede un canone di locazione per l'esercizio 2020 di Euro 39.844.251,00, indicizzato al 100% della variazione dell'indice ISTAT, da corrispondersi da Fiera Milano a favore di Ente Fiera in rate trimestrali¹ (il **"Canone di Locazione di Rho"**).

Mediante la sottoscrizione dei singoli Accordi Modificativi, Fiera Milano ed Ente Fiera intendono, per l'anno in corso 2020 ridurre il Canone di Locazione del Polo Interno e il Canone di Locazione di Rho (congiuntamente i **"Canoni di Locazione"**) come segue:

- ridurre il Canone di Locazione del Polo Interno per un importo di complessivi Euro 442.524,00, convenendo pertanto il nuovo canone di locazione dovuto per il Polo Interno per l'anno 2020 nell'importo annuo di Euro 976.128,00 (**"Nuovo Canone di Locazione del Polo Interno"**), mantenendo fermi e invariati i relativi termini di adeguamento alla variazione ISTAT, nonché gli ulteriori termini e condizioni pattuiti nel Contratto di Locazione del Polo Interno.
- ridurre il Canone di Locazione di Rho per un importo di complessivi Euro 12.428.711,00, convenendo pertanto il nuovo canone di locazione dovuto per il sito di Rho per l'anno 2020 nell'importo annuo di Euro 27.415.540,00 (**"Nuovo Canone di Locazione di Rho"**), mantenendo fermi e invariati i relativi termini di adeguamento alla variazione ISTAT, nonché gli ulteriori termini e condizioni pattuiti nel Contratto di Locazione di Rho.

Tutte le eventuali spese derivanti da ciascuno degli Accordi Modificativi, sostenute o da sostenersi, volontariamente o ai sensi di legge, da ciascuna parte, saranno ripartite in eguale misura tra Fiera Milano ed Ente Fiera.

¹ Si segnala che in data 31 marzo 2020 Fiera Milano ed Ente Fiera hanno concordato una modifica delle modalità di pagamento dei canoni trimestrali, passati da un pagamento anticipato a un pagamento posticipato rispettivamente entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 luglio 2020, il 10 ottobre 2020 e il 10 gennaio 2021.

Ciascuno degli Accordi Modificativi esclude qualsivoglia effetto novativo dei singoli relativi Contratti con riferimento a tutte le previsioni ivi statuite diverse da quelle espressamente modificate.

Per completezza di informazione si segnala che anche la controllata Fiera Milano Congressi S.p.A. ha convenuto – in pari data – con Ente Fiera la modifica dei canoni di cui ai Contratti di Fiera Milano Congressi concordando una riduzione complessiva per l'anno 2020 di Euro 1.128.765,00.

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 e nel successivo documento informativo datato 14 maggio 2019 inerente il solo Polo Interno, e l'Operazione descritta si qualifica come operazione con parti correlate in quanto Ente Fiera detiene una partecipazione di controllo nella Società, pari al 63,8212% 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.

Per effetto della conclusione degli Accordi Modificativi, la Società corrisponderà – per l'anno in corso 2020 – a Ente Fiera

- un canone di locazione per il Polo Interno significativamente inferiore rispetto al Canone di Locazione del Polo Interno in essere: la riduzione è pari a complessivi Euro 442.524,00 e
- un canone di locazione per Rho significativamente inferiore rispetto al Canone di Locazione di Rho in essere: la riduzione è pari a complessivi Euro 12.428.711,00.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo.

Come sopra anticipato, il Nuovo Canone di Locazione del Polo Interno e il Nuovo Canone di Locazione di Rho (i “**Nuovi Canoni di Locazione**”) sono stati rispettivamente pattuiti per l'anno in corso 2020 nella misura di Euro 976.128,00 e di Euro 27.415.540,00.

Ai fini della determinazione dei Nuovi Canoni di Locazione, nel corso della trattativa avviata con Ente Fiera, l'allora Amministratore Delegato della Società, Dottor Fabrizio Curci, su mandato del Consiglio di Amministrazione, ha conferito all'*advisor* indipendente Yard – primario operatore nel campo delle valutazioni e della consulenza nel settore immobiliare – un iniziale incarico per verificare la fondatezza dei presupposti per richiedere una rimodulazione e/o riduzione di ciascuno dei Canoni di Locazione e – sulla base di condizioni praticabili dalla *market practice* in relazione all'emergenza in corso – e forniva i criteri di massima per l'eventuale quantificazione degli stessi. Successivamente stante il perdurare dell'emergenza epidemiologica e la peculiare situazione del settore fieristico e congressuale in cui opera Fiera Milano che risulta paralizzato dall'emergenza in corso, in data 19 ottobre 2020, il Dottor Marco Pacini ha stipulato un nuovo mandato con il medesimo *advisor*. Yard ha quindi rilasciato la già citata *opinion* del 10 dicembre 2020 che sostituisce integralmente, ponendosi in continuità, l'*opinion* inizialmente rilasciata in data 13 luglio 2020 a fronte del primo mandato ricevuto.

Nel parere rilasciato in data 10 dicembre 2020, Yard ha chiarito di aver tratto le proprie conclusioni, sulla base della verifica dei seguenti aspetti:

- Il 23 febbraio 2020 il Presidente del Consiglio dei Ministri per far fronte all'epidemia COVID 19 ha firmato un decreto recante «Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza COVID 19» che ha previsto la chiusura di tutte le attività (compreso quelle fieristico congressuali) ad eccezione di determinate attività ritenute necessarie o di importanza strategica per il paese. Il 7 agosto 2020 veniva firmato un nuovo DPCM che prevedeva la ripresa dell'attività di Fiere e Congressi a partire dal 1 settembre 2020, mentre consentiva lo svolgimento delle attività propedeutiche alle predette riaperture.
- In data 18 ottobre 2020 il Presidente del Consiglio dei Ministri, per far fronte all'aggravarsi della situazione epidemiologica da COVID-19, ha firmato un nuovo DPCM che ha previsto la sospensione di tutti gli Eventi e i Congressi permettendo, in un primo momento, solo le fiere nazionali e internazionali poi bloccate con il DPCM del 24 ottobre 2020 fino al 24 novembre 2020.
- Il 3 novembre 2020 è stato firmato un ulteriore DPCM che prolunga la scadenza del blocco delle attività fieristiche e congressuali fino al 3 dicembre e, sulla base dell'indice di contagiosità, limita o sospende la possibilità di spostamento fra regioni.
- Alla data attuale la situazione è in netto peggioramento non solo in Italia ma in tutti i paesi europei e alcune nazioni (ad es. Francia e Germania) hanno già emesso provvedimenti che implicano il «lockdown» più o meno stringenti;
- La pandemia COVID-19 ha colpito l'economia a livello mondiale causando una recessione gravissima di dimensioni globali (contrazione del 4,9% a livello mondiale e del 10,2% a livello europeo). Sulla base di quanto indicato dalle diverse fonti, il PIL italiano per il 2020 si assesterebbe in range compreso tra il -8,2% individuato da Istat e l'11,2% delle Commissione UE.
- Il sistema fieristico appare uno dei settori maggiormente colpiti dalla pandemia. Secondo Event Industry è prevista una riduzione media dei fatturati del 68% fino a toccare punte del 83%, con una percentuale di eventi cancellati definitivamente pari al 55% e rinviati pari al 23%. Secondo Maurizio Danesi, presidente di AEFI, l'ulteriore stretta prevista dall'ultimo DPCM, porta all'80% la perdita di fatturato, con l'annullamento o il trasferimento online di circa 60 eventi nelle prossime quattro settimane;
- Nel caso di Fiera Milano la percentuale degli eventi in presenza annullati o posticipati nel 2020 è vicina al 75%; negli eventi svolti in presenza dei mesi di settembre e ottobre si è registrato un calo delle presenze in media tra il 70% e l'80% con eventi che in alcuni casi hanno avuto un calo superiore al 90%;
- Il Rapporto Canone di locazione su fatturato (indice che misura la sostenibilità del canone), che nella media del triennio precedente è stato pari al 17,4%, è previsto in base ai dati Forecast 2020 pari al 63,9%. Tale percentuale rende attualmente il canone di locazione finanziariamente non sostenibile per FM
- Il business di Fiera Milano è basato su grandi eventi difficilmente riprogrammabili e di difficile attuazione visti i protocolli necessari nel caso di ripartenza previsti per il contenimento della pandemia COVID-19; questa situazione sta impattando negativamente anche nell'organizzazione di alcuni eventi dell'anno 2021;
- L'impatto delle penali previste contrattualmente a carico degli organizzatori che intenderanno annullare l'evento sarà del tutto residuale rispetto al fatturato perso; inoltre l'incasso è altamente incerto considerando che la crisi causata dal COVID-19 non ha colpito solo il settore immobiliare e fieristico ma molti altri;
- Il management della società ha prontamente reagito alla crisi facendo dei massicci interventi mirati alla riduzione dei costi;
- Nel settore immobiliare, stravolto dalle conseguenze dovute al periodo di "lockdown" imposto dal governo e dalle limitazioni alle attività nel periodo successivo, sono in corso, in quasi tutte le asset class immobiliari, processi di rinegoziazione tesi a rimodulare quanto previsto dai contratti di locazione al fine di rendere sostenibile l'ammontare del canone con l'andamento del business;
- Lo stesso legislatore negli ultimi mesi sembra avere adottato un orientamento più tutelante nei confronti dei conduttori cercando di favorire, vista la gravissima emergenza, gli accordi tra le parti. Questo orientamento ha cercato di promuovere gli accordi tra le parti sul canone e sulle modalità

di pagamento. Questo nell'intento di assicurare il versamento delle somme arretrate e aiutare le attività commerciali di contatto con il pubblico, che sono i settori più colpiti dal coronavirus.

Alla luce di quanto sopra, Yard ha concluso ritenendo fondata e legittima, e giustificata dal contesto straordinario che si è venuto a creare a seguito della pandemia da Covid-19, una richiesta di rimodulazione del Canone di Locazione del Polo Interno e del Canone di Locazione di Rho per l'anno in corso 2020, seppur di natura temporanea.

In particolare, alla luce di quanto sta avvenendo sul mercato immobiliare in casi simili, Yard ha ritenuto ragionevole una rimodulazione dei canoni di locazione di tutti i contratti di affitto con Ente Fiera, composta da due componenti:

- per il periodo di “lock down” (stante l'impossibilità di utilizzare il sito di Rho, il Polo Interno, i locali e gli spazi di Fiera Milano Congressi) – mesi di marzo, aprile, maggio, giugno, luglio, novembre e dicembre: in virtù della tipologia del business che a differenza di altri non può ricorrere a differenti canali di vendita è stato suggerito di richiedere una riduzione del 50% di ciascuno dei Canoni di Locazione dovuti per il medesimo periodo dell'anno 2020;
- per il periodo “no lockdown” fino alla data del 31 dicembre 2020 – mesi di agosto, settembre e ottobre: è stato suggerito di richiedere per ciascuno dei Contratti (ivi inclusi i Contratti di Fiera Milano Congressi) il pagamento di un canone di locazione scontato di una percentuale che potrebbe andare dal 5% al 20% dato che i limiti di utilizzo degli immobili conseguenti alle misure di contenimento del virus (distanziamento, mascherina, limiti all'assembramento, ecc.) hanno comunque avuto un impatto in maniera diretta nell'attività dei conduttori i quali non ne sono responsabili in alcun modo ;

Contando, quindi, i mesi di gennaio e febbraio 2020 come mesi a canone pieno e applicando le percentuali di cui sopra, si ottiene uno sconto totale per l'anno 2020 che potrà andare da un minimo di Euro 13.700.000,00 ad un massimo di Euro 15.400.000,00.

Alla luce delle conclusioni dell'esperto indipendente Yard, Fiera Milano e Ente Fiera sono addivenute alla determinazione di una riduzione complessiva di Euro 14.000.000,00 che viene proporzionalmente allocata come segue sui singoli contratti di locazione in essere tra Ente Fiera, Fiera Milano e la controllata Fiera Milano Congressi S.p.A.:

- il Canone di Locazione del Polo Interno viene ridotto per un importo di complessivi Euro 442.524,00;
- il Canone di Locazione di Rho viene ridotto per un importo di complessivi Euro 12.428.711,00;
- i Canoni dei Contratti di Fiera Milano Congressi vengono ridotti per un importo complessivo di Euro 1.128.765,00.

Considerato quanto precede e, in particolare, la circostanza che l'ammontare sia del Nuovo Canone di Locazione del Polo Interno sia l'ammontare sia del Nuovo Canone di Locazione di Rho rientrano nella forchetta di sostenibilità e congruità indicata da Yard (come sopra riportata), il Consiglio di Amministrazione della Società – in data 15 dicembre 2020 – ha ritenuto i Nuovi Canoni di Locazione congrui e ragionevoli 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 Controllo e Rischi in data 15 dicembre 2020. In tale parere, il Comitato ha tratto le proprie conclusioni circa le valutazioni effettuate e i giudizi espressi da Yard, la convenienza dei Nuovi Canoni 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 documento accluso quale **Allegato (A)** al presente Documento Informativo.

Per quanto attiene a Yard, quest'ultima ha reso il proprio parere in data 10 dicembre 2020 – cfr. **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, in ossequio a quanto richiesto all'Allegato B della Procedura Fiera Milano si precisa che:

- (i) il parere di Yard è stato commissionato in data 19 ottobre 2020 per effetto della sottoscrizione da parte di Fiera Milano della proposta di servizi ricevuta da Yard in data 15 ottobre 2020;
- (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 1 dicembre 2020;
- (iv) per quanto riguarda i termini e l'oggetto del mandato, come già sopra indicato, Yard è stata incaricata di verificare la fondatezza dei presupposti per richiedere una rimodulazione e/o riduzione di ciascuno dei Canoni di Locazione e – sulla base di condizioni praticabili dalla market practice in casi simili – quantificare l'eventuale riduzione degli stessi;
- (v) i soggetti che per conto di Yard hanno svolto le analisi di cui sopra sono il Signor Mirko Polito e la Signora Luisa Magnani, sotto la responsabilità dell'amministratore delegato, Signor Michele Arcelloni.

2.5 Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione.

Dal punto di vista economico e finanziario si prevede che l'Operazione possa generare un beneficio economico e finanziario derivante dalla riduzione dei Canoni di Locazione e dall'applicazione dei Nuovi Canoni di Locazione per il solo esercizio in corso 2020.

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 inizialmente dall'Amministratore Delegato in carica della Società, Dottor Fabrizio Curci, e, successivamente alle dimissioni di questo in data 18 giugno 2020, dal Presidente su mandato del Consiglio di Amministrazione del 18 giugno 2020.

Tutte le parti direttamente coinvolte nei negoziati hanno costantemente tenuto aggiornato il Consiglio di Amministrazione ed il Comitato Controllo e Rischi.

L'Operazione è stata approvata dal Comitato Controllo e Rischi che ha espresso il proprio parere motivato favorevole in data 15 dicembre 2020.

L'Operazione è stata infine approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 15 dicembre 2020. La delibera è stata assunta con il voto favorevole unanime degli Amministratori.

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 i seguenti documenti:

- A. parere del Comitato Controllo e Rischi di Fiera Milano S.p.A.;
- B. parere dell'*advisor* indipendente Yard S.p.A.

Rho (Milano), 15 dicembre 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

f.to Carlo Bonomi



ALLEGATO A

PARERE DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI DI FIERA MILANO S.p.A., AI SENSI DELL'ART. 9.1 DELLA PROCEDURA IN MATERIA DI OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE, SULL'OPERAZIONE DI MODIFICA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AVENTI AD OGGETTO I QUARTIERI FIERISTICI DI RHO E MILANO CON LA CONTROLLANTE FONDAZIONE ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO.

Nella riunione dell'11 marzo 2014, il Comitato Controllo e Rischi (il **"Comitato Controllo e Rischi"** o **"Comitato"**) di Fiera Milano S.p.A. (**"Fiera Milano"** o la **"Società"**) rilasciava, all'unanimità, ai sensi dell'articolo 9.2 della procedura in materia di operazioni con parti correlate della Società (la **"Procedura Fiera Milano"**), il proprio parere motivato favorevole alla sottoscrizione di due distinti contratti di locazione immobiliare tra Fiera Milano - in qualità di conduttore - e Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (**"Ente Fiera"**) - in qualità di locatore - aventi rispettivamente ad oggetto il polo fieristico **"FieraMilanocity"** sito in Milano, costituito dai padiglioni nn. 3 e 4 (il **"Contratto di Locazione del Polo Interno"**) e il polo fieristico di Rho (il **"Contratto di Locazione di Rho"** unitamente al Contratto di Locazione del Polo Interno, i **"Contratti"**).

Successivamente, in data 7 maggio 2019 il Comitato Controllo e Rischi rilasciava, all'unanimità, ai sensi dell'articolo 9.2 della Procedura, il proprio parere motivato favorevole 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.

Entrambe le operazioni venivano qualificate, ai sensi della Procedura, quale operazione con parte correlata di maggiore rilevanza, in quanto Fondazione Fiera, alla data del 2014, deteneva una partecipazione di controllo pari al 62,062% del capitale sociale di Fiera Milano, partecipazione di controllo successivamente aumentata, alla data del 2019, al 63,821%; l'operazione del 2014 superava la soglia di rilevanza di cui all'Allegato 3 del Regolamento Operazioni Parti Correlate e di cui all'Allegato A della Procedura e l'operazione del 2019 riferiva ad una modifica di un'operazione originariamente oggetto di comunicazione.

Entrambe le 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 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 14 maggio 2019 con il quale era stata aggiornata la locazione del solo Polo Interno, che aveva comportato l'esclusione di taluni mappali (ivi espressamente identificati) e la conseguente riduzione del canone fissato per l'effetto in Euro 1.413.000,00.

Le parti stanno ora negoziando una riduzione dei canoni di locazione per l'anno 2020 alla luce dell'eccessiva onerosità sopravvenuta in relazione ai Contratti per causa di forza maggiore determinata dall'attuale situazione emergenziale che di fatto ha paralizzato il settore fieristico e congressuale in cui opera la Società (l'**"Operazione"**).

Per completezza di informazione si segnala che tra la controllata Fiera Milano Congressi S.p.A. e Ente Fiera sono in essere due contratti di locazione aventi ad oggetto immobili destinati allo svolgimento di attività fieristica e congressuale: (i) i padiglioni 5 e 6, le aree pertinenti e i parcheggi sottostanti alla piazza di ingresso e (ii) il padiglione 17 (i “**Contratti di Fiera Milano Congressi**”). In occasione della revisione dei canoni di locazione dei Contratti sono altresì stati ridotti per l’anno 2020, e per le medesime ragioni sopra riportate, anche i canoni dei due Contratti di Fiera Milano Congressi che, per l’esercizio 2020 prevedevano canoni per un valore complessivo di Euro 3.618.621,00.

Alla luce di quanto precede, questo Comitato è chiamato a esprimersi sull’interesse della Società alla modifica dei Contratti nei termini quiivi indicati, nonché sulla correttezza sostanziale di detta modifica, 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 alla sottoscrizione di due distinti accordi integrativi e modificativi, rispettivamente, del Contratto di Locazione del Polo Interno e del Contratto di Locazione di Rho.

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.

* * *

I CONTRATTI IN ESSERE TRA FIERA MILANO E ENTE FIERA

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

In particolare, sia il Contratto di Locazione del Polo Interno che il Contratto di Locazione di Rho prevedono una durata di 9 anni, entrambi a partire dal 1° luglio 2014 ed entrambi rinnovabili automaticamente per ulteriori 9 anni, salva disdetta da comunicarsi con un preavviso di almeno 18 mesi.

I canoni dovuti per ciascuno dei Contratti risultano i seguenti:

- per il Contratto di Locazione del Polo Interno un canone di locazione per l’esercizio 2020 di Euro 1.418.652,00, indicizzato al 100% della variazione dell’indice ISTAT, da corrispondersi da Fiera Milano a favore di Ente Fiera in rate trimestrali¹ (il “**Canone di Locazione del Polo Interno**”);
- per il Contratto di Locazione di Rho un canone di locazione per l’esercizio 2020 di Euro 39.844.251,00, indicizzato al 100% della variazione dell’indice ISTAT, da corrispondersi da Fiera Milano a favore di Ente Fiera in rate trimestrali¹ (il “**Canone di Locazione di Rho**”).

GLI ACCORDI INTEGRATIVI E MODIFICATIVI DEI CANONI DEI CONTRATTI

È intenzione reciproca delle parti per l’anno in corso 2020 ridurre il Canone di Locazione del Polo Interno e il Canone di Locazione di Rho (congiuntamente i “**Canoni di Locazione**”) come segue:

- ridurre il Canone di Locazione del Polo Interno per un importo di complessivi Euro 442.524,00, convenendo pertanto il nuovo canone di locazione dovuto per il Polo Interno per l’anno 2020 nell’importo annuo di Euro 976.128,00 (“**Nuovo Canone di Locazione del Polo Interno**”),

¹ Si segnala che in data 31 marzo 2020 Fiera Milano ed Ente Fiera hanno concordato una modifica delle modalità di pagamento dei canoni trimestrali, passati da un pagamento anticipato a un pagamento posticipato rispettivamente entro i 10 (dieci) giorni successivi a ciascuna scadenza, ossia entro il 10 luglio 2020, il 10 ottobre 2020 e il 10 gennaio 2021.

mantenendo fermi e invariati i relativi termini di adeguamento alla variazione ISTAT, nonché gli ulteriori termini e condizioni pattuiti nel Contratto di Locazione del Polo Interno.

- ridurre il Canone di Locazione di Rho per un importo di complessivi Euro 12.428.711,00, convenendo pertanto il nuovo canone di locazione dovuto per il sito di Rho per l'anno 2020 nell'importo annuo di Euro 27.415.540,00 ("Nuovo Canone di Locazione di Rho"), mantenendo fermi e invariati i relativi termini di adeguamento alla variazione ISTAT, nonché gli ulteriori termini e condizioni pattuiti nel Contratto di Locazione di Rho.

I CONTRATTI IN ESSERE TRA FIERA MILANO CONGRESSI S.P.A. E ENTE FIERA

Il Comitato ha altresì preso atto che anche la controllata Fiera Milano Congressi S.p.A. ha convenuto con Ente Fiera la modifica dei canoni di cui ai Contratti di Fiera Milano Congressi concordando una riduzione complessiva per l'anno 2020 di Euro 1.128.765,00.

L'ATTIVITÀ ISTRUTTORIA

Il Comitato è stato tenuto costantemente informato nel corso e in merito alle trattative tra le parti, ricevendo un flusso informativo e documentale completo ed esauriente, nonché il riscontro esaustivo e tempestivo alle proprie richieste.

L'*advisor* indipendente Yard S.p.A. ("Yard"), su incarico di Fiera Milano, ha rilasciato in data 13 luglio 2020 una iniziale *opinion* che confermava la fondatezza dei presupposti per richiedere una rimodulazione e/o riduzione di ciascuno dei Canoni di Locazione e – sulla base di condizioni praticabili dalla *market practice* in relazione all'emergenza in corso – forniva i criteri di massima per l'eventuale quantificazione degli stessi. Successivamente, in data 15 ottobre, stante il perdurare dell'emergenza epidemiologica e la peculiare situazione del settore fieristico e congressuale in cui opera Fiera Milano che risulta paralizzato dall'emergenza in corso, il medesimo *Advisor* è stato incaricato della redazione di un aggiornamento della *market opinion* già fornita, che ha portato al rilascio della già citata *opinion* del 10 dicembre 2020 che sostituisce integralmente, ponendosi in continuità, l'*opinion* inizialmente rilasciata in data 13 luglio 2020.

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

- (i) la corrispondenza intercorsa tra Fiera Milano e Ente Fiera con cui si conveniva l'ammontare della prevista riduzione dei Canoni di Locazione per l'esercizio 2020 e la determinazione del Nuovo Canone di Locazione del Polo Interno e del Nuovo Canone di Locazione di Rho;
- (ii) il parere di Yard aggiornato al 10 dicembre 2020;

in occasione dell'odierna riunione del 15 dicembre 2020 rilascia il presente parere da sottoporre al Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano convocato per la medesima data.

ANALISI EFFETTUATE E CONCLUSIONI

In relazione agli ammontare di riduzione per l'anno 2020 dei Canoni di Locazione, il parere di Yard ha evidenziato quanto di seguito sinteticamente descritto.

Yard ha preliminarmente chiarito di aver tratto le proprie conclusioni sulla base dei seguenti presupposti:

- l'impossibilità di svolgimento di eventi fieristici e manifestazioni alla luce della normativa straordinaria emanata da Governo e Regioni per fronte all'emergenza epidemiologica da Covid 19;
- la gravissima recessione in corso a livello globale che vede il sistema fieristico tra i settori maggiormente colpiti dalla pandemia;
- l'incertezza della situazione attuale per la ripresa delle attività;
- Il Rapporto Canone di locazione su fatturato (indice che misura la sostenibilità del canone), che nella media del triennio precedente è stato pari al 17,4%, è previsto in base ai dati Forecast 2020 pari al 63,9%. Tale percentuale rende attualmente il canone di locazione finanziariamente non sostenibile per FM.

Alla luce di tutto quanto precede, Yard ha concluso che sia ragionevole una rimodulazione dei canoni di locazione di tutti i contratti di affitto con Ente Fiera; la rimodulazione Yard prevede sia composta da due componenti:

- per il periodo di "lock down" (stante l'impossibilità di utilizzare il sito di Rho, il Polo Interno, i locali e gli spazi di Fiera Milano Congressi) – mesi di marzo, aprile, maggio, giugno, luglio, novembre e dicembre: in virtù della tipologia del business che a differenza di altri non può ricorrere a differenti canali di vendita è stato suggerito di richiedere una riduzione del 50% di ciascuno dei Canoni di Locazione dovuti per il medesimo periodo dell'anno 2020;
- per il periodo "no lockdown" fino alla data del 31 dicembre 2020 – mesi di agosto, settembre e ottobre: è stato suggerito di richiedere per ciascuno dei Contratti (ivi inclusi i Contratti di Fiera Milano Congressi) il pagamento di un canone di locazione scontato di una percentuale che potrebbe andare dal 5% al 20% dato che i limiti di utilizzo degli immobili conseguenti alle misure di contenimento del virus (distanziamento, mascherina, limiti all'assembramento, ecc.) hanno comunque avuto un impatto in maniera diretta nell'attività dei conduttori i quali non ne sono responsabili in alcun modo.

Contando, quindi, i mesi di gennaio e febbraio 2020 come mesi a canone pieno e applicando le percentuali di cui sopra, Yard ritiene ragionevole l'applicazione di uno sconto totale per l'anno 2020 che vada da un minimo di Euro 13.700.000,00 ad un massimo di Euro 15.400.000,00.

Alla luce delle conclusioni dell'esperto indipendente Yard, Fiera Milano e Ente Fiera sono addivenute alla determinazione di una riduzione complessiva di Euro 14.000.000,00, che viene proporzionalmente allocata come segue sui singoli contratti di locazione in essere tra Ente Fiera, Fiera Milano e la controllata Fiera Milano Congressi S.p.A.:

- il Canone di Locazione del Polo Interno viene ridotto per un importo di complessivi Euro 442.524,00;
- il Canone di Locazione di Rho viene ridotto per un importo di complessivi Euro 12.428.711,00;
- i Canoni dei Contratti di Fiera Milano Congressi vengono ridotti per un importo complessivo di Euro 1.128.765,00.

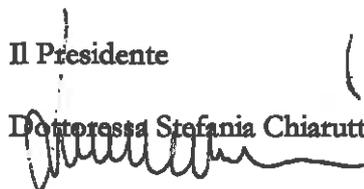
Alla luce di tutto quanto sopra esposto, il Comitato - dopo attente riflessioni e valutazioni - è giunto alla conclusione che la riduzione del Canone di Locazione del Polo Interno e la riduzione del Canone di Locazione di Rho per l'anno 2020, nei suddetti termini, costituisce un'operazione che, oltre 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 e, di conseguenza, alla sottoscrizione dell'accordo modificativo e integrativo del Contratto di Locazione del Polo Interno e dell'accordo modificativo e integrativo del Contratto di Locazione di Rho.

Milano, 15 dicembre 2020

Il Presidente

Dottoressa Stefania Chiaruttini





YARD REAS

MARKET OPINION

Riduzione canone di locazione anno 2020 – Covid 19

INDICE

I.	SCOPE OF WORK.....	pag. 4
II.	IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE.....	pag. 6
	I. CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2020	
	II. CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2020 - Focus Italia	
	III. MERCATO REAL ESTATE EUROPA Q3 2020	
	IV. MERCATO REAL ESTATE Q3 2020 - Focus Italia	
III.	IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SETTORE FIERISTICO.....	pag. 13
	I. IL MERCATO FIERISTICO	
	II. IL MERCATO FIERISTICO - IMPATTO DEL COVID-19	
	III. IL MERCATO FIERISTICO - Focus Fiera Milano	
	IV. PRINCIPALI PROVVEDIMENTI DEL GOVERNO A SOSTEGNO DEL SETTORE FIERISTICO	
IV.	IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SU FIERA MILANO.....	pag. 19
	I. INDICI DI BILANCIO CONNESSI AI CANONI DI LOCAZIONE	
	II. INTERVENTI DI CONTENIMENTO COSTI AVVIATI PER FAR FRONTE ALLA CRISI GENERATA DALLA PANDEMIA COVID-19	
	III. MANIFESTAZIONI PREVISTE IN CALENDARIO DAL 20 FEBBRAIO AL 31 DICEMBRE 2020	

INDICE

- V. ANALISI CONTRATTI DI LOCAZIONE FIERA MILANO ATTUALMENTE IN ESSERE.....pag. 23**
- VI. PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURIDICI INERENTI IL PAGAMENTO DEGLI AFFITTI DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN.....pag. 24**
- VII. TIPOLOGIE DI RINEGOZIAZIONE PER CAUSE STRAORDINARIE PRE COVID-19.....pag. 29**
- VIII. MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA'pag. 30**
- IX. MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA' A CAUSA COVID-19.....pag. 32**
- X. CONSIDERAZIONI FINALI SULLA FONDATEZZA DELLA RICHIESTA DI RIDUZIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DELLA PANDEMIA COVID-19.....pag. 34**

PREMESSA

- **Fiera Milano S.p.a. e la sua controllata Fiera Milano Congressi**, nata per svolgere attività fieristico congressuali, sono **conduttrici degli asset immobiliari di proprietà di Fondazione Fiera Milano**.
- **Fondazione Fiera Milano detiene una partecipazione pari al 63,82%** del capitale di Fiera Milano.
- Il **23 febbraio 2020** il Presidente del Consiglio dei Ministri, per far fronte all'epidemia COVID-19, ha firmato un decreto recante **«Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza COVID-19»** che ha previsto la **chiusura di tutte le attività** (compreso quelle fieristico-congressuali) ad eccezione quelle ritenute necessarie o di importanza strategica per il paese. Il **7 agosto 2020** viene firmato un nuovo DPCM che **prevedeva la ripresa dell'attività di Fiere e Congressi a partire dal 1 settembre 2020**.
- In data **18 ottobre 2020** il Presidente del Consiglio dei Ministri, per far fronte all'aggravarsi della situazione epidemiologica da COVID-19, ha firmato un **nuovo DPCM che ha previsto la sospensione di tutti gli Eventi e i Congressi** permettendo, in un primo momento, solo **le fiere nazionali e internazionali poi bloccate con il DPCM del 24 ottobre 2020 fino al 24 novembre 2020**.
- Il 3 novembre 2020 è stato firmato un ulteriore DPCM che **prolunga la scadenza del blocco delle attività fieristiche e congressuali fino al 3 dicembre** e, sulla base dell'indice di contagiosità, **limita o sospende la possibilità di spostamento fra regioni**.
- La società Fiera Milano S.p.a., alla luce di quanto sopra esposto e di quanto sta accadendo in Italia e nel resto del mondo a causa della pandemia in corso, ai fini di una corretta gestione dell'emergenza, vorrebbe valutare le **alternative percorribili per una possibile rinegoziazione temporanea del canone di locazione dei suddetti immobili**.
- Tale riduzione si rende necessaria per **eccessiva onerosità del contratto di locazione per causa di forza maggiore** determinata dall'attuale situazione emergenziale che di fatto ha paralizzato il settore fieristico e congressuale in cui opera la conduttrice.
- A tal proposito, Fiera Milano S.p.a., nel mese di maggio 2020, ha richiesto a Yard, in veste di operatore professionale qualificato e accreditato nel settore real estate, un **parere professionale riguardante la rinegoziazione dei contratti di locazione attualmente in essere** tra la società Fiera Milano S.p.a. e la Fondazione Fiera Milano che è proprietaria degli immobili in questione, nonché parte correlata. Tale report è stato consegnato nel mese di giugno 2020.
- **In relazione alla preoccupante evoluzione della pandemia e anche alla luce dei recentissimi provvedimenti del Governo**, Fiera Milano S.p.a. ha richiesto a Yard un **aggiornamento del lavoro svolto che potesse tenere in considerazione le eventuali evoluzioni dell'analisi svolta in precedenza**.

OBIETTIVO

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

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

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE

CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2020

L'emergenza sanitaria, scaturita dall'epidemia di COVID19 ha fortemente colpito molti settori economici, **compromettendo l'intera economia mondiale**. Ad oggi il quadro macroeconomico, a causa della gravità e dell'eccezionalità del fenomeno in corso, è ancora **molto complesso e dagli effetti difficilmente prevedibili** anche perché, nonostante tutti i paesi del mondo stiano affrontando un'esperienza comune, la portata e la tempistica nei diversi paesi sta variando notevolmente sulla base dei seguenti elementi:

- entità e tipologia delle misure di contenimento adottate
- durata delle stesse
- risposta fiscale e monetaria

La crisi che si sta sviluppando in questi mesi risulta potenzialmente **più invalidante di quella vissuta nel 2008/2009**. La diversa entità delle due si lega alla loro **natura profondamente dissimile**: mentre la prima è stata una crisi finanziaria, trasferitasi all'economia reale, quella attuale deriva dalla paralisi o dalla riduzione di vastissime aree economiche a causa delle misure di contenimento, imposte per prevenire il rischio di contagio. Questo ha generato, e sta generando tutt'ora, **un forte rallentamento dell'attività economica su molteplici fronti produttivi** nella quasi totalità dei paesi del mondo.

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE

CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2020

Il Fondo Monetario Internazionale (FMI), secondo quanto contenuto nel nuovo World Economic Outlook di ottobre 2020, ha confermato lo scenario molto serio già anticipato con i dati contenuti nel report di giugno 2020, prospettando una **contrazione del PIL globale del 4,4% per il 2020**. **La crescita nel 2021 è stata rivista leggermente al ribasso** rispetto a quanto stimato nel report precedente (**dallo -0,2% al 5,2%**). Tali proiezioni assumono che il distanziamento sociale continuerà nel 2021 ma svanirà nel tempo con il miglioramento delle terapie e la diffusione dei vaccini.

Sempre secondo le stime contenute nel World Economic Outlook del FMI di ottobre, **il PIL europeo è stimato in riduzione dell'8,3%**, in leggero rialzo rispetto a quanto stimato a giugno 2020, con una crescita per il 2021 pari al 5,2%.

Il prolungamento della fase acuta della pandemia nonché il mancato rinnovo delle misure di emergenza a sostegno di famiglie e imprese e la lenta erogazione dei sostegni economici potrebbero portare a ripercussioni di medio-lungo termine sulle prospettive di crescita.



Previsioni variazione PIL (variazione % annua) - Fonti: Il Sole 24 ore, FMI World Economic Outlook ottobre 2020 e Banca d'Italia - bollettino economico n.4, ottobre 2020

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE

CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2020- focus Italia

Lo scenario macroeconomico per l'Italia conferma i trend negativi in atto a livello globale, dovuti alla pandemia in corso e alle conseguenti misure di contenimento, che hanno portato forti contrazioni nelle attività produttive e nei consumi. All'andamento dell'anno in corso contribuiscono, in primis, i seguenti fattori:

- contrazione della domanda estera
- caduta dei flussi turistici internazionali
- decremento della domanda interna

Le stime indicano tutte una fase di **marcata recessione**. Per l'Italia, **la Commissione Ue stima una riduzione del PIL dell'11,2% nel 2020**, con una parziale ripresa nel 2021 (+6,1%). Si tratta della recessione più severa di tutta l'area euro e dell'UE nel suo complesso. L'OCSE, nell'Interim Economic Assessment di settembre 2020, stima per l'Italia **una riduzione del PIL nel 2020 del 10,5%**, con una ripresa parziale nel 2021 (5,4%).

Secondo **Banca d'Italia**, sulla base degli indicatori disponibili, nel terzo trimestre del 2020, **il ritorno alla crescita è stato verosimilmente più sostenuto di quanto prefigurato in luglio**. Anche grazie alle misure di stimolo, nei mesi estivi è proseguito il recupero dell'attività economica in atto da maggio, in misura più accentuata di quanto valutabile nell'ambito dell'esercizio previsivo dello scorso luglio. I modelli della Banca d'Italia indicano, infatti, che nel complesso del terzo trimestre la crescita del PIL sarebbe stata intorno al 12% sul periodo precedente, **recuperando solo in parte la contrazione segnata nella prima parte dell'anno**.

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE

CONTESTO MACROECONOMICO Q3 2020- focus Italia

Secondo i dati Istat (su base di stime provvisorie), trasmessi a fine ottobre, il Pil italiano nel terzo trimestre del 2020 ha registrato un deciso rimbalzo del 16,1% rispetto al trimestre precedente chiusosi a -13% e superiore a quanto indicato da Banca d'Italia.

Sulla base di quanto indicato dalle diverse fonti, il PIL italiano per il 2020 si assesterebbe in range compreso tra il -8,2% individuato da Istat e l'11,2% della Commissione UE.

In prospettiva, anche a fronte delle recenti limitazioni imposte, resta però rilevante il rischio che l'evoluzione globale della pandemia possa continuare a ripercuotersi sulla fiducia di famiglie e imprese e sulle prospettive di ripresa della domanda globale.

Proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana - scenario di base (variazioni percentuali sull'anno precedente, salvo diversa indicazione) -
Fonte Banca d'Italia

	2019	2020	2021	2022	2020	2021	2022
PIL (1)	0,3	-9,2	4,8	2,5	0,5	0,9	1,1
Consumi delle famiglie	0,4	-8,9	4,7	1,5	0,8	0,8	0,9
Consumi collettivi	-0,4	1,4	0,5	2,4	0,3	0,3	0,2
Investimenti fissi lordi	1,4	-15,0	4,7	4,9	0,4	1,7	2,1
<i>di cui:</i> Investimenti in beni strumentali	0,4	-16,4	7,4	4,2	0,4	1,6	2,3
Investimenti in costruzioni	2,6	-13,3	1,6	5,8	0,3	1,9	1,9
Esportazioni totali	1,4	-15,9	7,9	5,4	1,7	2,5	2,7
Importazioni totali	-0,2	-17,4	9,5	4,8	2,3	2,4	2,6
Prezzi al consumo (IPCA)	0,6	-0,1	0,0	0,8	0,7	1,1	1,3
IPCA al netto dei beni energetici e alimentari	0,5	0,5	0,2	0,3	0,7	1,1	1,4
Occupazione (ore lavorate)	0,4	-9,9	5,1	2,8	0,4	0,6	0,7
Occupazione (numero di occupati)	0,6	-3,9	2,4	1,1	0,4	0,5	0,6
Tasso di disoccupazione (2)	9,9	10,6	11,0	10,9	9,7	9,6	9,4

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE

MERCATO REAL ESTATE EUROPA Q3 2020

Il quadro economico generale ha avuto **un forte impatto anche sul mercato real estate**, non lasciando immuni i diversi comparti e facendo registrare nei mercati europei un calo generale superiore al 10%. Mentre la logistica, a seguito del boom dell'e-commerce, sta avendo un altro anno di grande sviluppo, tutti i settori collegati al turismo (dagli alberghi alle locazioni brevi) sono in sofferenza e una ripresa si vedrà nella seconda parte del 2021.

Nonostante le difficoltà sopra descritte, alla fine del H1 2020, **gli investimenti in real estate in Europa hanno fatto segnare un incremento del 2% rispetto allo stesso periodo del 2019, con circa 129 Mld € transati**. Questo incremento è stato soprattutto merito delle transazioni avvenute in Germania, in Uk e nei Paesi nordici nei primi mesi dell'anno. Nell'Europa Continentale (escludendo i dati del Regno Unito) i volumi investiti sono risultati ancora maggiori, segnando un + 6% rispetto al primo semestre 2019. E' importante, però, segnalare che molte operazioni, concluse entro il periodo considerato, erano state definite prima del periodo di lockdown vissuto nei mesi primaverili.

Sempre a livello Europeo il settore residenziale ha registrato un incremento del 37%, con 33 Mld € solo nel primo semestre e oltre 60 Mld € in previsione per fine 2020. La logistica è risultata in crescita del 5% rispetto all'anno scorso (circa 15 Mld €) mentre il settore uffici ha registrato un calo del 16% rispetto al primo semestre 2019 (41 Mld €). Il retail, invece, ha registrato un incremento del 18% per cento nel semestre grazie alle importanti transazioni effettuate nei primi tre mesi del 2020, quando la pandemia non aveva ancora del tutto bloccato le attività.

I mercati europei, nel complesso, si stanno avviando verso una fase di "quiete" nel 2021, ovviamente ipotizzando uno scenario in cui la pandemia è stata contenuta e in cui la situazione economica (anche grazie ai grandi interventi pubblici) è in ripresa. Ma è indubbio che quanto accaduto **cambierà profondamente il settore nonché le aspettative di investitori e utilizzatori**. Il "niente sarà come prima" nel settore immobiliare è una realtà che si concretizzerà nei prossimi anni.

Fatturato immobiliare europeo (valore dei beni scambiati):
andamenti e previsioni - mln €, valori nominali

Fonte: Scenari Immobiliari

* Stima

◦ Previsione

Paese	2017	2018	2019	2020*	2021*	Var % 2020*/2019	Var % 2021*/2020*
Francia	152.000	173.000	176.000	155.000	169.725	-11,9	9,5
Germania	215.000	237.000	250.000	220.500	244.093	-11,8	10,7
Inghilterra^	115.000	125.000	128.000	112.000	121.632	-12,5	8,6
Spagna	96.000	105.500	109.300	89.298	96.174	-18,3	7,7
Italia	118.750	124.650	129.600	109.950	118.550	-15,2	7,8
Eu5	696.750	765.150	792.900	686.748	750.174	-13,4	9,2
Eu28	1.065.000	1.101.000	1.120.500	918.000	945.500	-18,1	3,0

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE

MERCATO REAL ESTATE Q3 2020 - focus Italia

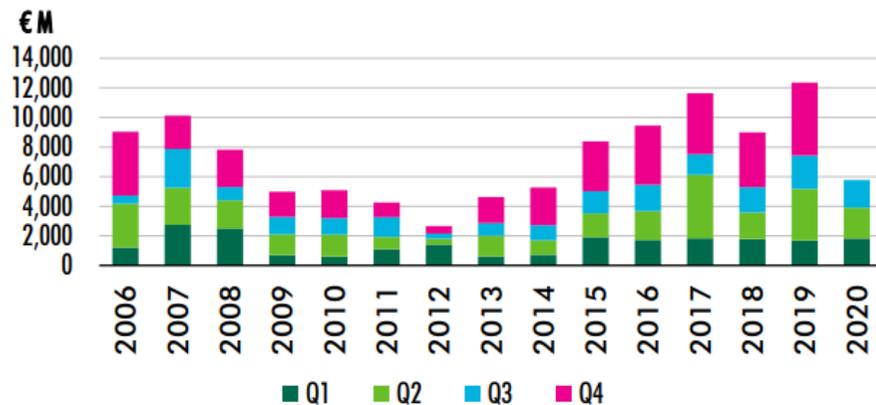
Il **2019** è stato un anno **particolarmente positivo per il mercato real estate italiano: i circa 12,2 Mld €** registrati hanno rappresentato una crescita del 40% circa rispetto al 2018 e del 25% in più rispetto alla media degli ultimi 5 anni. Le 260 transazioni sono state principalmente concentrate nelle città di Milano e Roma, consolidando la forte competizione fra le due città.

Le **previsioni di crescita previste per il 2020 sono state bloccate dall'emergenza Covid19**, che ha **fortemente rallentato il mercato sia degli investimenti che delle locazioni**. Nel Q3 sono state registrate transazioni per ca. 5,7 Mld €, circa il 23% in meno rispetto allo stesso periodo del 2019. I comparti più penalizzati si confermano essere quelli del retail e degli alberghi.

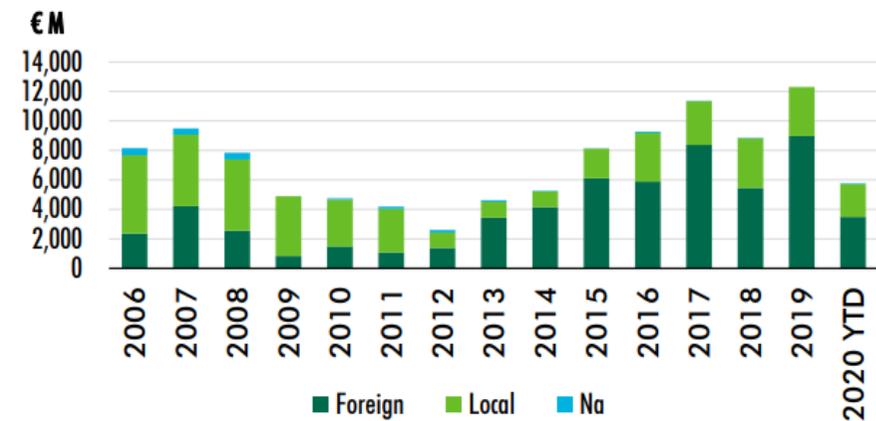
Gli investitori si confermano essere in prevalenza di origine straniera anche se, rispetto allo stesso periodo del 2019, sono in aumento gli investitori italiani.

Per il 2021 è atteso un ritorno sui livelli medi dello scorso decennio, sempre con Milano protagonista e in forte ripresa.

Volume d'investimenti Q3 2020



Volume d'investimenti per provenienza del capitale Q3 2020



Fonte: CBRE Research

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SUL SETTORE REAL ESTATE

MERCATO REAL ESTATE Q3 2020 - focus Italia

Nella situazione attuale, quindi, il mercato del real estate italiano è caratterizzato dai seguenti elementi:

- **il mercato degli investimenti ha rallentato molto la sua attività** rispetto agli anni precedenti;
- **le uniche transazioni concluse, o in corso, sono quelle già in fase avanzata, iniziate alla fine del 2019 o inizio 2020 oppure quelle focalizzate su immobili considerati a basso rischio.** Solo in pochi casi è stato richiesto un “repricing” per tenere conto delle diverse condizioni di mercato;
- **gli investitori hanno un atteggiamento di attesa («wait and see») ed estremamente cautelativo**, per analizzare e comprendere l’impatto del COVID 19 sui valori;
- si nota una **crescente difficoltà nell’accesso al credito** con un **peggioramento delle condizioni**, in particolare sui progetti di sviluppo immobiliare;
- **poche asset class sono rimaste attive nei radar degli investitori**, senza alcun rallentamento, come la logistica, i data centre, i supermercati nelle città e gli immobili di prestigio in zone centrali;
- **i conduttori in molti casi hanno richiesto un posticipo nel pagamento dei canoni o una rinegoziazione dei termini contrattuali;**
- **la situazione più critica si registra nei settori Hotel e Leisure, Retail, Fiere e Congressi, Teatri, Cinema e intrattenimento** dove la chiusura obbligatoria ha causato l’interruzione delle attività ed il crollo dei fatturati, mettendo in grande difficoltà i conduttori e di conseguenza anche i proprietari degli immobili;

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SETTORE FIERISTICO

IL MERCATO FIERISTICO

- Nel 2018**, stando ai dati Ufi, **4,5 milioni di aziende hanno preso parte a fiere** mondo, per un totale di **303 milioni di visitatori**. Inoltre, gli eventi hanno generato un **impatto economico di 275 Mld €** e hanno contribuito per 167,2 miliardi € al PIL mondiale. In questo scenario **l'Europa si posiziona prima**, con 1,3 milioni di espositori e 112 milioni di visitatori, rappresentando **più di un terzo del totale dei visitatori globali**.
- Attualmente l'exhibition industry **in Italia** si avvale di **43 poli fieristici** associati ad AEFI. **Questi** hanno ospitato quasi **500 manifestazioni**, di cui oltre **200 di richiamo internazionale**, con circa **200.000 espositori** e un totale di **22 milioni di visitatori**, di cui 13 milioni per gli eventi internazionali.
- Il volume d'affari generato è stato di circa **60 Mld €**, dando origine a quasi il **50% dell'export nazionale**;



IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SETTORE FIERISTICO

IL MERCATO FIERISTICO - IMPATTO DEL COVID19

- Le **manifestazioni fieristiche**, leva economica del Paese che ogni anno **genera affari per 60 Mld €**, sono state tra le prime attività ad essere **fermate dai provvedimenti del Governo** e dalle ordinanze delle Regioni per tutelare la salute dei cittadini e contenere l'espansione del virus.
- La complessità della situazione sanitaria e la forte incertezza sulla **durata dell'epidemia** rendono molto difficile ogni **previsione di ripresa e qualsiasi ipotesi di ripartenza stabile delle attività**.
- Infatti, pur essendo stata prevista, con DPCM dell'8 agosto 2020, **la ripresa dell'attività di fiere e congressi a partire dal 1 settembre 2020**, a causa dell'aggravarsi della situazione epidemiologica **il Governo ha imposto nuovamente il blocco di tutti gli eventi e i congressi a partire dal 18 ottobre e delle fiere nazionali e internazionali a partire dal 24 ottobre**. La sospensione, inizialmente prevista fino al 24 novembre 2020, **è stata prolungata fino al 3 dicembre 2020** (DPCM del 3 novembre 2020).
- L'ultimo DPCM ha, inoltre, imposto **la limitazione o la sospensione**, sulla base dell'indice di contagiosità, della **possibilità di spostamento fra regioni**.
- Come evidenziato dalle stime dell'European Exhibition Industry Alliance di luglio 2020, **la situazione è molto critica** in quanto gli operatori del settore prevedono perdite **fino al 75% o più del fatturato di quest'anno**. Il 39% prevede profitti operativi sostanzialmente ridotti e il 46% si aspetta perdite;
- Ad ottobre 2020, **gli eventi cancellati definitivamente sono il 55% del totale previsto per il 2020** (fonte Astra Ricerche e ADC Group/Club degli Eventi). Un dato in crescita rispetto all'ultima rilevazione di giugno, quando era il 40%. Il **23% delle manifestazioni sono state, invece, rinviate a data certa o da definirsi mentre un ulteriore 15% è a rischio rinvio**. Questo testimonia la **grande incertezza per il futuro** unita alla forte negatività per il recente passato, soprattutto in quanto non è atteso un miglioramento come invece si prevede per i restanti settori dell'economia italiana (terziario e industria) nonostante **il ruolo vitale per la ripresa economica svolto dal settore** in quanto volano di visibilità per le imprese sul mercato e per l'effetto moltiplicatore su altri settori;
- **le cancellazioni o i rinvii** delle esposizioni hanno, infatti, un impatto immediato, poiché **ritardano le attività commerciali** e i **ricavi programmati**. Ciò comporta un **rischio esistenziale**, in particolare per le **piccole e medie imprese** di servizi, collegate direttamente al settore (ad esempio fornitori di servizi come allestitori di stand, logistica, ristorazione, ecc.) o clienti (ad esempio piccoli espositori);

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SETTORE FIERISTICO

IL MERCATO FIERISTICO – focus Fiera Milano

- Fiera Milano con una struttura espositiva di **399.000 mq è al quarto posto nel mondo** dopo Shanghai in Cina, Francoforte e Hannover in Germania;
- nel periodo pre-Covid 19, il flusso generato annualmente (dati 2019) era pari a **4,5 milioni di visitatori e 39.945 espositori**, di cui il 24% all'estero;
- l'impatto economico sul territorio era pari a **8,1 Mld €, che equivalgono al 2,2% del PIL della Lombardia** e al 3,5% di quello dell'area metropolitana milanese;
- il Governo, a partire dal mese di febbraio 2020, per tentare di contenere l'espansione della pandemia da Covid-19, ha emanato **una serie di rigide restrizioni** (sospensione degli eventi che prevedevano assembramenti di persone, limitazione della mobilità nazionale e internazionale, distanziamento interpersonale e limiti nell'affollamento degli spazi) **che hanno portato a forti ripercussioni sull'attività di Fiera Milano.**
- Pur con i limiti imposti dal distanziamento sociale, è stato possibile effettuare eventi, congressi e fiere solamente nel periodo dal 1 settembre a metà ottobre in quanto, **a causa dell'aggravarsi della situazione sanitaria, sono stati nuovamente bloccati gli eventi e congressi dal 18 ottobre e le fiere nazionali e internazionali dal 24 ottobre.** Al momento, il blocco è previsto sino al 3 dicembre 2020.
- A causa dei provvedimenti attuati dal Governo, degli eventi fieristici pianificati per il 2020 all'interno della struttura di Fiera Milano, **il 74% degli eventi è stato cancellato o trasformato in evento digitale;**
- Gli eventi che sono stati svolti dopo il breve periodo di ripartenza (dal 1 settembre al 24 ottobre) hanno visto **un calo medio delle presenze, rispetto alle edizioni precedenti, compreso tra il 70% e l'80%, con punte fino al 90%;**

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SETTORE FIERISTICO

A partire da febbraio 2020 sono stati emanati i seguenti DPCM che hanno avuto ripercussioni sul settore fieristico:

- **DPCM 23 febbraio 2020:** il Presidente del Consiglio dei Ministri, per far fronte all'epidemia COVID-19, ha firmato un decreto recante «**Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza COVID-19**» che ha previsto la chiusura di tutte le attività (compreso quelle fieristico-congressuali) ad eccezione quelle ritenute necessarie o di importanza strategica per il paese;
- **DPCM 11 giugno 2020: sospensione** fiere e congressi **fino al 14 luglio 2020;**
- **DPCM 14 luglio 2020: proroga del divieto** di organizzare "Congressi e grandi eventi fieristici" **fino al 31 luglio 2020;**
- **DPCM 7 agosto 2020:** il decreto sblocca la situazione relativa all'organizzazione di fiere e congressi, che **dal 1 settembre 2020 tornano ad essere consentiti**, nel rispetto delle normative di sicurezza e sempre seguendo le direttive su dimensioni e caratteristiche dei luoghi, di modo che venga mantenuta la distanza interpersonale di un metro. Il decreto consente, invece, lo svolgimento delle attività propedeutiche alle predette riaperture a partire dal 9 agosto 2020;
- **DPCM 7 settembre 2020:** vengono introdotti i «corridoi verdi», ingressi in Italia per manifestazioni fieristiche internazionali. Semaforo verde per chi - prima di imbarcarsi - presenti al vettore un'attestazione che dimostri di esserti sottoposti a tampone nelle 72 ore precedenti con risultato negativo;
- **DPCM 14 ottobre 2020:** con il decreto viene resa più **esplicita la possibilità di svolgere Fiere e Congressi previa adozione e rispetto di Protocolli validati dal Comitato tecnico scientifico e secondo misure organizzative adeguate** alle dimensioni e alle caratteristiche dei luoghi e tali da garantire ai frequentatori la possibilità di rispettare la distanza interpersonale di almeno un metro. I Protocolli sono stati validati dal CTS con un doppio parere legale AEFI e Fiera Milano;
- **DPCM 18 ottobre 2020: sospensione attività convegnistiche o congressuali ma restano consentite le manifestazioni fieristiche** di carattere nazionale e internazionale;
- **DPCM 24 ottobre 2020: sospensione delle manifestazioni fieristiche;**
- **DPCM 3 novembre 2020: sospensione di convegni, congressi, sagre e fiere fino al 3 dicembre 2020. La limitazione o la sospensione**, sulla base dell'indice di contagiosità, della **possibilità di spostamento fra regioni**

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SETTORE FIERISTICO

PRINCIPALI PROVVEDIMENTI DEL GOVERNO A SOSTEGNO DEL SETTORE FIERISTICO

- A supporto delle attività sospese, è stato emanato il **DL Ristori, contenente "misure urgenti per la tutela della salute e per il sostegno ai settori produttivi maggiormente colpiti dall'epidemia COVID-19"**:
 - **Art. 5 - MISURE A SOSTEGNO DEGLI OPERATORI TURISTICI e CULTURA**: integrazione con 100 mln € della legge 17 luglio 2020, n. 77 destinata anche al ristoro degli operatori nel settore delle fiere e dei congressi;
 - **Art. 6 - MISURE URGENTI DI SOSTEGNO ALL'EXPORT E AL SISTEMA DELLE FIERE INTERNAZIONALI**
 - RIFINANZIAMENTO FONDO SIMEST (ex lege n. 394 del 1981): incremento del fondo (a carattere rotativo destinato alla concessione di finanziamenti a tasso agevolato alle imprese esportatrici ed allargato anche alle fiere) con 150 mln €;
 - RIFINANZIAMENTO FONDO ART. 72 (DL Cura Italia n. 18/2020): integrazione del fondo di 200 mln € e riconoscimento del ruolo delle fiere internazionali (rif. punto 3.1 al comma 1, primo periodo, dopo la parola "capitali" sono aggiunte le seguenti: "nonché delle imprese aventi come attività prevalente l'organizzazione di eventi fieristici di rilievo internazionale")
 - **Art. 12 - CASSA INTEGRAZIONE**: vengono disposte ulteriori 6 settimane di Cassa integrazione ordinaria, in deroga e di assegno ordinario legate all'emergenza COVID-19, da usufruire tra il 16 novembre 2019 e il 31 gennaio 2021 da parte delle imprese che hanno esaurito le precedenti settimane di Cassa integrazione e da parte di quelle soggette a chiusura o limitazione delle attività economiche

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SETTORE FIERISTICO

PRINCIPALI PROVVEDIMENTI DEL GOVERNO A SOSTEGNO DEL SETTORE FIERISTICO

▪ **DL 34/2019 «Misure urgenti di crescita economica e per la risoluzione di specifiche situazioni di crisi»:**

- Art. 49 1. Al fine di migliorare il livello e la qualità di internazionalizzazione delle PMI italiane, alle imprese esistenti alla data del 1° gennaio 2019 e' riconosciuto, per i periodi d'imposta 2019 e 2020, **un credito d'imposta nella misura del 30 per cento delle spese di cui al comma 2 fino ad un massimo di 60.000 € (...)** per le **spese di partecipazione a manifestazioni fieristiche internazionali di settore che si svolgono in Italia o all'estero**, relativamente alle spese per l'affitto degli spazi espositivi; per l'allestimento dei medesimi spazi; per le attività pubblicitarie, di promozione e di comunicazione, connesse alla partecipazione.

Questo viene integrato dal DL 23/2020 «Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali» che prevede la trasformazione del il credito d'imposta per la partecipazione di PMI a fiere internazionali in un credito di imposta per la **mancata partecipazione a fiere e manifestazioni commerciali internazionali** (rif. art. 12 bis)

- **“Temporary framework for State aid measures to support the economy in the current COVID-19 outbreak” (2020/C 91 I/01)** del 19/3/2020 (successivamente integrata ed ampliata): è una norma a validità temporanea, con scadenza 31/12/2020 che prevede la possibilità per gli Stati membri di adottare misure di sostegno al tessuto economico in deroga all'ordinario regime di de minimis e di divieto di concessione di aiuti di Stato.

Nell'ambito di questo “quadro temporaneo” è quindi data la possibilità agli stati membri di concedere degli aiuti in deroga all'articolo 107, paragrafo 3, lettera B) del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea (TFUE) purché siano soddisfatte alcune determinate condizioni tra le quali:

- a) l'aiuto non superi € 800.000 per impresa sotto forma di sovvenzioni dirette, anticipi rimborsabili, agevolazioni fiscali o di pagamenti (tutti i valori utilizzati sono al lordo di qualsiasi imposta);
- b) l'aiuto sia concesso entro e non oltre il 30 settembre 2021 per le ricapitalizzazioni (proroga intervenuta ad ottobre 2020)

→ **Fiera Milano ha già superato il limite previsto dal Temporary framework e quindi non può accedere alle misure previste da DL**



IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SU FIERA MILANO

INDICI DI BILANCIO CONNESSI AI CANONI DI LOCAZIONE

	FCS 2020	YoY	2019	YoY	2018	YoY	2017
Canone Locazione/Fatturato	63,9%		16,5%		18,8%		16,8%
Canone Locazione/EBITDAR	-588%		43,4%		57,5%		71,2%

MEDIA TRIENNALE **17,4%** VS FCS2020 **63,9%**

MEDIA TRIENNALE **57,4%** VS FCS2020 **-588%**

- La **Media rapporto Canone di locazione su fatturato** nell' ultimo triennio 2019-2018-2017 è stata pari al **17,4%**
- Il **Rapporto Canone di locazione su fatturato** previsto in base ai dati FCS 2020 sarà pari al **63,9%**
- La **Media rapporto Canone di locazione su EBITDAR** nell' ultimo triennio 2019-2018-2017 è stata pari a **57,4%**
- Il **Rapporto Canone di locazione su EBITDAR** previsto in base ai dati FCS 2020 sarà pari al **-588%**

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SU FIERA MILANO

INTERVENTI DI CONTENIMENTO COSTI AVVIATI PER FAR FRONTE ALLA CRISI GENERATA DALLA PANDEMIA COVID-19

Il Gruppo ha intrapreso significative azioni di riduzione costi, come di seguito riportato in dettaglio:

NATURA DEI COSTI	AZIONI DI CONTENIMENTO DEI COSTI
Costo del lavoro	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FIS e CIG per le società del Gruppo FM per un ulteriore periodo di 13 settimane (28 settembre - 27 dicembre 2020); ▪ Riduzione del 20% salario Dirigenti, 25% AD (apr-mag) e ulteriore riduzione, su base volontaria, del 10% del salario dei Dirigenti nei mesi ottobre e novembre; ▪ Fruizione totale delle ferie e del 50% dei ROL in maturazione sul 2020 ▪ Cancellazione Premio di risultato 2020 ▪ Posticipo delle nuove assunzioni e riduzione dei contratti a tempo determinato ▪ Risoluzione degli stage in corso ▪ Applicazione, a partire dal 26 ottobre 2020, dello Smart Working a tutti i dipendenti per riduzione/eliminazione costi sede (Utenze, Mensa)
Costi di funzionamento	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rinegoziazione dei principali contratti passivi e contenimento di tutte le tipologie di spese operative
Costi emergenti per nuove norme di sicurezza e prevenzione (Covid-19)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Costi per gestione accessi e controllo flussi visitatori <ul style="list-style-type: none"> - Vigilanza - Misurazione Temperatura - Segnaletica ▪ Costi addizionali per intensificazione attività di pulizia e sanificazione ▪ Costi per acquisto DPI dipendenti Gruppo FM

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SU FIERA MILANO

MANIFESTAZIONI PREVISTE IN CALENDARIO DAL 20 FEBBRAIO AL 31 DICEMBRE 2020

Situazione iniziale al 20 febbraio 2020 con riposizionamenti - Agg. 30.10.2020

Come si evince dalla tabella sotto riportata, ad oggi, l'impatto della pandemia COVID-19 ha causato **l'annullamento di importanti eventi** (Il Salone del Mobile, Mido, Expocomfort) in **un momento dell'anno che storicamente rappresenta il periodo**, sia per tipologia di eventi che per numero di partecipanti, **maggiormente redditizio per Fiera Milano. Il 74% degli eventi in forma fisica è stato annullato o trasformato in evento digitale.**

L'impatto delle penali previste contrattualmente a carico degli organizzatori che intendono annullare l'evento **sarà del tutto residuale rispetto al fatturato perso** inoltre l'incasso è altamente improbabile e incerto considerando che la crisi causata dal COVID -19 non ha colpito solo il settore immobiliare e fieristico ma molti altri.

	Manifestazioni	Sede espositiva Iniziale (Rho / Fmcity)	Data Svolgimento iniziale		Riprogrammazione Finale (nuova data o annullamento)		
FEBBRAIO	MYPLANT & GARDEN	PE - FieraMilano RHO	26/02/2020	28/02/2020	ANNULLATA		
	FILO (1° SEMESTRE)	PU - FieraMilanoCity (MiCo)	27/02/2020	28/02/2020	ANNULLATA		
	MIDO	PE - FieraMilano RHO	29/02/2020	02/03/2020	ANNULLATA		
MARZO	FA' LA COSA GIUSTA	PU - FieraMilanoCity	06/03/2020	08/03/2020	ANNULLATA		
	CARTOOMICS	PE - FieraMilano RHO	13/03/2020	15/03/2020	27/11/2020	29/11/2020	Digital edition
	M. CONV. EXPOCOMFORT / BIE - BIOMASS INNOVATION EXPO	PE - FieraMilano RHO	17/03/2020	20/03/2020	ANNULLATA		
	NICOLE FASHION SHOW (Ev. coll. SPOSAITALIA)	PU - FieraMilanoCity	22/03/2020	24/03/2020	ANNULLATA		
APRILE	MIART	PU - FieraMilanoCity	17/04/2020	19/04/2020	11/09/2020	13/09/2020	Digital edition
	SPOSAITALIA	PU - FieraMilanoCity	17/04/2020	20/04/2020	ANNULLATA		
	I SALONI (Sal. Mobile, Sal. Bagno, Eurocucina)	PE - FieraMilano RHO	21/04/2020	26/04/2020	ANNULLATA		

IMPATTO DELLA PANDEMIA COVID-19 SU FIERA MILANO

	Manifestazioni	Sede espositiva Iniziale	Data Svolgimento iniziale		Riprogrammazione Finale		
MAGGIO	CHIBIMART	PU - FieraMilanoCity	15/05/2020	18/05/2020	ANNULLATA		
	VENDITALIA	PE - FieraMilano RHO	20/05/2020	23/05/2020	Marzo 2021		
	VAPITALY	PE - FieraMilano RHO	23/05/2020	25/05/2020	ANNULLATA		
	PACKAGING PREMIÈRE	PU - FieraMilanoCity	26/05/2020	28/05/2020	ANNULLATA		
	XYLEXPO	PE - FieraMilano RHO	26/05/2020	29/05/2020	ANNULLATA		
	VERSILIA YACHTING RENDEZ-VOUS	Viareggio	28/05/2020	31/05/2020	ANNULLATA		
GIUGNO	IT'S ELETTRICA	PU - FieraMilanoCity + MiCo Sud	17/06/2020	20/06/2020	ANNULLATA		
LUGLIO	MILANO UNICA	PE - FieraMilano RHO	07/07/2020	09/07/2020	08/09/2020	09/09/2020	Ridotta a 2 giorni
SETTEMBRE	HOMI Outdoor Home&Dehors	PE - FieraMilano RHO	19/09/2020	22/09/2020	ANNULLATA		
	HOMI Fashion&Jewels (2 SEM.)	PE - FieraMilano RHO	19/09/2020	22/09/2020	19/09/2020	22/09/2020	
	MICAM s	PE - FieraMilano RHO	20/09/2020	23/09/2020	20/09/2020	23/09/2020	
	MIPEL s	PE - FieraMilano RHO	20/09/2020	23/09/2020	20/09/2020	23/09/2020	
	THE ONE MILANO (MIFUR-MIPAP) s	PE - FieraMilano RHO	20/09/2020	23/09/2020	20/09/2020	23/09/2020	
	LINEAPELLE - 2 sem.	PE - FieraMilano RHO	23/09/2020	25/09/2020	22/09/2020	23/09/2020	2 giorni
	PLUG-MI	PU - FieraMilanoCity	26/09/2020	27/09/2020	ANNULLATA		
OTTOBRE	MILAN GAMES WEEK	PE - FieraMilano RHO	02/10/2020	04/10/2020	27/11/2020	29/11/2020	Digital edition
	MILANO FOR PETS	PU - FieraMilanoCity	02/10/2020	04/10/2020	ANNULLATA		
	FILO (2° SEMESTRE)	PU - FieraMilanoCity (MiCo)	07/10/2020	08/10/2020	07/10/2020	08/10/2020	
	CPhi	PE - FieraMilano RHO	13/10/2020	15/10/2020	ANNULLATA		
	BIMU	PE - FieraMilano RHO	14/10/2020	17/10/2020	14/10/2020	17/10/2020	
	SMAU	PU - FieraMilanoCity	20/10/2020	22/10/2020	20/10/2020	21/10/2020	2 giorni
	SALONE FRANCHISING MILANO	PU - FieraMilanoCity	22/10/2020	24/10/2020	22/10/2020	24/10/2020	Digital edition
	VISCOM - INPRINT	PE - FieraMilano RHO	22/10/2020	24/10/2020	17/11/2020	18/11/2020	Digital edition
NOVEMBRE	EICMA MOTO	PE - FieraMilano RHO	ANNULLATA		ANNULLATA		
	MILANO AUTO CLASSICA	PE - FieraMilano RHO	20/11/2020	22/11/2020	25/09/2020	27/09/2020	Anticipata
	G! COME GIOCARE	PU - FieraMilanoCity	20/11/2020	22/11/2020	20/11/2020	22/11/2020	Digital edition
DICEMBRE	L'ARTIGIANO IN FIERA	PE - FieraMilano RHO	05/12/2020	13/12/2020	28/11/2020	20/12/2020	Digital edition



ANALISI CONTRATTI DI LOCAZIONE FIERA MILANO ATTUALMENTE IN ESSERE

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

CONDUTTORE		CANONE (€/anno)	CANONE INDICIZZATO 2020 (€/anno)	INDICIZZAZIONE	DURATA (anni)	SCADENZA	RECESSO ANTICIPATO	RECESSO GRAVI MOTIVI	MAN. ORDINARIA	MAN. STRAORDINARIA	DISDETTA
FMC	Pad. 17	p. - 1/terra 150.000	424.280	100% ISTAT	9+9	30/06/2023	NO	SI	conduttore	conduttore	12 mesi di preavviso
		p. 1 e 2 200.000									
FMC	Pad. 5/6 Park	3.000.000	3.194.344	100% ISTAT	9+9	30/04/2029	NO		conduttore	proprietà	12 mesi di preavviso
		50% fatturato									
FMC	Uffici + posti auto	150.000	159.484	100% ISTAT	6+6	30/06/2029			conduttore	proprietà	12 mesi di preavviso
FIERA MI	Polo esterno	38.800.000	39.844.251	100% ISTAT	9+9	30/06/2023	NO	SI	conduttore	proprietà	18 mesi di preavviso
FIERA MI	Polo interno	1.413.000	1.418.652	100% ISTAT	9+9	30/06/2023	NO	SI	conduttore	proprietà	18 mesi di preavviso

PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURIDICI INERENTI IL PAGAMENTO DEGLI AFFITTI DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN

Sebbene, ad oggi, non si abbia evidenza di basi giuridiche che consentano ai conduttori di sospendere o ridurre il pagamento dei canoni di locazione durante il periodo di lockdown o per cause imputabili al Covid-19, **un orientamento dottrinale autorevolmente sostenuto** – ancorché non univoco – che ha ricevuto negli anni recenti qualche avallo da parte della giurisprudenza, sia pure in verità non molto significativo, **prevede un obbligo dei locatori di rinegoziare l'ammontare dei canoni, basato sul principio di buona fede ai sensi dell'art. 1375 c.c.**

Si è, infatti, sostenuta la tesi secondo cui la sopravvenienza causata dall'epidemia Covid-19 e dalle relative misure di contenimento, **avendo modificato in misura significativa l'equilibrio originario delle obbligazioni delle parti**, faccia sorgere – come accade in generale per i contratti di durata - un **dovere di cooperazione per rinegoziare il contratto**, in modo da renderne il contenuto più congruo rispetto agli interessi dei contraenti; e ciò indipendentemente dalla presenza di una clausola di negoziazione nel contratto (peraltro rara nella prassi).

Mai come in questi ultimi mesi la gran parte degli operatori del settore immobiliare ha cercato chiarimenti e interpretazioni circa l'istituto della forza maggiore e sulla possibilità di applicazione dello stesso alle obbligazioni delle parti nei contratti di locazione commerciale e di affitto d'azienda, in conseguenza dei provvedimenti emanati dal Governo per l'attuazione e il coordinamento delle misure occorrenti per il contenimento e contrasto dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Dopo l'ampio dibattito di questi mesi intorno all'istituto della forza maggiore e al principio di buona fede nell'esecuzione dei contratti, sono giunti i **primi provvedimenti giurisprudenziali di urgenza sull'argomento. Questi sono favorevoli alle richieste dei conduttori di non pagare o avere comunque delle riduzioni sulle mensilità di chiusura dell'attività a causa lockdown da Covid 19, in quanto penalizzati dall'impossibilità di poter godere dei beni locati, e in alcuni casi anche di rinegoziare i canoni a fronte della sopravvenuta eccessiva onerosità. In un caso il giudice si è spinto fino alla definizione di uno sconto da concedere al conduttore sia per i mesi del lockdown che per i successivi 9 mesi (Tribunale di Roma 27/8/2020).**

PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURIDICI INERENTI IL PAGAMENTO DEGLI AFFITTI DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN



Di seguito le sentenze individuate:

14 aprile 2020	R.G. n. 3071/2020	Tribunale di Venezia, Sezione I	a Monte dei Paschi di Siena S.p.A., fidejussore, viene ordinato di non pagare le mensilità di mancato preavviso , come richiesto dal locatore e comunque di non rivalersi nei confronti della conduttrice, che aveva cessato l'attività e risolto il contratto a seguito della chiusura dell'esercizio imposta dai recenti provvedimenti governativi per il contenimento e contrasto dell'epidemia da Covid-19
12 maggio 2020	R.G. n. 5503/2020	Tribunale di Bologna	alla locatrice di un esercizio commerciale viene ordinato di non mettere all'incasso gli assegni bancari consegnati dalla conduttrice "a garanzia" del pagamento dei canoni locatizi relativi al periodo aprile-luglio 2020 . La conduttrice aveva rappresentato l'impossibilità di procedere al pagamento in quanto, a causa delle misure restrittive in vigore per il contrasto alla pandemia da Covid 19, era stata ordinata la chiusura dell'attività imprenditoriale . Nell'ordinanza, il giudice di Bologna ha osservato che la ricorrente/conduttrice aveva anche allegato la pendenza di concrete trattative con la trasmissione da parte della conduttrice di una proposta transattiva consistente nella pattuizione di una temporanea riduzione del canone locatizio nel periodo da aprile 2020 a settembre 2020 . E' interessante notare che il giudice, nel disporre l'ordinanza e nell'assegnare alla parte resistente il termine per il deposito della memoria di costituzione, ha anche richiesto che la stessa prendesse posizione in ordine alle prospettive transattive.

PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURIDICI INERENTI IL PAGAMENTO DEGLI AFFITTI DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN

8 luglio 2020	Relazione n. 56/8 luglio 2020	Ufficio del Massimario e del Ruolo della Corte Suprema di Cassazione:	<p>laddove ha precisato che “il dovere di correttezza viene considerato alla stregua di limite interno di ogni situazione giuridica soggettiva (attiva o passiva) contrattualmente attribuita, concorrendo alla relativa conformazione in senso ampliativo o restrittivo rispetto alla fisionomia apparente, per modo che l'ossequio alla legalità formale non si traduca in sacrificio della giustizia sostanziale e non risulti, quindi, disatteso quel dovere (inderogabile) di solidarietà costituzionalizzato (art. 2 Cost.), che, applicato ai contratti, ne determina integrativamente il contenuto o gli effetti (art. 1374 c.c.) e deve, ad un tempo, orientarne l'interpretazione (art. 1366 c.c.) e l'esecuzione (art. 1375), nel rispetto del principio secondo cui ciascuno dei contraenti è tenuto a salvaguardare l'interesse dell'altro, se ciò non comporti un apprezzabile sacrificio dell'interesse proprio. La portata sistematica della buona fede oggettiva nella fase esecutiva del contratto ex art. 1375 c.c. assume assoluta centralità, postulando la rinegoziazione come cammino necessitato di adattamento del contratto alle circostanze ed esigenze sopravvenute. La correttezza è suscettibile di assolvere, nel contesto dilaniato dalla pandemia, la funzione di salvaguardare il rapporto economico sottostante al contratto nel rispetto della pianificazione convenzionale”. Alla luce del provvedimento qui esaminato, dunque, ben si può sostenere che nei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo (e/o nei contratti di rent to buy) incombe sul locatore l'obbligo di garantire al conduttore il godimento dell'immobile. In caso di limitazione del godimento, dovuta a fatti eccezionali, imprevedibili e non imputabili al locatore, il conduttore ha diritto alla conseguente riduzione del canone; riduzione che ben potrà andare oggetto di negoziazione tra le parti, onde riequilibrare, nel rispetto dei principi di correttezza e buona fede, le sorti del contratto.</p>
---------------	-------------------------------	---	--

PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURIDICI INERENTI IL PAGAMENTO DEGLI AFFITTI DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN



27 agosto 2020		Tribunale di Roma - sezione VI Civile	<p>L'ordinanza trae origine da un ricorso, depositato dalla società conduttrice di un immobile urbano adibito a uso commerciale, tramite il quale è stato chiesto al Tribunale di intervenire, in sede cautelare, per ordinare alla società locatrice di non escutere la fideiussione prestata a garanzia del pagamento dei canoni e di ridurre il canone concordato, a partire dal mese di aprile 2020 e fino al marzo 2021, del 50%. Il giudice monocratico ha accolto parzialmente la domanda di cautela rivoltagli, disponendo la sospensione della garanzia fideiussoria fino e la riduzione del canone dovuto del 40% per i mesi di aprile, maggio e giugno 2020, e del 20% da luglio 2020 a marzo 2021.</p> <p>A questa soluzione giunge attraverso un percorso motivazionale complesso e non privo di spunti interessanti e innovativi. Nell'ordinanza si osserva, infatti:</p> <ul style="list-style-type: none">i) che la buona fede contrattuale ha funzione integrativa del regolamento contrattuale, sì che, pur se non espressamente previsto dalle parti, sussiste un obbligo di rinegoziarne il contenuto se sopravvengono eventi imprevedibili che ne alterano significativamente i presupposti;ii) che, nel caso in cui una delle parti si sottragga a quest'obbligo, si deve fare ricorso alla clausola generale di buona fede, letta nel prisma del principio di solidarietà costituzionale;iii) che è dunque ammissibile un'azione di riduzione in via equitativa dei canoni di locazione in ragione del mancato rispetto dei canoni di buona fede e correttezza, proposta in via principale senza previa domanda di risoluzione per sopravvenuta eccessiva onerosità.
----------------	--	---------------------------------------	---

PRINCIPALI ORIENTAMENTI GIURIDICI INERENTI IL PAGAMENTO DEGLI AFFITTI DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN



30 settembre 2020		Tribunale di Venezia, Sezione I	<p>Con l'ordinanza non ha convalidato lo sfratto intimato, rigettando altresì l'istanza di rilascio ex art. 665 c.p.c.; ha infatti ritenuto che, quantomeno per i mesi da marzo a maggio 2020, a causa delle restrizioni imposte dalla normativa sanitaria in materia di COVID 19 la società intimata non ha potuto utilizzare - o perlomeno ha potuto utilizzare solamente in maniera ridotta - i locali oggetto di locazione. Tale mancato godimento è stato determinato, secondo il Tribunale, da una impossibilità parziale sopravvenuta della prestazione a carico del locatore, il quale deve garantire al conduttore il pieno e libero utilizzo degli immobili locati (o, in questo caso, concessi in uso tramite contratto di rent to buy). Conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1464 cod. civ., il conduttore, ovvero la parte la cui prestazione non è divenuta impossibile, ha pieno diritto di domandare la riduzione della propria prestazione (id est: del canone) e/o il recesso dal contratto. Atteso che, nel caso di specie, non era di certo intenzione del conduttore recedere dal contratto di rent to buy, il Tribunale ha riconosciuto che "occorre stabilire la riduzione del canone per il periodo di interesse e quindi per il periodo suddetto di lockdown. Il Tribunale, infine, non ha mancato di stigmatizzare la condotta del locatore che, notificando l'atto di intimazione di sfratto "in piena emergenza COVID", non ha tenuto un comportamento ispirato ai canoni solidaristici ex art. 2 Cost.</p>
-------------------	--	---------------------------------	---

TIPOLOGIE DI RINEGOZIAZIONE PER CAUSE STRAORDINARIE PRE COVID-19

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

1

TIPOLOGIA 1

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

2

TIPOLOGIA 2A

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

TIPOLOGIA 2B

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

3

TIPOLOGIA 3.A

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE in via DEFINITIVA - causa esterna

TIPOLOGIA 3.B

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

4

TIPOLOGIA 4

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

MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA'

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

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

MARKET PRACTICE IN CASI DI SOSPENSIONE TEMPORANEA DELLE ATTIVITA'

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

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

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

DURANTE IL PERIODO DI LOCKDOWN

Tipologia di strategia 1:

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

QUANDO AVVIENE

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

QUANTIFICAZIONE

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

MODALITÀ

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

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

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

PERIODO POST LOCKDOWN

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

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

QUANDO AVVIENE

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

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

QUANTIFICAZIONE

È negoziale; nella market practice che si sta sviluppando lo sconto va dal 5% al 20% del canone dovuto riferito al periodo post lockdown. Nella market practice attuale il periodo viene limitato al solo anno 2020.

Il canone viene corrisposto, per il periodo in oggetto, solo in % variabile sul fatturato, senza nessun minimo garantito. Qualora il contratto non preveda il canone variabile in % sul fatturato, tale % viene normalmente calcolata con la % media degli ultimi (3 o 5) anni (canone/fatturato). Nella market practice attuale il periodo viene limitato al solo anno 2020

MODALITÀ

Canone che viene ridotto per un periodo limitato per poi tornare a regime (le spese condominiali sono invece pagate per l'intero periodo al 100%)
Normalmente affinché lo sconto venga concesso viene richiesto dalla Proprietà come garanzia il regolare pagamento delle mensilità successive per un periodo non inferiore ai 12 mesi

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

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

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

- Il **23 febbraio 2020** il Presidente del Consiglio dei Ministri, per far fronte all'epidemia COVID-19, ha firmato un decreto recante **«Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza COVID-19»** che ha previsto la **chiusura di tutte le attività** (compreso quelle fieristico-congressuali) ad eccezione quelle ritenute necessarie o di importanza strategica per il paese. **Il 7 agosto 2020 viene firmato un nuovo DPCM che prevedeva la ripresa dell'attività di Fiere e Congressi a partire dal 1 settembre 2020** mentre consentiva lo svolgimento delle attività propedeutiche alle predette riaperture.
- In data **18 ottobre 2020** il Presidente del Consiglio dei Ministri, per far fronte all'aggravarsi della situazione epidemiologica da COVID-19, ha firmato un **nuovo DPCM che ha previsto la sospensione di tutti gli Eventi e i Congressi** permettendo, in un primo momento, solo **le fiere nazionali e internazionali poi bloccate con il DPCM del 24 ottobre 2020 fino al 24 novembre 2020**.
- Il 3 novembre 2020 è stato firmato un ulteriore DPCM che **prolunga la scadenza del blocco delle attività fieristiche e congressuali fino al 3 dicembre** e, sulla base dell'indice di contagiosità, **limita o sospende la possibilità di spostamento fra regioni**.
- **Alla data attuale la situazione è in netto peggioramento** non solo in Italia ma in tutti **i paesi europei** e **alcune nazioni** (ad es. Francia e Germania) hanno **già emesso provvedimenti che implicano il «lockdown» più o meno stringenti**;
- **La pandemia COVID-19 ha colpito l'economia a livello mondiale causando una recessione gravissima di dimensioni globali** (contrazione del 4,9% a livello mondiale e del 10,2% a livello europeo). Sulla base di quanto indicato dalle diverse fonti, il PIL italiano per il 2020 si assesterebbe in range compreso tra il -8,2% individuato da Istat e l'11,2% delle Commissione UE.

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



- **Il sistema fieristico appare uno dei settori maggiormente colpiti dalla pandemia. Secondo Event Industry è prevista una riduzione media dei fatturati del 68% fino a toccare** punte del 83%, con una percentuale di eventi cancellati definitivamente pari al 55% e rinviati pari al 23%. Secondo Maurizio Danesi, presidente di AEFI, **l'ulteriore stretta prevista dall'ultimo DPCM, porta all'80% la perdita di fatturato**, con l'annullamento o il trasferimento online di circa 60 eventi nelle prossime quattro settimane;
- **Nel caso di Fiera Milano la percentuale degli eventi cancellati o trasformati in eventi digitali nel 2020 è del 74%**; negli eventi svolti in presenza dei mesi di settembre e ottobre si è registrato **un calo delle presenze in media tra il 70% e l'80%** con eventi che in **alcuni casi** hanno avuto **un calo superiore al 90%**;
- **Il Rapporto Canone di locazione su fatturato (indice che misura la sostenibilità del canone), che nella media del triennio precedente è stato pari al 17,4%, è previsto in base ai dati Forecast 2020 pari al 63,9%**. Tale percentuale rende attualmente il canone di locazione finanziariamente non sostenibile per FM.

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



- **Il business di Fiera Milano è basato su grandi eventi difficilmente riprogrammabili e di difficile attuazione** visti i protocolli necessari nel caso di ripartenza previsti per il contenimento della pandemia COVID-19; questa situazione **sta impattando negativamente** anche nell'organizzazione di alcuni eventi dell'**anno 2021**;
- L'impatto delle **penali previste contrattualmente a carico degli organizzatori** che intenderanno annullare l'evento **sarà del tutto residuale rispetto al fatturato perso**; inoltre l'incasso è altamente incerto considerando che la crisi causata dal COVID -19 non ha colpito solo il settore immobiliare e fieristico ma molti altri;
- **Il management** della società ha prontamente reagito alla crisi facendo dei **massicci interventi mirati alla riduzione dei costi**;
- Nel settore immobiliare, stravolto dalle conseguenze dovute al periodo di «lockdown» imposto dal governo e dalle limitazioni alle attività nel periodo successivo, sono in corso, in quasi tutte le asset class immobiliari, **processi di rinegoziazione tesi a rimodulare quanto previsto dai contratti di locazione al fine di rendere sostenibile l'ammontare del canone con l'andamento del business**;
- **Lo stesso legislatore** negli ultimi mesi sembra avere adottato **un orientamento più tutelante nei confronti dei conduttori** cercando di favorire, vista la gravissima emergenza, gli accordi tra le parti. Questo orientamento ha cercato di **promuovere gli accordi tra le parti sul canone e sulle modalità di pagamento**. Questo nell'intento di assicurare il versamento delle somme arretrate e aiutare le attività commerciali di contatto con il pubblico, che sono i settori più colpiti dal coronavirus.

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



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

Alla luce di quanto sta avvenendo sul mercato immobiliare in casi simili, si ritiene ragionevole che tale rimodulazione possa essere composta da due componenti:

- **PER I PERIODI DI «LOCK DOWN» (impossibilità di utilizzare l'immobile dovuta ad imposizioni governative) - mesi di MARZO, APRILE, MAGGIO, GIUGNO, LUGLIO, NOVEMBRE, DICEMBRE:** in virtù della tipologia del business che, a differenza di altri, non può ricorrere a differenti canali di vendita, si suggerisce di richiedere **la riduzione del 50% del canone di locazione dovuto per il medesimo periodo dell'anno**
- **PER IL PERIODO «NO LOCKDOWN» (possibilità di svolgere l'attività, fino alla data del 31 dicembre 2020) - mesi di AGOSTO, SETTEMBRE, OTTOBRE:** dato che i limiti di utilizzo dell'immobile conseguenti alle misure di contenimento del virus (distanziamento, mascherina, limiti all'assembramento, etc.) hanno comunque avuto un impatto in maniera diretta nell'attività del conduttore il quale non ne è responsabile in alcun modo, si suggerisce di richiedere il pagamento di un **canone di locazione scontato di una percentuale che potrebbe andare dal 5% al 20%**.

Contando, quindi, i mesi di GENNAIO e FEBBRAIO 2020 come mesi a canone pieno e applicando le percentuali di cui sopra si ottiene UNO SCONTO totale per l'ANNO 2020 che potrà andare da un minimo di € 13.700.000 ad un massimo di € 15.400.000.

YARD | REAAS



ITALIA

Milano

Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20122

T +39.02.77.80.701 F +39.02.76319216

Roma

Via Ombrone, 2/G - 00198

T +39.06.45686301 F +39.06.45686327

FRANCIA

Parigi

14 Rue Ballu - 75009

REGNO UNITO

Londra

7/10, Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ

WWW.YARDREAAS.IT

INFO@YARD.IT | INFO@REAAS.IT



Milano, 01/12/2020

Prot. 1590/2020

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 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.

Distinti saluti,

YARD S.p.A.

Head of Corporate Valuation

Andrea Garibaldi

