



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

## **NOTICE RELATIVE TO A MATERIAL TRANSACTION WITH A RELATED PARTY**

CONCERNING THE STIPULATION  
BY FIERA MILANO S.P.A.  
WITH FONDAZIONE ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO  
OF AGREEMENTS AMENDING AND SUPPLEMENTING  
THE PROPERTY LEASE AGREEMENTS CONCERNING THE RHO AND MILAN  
EXHIBITIONS AREAS

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

Update to the Notice published on 21 March 2014 and  
to the Notice published on 14 May 2019

This notice was filed and made available to the public on 15 December 2020 at the registered office and the operating and administrative offices of Fiera Milano S.p.A., on the company's website ([www.fieramilano.it](http://www.fieramilano.it)) - *Investors* section) and on the authorised storage system [www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)

## INTRODUCTION

This notice (“**Notice**”) was prepared by the Board of Directors of Fiera Milano S.p.A. (“**Fiera Milano**” or the “**Company**”) in compliance with provisions in Article 10.2 of the procedure on related-party transactions adopted by Fiera Milano (“**Fiera Milano Procedure**”) and Article 5(1) of the Consob Regulation adopted with resolution no. 17221 of 12 March 2010, as amended (“**Regulation on Related-Party Transactions**”).

The Notice is an update of

- (i) the notice published by Fiera Milano on 21 March 2014 regarding the stipulation between Fiera Milano - as lessee - and Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (“**Ente Fiera**”), that owns a controlling stake equal to 63.821% of the share capital in Fiera Milano - as lessor - of the two property lease agreements concerning the exhibition sites in Rho-Pero (Milan) and Milan “FieraMilanoCity” or “Internal Site” respectively and
- (ii) the subsequent notice of 14 May 2019, which had updated the lease of only the Internal Site, resulting in the exclusion of some cadastral maps (specifically identified therein), and a consequent reduction of Euro 1,413,000.00 in the rent.

The current update, as of this Notice, concerns the following property lease agreements:

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

and concerning the two agreements amending the aforesaid Agreements (the “**Internal Site Addendum**” and the “**Rho Addendum**”, jointly the “**Addenda**”) that the parties involved are about to sign, through the exchange of correspondence, in order to reduce the rents for 2020 in the light of the excessive cost in relation to the Internal Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement due to force majeure caused by the current emergency situation related to the pandemic, that has paralysed the exhibition and congress sector (the “**Operation**”).

In addition, it should be noted that there are two lease agreements existing between Fiera Milano Congressi S.p.A. and Ente Fiera concerning assets dedicated to exhibition and congress sector (i) pavilions 5 and 6, relevant areas and parking areas below the outdoor entrance area and (ii) pavilion 17 (the “**Fiera Milano Congressi Agreements**”). When revising the rents of the Agreements, the rents of the two Fiera Milano Congressi Agreements, which amounted to a total of Euro 3,618,621 for 2020, were also reduced for 2020 and for the same reasons indicated above.

As the Operation is a substantial change to a material related-party transaction (the Agreements), said was approved - pursuant to Article 9.1 of the Fiera Milano Procedure - by the Board of Directors of the Company on 15 December 2020, after obtaining the favourable, justified opinion of the Control and Risks Committee (“**Control and Risks Committee**”) on 15 December 2020. The Control and Risks Committee in turn was advised by the independent advisor Yard S.p.A. (“**Yard**”), that was requested, in view of the consequence in Italy and the world due to COVID-19, to indicate possible alternatives for the temporary renegotiation of the rents indicated in the Agreements, necessary as a consequence of the excessive cost in relation to the Agreements due to force majeure caused by the current emergency situation that had paralysed the exhibition and congress sector in which the Company operates.

As regards in particular the above procedure to direct and approve the Operation, it should be noted that Fiera Milano is a small-sized listed company, and as such benefits from the exception under Article 10(1) of the Regulation on Related-Party Transactions; therefore, without prejudice to obligations to provide

public disclosure, the same safeguards in the Procedure applicable to minor transactions are adopted for material transactions.

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

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

## 1 WARNINGS

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

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

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

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

## 2 INFORMATION ABOUT THE OPERATION

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

The Addenda concern the amendment to the rent of each of the Agreements, both disclosed to the public by, among others, the publication of the notice dated 21 March 2014 and subsequent notice dated 14 May 2019 only concerning the Internal Site, to which specific reference is made for all matters not mentioned below concerning the content of the Agreements.

In particular, for each of the Agreements, the following is noted:

- the Internal Site Lease Agreement is for 9 years, starting from 1 July 2014 and is automatically renewable for a further 9 years, unless at least 18 months' notice is given. Moreover, under the Internal Site Lease Agreement, the rent is Euro 1,418,652.00 for 2020, index-linked to 100% of the change in the National Statistical Institute (ISTAT) index, to be paid by Fiera Milano in favour of Ente Fiera in quarterly instalments<sup>1</sup> (the “**Internal Site Rent**”);
- the Rho Lease Agreement is for 9 years, starting from 1 July 2014 and is automatically renewable for a further 9 years, unless at least 18 months' notice is given. Moreover, under the Rho Lease Agreement, the rent is Euro 39,844,251.00 for 2020, index-linked to 100% of the change in the

---

<sup>1</sup> On 31 March 2020, Fiera Milano and Ente Fiera agreed on an amendment to the payment terms of the quarterly payments, from payment in advance to deferred payment respectively within 10 (ten) days following each due date, i.e. by 10 July 2020, by 10 October 2020 and by 10 January 2021.

National Statistical Institute (ISTAT) index, to be paid by Fiera Milano in favour of Ente Fiera in quarterly instalments <sup>1</sup> (the “**Rho Site Rent**”).

Through the signing of individual Addenda, Fiera Milano and Ente Fiera intend to reduce the Internal Site Rent and the Rho Site Rent (collectively the “**Rents**”) for 2020, as follows:

- a reduction in the Internal Site Rent for a total amount of Euro 442,524.00 , agreeing therefore on an annual amount as new rent due for the Internal Site for 2020 of Euro 976,128.00 (“**New Internal Site Rent**”), without changes to the relative terms of the adjustment to the ISTAT change, or to any additional terms and conditions agreed in the Internal Site Lease Agreement.
- a reduction in the Rho Site Rent for a total amount of Euro 12,428,711.00, agreeing therefore on an annual amount as new rent due for the Rho Site for 2020 of Euro 27,415,540.00 (“**New Rho Site Rent**”), without changes to the relative terms of the adjustment to the ISTAT change, or to any additional terms and conditions agreed in the Internal Site Lease Agreement.

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

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

In addition, it should be noted that the subsidiary Fiera Milano Congressi S.p.A. agreed with Ente Fiera - on the same date - to amend the rents indicated in the Fiera Milano Congressi Agreements agreeing on an overall reduction for 2020 of Euro 1,128,765.00.

## **2.2 Information about the related parties involved in the Operation**

Information has not changed since the information in the notice published by the Company on 21 March 2014 and in the subsequent notice dated 14 May 2019 concerning only the Internal Site, and the Operation described qualifies as a related-party transaction as Ente Fiera holds a controlling stake in the Company, equal to 63.8212% of the share capital of Fiera Milano.

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

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

The finalisation of the Addenda mean that the Company will pay Ente Fiera - for 2020

- an Internal Site rent which is considerably lower than the existing rent: the reduction is equal to a total of Euro 442,524.00 and
- a Rho site rent which is considerably lower than the existing rent: the reduction is equal to a total of Euro 12,428,711.00.

## **2.4 Procedures for determining the amount**

As indicated above, the New Internal Site Rent and the New Rho Site Rent (the “**New Rents**”) for 2020 were agreed on as Euro 976,128.00 and Euro 27,415,540.00 respectively.

In order to determine the New Rents, during negotiations started with Ente Fiera, the Chief Executive Officer of the Company at the time, Fabrizio Curci, instructed by the Board of Directors, appointed the independent advisor Yard - a leading company in property evaluations and consultancy services - to initially verify the grounds for requesting a reformulation and/or reduction of each of the Rents and - based on market practice conditions applicable to the current emergency - and it supplies the criteria

applicable for the possible quantification of the reduction. Following, due to the continuing epidemiological emergency and particular situation of the exhibition and congress sector in which Fiera Milano operates, that has been paralysed by the emergency underway, on 19 October 2020, Marco Pacini stipulated a new appointment with the advisor. Yard given the already mentioned market opinion dated 10 December 2020, that replaced the original market opinion, in line with this one, given on 13 July 2020 following the original mandate.

In the opinion issued on 10 December 2020, Yard clarified that it had made its conclusions based on assessments of the following aspects:

- on 23 February 2020, the Prime Minister signed a decree to deal with the COVID-19 epidemic on «Urgent measures to contain and manage the COVID-19 emergency » which closed all activities (including exhibition and congress activities) with the exception of certain activities considered necessary or of strategic importance for the country. On 7 August 2020, a new Prime Minister's Decree was signed which provided for Exhibition and Congress activities to resume from 1 September 2020, while it allowed preparatory activities to be carried out.
- On 18 October 2020, the Prime Minister signed a new decree to deal with the worsening epidemiological situation caused by COVID-19, suspending all Events and Congresses and initially allowing only national and international exhibitions, which were then stopped with the Prime Minister's Decree of 24 October 2020 until 24 November 2020.
- On 3 November 2020, another Prime Minister's Decree was signed, extending the shut-down of exhibition and congress activities until 3 December and, based on the contagion index, limiting or suspending the possibility to move between regions.
- At present, the situation has got distinctly worse not only in Italy but in all European countries and some nations (for example France and Germany) have already issued for more or less stringent lockdowns;
- The COVID-19 pandemic has affected the economy worldwide, causing a very serious recession of global dimensions (a decline of 4.9% at worldwide level and of 10.2% at European level). Based on indications from different sources, the fall in Italian GDP for 2020 would be between 8.2%, as indicated by ISTAT, and 11.2% as indicated by the EU Commission.
- Exhibitions have been one of the sectors worst hit by the pandemic. According to Event Industry, an average reduction in turnover of 68% is expected, reaching highs of 83%, with the percentage of permanently cancelled events standing at 55%, and adjourned events totalling 23%. According to Maurizio Danesi, chair of AEFI, the Association of the Italian Exhibition Industry, the additional restrictions of the latest Prime Minister's Decree will result in an 80% loss in turnover, with the cancellation or transfer online of some 60 events in the next four weeks;
- In the case of Fiera Milano, the percentage of events with physical attendance cancelled or deferred in 2020 was just under 75%; at events with physical attendance held in September and October, attendance fell on average by 70% to 80% with events in some cases registering a decrease of more than 90%;
- The Rent/Turnover ratio (a ratio that measures the sustainability of the rent payment), which on average was 17.4% in the previous three-year period, is expected to be equal to 63.9% based on 2020 Forecast data. This percentage means that the current rent is not financially sustainable for FM.
- Fiera Milano's business is based on large events that are hard to reschedule and the protocols envisaged by measures to contain the COVID-19 pandemic, which are necessary to resume activities, are difficult to put in place; this situation is also having a negative impact on the organisation of some 2021 events;
- The impact of contract penalties payable by organisers that wish to cancel an event will be entirely negligible compared to the turnover lost; moreover, incomings are highly uncertain, considering the crisis caused by COVID-19 that has not only affected the property and exhibition sectors, but many other segments as well;
- the company's management has promptly responded to the crisis, taking substantial action to cut costs;
- In the property sector, affected by the consequences of the lockdown imposed by the government and the limitations on activities in the subsequent period, renegotiations are underway, for nearly all property asset classes, to reformulate the contents of lease agreements in order to make rents sustainable with business performance;

- In the last few months, the legislator seems to have adopted a more protective approach for lessees, trying to encourage agreements between parties, considering the very serious emergency. This approach has tried to promote agreements between parties concerning rent and terms of payment. The intention is to guarantee the payment of overdue sums and help commercial activities that deal with the public, which are the sectors most hit by the Coronavirus.

In light of the above, Yard concluded that a request to reformulate the Internal Site Rent and the Rho Site Rent for 2020, albeit temporary, was justified and legitimate considering the consequences of the COVID-19 pandemic.

In particular, in view of developments on the property market in similar cases, Yard considered a reformulation of the rents of all rent agreements with Ente Fiera, to be reasonable. The reformulation would comprise two parts:

- for the "lockdown" period (due to the impossibility of using the Rho Site, the Internal Site, and the places of Fiera Milano Congressi) – the months of March, April, May, June, July, November and December: because of the type of business which, unlike other sectors, cannot use different sales channels, it was suggested to request a 50% reduction for each of the Rents due for the same period in 2020;
- for the "no lockdown" period, up to 31 December 2020 - the months of August, September and October: it was suggested to request for each of the Agreements (including the Fiera Milano Congressi Agreements) the payment of a rent discounted by a percentage that would vary from 5% to 20% given the limits on using the property due to measures to contain the virus (distancing, face masks, limits on gatherings, etc.), which in any case have had a direct impact on the activities of the lessees, that are not responsible for said in any way whatsoever;

So, counting the months of January and February 2020 as full rent months, and applying the above percentages, a total discount for 2020 ranging from a minimum of Euro 13,700,000.00 to a maximum of Euro 15,400,000.00 would be obtained.

In light of the conclusions of the independent expert Yard, Fiera Milano and Ente Fiera agreed on an overall reduction of Euro 14,000,000.00 which is proportionally allocated as follows to the individual lease agreements existing between Ente Fiera, Fiera Milano and the subsidiary Fiera Milano Congressi S.p.A.:

- the Internal Site Rent will be reduced by a total amount of Euro 442,524.00;
- the Rho Site Rent will be reduced by a total amount of Euro 12,428,711.00;
- the rents of the Agreements of Fiera Milano Congressi will be reduced by a total amount of Euro 1,128,765.
- 

Considering the above, and in particular the circumstance that the amount of the New Internal Site Rent and the New Rho Site Rent come under the sustainability and suitability range indicated by Yard (as stated above), the Board of Directors of the Company - on 15 December 2020 - considered the New Rents to be suitable and reasonable and, consequently, considered the Operation overall to be suitable, financially beneficial and in the interest of Fiera Milano, approving the signing of the Addendum.

The decision of the board was taken also in view of the favourable, justified opinion given by the Control and Risks Committee on 15 December 2020. In this opinion, the Committee gave its conclusions on the evaluations and opinions of Yard, on the financial benefit of the New Rents, as well as an analysis on the suitability and financial benefit of the Operation overall, referring to the same considerations indicated above and which are extensively reported in **Attachment (A)** to this Notice.

As regards Yard, it gave its opinion on 10 December 2020 – see **Attachment B** to this Notice. In this regard, it is hereby declared that the information of the above opinion indicated in this Notice has been reproduced consistently with the contents of the opinion and, as far as the Company is aware, there are no omissions that could make the information reproduced inaccurate or misleading.

Lastly, as requested in Attachment B of the Fiera Milano Procedure, it should be noted that:

- (i) Yard's opinion was commissioned on 19 October 2020 as a result of Fiera Milano signing the services proposal received from Yard on 15 October 2020;
- (ii) Yard was selected as it is a leading international operator in the field of property evaluations and consulting services;
- (iii) Yard is considered independent as it has no economic, capital or financial relations with (a) the Company, (b) with subjects that control the Company, its subsidiaries or subjects under the common control of the Company, and (c) with directors of the companies in letters (a) and (b). In this regard, the statement from Yard concerning any relations existing at 1 December 2020, is attached to its opinion;
- (iv) as regards the terms and scope of its appointment, as already indicated, Yard was appointed to verify the grounds for requesting a reformulation and/or reduction of each of the Rents and - based on market practice conditions in similar cases - to quantify a reduction of said;
- (v) Mirko Polito and Luisa Magnani carried out analyses for Yard, under the responsibility of the Chief Executive Officer Michele Arcelloni.

## **2.5 Economic, capital and financial effects of the Operation**

In economic and financial terms, the Operation may generate an economic and financial benefit due to the reduction in the Rents and the adoption of the New Rents only for 2020.

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

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

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

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

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

Negotiations relative to the Operation were initially conducted by the Chief Executive Officer of the Company, in office at the time, Fabrizio Curci, and, following his resignation on 18 June 2020, by the Chairperson, instructed by the Board of Directors on 18 June 2020.

All parties directly involved in negotiations continually updated the Board of Directors and the Control and Risks Committee.

The Operation was approved by the Control and Risks Committee that gave its favourable, justified opinion on 15 December 2020.

Lastly, the Operation was approved by the Board of Directors of the Company on 15 December 2020. The resolution was passed, voted unanimously in favour by the Directors.

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

The above circumstance does not apply to the Operation.

The following documents are attached:

- A. opinion of the Control and Risks Committee of Fiera Milano S.p.A.;
- B. opinion of the independent advisor Yard S.p.A.

Rho (Milan), 15 December 2020

on behalf of the Board of Directors

signed Carlo Bonomi

This document contains a true translation in English of the report for the market in Italian “DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO A UN’OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON UNA PARTE CORRELATA.”  
However, for information about Fiera Milano Group reference should be made exclusively to the original report in Italian. The Italian version of the above mentioned report shall prevail upon the English version.

## ATTACHMENT A

### OPINION OF THE CONTROL AND RISKS COMMITTEE OF FIERA MILANO S.p.A., PURSUANT TO ARTICLE 9.1 OF THE PROCEDURE ON RELATED-PARTY TRANSACTIONS, ON THE OPERATION TO AMEND PROPERTY LEASE AGREEMENTS CONCERNING THE RHO AND MILAN EXHIBITION AREAS WITH THE PARENT COMPANY FONDAZIONE ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO.

In the meeting of 11 March 2014, the Control and Risks Committee (the “**Control and Risks Committee**” or “the **Committee**”) of Fiera Milano S.p.A. (“**Fiera Milano**” or the “**Company**”) unanimously issued, pursuant to Article 9.2 of the procedure on related-party transactions of the Company (the “**Fiera Milano Procedure**”), its justified opinion in favour of signing the two separate property lease agreements between Fiera Milano - in a capacity as lessee - and Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (“**Ente Fiera**”) - in a capacity as lessor – concerning the “FieraMilanocity” exhibition site situated in Milan comprising pavilions 3 and 4 (the “**Internal Site Lease Agreement**”) and the exhibition site at Rho (the “**Rho Lease Agreement**” respectively, referred to, along with the Internal Site Lease Agreement, as the “**Agreements**”).

Subsequently, on 7 May 2019, the Control and Risks Committee unanimously issued, pursuant to Article 9.2 of the Procedure, its favourable opinion on the exclusion of some areas (mainly used as parking space), of the “FieraMilanocity” exhibition site from the Internal Site Lease Agreement and the consequent reduction in the relative rent.

Both operations were qualified, pursuant to the Procedure, as a material related-party transaction, as Fondazione Fiera, at 2014, held a controlling stake equal to 62.062% of the share capital in Fiera Milano, which was subsequently increased, in 2019, to 63.821%; the 2014 operation exceeded the materiality threshold indicated in Attachment 3 of the Regulation on Related-Party Transactions and indicated in Attachment A of the Procedure, and the 2019 operation referred to an amendment to the operation originally notified.

Both operations were also disclosed to the market:

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

The parties are now negotiating a reduction in the rent for 2020 in view of the excessive cost in relation to the Agreements due to force majeure caused by the current emergency situation which has paralysed the exhibition and congress sector in which the Company operates (the “**Operation**”).

In addition, it should be noted that there are two lease agreements existing between Fiera Milano Congressi S.p.A. and Ente Fiera concerning assets dedicated to exhibition and congress sector (i) pavilions 5 and 6, relevant areas and parking areas below the outdoor entrance area and (ii) pavilion 17 (the “**Fiera Milano Congressi Agreements**”). When revising the rents of the Agreements, the rents of the three Fiera Milano Congressi Agreements, which amounted to a total of Euro 3,618,621.00 for 2020, were also reduced for 2020 and for the same reasons indicated above.

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

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

\* \* \*

### **AGREEMENTS EXISTING BETWEEN FIERA MILANO AND ENTE FIERA**

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

In particular, both the Internal Site Lease Agreement and the Rho Lease Agreement have a duration of 9 years, both starting from 1 July 2014 and both automatically renewable for a further 9 years, unless at least 18 months' notice is given.

The rent due for each Contract is as follows:

- for the Internal Site Lease Agreement, a rent of Euro 1,418,652.00 for 2020, index-linked to 100% of the change in the National Statistical Institute (ISTAT) index, to be paid by Fiera Milano in favour of Ente Fiera in quarterly instalments<sup>1</sup> (the “**Internal Site Rent**”);
- for the Rho Lease Agreement, a rent of Euro 39,844,251.00 for 2020, index-linked to 100% of the change in the National Statistical Institute (ISTAT) index, to be paid by Fiera Milano in favour of Ente Fiera in quarterly instalments<sup>1</sup> (the “**Rho Site Rent**”).

### **ADDITIONAL AGREEMENTS AMENDING THE LEASE AGREEMENT PAYMENTS**

The parties mutually intend to reduce the Internal Site Rent and the Rho Site Rent (collectively the “**Rents**”) for 2020 as follows:

- a reduction in the Internal Site Rent for a total amount of Euro 442,524.00, agreeing therefore on an annual amount as new rent due for the Internal Site for 2020 of Euro 976,128.00 (“**New Internal Site Rent**”), without changes to the relative terms of the adjustment to the ISTAT change, or to any additional terms and conditions agreed in the Internal Site Lease Agreement;
- a reduction in the Rho Site Rent for a total amount of Euro 12,428,711.00, agreeing therefore on an annual amount as new rent due for the Rho Site for 2020 of Euro 27,415,540.00 (“**New Rho Site Rent**”), without changes to the relative terms of the adjustment to the ISTAT change, or to any additional terms and conditions agreed in the Rho Site Lease Agreement.

### **AGREEMENTS EXISTING BETWEEN FIERA MILANO CONGRESSI S.P.A. AND ENTE FIERA**

---

<sup>1</sup> On 31 March 2020, Fiera Milano and Ente Fiera agreed on an amendment to the payment terms of the quarterly rent payments, from payment in advance to deferred payment respectively within 10 (ten) days following each due date, i.e. by 10 July 2020, by 10 October 2020 and by 10 January 2021.

The Committee also acknowledged that the subsidiary Fiera Milano Congressi S.p.A. agreed with Ente Fiera on amending the rents indicated in the Fiera Milano Congressi Agreements agreeing on an overall reduction for 2020 of Euro 1,128,765.00.

### **PRELIMINARY ACTIVITY**

The Committee was continually informed during and regarding negotiations between the parties, receiving complete and exhaustive information and document flows, as well as a prompt exhaustive response to its requests.

The independent advisor Yard S.p.A. (“**Yard**”), appointed by Fiera Milano, issued an initial opinion on 13 July 2020 confirming the legitimacy of the conditions that require a reformulation and/or reduction of each of the Rents and - based on market practice conditions applicable to the current emergency - and it supplies the criteria applicable for the possible quantification of the reduction. Subsequently on 15 October, given the continuing epidemiological emergency and particular situation of the exhibition and congress sector in which Fiera Milano operates, which has been paralysed by the emergency underway, the same advisor was appointed to provide an update on the market opinion already given, which led to the release of the abovementioned opinion dated 10 December 2020, that full replaces the market opinion, in line with this one, given on 13 July 2020.

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

- (i) correspondence between Fiera Milano and Ente Fiera, in which the amount of the planned reduction in the Rent for 2020 and the determination of the New Internal Site Rent and the New Rho Site Rent were agreed;
- (ii) the opinion of Yard updated on 10 December 2020;

during today's meeting of 15 December 2020, this opinion is issued to submit to the Board of Directors of Fiera Milano in the meeting convened for the same date.

### **ANALYSES CONDUCTED AND CONCLUSIONS**

In relation to the reductions for 2020 in the Rents, YARD's opinion included the following aspects, summarised below.

Yard first clarified that its conclusions were based on the following assumptions:

- the impossibility to hold exhibitions and events in light of the extraordinary regulations issued by the Government and Regions to deal with the epidemiological emergency caused by COVID-19;
- the very serious recession underway at global level, with exhibitions one of the sectors worst hit by the pandemic;
- the uncertainty of the current situation as regards activities resuming;
- The Rent/Turnover ratio (a ratio that measures the sustainability of the rent payment), which on average was 17.4% in the previous three-year period, is expected to be equal to 63.9% based on 2020 Forecast data. This percentage means that the current rent is not financially sustainable for FM.

In view of the above, YARD concluded that it was reasonable to reformulate the rents of all lease agreements with Ente Fiera; YARD expects the reformulation to comprise two parts:

- for the "lockdown" period (due to the impossibility of using the Rho Site, the Internal Site, and the places of Fiera Milano Congressi) – the months of March, April, May, June, July, November and December: because of the type of business which, unlike other sectors, cannot use different sales channels, it was suggested to request a 50% reduction for each of the Rents due for the same period in 2020;
- for the "no lockdown" period, up to 31 December 2020 - the months of August, September and October: it was suggested to request for each of the Agreements (including the Fiera Milano Congressi Agreements) the payment of a rent discounted by a percentage that would vary from 5% to 20% given the limits on using the property due to measures to contain the virus (distancing, face masks, limits on gatherings, etc.), which in any case have had a direct impact on the activities of the lessees, that are not responsible for said in any way whatsoever;

So, counting the months of January and February 2020 as full rent months, and applying the above percentages, Yard considers it reasonable to apply a total discount for 2020 that ranges from a minimum of Euro 13,700,000.00 to a maximum of Euro 15,400,000.00.

In the light of the conclusions of the independent expert Yard, Fiera Milano and Ente Fiera agreed on an overall reduction of Euro 14,000,000.00, which is proportionally allocated as follows to the individual lease agreements existing between Ente Fiera, Fiera Milano and the subsidiary Fiera Milano Congressi S.p.A.:

- the Internal Site Rent will be reduced by a total amount of Euro 442,524.00;
- the Rho Site Rent will be reduced by a total amount of Euro 12,428,711.00;
- The rents of the Agreements of Fiera Milano Congressi will be reduced by a total amount of Euro 1,128,765.00.

In light of the above, the Committee - after careful reflection and evaluations - reached the conclusion that the reduction of the Internal Site Rent and the reduction of the Rho Site Rent for year 2020 according to the above terms constitutes an operation which, besides being substantially fair, is financially beneficial for Fiera Milano and meets its interests as a company.

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

Milan, 15 December 2020

The Chairperson

Stefania Chiaruttini

This document contains a true translation in English of the report for the market in Italian “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.” However, for information about Fiera Milano Group reference should be made exclusively to the original report in Italian. The Italian version of the above mentioned report shall prevail upon the English version.



YARD REAS

## MARKET OPINION

# Riduzione canone di locazione anno 2020 – Covid 19

# INDICE

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

## 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

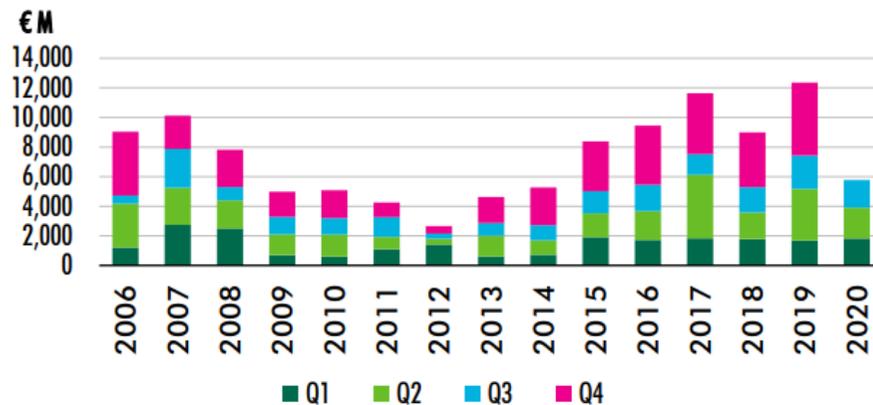
Il **2019** è stato un anno **particolarmente positivo per il mercato real estate italiano: i circa 12,2 Mld €** registrati hanno rappresentato una crescita del 40% circa rispetto al 2018 e del 25% in più rispetto alla media degli ultimi 5 anni. Le 260 transazioni sono state principalmente concentrate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

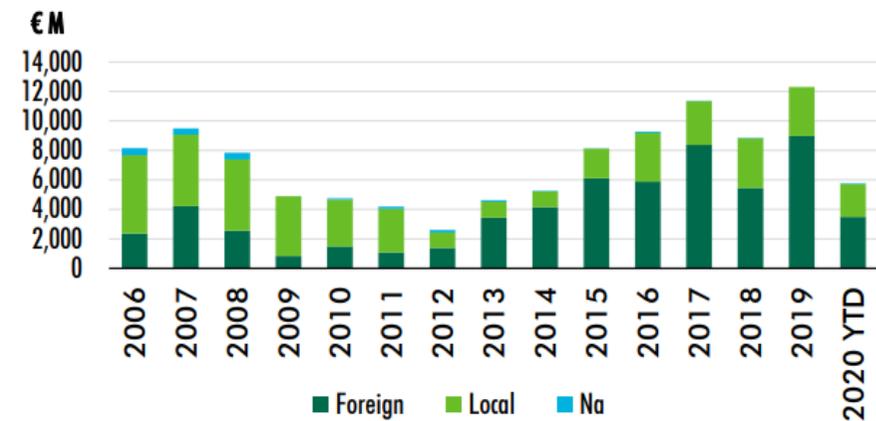
Gli investitori si confermano essere in prevalenza di origine straniera anche se, rispetto allo stesso periodo del 2019, sono in aumento gli investitori italiani.

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

# 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		3.000.000	3.194.344	100% ISTAT	9+9	30/04/2029	NO	conduttore	proprietà	12 mesi di preavviso	
		Park	50% fatturato									
FMC	Uffici + posti auto	150.000	159.484	100% ISTAT	6+6	30/06/2029			conduttore	proprietà	12 mesi di preavviso	
FIERA MI	Polo esterno	38.800.000	39.844.251	100% ISTAT	9+9	30/06/2023	NO	SI	conduttore	proprietà	18 mesi di preavviso	
FIERA MI	Polo interno	1.413.000	1.418.652	100% ISTAT	9+9	30/06/2023	NO	SI	conduttore	proprietà	18 mesi di preavviso	

# 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 <b>di non pagare le mensilità di mancato preavviso</b> , come richiesto dal locatore e comunque di non rivalersi nei confronti della conduttrice, che aveva <b>cessato l'attività e risolto il contratto a seguito della chiusura dell'esercizio</b> imposta dai recenti <b>provvedimenti governativi per il contenimento e contrasto dell'epidemia da Covid-19</b>
12 maggio 2020	R.G. n. 5503/2020	Tribunale di Bologna	alla locatrice di un esercizio commerciale viene ordinato di <b>non mettere all'incasso gli assegni bancari consegnati dalla conduttrice "a garanzia"</b> del pagamento dei <b>canoni locatizi relativi al periodo aprile-luglio 2020</b> . La conduttrice aveva rappresentato <b>l'impossibilità di procedere al pagamento</b> in quanto, a causa delle misure restrittive in vigore per il contrasto alla pandemia da Covid 19, era stata <b>ordinata la chiusura dell'attività imprenditoriale</b> . Nell'ordinanza, il giudice di Bologna ha osservato che la ricorrente/conduttrice aveva anche allegato la <b>pendenza di concrete trattative</b> con la trasmissione da parte della conduttrice di una proposta transattiva consistente <b>nella pattuizione di una temporanea riduzione del canone locatizio nel periodo da aprile 2020 a settembre 2020</b> . 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. <b>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.</b> 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. <b>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;</b> 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 <b>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.</b></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"><li>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;</li><li>ii) che, nel caso in cui una delle parti si sottragga a quest'obbligo, si deve <b>fare ricorso alla clausola generale di buona fede</b>, letta nel prisma del principio di solidarietà costituzionale;</li><li>iii) che è dunque ammissibile <b>un'azione di riduzione in via equitativa dei canoni di locazione in ragione del mancato rispetto dei canoni di buona fede e correttezza</b>, proposta in via principale senza previa domanda di risoluzione <b>per sopravvenuta eccessiva onerosità.</b></li></ul>
----------------	--	---------------------------------------	---

# 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, <b>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.</b> 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, <b>ha pieno diritto di domandare la riduzione della propria prestazione (id est: del canone) e/o il recesso dal contratto.</b> 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 <b>in via TEMPORANEA</b> - PER UN <b>PERIODO LIMITATO BREVE (DA 3 A 12 MESI)</b>	Quando c'è un'oggettiva <b>difficoltà finanziaria temporanea</b> , 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 <b>uno sconto sul canone dovuto che va dal 20% al 50%</b> . Normalmente affinché lo sconto venga concesso viene richiesto dalla Proprietà come garanzia il regolare pagamento delle 12 mensilità successive	Si parla di <b>tempi inferiori ai 6 mesi</b> che non precludano il normale svolgimento del rapporto locativo, altrimenti ricadiamo nell'opzione 2
2.A	RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE <b>in via TEMPORANEA</b> PER UN <b>PERIODO LIMITATO MEDIO-LUNGO (DA 12 A 36 MESI)</b> - 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 <b>uno sconto sul canone dovuto che va dal 5% al 20%</b> . 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 <b>in via TEMPORANEA</b> PER UN <b>PERIODO LIMITATO MEDIO-LUNGO (DA 12 A 36 MESI)</b> - "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><b>3.A</b> RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE <u>in via DEFINITIVA</u> - causa esterna</p>	<p>Quando c'è un'oggettiva <b>difficoltà finanziaria generata definitivamente da nuove condizioni del mercato</b>, 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><b>3.B</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><b>4</b> CALCOLO DEL CANONE IN % DEL FATTURATO IN VIA TEMPORANEA (per Immobili RETAIL)</p>	<p>Usato in particolar modo nei contratti di <b>locazione di immobili commerciali</b>. 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'assemblamento, 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](http://WWW.YARDREAAS.IT)

[INFO@YARD.IT](mailto:INFO@YARD.IT) | [INFO@REAAS.IT](mailto: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

