



FIERA MILANO

FIERA MILANO S.p.A.

Registered office in Milan, Piazzale Carlo Magno 1

Administrative offices in Rho (MI), Largo Fiera Milano 5

Share Capital Euro 42,445,141.00 fully paid up.

Milan Company Register,

Tax code and VAT number 13194800150

INFORMATION DOCUMENT ON MATERIAL TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Drawn up in accordance with Article 13.2 of Annex C of the procedure for transactions with related parties of Fiera Milano S.p.A. and Article 5 and Annex 4 of the regulation adopted with Consob resolution 17221 of 12 March 2010, as amended.

AMENDING AGREEMENTS TO EXISTING LEASE AGREEMENTS WITH FONDAZIONE FIERA MILANO RELATING TO THE “BRANCH OFFICE” AND THE “HORIZONTAL TOWER”

Milan, 31 July 2025

This information document was filed and made available to the public on 31 July 2025 at the registered office and at the administrative offices of Fiera Milano S.p.A. in Largo Fiera Milano 5, Rho (Province of Milan) on the company's website (www.fieramilano.it - Investor Relations - Corporate Governance section) and on the authorised storage mechanism www.emarketstorage.com

TABLE OF CONTENTS

DEFINITIONS	5
BACKGROUND	9
1. NOTES: Risks related to potential conflicts of interest arising from the Transaction	10
2. INFORMATION ON THE TRANSACTION	11
2.1 <i>Description of the features, terms and conditions of the Transaction</i>	11
2.2 <i>Related parties on the Transaction, degree of correlation, and nature and extent of those parties' interests in the Transaction</i>	12
2.3 <i>Economic rationale and advantageousness of the Transaction for the Company</i>	12
2.4 <i>Method of determining the consideration for the Transaction</i>	13
2.5 <i>Overview of the economic, equity and financial effects of the Transaction</i>	14
2.6 <i>Impact of the Transaction on the remuneration of the members of the Company's management body and/or those of its subsidiaries</i>	15
2.7 <i>Information on the financial instruments of the Company held by members of the administrative and control bodies, general managers and executives of Fiera Milano who may be involved in the Transaction and their interests in extraordinary transactions</i>	15
2.8 <i>Indication of the bodies or directors who conducted or participated in the negotiations</i>	15
2.9 <i>Transaction approval process</i>	15
2.10 <i>Multiple transactions carried out during the financial year with the same related party, or with parties related both to the latter and to the Company, for the purposes of relevance of the Transaction</i>	17
ANNEX 1 – <i>Opinion of the Control and Risk Committee, responsible in relation to the activities required by the Consob OPC Regulations and the FM RPT Procedure on RPT matters, issued on 22 July 2025, with attached, under “A”, the Additional Leasing Fee Reduction Fairness Opinion and, under “B”, the Leasing Fee Increase Fairness Opinion.</i>	18
DEFINITIONS	5
BACKGROUND	9
1. NOTES: Risks related to potential conflicts of interest arising from the Transaction	10
2. INFORMATION ON THE TRANSACTION	11
2.1 <i>Description of the features, terms and conditions of the Transaction</i>	11
2.2 <i>Related parties on the Transaction, degree of correlation, and nature and extent of those parties' interests in the Transaction</i>	12
2.3 <i>Economic rationale and advantageousness of the Transaction for the Company</i>	12
2.4 <i>Method of determining the consideration for the Transaction</i>	13
2.5 <i>Overview of the economic, equity and financial effects of the Transaction</i>	14

2.6	<i>Impact of the Transaction on the remuneration of the members of the Company's management body and/or those of its subsidiaries</i>	15
2.7	<i>Information on the financial instruments of the Company held by members of the administrative and control bodies, general managers and executives of Fiera Milano who may be involved in the Transaction and their interests in extraordinary transactions</i>	15
2.8	<i>Indication of the bodies or directors who conducted or participated in the negotiations</i>	15
2.9	<i>Transaction approval process</i>	15
2.10	<i>Multiple transactions carried out during the financial year with the same related party, or with parties related both to the latter and to the Company, for the purposes of relevance of the Transaction</i>	17
ANNEX 1	<i>Opinion of the Control and Risk Committee, responsible in relation to the activities required by the Consob OPC Regulations and the FM RPT Procedure on RPT matters, issued on 22 July 2025, with attached, under "A", the Additional Leasing Fee Reduction Fairness Opinion and, under "B", the Leasing Fee Increase Fairness Opinion.</i>	18

DEFINITIONS

In addition to the terms defined in the text, the main definitions used in this Information Document are as follows. These definitions, unless otherwise specified, have the meanings set out below. Terms defined in the singular are also understood in the plural, and vice versa, where the context so requires.

2025 Lease Agreement Amending Agreements	The 2025 Branch Office Lease Agreement Amending Agreement and the 2025 Horizontal Tower Lease Amendment Amending Agreement.
2024 Original Agreements	The 2024 Branch Office Leasing Fee Reduction and the Horizontal Tower Lease Agreement.
2025 Branch Office Lease Agreement Amending Agreement	The amendment to the Branch Office Lease Agreement, signed between the Parties on 31 March 2014 and last amended on 29 July 2024, following the exclusion from said agreement of the Areas to be vacated in 2025.
2025 Horizontal Tower Lease Agreement Amending Agreement	The amendment to the Horizontal Tower Lease Agreement, signed between the Parties on 29 July 2024, following the inclusion in the Horizontal Tower Lease Agreement of the 2025 Newly Leased Areas.
Areas Subject to New 2025 Lease	The following areas of the Horizontal Tower: (a) the shipping office on the ground floor (approx. 35 sq.m.), (b) the warehouses located in the basement (approx. 64 sq.m.), (c) 53 parking spaces in the parking areas located in the external area in front of the “Horizontal Tower” building, and (d) 156 parking spaces in the parking areas located in the neighbouring areas.
Areas to be Vacated in 2025	The following areas of the Service Centre (excluded from the Branch Office Lease Agreement): (a) the East side plate (approx. 1,956 sq.m.), (b) the West plate (approx. 1,390 sq.m. gross) and (c) 70 marked parking spaces on the inner road of the Branch Office.
Service Centre	The “ <i>business point service centre</i> ”, located in the central body of the Branch Office.

RPT Committee	The Control and Risk Committee of Fiera Milano, comprising three non-executive, unrelated and independent directors - responsible, pursuant to the FM RPT Procedure, for issuing a reasoned prior opinion regarding related party transactions (including material transactions) carried out by the Company directly or through its subsidiaries.
Rho Exhibition Complex or Branch Office	The exhibition complex, entirely owned by Fondazione Fiera Milano, comprising, overall, 20 exhibition pavilions for a total of approximately 400,000 sqm of usable surface area.
Board of Directors	The Board of Directors of Fiera Milano.
Legal Adviser	Galbiati, Sacchi, Lamandini e Associati Law Firm, in the person of lawyers Aldo Sacchi and Matteo M. Cremascoli, engaged to assist the RPT Committee for legislative and regulatory aspects in relation to the management of the process of preparing the RPT Committee Opinion.
Branch Office Lease Agreement	The terms, conditions, duration and annual amount of the Branch Office leasing fee.
Horizontal Tower Lease Agreement	The terms, conditions, duration and annual amount of the Horizontal Tower leasing fee.
2024 Information Document	The information document, published by Fiera Milano on 31 July 2024.
Information Document	This information document, prepared in accordance with Article 5 and Annex 4 of the Consob RPT Regulation, as well as section 13.2 of the FM RPT Procedure and related Annex C.
Independent Expert or Yard Reaas	Yard Reaas S.p.A., an independent <i>advisor</i> specialising in real estate assessments appointed by the RPT Committee to (i) assess the cost effectiveness of the Transaction and (ii) issue a fairness opinion, for the benefit of the RPT Committee itself, on the adequacy of the 2025 Branch Office Additional Leasing Fee Reduction and the 2025 Horizontal Tower Leasing Fee Increase compared to market values.

Fairness Opinion	The Additional Leasing Fee Reduction Fairness Opinion and the Leasing Fee Increase Fairness Opinion, issued by the Independent Expert and transmitted to the RPT Committee on 9 July 2025, attached, respectively, under “A” and “B” to the RPT Committee Opinion.
Leasing Fee Increase Fairness Opinion	The Leasing Fee Increase Fairness Opinion, issued by the Independent Expert and transmitted to the RPT Committee on 9 July 2025, on the adequacy of the 2025 Horizontal Tower Leasing Fee Increase compared to market values and attached under “B” to the RPT Committee Opinion.
Additional Leasing Fee Reduction Fairness Opinion	The Additional Leasing Fee Reduction Fairness Opinion, issued by the Independent Expert and transmitted to the RPT Committee on 9 July 2025, on the adequacy of the 2025 Branch Office Additional Leasing Fee Reduction compared to market values and attached under “A” to the RPT Committee Opinion.
Fiera Milano or FM or Company	Fiera Milano S.p.A., with registered office in Milan, Piazzale Carlo Magno 1, and administrative offices in Rho (MI), Largo Metropolitana 5.
Fondazione Fiera Milano or FFM	“Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano”, with registered office at Largo Domodossola 1, Milan.
2025 Horizontal Tower Lesing Fee Increase	The increase in the annual leasing fee originally provided for in the Horizontal Tower Leasing Agreement due to the inclusion of the 2025 Newly Leased Areas.
Material RPT	The Transaction, which qualifies as a “ <i>Material Transaction with Related Parties</i> ” pursuant to the Consob RPT Regulation, as well as Article 9.2 and Annex B of the FM RPT Procedure.
Transaction	The transaction approved by the Board of Directors on 31 July 2025, concerning the signing by the Company of the proposal for a Binding Term Sheet concerning the 2025 Lease Agreement Amending Agreements.
2024 Opinion	The opinion of 4 July 2024 concerning the assessments of the RPT Committee regarding the interest, cost effectiveness and material correctness of the related terms of the transaction

	concerning the transfer of the main offices of FM to a new location in the Rho Exhibition Complex.
RPT Committee Opinion	The RPT Committee's reasoned opinion, of a binding nature, (i) on the interest of the Companies in carrying out the Transaction, as well as (ii) on its cost effectiveness and (iii) on the substantial fairness of the related terms and conditions, attached to this Information Document under “Annex 1”.
Parties	Fiera Milano and Fondazione Fiera Milano.
FM RPT Procedure	The “ <i>Procedure for transactions with related parties</i> ” approved by the Company's Board of Directors, most recently updated on 13 December 2023, in accordance with the provisions of (i) Article 2391-bis of the Italian Civil Code and (ii) of the Consob RPT Regulation, published on the Company's website.
Consob RPT Regulation	Consob Regulation 17221 of 12 March 2010, as amended and supplemented, most recently by Consob Resolution 22144 of 22 December 2021, containing provisions concerning related party transactions.
Issuers' Regulations	Consob Regulation 11971 of 14 May 1999, as amended and supplemented, concerning the regulation of issuers.
2024 Branch Office Leasing Fee Reduction	the amount of the reduction in the overall leasing fee provided for in the Branch Office Lease Agreement resulting from the early return to FFM, in 2024, of the Company's offices moved to the Horizontal Tower.
Binding Term Sheet	The binding document reflecting the agreements reached by the Offices of Fiera Milano and Fondazione Fiera Milano regarding the 2025 Lease Agreement Amending Agreements approved by the Board of Directors of Fiera Milano on 31 July 2025.
Horizontal Tower	The former headquarters for the development of the FM trade fair system, which later became the Italian headquarters of Wind Tre, located near the “ <i>east door</i> ” of the Rho Exhibition Complex.

TUIF	Legislative Decree 58 of 24 February 1998, as amended and supplemented.
2025 Branch Office Additional Leasing Fee Reduction	The reduction of the leasing fee, currently provided for in the Branch Office Lease Agreement, additional to the 2024 Branch Office Leasing Fee Reduction, subject of the 2024 Opinion.

BACKGROUND

This information document (the “**Information Document**”) has been prepared by Fiera Milano S.p.A. (“**Fiera Milano**”, “**FM**” or the “**Company**” in accordance with Article 5 and Annex 4 of Consob Regulation 17221/2010 (“**Consob RPT Regulation**”), as well as in compliance with Article 13.2 and Annex C of the “*Procedure for transactions with related parties*” approved by the Company's Board of Directors (the “**Board of Directors**”), most recently updated on 13 December 2023, in accordance with the provisions of (i) Article 2391-*bis* of the Civil Code and (ii) of the Consob RPT Regulation (the “**FM RPT Procedure**”).

The Information Document concerns a material transaction with a qualified related party, for the reasons specified below in paragraph 2.3, pursuant to and by effect of the Consob RPT Regulation and the FM RPT Procedure (“**Material RPT**”), carried out by the Company with its parent company Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (“**Fondazione Fiera Milano**” or “**FFM**”).

During 2024, Fiera Milano carried out a material transaction with a related party – the subject of the information document published by Fiera Milano on 11 July 2024 (the “**2024 Information Document**”), available on the company’s website (www.fieramilano.it – Investor Relations – Corporate Governance section) – consisting of the definition of contractual agreements with FFM aimed at carrying out the transfer of the main offices of FM from the areas located in the central body of the Rho exhibition complex (the “**Rho Exhibition Complex**” or the “**Branch Office**”), owned by FFM, to the current location at the former headquarters for the development of the FM exhibition system, which later became the Italian headquarters of Wind Tre, also known as the “Horizontal Tower” (the “**Horizontal Tower**”), also owned by FFM.

Fondazione Fiera Milano and Fiera Milano (the “**Parties**”) reflected the agreements reached in 2024 first in a binding term sheet and subsequently in agreements under which the following two aspects were defined, in particular:

- (i) the amount of the reduction in the overall leasing fee provided for in the Branch Office Lease Agreement resulting from the early return to FFM of the Company's offices moved to the Horizontal Tower (the “**2024 Branch Office Lease Reduction**”); as well as

- (ii) the terms, conditions, duration and annual leasing fee amount of the Horizontal Tower Lease Agreement (the “**Horizontal Tower Lease Agreement**” and, together with the Branch Office Lease Reduction 2024, the “**Original Agreements 2024**”).

This Information Document concerns the new understandings reached by the Parties, reflected in the proposal for a binding term sheet that the Company received from Fondazione Fiera Milano on 21 July 2025 and which it accepted by decision of the FM Board of Directors held on 31 July 2025 (the “**Binding Term Sheet**”).

The transaction, in summary, therefore consists of the signing for acceptance by Fiera Milano of the proposal for a Binding Term Sheet which regulates the aspects relating to the new agreements reached by the Parties, amending the Original Agreements 2024 (the “**Transaction**”).

Please refer to paragraph 2.1 below for more information regarding the Transaction.

The Transaction was approved by the Company's Board of Directors on 31 July 2025, after the issue, on 22 July 2025, of the favourable opinion of the Fiera Milano Control and Risk Committee (the “**RPT Committee Opinion**”, attached hereto under “Annex 1”), which is the committee responsible for giving a prior reasoned opinion on transactions with related parties carried out by the Company directly or through its subsidiaries (the “**RPT Committee**”).

This information document, published on 31 July 2025 is available to the public at the administrative offices of Fiera Milano S.p.A., Largo Fiera Milano 5, Rho (Province of Milan), on the company's website (www.fieramilano.it - Investor Relations - Corporate Governance section) and on the authorised storage mechanism www.emarketstorage.com.

1. **NOTES: Risks related to potential conflicts of interest arising from the Transaction**

The signing of the Amending Agreements constitutes a related-party transaction, as mentioned, carried out between the listed issuer Fiera Milano and its parent company Fondazione Fiera Milano, an entity that owns 63.82% of FM's share capital).

The Transaction therefore carries a potential risk of conflict as regards (i) the Company's interest in entering into the Transaction, (ii) the cost-effectiveness of the Transaction and (iii) the substantial fairness of its terms and conditions.

The Company considers that, at the date of this Information Document, the Transaction does not involve any additional situations of potential conflicts of interest other than those that are usual in related-party transactions, nor does it carry risks other than those typically inherent to transactions of a similar nature.

2. INFORMATION ON THE TRANSACTION

2.1 Description of the features, terms and conditions of the Transaction

2.1.1 As mentioned in the Background section, the Transaction concerns the signing for acceptance by Fiera Milano of the Binding Term Sheet proposal received from FFM which regulates the aspects relating to the new agreements reached by the Parties, amending the 2024 Original Agreements.

2.1.2 The new agreements between the Parties provide for the exclusion from the Branch Office Lease Agreement of areas of the Service Centre, additional to than those already released by FM to FFM in July 2024, namely: *(a)* the east side plate (approx. 1,956 sq.m.), *(b)* the west side plate (approx. 1,390 sq.m. gross), as well as *(c)* 70 marked parking spaces on the internal road of the Service Centre (the points under *(a)*, *(b)* and *(c)*, altogether, the **"2025 Released Areas"**).

2.1.3 At the same time, the Parties also agree, again in the Binding Term Sheet, on the lease, by Fiera Milano, of spaces in the Horizontal Tower, additional to the areas already leased under the Horizontal Tower Lease Agreement, namely: *(a)* the shipping office on the ground floor (approx. 35 sq.m.), *(b)* the warehouses located in the basement (approx. 64 sq.m.), *(c)* 53 parking spaces in the parking areas located in the external area in front of the "Horizontal Tower" building, as well as *(d)* 156 parking spaces, which would be fenced off and secured at FM's exclusive expense, in the parking areas located in the neighbouring areas (annexes *(a)*, *(b)*, *(c)* and *(d)*) . altogether, the **"2025 Areas Subject to New Lease"**).

2.1.4 More specifically, the Binding Term Sheet covers:

- (i)* the amendment of the Branch Office Lease Agreement, entered into between the Parties on 31 March 2014 and lastly amended on 29 July 2024, following the exclusion from the agreement of the Released Areas 2025 (the **"2025 Branch Office Lease Agreement Amending Agreement"**), with the consequent reduction of the lease fee set forth therein, further to the 2024 Branch Office Leasing Fee Reduction covered by the 2024 Opinion (the **"2025 Branch Office Additional Leasing Fee Reduction"**);
- (ii)* the amendment to the Horizontal Tower Lease Agreement, entered into between the Parties on 29 July 2024, following the inclusion in the Horizontal Tower Lease Agreement of the Areas Subject to 2025 New Lease (the **"2025 Horizontal Tower Lease Agreement Amending Agreement"** and together with the 2025 Branch Office Lease Agreement Amending Agreement, the **"2025 Lease Agreement Amending Agreements"**), resulting in an increase in the annual leasing fee provided therein (the **"2025 Horizontal Tower Leasing Fee Increase"**).

2.2 Related parties on the Transaction, degree of correlation, and nature and extent of those parties' interests in the Transaction

2.2.1 The Transaction qualifies as a transaction between related parties because it was carried out by Fiera Milano with its parent company Fondazione Fiera Milano. In particular, it should be noted that, as of the date of this Information Document, FFM exercises legal control over the Company pursuant to Article 2359 of the Civil Code and Article 93 of Legislative Decree no. 58 of 24 February 1998 (“**TUIF**”), by virtue of the shareholding, equal to approximately 63.82%, held by it in the Company's capital.

2.2.2 The nature and extent of the interests of the Parties involved take into account the circumstance whereby, by signing the Binding Term Sheet, Fiera Milano achieves an efficiency improvement of the spaces currently used, both at the Branch Office and at the Horizontal Tower, an efficiency improvement that has also manifested itself as a result of the operational experience acquired by Fiera Milano in the first months of use of the new offices in the Horizontal Tower.

2.2.3 With particular reference to the Horizontal Tower Lease Agreement Amendment 2025, the Transaction in fact *(a)* allows the relocation from the Service Centre to the ground floor and basement of the Horizontal Tower, of both the forwarding agent/mail delivery office serving the offices of Fiera Milano (using the area already dedicated by the previous tenant of these areas for this purpose), and the related service warehouses, *(b)* makes use of 53 parking spaces in the car parks in front of the building for employees and guests, as well as *(c)* makes use of as many as 156 parking spaces in the car parks adjacent to the building for employees.

2.2.4 Also, with respect to the Branch Office Lease Agreement Amendment 2025, the Transaction, on the other hand, allows the release of areas and spaces of the Service Centre that would remain substantially unused in the event the Transaction is terminated.

2.2.5 Overall, with the signing of the Binding Term Sheet, Fiera Milano - in exchange for the release of some areas of the Service Centre and adjacent car parks that are no longer considered functional for FM's specific activities - new spaces and parking spaces will be leased at the Horizontal Tower, the building in which the Company's headquarters and, therefore, all of its main offices are located.

2.3 Economic rationale and advantageousness of the Transaction for the Company

2.3.1 The cost-effectiveness in carrying out the Transaction was examined by the Company first in relation to the following two profiles *(i)* the appropriateness of the 2025 Additional Branch Office Leasing Fee Reduction with respect to market values, and *(ii)* the appropriateness of the 2025 Horizontal Tower Leasing Fee Increase, also with respect to market values.

2.3.2 In particular, the Transaction in question, in light of the provisions of the Binding Term Sheet, takes place in substantial continuity of the overall lease costs due by FM to Fondazione Fiera Milano.

Indeed, in exchange for the annual payment of a higher amount of the Horizontal Tower Leasing Fee, equal to EUR 258,800 plus VAT, FM benefits from a reduction in the annual payment of the Branch Office Leasing Fee in the amount of EUR 268,000 plus VAT. Ultimately, the functional improvement that FM achieves thanks to the use of more efficient spaces and a greater number of parking spaces at the Horizontal Tower results in a cost savings for the Company, equal to EUR 9,200 per year, plus VAT.

2.4 Method of determining the consideration for the Transaction

2.4.1 The Transaction involved, in particular, the negotiation between the Parties of the Binding Term Sheet with regard to the financial aspects, (i) the quantification of the 2025 Branch Office Additional Leasing Fee (set at EUR 268,000 per annum, plus VAT), as well as (ii) the 2025 Horizontal Tower Leasing Fee Increase (set at EUR 258,800 per annum, plus VAT).

2.4.2 In this regard, it should be noted that the RPT Committee of Fiera Milano, in carrying out the activities under its responsibility, decided to be assisted, as already at the time of issue of the 2024 Opinion, by an independent expert identified by the same RPT Committee as Yard Reaas S.p.A. (“**Yard Reaas**” or the “**Independent Expert**”). The information available to the RPT Committee, whose opinion is attached under “1”, includes the fairness opinions provided by the Independent Expert, submitted to the RPT Committee on 9 July 2025, regarding the appropriateness of the 2025 Additional Branch Office Leasing Fee Reduction (the “**Additional Leasing Fee Reduction Fairness Opinion**”, attached under “A”) and the appropriateness of the 2025 Horizontal Tower Leasing Fee Increase (the “**Leasing Fee Increase Fairness Opinion**”, attached under “B”, and together with the Additional Leasing Fee Reduction Fairness Opinion, the “**Fairness Opinions**”).

2.4.3 The lower disbursement by FM, resulting from the 2025 Branch Office Additional Leasing Fee Reduction, is in the middle of the range identified by the Independent Expert. In its Additional Leasing Fee Reduction Fairness Opinion, Yard Reaas concluded that the lower disbursement was reasonable (as at 31/05/2025) if *“between 199,000 and 360,000 €/year”*.

The 2025 Horizontal Tower Leasing Fee Increase, set in the Binding Term Sheet at EUR 258,800 per year, plus VAT, is at the high end of the range identified by the Independent Expert. In the Leasing Fee Increase Fairness Opinion, Yard Reaas in fact concluded that the 2025 Horizontal Tower Leasing Fee Increase is appropriate if *“the total value of the leasing fee of the properties at 31/05/2025 is between 216,000 and 258,800 € / year”*.

2.4.4 For the purposes of the regulations on transactions with related parties, the value of the Transaction is approximately EUR 4.72 million, plus VAT, corresponding to the sum of the following financial components provided for in the Binding Term Sheet:

- (i) the 2025 Branch Office Additional Leasing Fee Reduction, equal to EUR 268,000 per year, plus VAT, multiplied by the remaining term of the Branch Office Lease Agreement (approximately seven years);
- (ii) the Horizontal Tower Lease Increase 2025, amounting to Euro 258,800 per year, plus VAT, multiplied by the remaining term of the Horizontal Tower Lease Agreement (approximately five years, renewable for a further six years).

2.5 Overview of the economic, equity and financial effects of the Transaction

2.5.1 The Transaction qualifies as a “Material RPT” under the Consob RPT Regulation and Article 9 of Annex B of the FM RPT Procedure.

In particular, pursuant to Article 9 and Annex B of the FM RPT Procedure, to determine whether a related party transaction qualifies as a Material RPT, it is necessary to use as the reference the “*Equivalent-value relevance ratio*” ⁽¹⁾, which is the ratio between (i) the consideration of the transaction and (ii) the market capitalisation of the Company as recorded at the closing of the last open market day within the reference period of the most recent published periodic accounting document (annual or half-year financial report or additional periodic financial information, if prepared). If the consideration exceeds 5% of this materiality ratio, the related party transaction must be classified as a Material RPT.

2.5.2 The market capitalisation of Fiera Milano as recorded at the closing of the last open trading day within the reference period of the most recent published periodic accounting document (the consolidated interim management report at 31 March 2025) was Euro 358.2 million.

2.5.3 The Transaction would qualify as a Non-material RPT ⁽²⁾, pursuant to the FM RPT Procedure, because the ratio of its countervalue to the stock market capitalisation is lower than the threshold of 5% of such capitalisation (equal to Euro 17 million) identified in Annex 3 of the Consob RPT Regulation and in the FM RPT Procedure for the qualification of Material RPTs.

However, since this is a modification of a material related party transaction (the “**New HQ Transfer**” covered by 2024 Disclosure Document), the Transaction has still been considered, even on a prudential basis, as a Material RPT.

2.5.4 With regard to the economic, equity and financial effects of the Transaction, it should be noted that the economic and financial impact of the Transaction corresponds to the annual cost savings of EUR 9,200 million that Fiera Milano would have had to incur under the 2024 Original Agreements.

⁽¹⁾ In addition to the “*Asset relevance ratio*” and “*Liability relevance ratio*”. However, those additional indices do not appear to be applicable in these circumstances.

⁽²⁾ Completely homogeneous considerations are also achieved by using, for the determination of the materiality threshold, the stock market capitalization of Fiera Milano recorded at the close of the last open market day included in the reference period of the Half-Year Report as at 30 June 2025, approved by the Company on 31 July 2025. This capitalization would in fact amount to EUR 423.5 million.

In fact, in exchange for the annual payment of a greater amount of the Horizontal Tower Leasing Fee of EUR 258,800, in addition to VAT, FM will benefit from a reduction in the annual leasing fee provided for by the Branch Office Leasing Fee, equal to EUR 268,000, plus VAT.

The Transaction therefore has positive economic, financial and capital impacts for Fiera Milano.

2.6 Impact of the Transaction on the remuneration of the members of the Company's management body and/or those of its subsidiaries

The Transaction described in this Information Document does not entail any change in the remuneration of the members of the Board of Directors of Fiera Milano and/or its subsidiaries.

2.7 Information on the financial instruments of the Company held by members of the administrative and control bodies, general managers and executives of Fiera Milano who may be involved in the Transaction and their interests in extraordinary transactions

In the Transaction, the related parties are only Fiera Milano and Fondazione Fiera Milano.

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

2.8 Indication of the bodies or directors who conducted or participated in the negotiations

It should be noted that the negotiations relating to the Transaction were conducted by the Chief Executive Officer of Fiera Milano, Francesco Conci, with the support of the Company's Offices.

2.9 Transaction approval process

Procedure

“Material transactions” with related parties are necessarily approved, pursuant to article 9.2 (a) of the FM RPT Procedure, by the Board of Directors, after a reasoned, binding opinion of the RPT Committee, called upon to give its opinion *(i)* on the Company's interest in carrying out the Transaction, as well as *(ii)* on the advantageousness and *(iii)* on the substantial fairness of the relative terms and conditions. The above-mentioned provisions require the RPT Committee, even through one or more of its members, to be involved in the negotiations phase and in the preliminary phase through the receipt of complete and timely flows of information, with the right to request information and make comments.

Activities of the RPT Committee

- A. The RPT Committee, which met to carry out the necessary and appropriate activities pursuant to the FM RPT Procedure with respect to the Transaction, was always composed entirely of three independent directors, unrelated and not involved in accordance with the Consob RPT Regulation and the FM RPT Procedure. In particular, the RPT Committee met on five occasions in the period between 5 March 2025 and 22 July 2025, the date of the issue of the RPT Committee Opinion, attached hereto under “Annex 1”.
- B. In this context, the RPT Committee was involved in the negotiations and preliminary phase through a timely, complete and adequate information flow, exercising its right to request information and make comments, receiving a prompt response to its requests and comments from the Company's management involved in preparatory activities for the Transaction. The information sent to the RPT Committee concerned, among other things, the main terms and conditions of the Transaction, the expected timing for its execution, the proposed evaluation procedure, the motivations underlying the Transaction itself, as well as any risks for Fiera Milano.
- C. For the purpose of its analyses and determinations, the RPT Committee agreed to be assisted by the Galbiati, Sacchi, Lamandini e Associati Law Firm, specifically by the lawyers Aldo Sacchi and Matteo M. Cremascoli, for support in managing the regulatory and regulatory profiles of the process of preparing the RPT Committee Opinion.
- D. The Committee also decided to use, under the circumstances, an Independent Expert, Yard Reaas, called on to support the Committee for the evaluations to be carried out regarding the appropriateness of the economic conditions relating to the Transaction and, in particular, with reference to (i) the appropriateness of the 2025 Branch Office Additional Leasing Fee Reduction with respect to market values, as well as (ii) the appropriateness of the 2025 Horizontal Tower Leasing Fee Increase, also with respect to market values.
- E. On 9 July 2025, the Independent Expert issued the Fairness Opinion on the Additional Leasing Fee Reduction and the Fairness Opinion on the Leasing Fee Increase, both attached under “A” and “B” respectively, to which reference should be made.
- F. At the end of its analysis, the RPT Committee, with all its members who were present, unanimously approved the RPT Committee Opinion and concluded as follows: *“In view of all of the above, the Control and Risk Committee, in its function as the committee responsible for related-party transactions, composed of Michaela Castelli, Ferruccio Resta and Paola Annamaria Petrone, all unrelated Independent Directors pursuant to the Consob RPT Regulation and the FM RPT Procedure, as a result of its analysis, examined and evaluated the documents, information and clarifications provided by the Company's management, with the unanimous consent of those attending, in accordance with Article 8 of the Consob RPT Regulation and Article 9.2 of the FM RPT Procedure, issues a favourable opinion on the Transaction, as*

described in section 1.2 above, considering (i) that the Company has an interest in carrying out the Transaction, as well as (ii) the advantageousness and substantial fairness of the related terms and conditions”.

- G.** The Board of Statutory Auditors of Fiera Milano attended all the aforementioned RPT Committee meetings, requesting information and monitoring, in relation to its duties and functions, the proper conduct of the analysis and process carried out by the RPT Committee, after which the RPT Committee itself issued the RPT Committee Opinion.

Approval of the Transaction by the Board of Directors of Fiera Milano

The RPT Committee Opinion was sent to the Board of Directors of Fiera Milano on 25 July 2025. The Company's Board of Directors met on 31 July 2025 and, taking note of the RPT Committee Opinion, approved, among other things, the Transaction. At that meeting of the Board of Directors of Fiera Milano, all the Directors of the Company in attendance at the meeting voted in favour.

2.10 Multiple transactions carried out during the financial year with the same related party, or with parties related both to the latter and to the Company, for the purposes of relevance of the Transaction

The circumstances referred to in this paragraph do not apply to the Transaction.

ANNEXES

Annex 1 – *Opinion of the Control and Risk Committee, responsible in relation to the activities required by the Consob OPC Regulations and the FM RPT Procedure on RPT matters, issued on 22 July 2025, with attached, under “A”, the Additional Leasing Fee Reduction Fairness Opinion and, under “B”, the Leasing Fee Increase Fairness Opinion.*

Milan, 31 July 2025

For the Board of Directors of Fiera Milano

Francesco Conci

ANNEX 1 – Opinion of the Control and Risk Committee, responsible in relation to the activities required by the Consob OPC Regulations and the FM RPT Procedure on RPT matters, issued on 22 July 2025, with attached, under “A”, the Additional Leasing Fee Reduction Fairness Opinion and, under “B”, the Leasing Fee Increase Fairness Opinion.

CONTROL AND RISK COMMITTEE OF FIERA MILANO S.p.A.

OPINION ON MATERIAL RPTs

22 JULY 2025

AMENDMENTS TO EXISTING LEASE AGREEMENTS FONDAZIONE FIERA MILANO RELATING TO THE “BRANCH OFFICE” AND THE “HORIZONTAL TOWER”

Opinion prepared pursuant to Article 8, paragraph 1 of Consob Regulation no. 17221 of 12 March 2010, as amended, as well as Article 9.2 and Annex B to the Procedure for Related Party Transactions of Fiera Milano S.p.A. approved by the Board of Directors, last updated on 13 December 2023.

TABLE OF CONTENTS

1. BACKGROUND, PREREQUISITES AND REASONS FOR THE CONTROL AND RISK COMMITTEE'S ACTION	2
1.1 THE TASKS OF THE CONTROL AND RISK COMMITTEE OF FIERA MILANO S.P.A.	2
1.2 PREREQUISITES AND REASONS FOR THE COMMITTEE'S ACTION	2
1.3 NATURE OF THE RELATION	4
1.4 VALUE OF THE TRANSACTION	4
2. CONTENT AND SCOPE OF THE COMMITTEE'S BINDING OPINION	5
3. PRELIMINARY STAGE FOR THE ISSUING OF THE COMMITTEE'S OPINION. PROCEDURAL CORRECTNESS	6
3.1 THE COMMITTEE'S INVOLVEMENT	6
3.2 IDENTIFICATION AND APPOINTMENT OF THE INDEPENDENT EXPERT AND SCOPE OF SUPPORT PROVIDED	8
4. THE SPECIFIC SUBJECT MATTER OF THE OPINION: (A) THE COMPANY'S INTEREST IN COMPLETING THE TRANSACTION	8
5. THE SPECIFIC SUBJECT MATTER OF THE OPINION: (B) THE COST-EFFECTIVENESS AND SUBSTANTIVE FAIRNESS OF THE TERMS OF THE TRANSACTION	9
5.1 THE ECONOMIC BENEFITS OF THE TRANSACTION FOR FIERA MILANO AND THE FAIRNESS OF ITS TERMS AND CONDITIONS: THE ASPECTS UNDER EXAMINATION	9
5.2 SUMMARY OF THE INDEPENDENT EXPERT'S ASSESSMENTS.....	10
5.3 CONSIDERATIONS ON THE CONVENIENCE OF THE TRANSACTION BY THE COMMITTEE	11
5.4 ON THE SUBSTANTIAL FAIRNESS OF THE TERMS AND CONDITIONS OF THE DRAFT BINDING TERM SHEET	12
5.5 SUMMARY OF THE CONTROL AND RISK COMMITTEE'S ASSESSMENTS IN RELATION TO THE COST-EFFECTIVENESS OF THE TRANSACTION AND THE SUBSTANTIAL FAIRNESS OF ITS TERMS AND CONDITIONS	12
6. CONCLUSIONS	13

1. BACKGROUND, PREREQUISITES AND REASONS FOR THE CONTROL AND RISK COMMITTEE'S ACTION

1.1 The tasks of the Control and Risk Committee of Fiera Milano S.p.A.

1.1.1 Fiera Milano S.p.A. ("**Fiera Milano**" or "**FM**" or the "**Company**") adopted, lastly approving an update on 13 December 2023, the "*Procedure for Related Party Transactions*" (the "**FM RPT Procedure**") ⁽¹⁾ in compliance with the provisions of (i) Article 2391-bis of the Italian Civil Code and (ii) Consob Resolution No. 17221 of 12 March 2010 as amended and supplemented (the "**Consob RPT Regulation**").

Pursuant to the FM RPT Procedure, the Control and Risk Committee ⁽²⁾ is the competent body for issuing a reasoned prior opinion regarding related party transactions (including material transactions) carried out by the Company directly or through its subsidiaries (hereinafter the "**Committee**").

1.1.2 Pursuant to the Consob RPT Regulation as well as Article 9.2 and Annex B to the FM RPT Procedure, the Committee is called to express its opinion on the hypothetical transaction described below, which constitutes a material related party transaction ("**Material RPT**") carried out by the Company with its parent Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano ("**Fondazione Fiera Milano**" or "**FFM**"), which holds a 63.82% interest in Fiera Milano.

In this context, the Committee's action is especially directed at issuing a reasoned, binding opinion, on Fiera Milano's interest in carrying out the transaction, as well as on the cost-effectiveness and substantial fairness of the related conditions (the "**Opinion**").

1.2 Prerequisites and reasons for the Committee's action

1.2.1 On 4 July 2024, after receiving a favourable reasoned opinion from the Committee (the "**2024 Opinion**"), the Board of Directors of Fiera Milano approved the transaction concerning the contractual agreements aimed at transferring FM's main offices to a new headquarters.

1.2.2 More specifically, the Company's main offices were transferred from their previous location at the so-called "service centre" (the "**Service Centre**") of the Rho exhibition complex owned by FFM (the "**Rho Exhibition Complex**" or the "**Branch Office**") to new spaces within the former FM's trade fair development centre, which later became the Italian headquarters of Wind Tre, also known as the "**Torre Orizzontale**" (the "**Horizontal Tower**"), also owned by FFM.

1.2.3 Fondazione Fiera Milano and Fiera Milano (the "**Parties**") initially reflected the understandings reached in a binding term sheet dated 4 July 2024 by virtue of which the following two aspects, in particular, were defined:

⁽¹⁾ The current version of the FM RPT Procedure is available on the website www.fieramilano.it in the section Investor Relations – Governance.

⁽²⁾ The Committee's members are Michaela Castelli (Chairperson), Ferruccio Resta and Paola Annamaria Petrone, all Unrelated Independent Directors pursuant to the FM RPT Procedure.

- (i) the total amount of the lease reduction provided for by the existing Branch Office lease agreement between the lessee FM and the lessor FFM, signed in 2014 (the “**Branch Office Lease Agreement**”), resulting from the early return to FFM of the Company’s offices transferred to the Horizontal Tower (the “**Branch Office Lease Reduction 2024**”); as well as
- (ii) the terms, conditions, duration and annual leasing fee amount of the Horizontal Tower Lease Agreement (the “**Horizontal Tower Lease Agreement**” and, together with the Branch Office Lease Reduction 2024, the “**Original Agreements 2024**”).

1.2.4 Finally, on 29 July 2024, the agreements contained in the term sheet were duly formalised through the signing of definitive agreements.

1.2.5 Subsequently, on 5 March 2025, the Company Offices provided the members of the Committee with initial information regarding the possibility a new transaction, amending the Original Agreements 2024, primarily concerning the exclusion from the Branch Office Lease Agreement of other areas of the Service Centre, additional to those already granted to FFM in July 2024, i.e.: (a) the east side plate (1,956 sq.m. approx.), (b) the west side plate (1,390 sq.m. approx. gross), as well as (c) 70 marked parking spaces at the internal roadway of the Service Centre (the points under (a), (b) and (c), altogether, the “**Released Areas 2025**”).

The new agreements would then have had the objective of simultaneously obtaining from FFM the lease of additional spaces inside the Horizontal Tower, additional to the areas already leased by Fiera Milano under the Horizontal Tower Lease Agreement, i.e.: (a) the shipping office on the ground floor (35 sq.m. approx.), (b) the warehouses located in the basement (64 sq.m. approx.), (c) no. 53 parking spaces in the parking areas located in the external area in front of the “Horizontal Tower” building, as well as (d) no. 156 parking spaces in the parking areas located in the neighbouring areas (annexes (a), (b), (c) and (d)), (together, the “**Areas Subject to New Lease 2025**”).

1.2.6 The understandings hypothesised between the Fiera Milano and FFM Offices were reflected in the binding term sheet proposal (the “**Draft Binding Term Sheet**”) that the Company received from Fondazione Fiera Milano on 21 July 2025, which regulates:

- (i) the amendment of the Branch Office Lease Agreement, entered into between the Parties on 31 March 2014 and lastly amended on 29 July 2024, following the exclusion from the agreement of the Released Areas 2025 (the “**Branch Office Lease Agreement Amendment 2025**”), with the consequent reduction of the lease fee set forth therein, further to the Branch Office Lease Reduction 2024 under 2024 Opinion (the “**New Branch Office Lease Reduction 2025**”);
- (ii) the amendment to the Horizontal Tower Lease Agreement, entered into between the Parties on 29 July 2024, following the inclusion in the Horizontal Tower Lease Agreement of the Areas Subject to New Lease 2025 (the “**to the Horizontal Tower Lease Agreement Amendment 2025**” and together with the Branch Office Lease Agreement Amendment 2025, the “**Lease**”).

Agreement Amendments 2025”), resulting in an increase in the annual rent provided therein (the **“Horizontal Tower Lease Increase 2025”**).

1.2.7 For the purposes of the rules governing transactions with related parties (also referred to as the **“RPT”**), this Opinion therefore concerns the signing for acceptance by Fiera Milano of the Draft Binding Term Sheet in which the aspects relating to the Lease Agreement Amendments 2025, together with the implementing acts contemplated therein (the **“Transaction”**) are regulated.

1.3 *Nature of the relation*

The Transaction is submitted to the Committee’s attention pursuant to the Consob RPT Regulation and the FM RPT Procedure as it would be executed by the listed issuer Fiera Milano with its parent company, Fondazione Fiera Milano.

Therefore, the Transaction qualifies as “Related Party Transaction” pursuant to Articles 2 and 9.2 of the FM RPT Procedure.

1.4 *Value of the Transaction*

1.4.1 Pursuant to Article 9 and Annex B to the FM RPT Procedure, to determine whether a related party transaction qualifies as “material”, it is first necessary to calculate the *“value materiality ratio”* ⁽³⁾, which is the ratio between (i) the consideration of the transaction and (ii) the market capitalisation of the issuer as recorded at the closing of the last open market day within the reference period of the most recently published periodic accounting document (annual or half-year financial report or additional periodic financial information, if prepared). If the consideration exceeds 5% of this materiality ratio, the related party transaction must be classified as a Material RPT.

1.4.2 In this case, also prudently for the purposes of related party transactions regulations, the consideration of the Transaction has been determined as the sum of the following economic components provided for in the Draft Binding Term Sheet:

- (i) the New Branch Office Lease Reduction 2025, equal to Euro 268,000 per year, plus VAT, multiplied by the remaining term of the Branch Office Lease Agreement (approximately seven years);
- (ii) the Horizontal Tower Lease Increase 2025, amounting to Euro 258,800 per year, plus VAT, multiplied by the remaining term of the Horizontal Tower Lease Agreement (approximately five years, renewable for a further six years).

The countervalue of the Transaction thus calculated amounts to a total of approximately 4.72 million Euro, plus VAT (the **“Countervalue”**).

⁽³⁾ In addition to the *“Asset materiality ratio”* and *“Liability materiality ratio”*. However, those additional indices do not appear to be applicable in these circumstances.

1.4.3 The market capitalisation of Fiera Milano as recorded at the closing of the last open trading day within the reference period of the most recent published periodic accounting document (the consolidated interim management report at 31 March 2025) was Euro 358.2 million.

The Transaction would qualify as a Non-material RPT, pursuant to the FM RPT Procedure, because the ratio of its countervalue to the stock market capitalisation is lower than the threshold of 5% of such capitalisation (equal to Euro 17.91 million) identified in Appendix 3 of the Consob RPT Regulation and in the FM RPT Procedure for the qualification of Material RPTs.

Notwithstanding the foregoing - regardless of the economic quantification of the Transaction which, solely for the purposes of the RPT Rules, is, as mentioned above, given by the sum of (i) the cost savings for FM, as a result of the New Branch Office Lease Reduction 2025, and (ii) the higher costs, again for FM, deriving from the Horizontal Tower Lease Increase 2025 - the Transaction is a modification of a Material RPT (such as the New HQ Transfer, which is the subject of the 2024 Opinion). Consequently, also in line with the Company's actions in July 2024, the rules envisaged for material transactions by the Consob RPT Regulation and the FM RPT Procedure apply to the Transaction.

1.4.4 By virtue of Article 9.2 of the FM RPT Procedure, the power to approve the Transaction rests exclusively with the Board of Directors.

The Transaction also remains subject to the disclosure requirements provided for in the rules on related party transactions for Significant RPTs. Within seven days of the Board of Directors' approval of the Transaction, a disclosure document will be published pursuant to Article 5 of the Consob RPT Regulation and Article 10 of the FM RPT Procedure.

2. CONTENT AND SCOPE OF THE COMMITTEE'S BINDING OPINION

2.1 In accordance with the provisions of the Consob RPT Regulation and the FM RPT Procedure, the Committee is called upon to issue its reasoned binding opinion (i) on the Company's interest in carrying out the Transaction, (ii) on the cost-effectiveness of the Transaction for FM and (iii) substantial fairness of the relevant terms and conditions, as a safeguard of neutrality and impartiality in the assessment of the envisaged Transaction for the benefit of all Fiera Milano's shareholders.

2.2 More specifically, the Committee is first of all required to make a preliminary assessment of the Company's interest in completing the Transaction, an assessment that, while not limited to procedural or legitimacy aspects, obviously cannot have as its object an actual examination of the advisability of the Transaction. Such an assessment of advisability is exclusively within the purview of the Board of Directors in its entirety, as part of defining and implementing the Company's strategy and business objectives.

2.3 With specific reference to the substantial convenience and fairness of the Transaction's conditions, the Committee deemed it appropriate to seek the assistance, as detailed further below, of an independent expert ⁽⁴⁾, identified as Yard Reaas S.p.A. ("**Yard Reaas**" or the "**Independent Expert**"). The information available to the Committee includes the fairness opinions provided by the Independent Expert, submitted to the Committee on 9 July 2025, regarding the fairness of the New Branch Office Lease Reduction 2025 (the "**New Lease Reduction Fairness Opinion**", attached here as "A") and the fairness of the Horizontal Tower Lease Increase 2025 (the "**Lease Increase Fairness Opinion**", attached here as "B", and together with the New Lease Reduction Fairness Opinion, the "**Fairness Opinions**").

3. PRELIMINARY STAGE FOR THE ISSUING OF THE COMMITTEE'S OPINION. PROCEDURAL CORRECTNESS

3.1 *The Committee's involvement*

3.1.1 The Committee was informed of the possible Transaction at its meeting on 5 March 2025.

3.1.2 Subsequently, during the meeting of the Committee held on 26 March 2025, in connection with the item on the agenda scheduled to discuss the Transaction, a presentation prepared by the Company's Offices, entitled "*Modification of Lease Agreements with Fondazione Fiera Milano Branch Office and Horizontal Tower*" (the "**Presentation**") was made available to the Committee and the Board of Statutory Auditors.

During the same meeting, the Committee members received an initial set of information, also thanks to the presentation of the Presentation by the Offices, and started preliminary discussions with the management concerning the Transaction.

The members of the Committee unanimously agreed from the outset to rely on the advice of their own legal advisors, identified in the lawyers Aldo Sacchi and Matteo M. Cremascoli of Studio Legale Galbiati, Sacchi, Lamandini e Associati (the "**Legal Advisor**"). The Legal Advisor was specifically tasked with supporting the Committee on legal and regulatory issues related to the management of the preparation of his Opinion.

3.1.3 Also in the context of the meeting of 26 March 2025, the Committee members unanimously decided to seek the assistance of an independent advisor, specialised in real estate appraisals, capable of assisting the Committee in the assessments to be carried out on the fairness of the financial terms of the Transaction, especially with regard to the New Branch Office Lease Reduction 2025 and the Horizontal Tower Lease Increase 2025. The Committee therefore agreed, internally, to be assisted by Yard Reaas, into which Avalon S.p.A. has merged, an independent advisor

⁽⁴⁾ Pursuant to Article 7, paragraph 1, letter (b) of the Consob RPT Regulation (referred to for material transactions such as the one under review, by Article 8, paragraph 1, of the Consob RPT Regulation) and Article 9.1, paragraph 1, letter D, of the FM RPT Procedure (referred to for material transactions such as the one under review, by Article 9.2, paragraph 1, of the FM RPT Procedure).

specialised in real estate appraisals, which had supported the Committee in the assessments, in terms of convenience, conducted to prepare and approve the 2024 Opinion.

The Committee members then established the timeline of subsequent meetings to carry out the required activities preliminary to the issuance of this Opinion.

At the same meeting, the content, purpose, and intrinsic limits of the reasoned binding Opinion on the Material RPTs were discussed with the support of the Legal Advisor, in light of practices developed in similar transactions.

Lastly, during the same meeting on 26 March 2025, in compliance with the Consob RPT Regulation and the FM RPT Procedure, which require the Committee's involvement during the negotiation and investigative phases for Material RPTs, the Committee authorised the Chairman, Michaela Castelli, to receive from the Company, on behalf of the Committee, a complete and updated information flow regarding the ongoing negotiations with Fondazione Fiera Milano concerning the Transaction.

3.1.4 On 15 April 2025, the Committee convened to receive an update from Fiera Milano's offices on the Transaction and the ongoing negotiations with Fondazione Fiera Milano.

On this occasion, the Independent Expert proceeded to present to the Committee the methodologies identified for the assessments on the fairness of the New Branch Office Lease Reduction 2025 and the Horizontal Tower Lease Increase 2025. Yard Reaas also proceeded to illustrate to the Committee some preliminary considerations regarding the initial *ranges of* values arrived at by the Independent Expert in the course of the assessment activity carried out to date. Lastly, during the same meeting, the Committee members conducted independent assessments specifically regarding Fiera Milano's interest in completing the Transaction.

3.1.5 During the subsequent meeting held on 3 July 2025, also in light of the content of the draft Fairness Opinion illustrated by the Independent Expert, the Committee shared its own independent assessments also on the economic benefits of the Transaction and the substantive fairness of the relevant terms and conditions. Following the presentation, which included the *range* of values finally determined by the Independent Expert, the Committee shared the methodologies used by Yard Reaas and their application.

The Committee then tasked the Chairman with drafting, with the support of the Legal Advisor, an initial version of the Opinion incorporating the considerations and insights from the previous meetings, based on *(i)* the information received from the Company's offices, *(ii)* the clarifications provided to the Committee members, *(iii)* the reviewed documentation, and *(iv)* the assessments illustrated by the Independent Expert.

3.1.6 Finally, during the meeting on 22 July 2025, in light of the content of *(a)* the New Lease Reduction Fairness Opinion and the Lease Increase Fairness Opinion received on 9 July 2025 from the Independent Expert and *(b)* the correspondence of the Draft Binding Term Sheet, received signed by FFM on 21 July 2025, to the agreements reached between the Parties at the outcome of the negotiations, the Committee reviewed the draft Opinion, which had been updated with the

observations of all Committee members following informal discussions, and approved the final version of this Opinion, immediately sending a copy to the Company.

3.1.7 The Board of Statutory Auditors of Fiera Milano attended all the aforementioned Committee meetings, requesting information and monitoring, in relation to its duties and functions, the proper conduct of the investigation and process carried out by the Committee, for the purpose of issuing this Opinion.

3.2 Identification and Appointment of the Independent Expert and Scope of Support Provided

3.2.1 As previously mentioned, from the outset of its work, the Committee members decided to exercise their option to be assisted by an independent expert of their own choice and appointment to assess the financial aspects of the Transaction – specifically, the New Branch Office Lease Reduction 2025 and the simultaneous Horizontal Tower Lease Increase 2025 – and to issue fairness opinions in this regard.

In this context, the Committee assigned the task to Yard Reaas, chosen from a shortlist of candidates already selected by the Committee members – in relation to a different related party transaction of similar size conducted by the Company in 2024 which led the Committee to draft the 2024 Opinion – after assessing, among others, that the independence requirement be satisfied.

The selection procedure to identify the Independent Expert was conducted by the Committee on the basis of the following criteria:

- the absence of any current or previous significant economic, asset or financial relations in the previous three years with the Company and/or the related FFM party, their subsidiaries and the members of their respective corporate bodies;
- Specific experience in consulting and advisory activities within real estate transactions;
- The *pricing* conditions offered.

3.2.2 After sharing with the Committee the methodologies adopted for the assessments requested, the Independent Expert presented the results of applying these methodologies in practice at the Committee meeting on 3 July 2025.

Upon completion of their work, Yard Reaas, through FM's offices, sent the Fairness Opinions to the Committee on 9 July 2025.

4. THE SPECIFIC SUBJECT MATTER OF THE OPINION: (A) THE COMPANY'S INTEREST IN COMPLETING THE TRANSACTION

4.1 The Committee is called upon, pursuant to the Consob RPT Regulation and the FM RPT Procedure, to assess whether the proposed Transaction aligns with the Company's interest.

More specifically, given the characteristics of the Transaction, the Committee is tasked with assessing Fiera Milano's interest in proceeding with the Transaction, i.e., signing the Draft Binding Term Sheet in acceptance, with particular regard to the conditions related to the Lease Agreement Amendments 2025.

4.2 In this regard, the Company's Offices first of all represented to the Committee, during the meeting held on 26 March 2025, that FM's interest in the completion of the Transaction is based on the need to improve the efficiency of the spaces currently used, both at the Branch Office and at the Horizontal Tower, following the operational experience gained by Fiera Milano in the first months of use of the new offices at the Horizontal Tower.

4.3 With particular reference to the Horizontal Tower Lease Agreement Amendment 2025, the Transaction would (a) allow the relocation from the Service Centre to the ground floor and basement of the Horizontal Tower, of both the forwarding agent/mail delivery office serving the offices of Fiera Milano (using the area already dedicated by the previous tenant of these areas for this purpose), and the related service warehouses, (b) make use of 53 parking spaces in the car parks in front of the building for employees and guests; as well as (c) make use of 156 parking spaces in the car parks adjacent to the building for employee use.

4.4 Then, with respect to the Branch Office Lease Agreement Amendment 2025, the Transaction would allow the release of areas and spaces of the Service Centre that would remain substantially unused in the event the Transaction is terminated.

4.5 On the whole, in the opinion of the Company's Offices, the Lease Agreement Amendments 2025 must be deemed to be in the interest of Fiera Milano. This is because, in exchange for the release of some areas of the Service Centre and adjacent car parks that are no longer considered functional for FM's specific activities, new spaces and car parks will be leased by Fiera Milano at the Horizontal Tower, the building in which the Company's headquarters and, therefore, all of its main offices are located.

4.6 In light of the considerations set out above, the Control and Risk Committee of Fiera Milano agrees with the assessments of the Company's Offices that, under the circumstances, there is a specific interest of the Company to carry out the Transaction.

5. THE SPECIFIC SUBJECT MATTER OF THE OPINION: (B) THE COST-EFFECTIVENESS AND SUBSTANTIVE FAIRNESS OF THE TERMS OF THE TRANSACTION

5.1 The economic benefits of the Transaction for Fiera Milano and the fairness of its terms and conditions: the aspects under examination

5.1.1 Pursuant to the Consob RPT Regulation and the FM RPT Procedure, the Committee is also called upon to issue its reasoned opinion on the cost-effectiveness and substantial fairness of the terms and conditions of the Transaction.

In the case at hand, there are two specific aspects that the Committee must particularly assess regarding the convenience of the Transaction:

- (i) the fairness of the New Branch Office Lease Reduction 2025 with respect to market values; as well as
- (ii) the fairness of the Horizontal Tower Lease Increase 2025, again in view of market values.

5.1.2 In relation to the assessment of the fairness of the New Branch Office Lease Reduction 2025 and the Horizontal Tower Lease Increase 2025, the Committee considered, as already mentioned and in line with the best practices in similar transactions, to be assisted by an independent expert, identified in Yard Reaas, which transmitted, on 9 July 2025, the New Lease Reduction Fairness Opinion, attached hereto under “A”, and the Lease Increase Fairness Opinion, attached hereto under “B”.

The Committee conducted its own independent assessment of the results of the Independent Expert’s work, as reflected in the Fairness Opinions, duly taking into account all the information, considerations, and insights received from the Company’s offices.

5.2 Summary of the Independent Expert’s assessments

5.2.1 For a more detailed description of the methodologies used and a more detailed analysis of the content, limitations, and results obtained by the Independent Expert, please refer to the Yard Reaas Fairness Opinions.

5.2.2 The Fairness Opinions, as is customary, include certain “*Assessment assumptions and limitations*” (collectively, the “**Cautions**”) and specifically focus on the financial analysis of the New Branch Office Lease Reduction 2025 and the Horizontal Tower Lease Increase 2025.

In particular, the Cautions highlight that the Independent Expert:

- did not conduct technical, legal, and/or environmental due diligence on the properties under assessment;
- based its analysis on the information received from Fiera Milano, as well as on data and information acquired in written and oral form during interactions with the Company’s management, in addition to publicly available data and information from qualified sources;
- assumed that all information provided by Fiera Milano was accurate, truthful, and complete (as Yard Reaas did not independently verify and check their accuracy, completeness, and truthfulness) and that the Company did not omit any data, event, or situation which, if disclosed to Yard Reaas, could have significantly influenced the data and information provided to the Independent Expert and the conclusions in the Fairness Opinions.

5.2.3 As to the assessment methodologies used, Yard Reaas used the approach based on the comparison of the assets under assessment (i.e., the Branch Office and the Horizontal Tower) with identical or similar buildings, for which rental information is available. This assessment approach

is based on the assumption that no rational tenant or landlord would be willing to pay a price for real estate that is higher than the cost of similar assets with the same degree of utility.

Regarding the assessment methodologies used, after reviewing the macroeconomic trend of the letting market in the Milan area, the Independent Expert conducted specific research in the reference area (Rho – Pero), analysing lease values in the Milan hinterland, both in terms of “asking” and “contract rents”. The analysis also included a focus on the “directional market” segment and so-called “*Price-maker*” interventions in order to identify the main trends in the target market and the characteristics of office spaces in the hinterland. The Expert also carried out similar checks in relation to the value of the leasing costs of parking spaces.

The analysis of average lease fees in the reference area led to the conclusion that, in line with the negative trend of recent years, in 2024 the value of annual lease fees for executive office buildings in the Milanese hinterland stood at an aggregate average value of Euro 250 sqm. This value, however, appears to be representative only of the buildings in the highest range of supply. These properties, which are of the latest construction, are characterised by high *standards of efficiency* and are able to value their lease fee at an upward premium compared to the average market leases in the reference geographical area.

5.2.4 Yard Reaas reached its conclusions by analysing the values identified through the benchmark analysis described above and applying weightings that reflected the specific characteristics of the individual buildings concerned, to determine a market lease range.

Based on its analyses, Yard Reaas concluded by stating:

- (i) with reference to the New Branch Office Lease Reduction 2025, that the said lesser outlay is fair (as at 31/05/2025) when “*between 199,000 and 360,000 €/year*”; and
- (ii) with regard, on the other hand, to the Horizontal Tower Lease Increase 2025, that, in order to be fair, “*the total value of the lease of the buildings as at 31/05/2025 is between 216,000 and 258,800 €/year*”.

5.2.5 The Fairness Opinions will be attached, like this Opinion, to the disclosure document to be prepared and published by the Company, pursuant to applicable laws, within seven days after the Transaction is approved by the Company’s Board of Directors.

5.3 Considerations on the Convenience of the Transaction by the Committee

5.3.1 In addition to the indications from the Company’s Offices received during the meetings, the Committee also considered the Fairness Opinions from the Independent Expert in its assessments, appreciating the detailed presentation of (i) the methodology followed, (ii) the way market comparables were identified in the Reference Area, and (iii) how the conclusions were reached.

In this regard, the Draft Binding Term Sheet provides for a New Branch Office Lease Reduction 2025, in the amount of Euro 268,000 per annum, plus VAT, which amount is in the middle of the

range indicated by Yard Reaas of lower disbursement for FM following the release, as mentioned in paragraph 5.2.4(i) above.

Similarly, the Committee was able to see that the Horizontal Tower Lease Increase 2025, set in the Draft Binding Term Sheet at Euro 258,800 per year, plus VAT, is at the high end of the *range* identified by the Independent Expert referred to in paragraph 5.2.4(ii).

5.3.2 In addition to the considerations made by the Independent Expert, which the Committee endorsed, confirming the fairness of the amounts for the New Branch Office Lease Reduction 2025 and the Horizontal Tower Lease Increase 2025, the Committee members made further considerations regarding the convenience of the Transaction for FM.

In particular, the Committee assessed that, in this case, the convenience of the Transaction also stems from the fact that the move to new, more functional, and modern spaces in the Horizontal Tower occurs with a substantial continuity in leasing costs.

As a matter of fact, against the annual payment of a higher amount of the Horizontal Tower Lease Fee 2025 equal to Euro 258,800 plus VAT (the Horizontal Tower Lease Increase 2025), FM will benefit from a reduction in the annual payment of the Branch Office Lease in the amount of Euro 268,000 plus VAT (the New Branch Office Lease Reduction 2025). In essence, the functional improvement that FM would achieve by moving to the Horizontal Tower (see paragraph 4 above) will result in cost savings for the Company of Euro 9,200 per year, plus VAT.

5.4 On the substantial fairness of the terms and conditions of the Draft Binding Term Sheet

For the sake of completeness, the Committee, with the support of the Company's Offices, also analysed the aspects pertaining to the terms of the Draft Binding Term Sheet, as part of its task of overseeing the substantial fairness of the terms and conditions, as well as the cost-effectiveness, of the Transaction. This assessment particularly concerned the provisions of the Draft Binding Term Sheet that anticipate all significant agreements to be reflected in the Lease Agreement Amendments 2025.

Based on the information received from the Company's management, the Committee did not identify any elements that would prevent it from considering the overall structure of the conditions and stipulations of the Draft Binding Term Sheet to be legally consistent with what is typically expected in the market for similar transactions and parties.

5.5 Summary of the Control and Risk Committee's assessments in relation to the cost-effectiveness of the Transaction and the substantial fairness of its terms and conditions

Taking into account all the aspects mentioned in paragraphs 5.1 to 5.4, to which reference is made, the Control and Risk Committee finds that, under the circumstances, the Transaction is also convenient and the related conditions are substantially fair.

6. CONCLUSIONS

In light of the above, the Control and Risk Committee, in its capacity as the competent Committee for related party transactions, composed of Michaela Castelli, Ferruccio Resta, and Paola Annamaria Petrone, all Independent Unrelated Directors pursuant to the Consob RPT Regulation and the FM RPT Procedure, following its analysis and having examined and evaluated the documents, information and clarifications provided by the Company's management,

**UNANIMOUSLY BY THOSE PRESENT ISSUES,
PURSUANT TO ARTICLE 8 OF THE CONSOB RPT REGULATION**

**AND ARTICLE 9.2 OF THE FM RPT PROCEDURE,
A FAVOURABLE OPINION**

on the Transaction, as described in paragraph 1.2 above, as it believes that (i) the Company has an interest in completing the Transaction, and (ii) the Transaction has economic benefits and its terms and conditions are substantially fair.

Milan, 22 July 2025

For the Control and Risk Committee

Michaela Castelli, Lawyer
Chairperson

Annexes

"A" - New Lease Reduction Fairness Opinion;

"B" - Lease Increase Fairness Opinion.



Fairness Opinion del Canone di locazione – Centro Servizi

Scope of work

OGGETTO E FINALITÀ DELL'INCARICO

Fiera Milano S.p.A. ha affidato ad Yard Reaas S.p.A. l'incarico per la predisposizione un'attività di Advisory volta al rilascio di una Fairness Opinion relativa al canone di locazione di alcuni beni immobiliari di proprietà di Fondazione Fiera Milano ubicati all'interno del Polo fieristico Rho-Fiera.

L'attività è stata mirata alla redazione di parere di congruità su canoni di locazione degli asset oggetto di analisi. Il lavoro si inserisce all'interno di un contesto di ri-locazione, negoziazione e liberazione degli spazi, nello specifico:

- Modifica contratto Palazzo Wind: aumento dei mq e dei parcheggi in favore di Fiera Milano S.p.A. e relativo incremento del canone di locazione.
- Modifica contratto Centro Servizi: rilascio a Fondazione Fiera Milano di una maggiore metratura e relativa diminuzione del canone di locazione.

L'analisi ha previsto lo svolgimento di un sopralluogo presso tutti gli spazi, volto ad individuare l'attuale stato manutentivo di essi. E' stata redatta una ricerca di mercato nella zona analizzando i canoni di locazione dell'hinterland Milanese, sia in termini di asking che di contract rents. L'analisi ha previsto anche un focus sul segmento direzionale ed interventi «Price-maker» al fine di individuare i principali trend del mercato di riferimento e le caratteristiche degli spazi direzionali dell'hinterland. **Si specifica che il presente documento fa riferimento all'analisi del canone di locazione degli edifici direzionali ubicati all'interno della Fiera di Milano denominati «Centro Servizi».**

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è condotta sulla base delle seguenti definizioni:

Valore di mercato

L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni (da RICS Appraisal and Valuation Standards - "Red Book" edizione 2022).

Stato di fatto e di diritto

Per stato di fatto e di diritto sono da intendersi, congiuntamente, lo stato di conservazione e di manutenzione, le condizioni di contorno e la situazione urbanistica nonché la situazione locativa, il titolo di proprietà, l'eventuale presenza di servitù e gravami ed altri fattori connessi al godimento del bene.

Data di riferimento della valutazione

Il presente documento assume quale data di riferimento della valutazione il 31/05/2025.

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Criteri di analisi

In ottemperanza ai termini dell'incarico ricevuto, per la valutazione degli immobili, sono stati adottati i seguenti criteri di analisi:

Analisi full con sopralluogo: l'analisi ha previsto una visita interna ed esterna all'immobile oggetto di valutazione, in presenza di un referente individuato dal Cliente, allo scopo di accertare la qualità formale degli spazi, il loro generale stato di manutenzione, la funzionalità, nonché il contesto urbano e immobiliare di riferimento.

Servizi professionali oggetto di incarico

I criteri di analisi sopra esposti hanno per oggetto i servizi professionali rappresentativi di una valutazione del bene immobiliare, pertanto non sono state svolte attività connesse a servizi di due diligence tecnica, due diligence legale e due diligence ambientale.

Conflitti di interesse

A seguito delle opportune verifiche si precisa che l'attività oggetto del presente incarico NON presenti potenziali conflitti di interesse.

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Consistenze

Le consistenze edilizie sono state fornite dal Committente; chi scrive non ha effettuato alcuna misurazione delle superfici, né alcuna campionatura delle stesse, in sede di sopralluogo o in modalità desk. Le planimetrie, ove rese disponibili dal cliente, sono state utilizzate al solo fine di rappresentare, identificare e descrivere la Proprietà.

Condizione degli edifici e dei servizi

Il sopralluogo svolto (ove previsto) e le indagini condotte non costituiscono una perizia tecnica sull'edificio. L'indagine e le osservazioni sulla struttura e sugli eventuali difetti costruttivi saranno solo volti a determinare assunzioni relative alla qualità dell'edificio e non a valutarne la conformità fisica e strutturale. Per quanto riguarda gli impianti presenti all'interno dell'edificio, chi scrive ha proceduto ad un'analisi visiva tramite sopralluogo (ove previsto) o tramite immagini (ove reperite o fornite). Tale indagine non costituisce un'analisi tecnica relativa agli impianti ma è volta a comprenderne il relativo grado di funzionamento e la relativa qualità in una più ampia ottica di valorizzazione immobiliare e sulla base delle informazioni disponibili.

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Titolarità, situazione urbanistica e Conformità

Chi scrive si è basato sulla documentazione resa disponibile e sulle informazioni fornite dal Committente. Non sono state svolte attività di verifica, ricerca o integrazione documentale presso Uffici Pubblici e/o enti ad essi assimilabili (privati e/o pubblici). Non è stata verificata l'esistenza del titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulle proprietà. Non sono state condotte analisi sulla conformità urbanistica e catastale dei beni immobili; si è pertanto assunto che gli immobili, nello stato di fatto, risultino conformi alle norme urbanistiche e catastali vigenti.

Impatto ambientale

La valutazione non considera le eventuali passività ambientali gravanti sulle proprietà. Per “passività ambientali” si intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale. La stima del valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali. Si presume inoltre la conformità delle proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Assunzioni valutative

Sono state condotte analisi di mercato su data provider nazionali, sulla base di annunci disponibili e sulla base di Broker Opinion di persone/provider qualificati. Le analisi di mercato sono a parere di chi scrive rappresentative della situazione di mercato di zona al momento della valutazione, tuttavia non si esclude che esistano segmenti di domanda e offerta ulteriori rispetto a quelli individuati e tali da modificare i parametri unitari adottati nella presente valutazione.

Eventi di natura non prevedibile

Le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili alla data di stesura della presente valutazione. Chi scrive ha ritenuto opportuno escludere tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e imprevedibile, non coerenti con i principi generalmente adottati.

Analisi della documentazione fornita

In conformità agli standard RICS, laddove le assumptions e l'attività facciano riferimento a documentazione fornita dal Cliente, chi scrive afferma che su tale documentazione sono state condotte analisi e controlli sulla sensatezza delle stesse. Laddove, il valutatore, a seguito di sopralluoghi o di un esame specifico, abbia verificato che una o più assumption siano in contrasto con i fatti osservati, tali assunzioni costituiscono assunzioni speciali.

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Copertura Assicurativa

Yard Reaas dispone delle necessarie polizze RCT e RCO e delle relative coperture assicurative, attualmente in corso di validità. Qualora necessario sarà cura dello scrivente fornire la documentazione ufficiale provante quanto dichiarato.

Scope of work

TEAM DI LAVORO

Direzione e supervisione

Dr. Federico Chiavazza MRICS, Head of Business Development - Valuation Division

Dr. Federico Trevaini MRICS, Head of Operations - Valuation Division

Dr. Andrea Garibaldi MRICS, Head of Corporate & Distressed Valuation

Team operativo

Arch. Elisa Fanton, *Project Manager*

Dr. Marco Casu, *Valuer*

Arch. Sara Saeedi, *Valuer*

Nota finale

Il presente motivato parere ha carattere consultivo ed indipendente e non potrà essere divulgato o mostrato a terzi estranei senza il preventivo consenso scritto di Yard Reaas, fatte salve le fattispecie previste dalla normativa vigente o per espressa richiesta delle autorità competenti. Non dovrà inoltre essere impiegato a fini diversi da quelli per cui viene redatto.

Indice

INQUADRAMENTO

UBICAZIONE
ACCESSIBILITA'
CONTESTO
PERIMETRO D'ANALISI
CENTRO SERVIZI
CENTRO SERVIZI- CONSISTENZE
CENTRO SERVIZI- FOTOGRAFIE

pag. 11

pag. 11
pag. 12
pag. 13
pag. 14
pag. 15
pag. 16
pag. 17

ANALISI LOCATIVA

STATO LOCATIVO ATTUALE
IL METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO
ANALISI DI MERCATO - IL MERCATO DEI CONVEGNI IN ITALIA
ANALISI DELLA SOSTENIBILITA' DEL CANONE PER SPAZI ESPOSITIVI
MERCATO DIREZIONALE - ANALISI DI MERCATO
MERCATO DIREZIONALE - FOCUS MILANO
MERCATO DIREZIONALE - COMPARABLES
MERCATO DIREZIONALE – IMMOBILI PRICE MAKERS
MERCATO DIREZIONALE – MIND
MERCATO DIREZIONALE – ANALISI DEL CONTRATTO A MERCATO
RANGE INDIVIDUATO
POSTI AUTO/BOX - COMPARABLES
SINTESI DEL RISULTATO

pag. 18

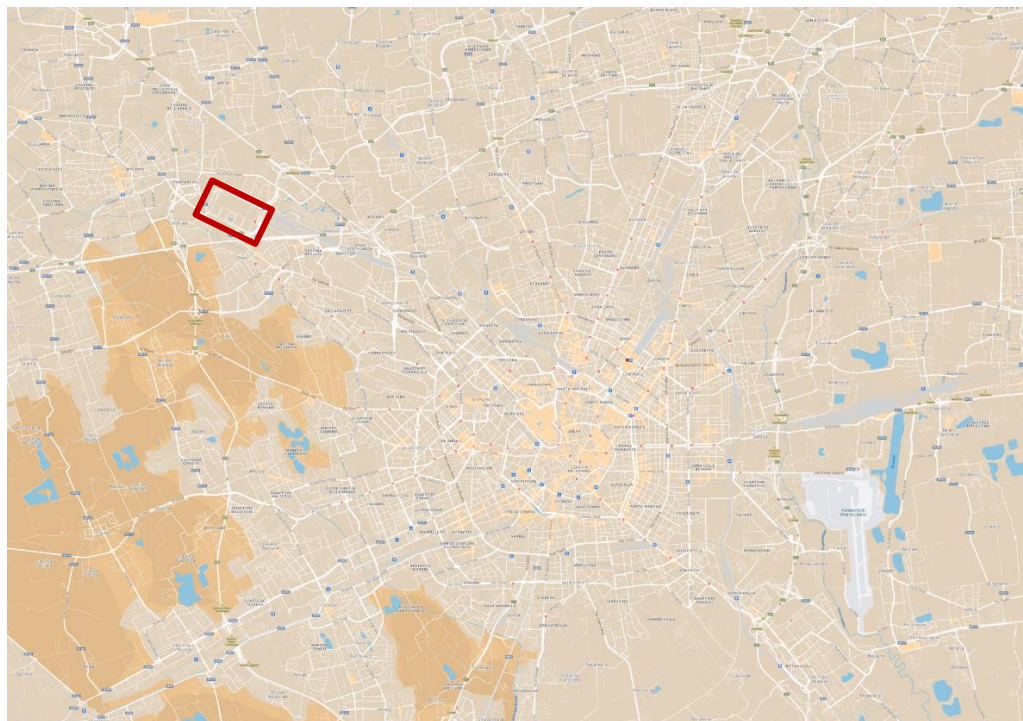
pag. 18
pag. 19
pag. 21
pag. 23
pag. 24
pag. 25
pag. 27
pag. 28
pag. 30
pag. 31
pag. 32
pag. 33
pag. 34

CONTATTI

pag. 36

Inquadramento

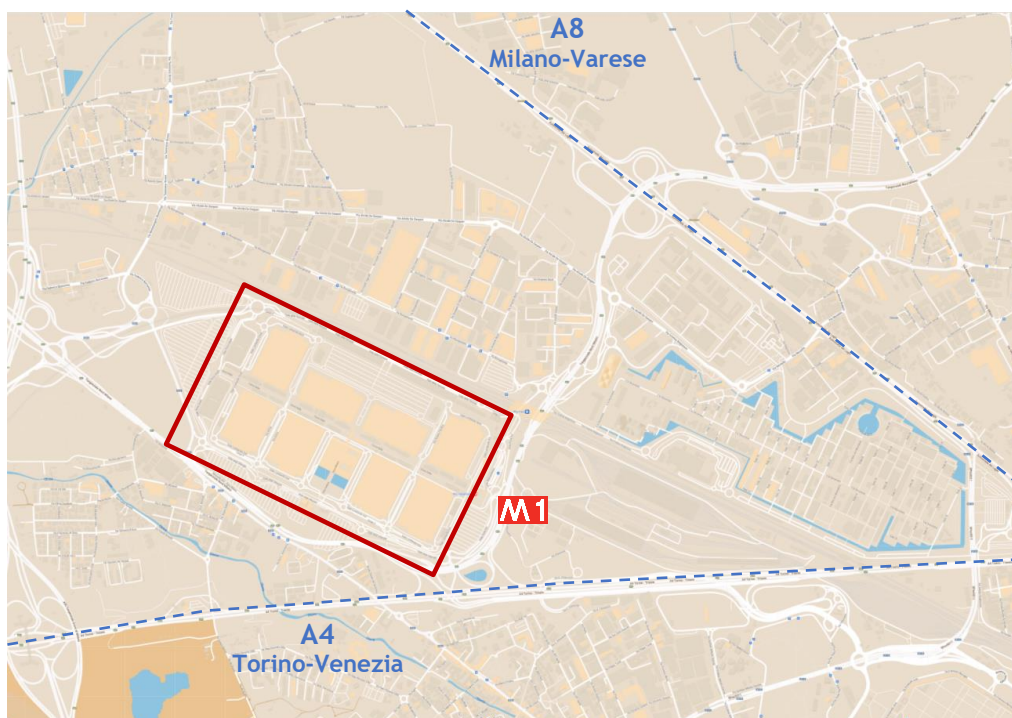
UBICAZIONE



L'area oggetto d'analisi è ubicata lungo la Strada Statale Sempione n°28, all'interno del Comune di Rho, nella Provincia Milano. L'area si estende all'interno dello spazio denominato come Fiera Milano; quest'ultimo si distingue per essere uno dei principali centri espositivi in Italia ed Europa. Essa ospita ogni anno importanti fiere internazionali come il Salone del Mobile e la Fiera dell'Artigianato, grazie anche all'ampia superficie espositiva e posizione strategica accessibile tramite la rete metropolitana, ferroviaria ed autostradale. Ciò permette un'affluenza di oltre 300.000 persone durante gli eventi di maggior importanza ed assicura un ampio riconoscimento internazionale.

Inquadramento

ACCESSIBILITA'



Ubicata dunque in un'area definibile come parte dell'hinterland del Comune di Milano, nello specifico a Nord del centro città, la Fiera risulta ben raggiungibile con mezzi di trasporto sia privati che pubblici, in particolare si evidenziano:

- La fermata della metropolitana linea 1 (rossa) denominata Rho Fiera Milano. La linee di autobus urbani ed extraurbani con fermata al polo fieristico.
- La Fiera è raggiungibile con uscite dalle autostrade: A4, A8, A9; ed è dotata di 10.000 posti auto per i visitatori e 5.000 posti per gli espositori.
- Il servizio autobus dagli aeroporti principali circostanti (MXP, LIN, BGY)
- I collegamenti ferroviari regionali, nazionali e internazionali con la stessa fermata di Rho Fiera Milano.

Inquadramento

CONTESTO



Nello specifico, la fiera è caratterizzata da tre punti principali d'ingresso per i visitatori: I sistemi di trasporto su rotaia arrivano all'ingresso est mentre visitatori con macchine, taxi e autobus accedono dagli ingressi sud e ovest.

L'accesso Nord è utilizzato maggiormente da espositori e per la logistica interna.

Il complesso Fieristico è caratterizzato da 20 padiglioni per un totale di 340.000 Mq di superficie espositiva interna e uno spazio di 60.000 Mq esterno; per un totale di circa 400.000 Mq usufruibili per le esposizioni.

Inquadramento

PERIMETRO D'ANALISI



In particolare, il perimetro d'analisi insiste su di un immobile all'interno del sistema Fiera Milano, denominato come Palazzo Wind:

● Centro Servizi

Inquadramento

CENTRO SERVIZI



Il Centro Servizi di Fiera Milano offre supporto per ogni tipo di esigenza legata alla partecipazione a fiere e eventi, dal personale di assistenza, alla registrazione per gli accessi, alla vigilanza, ed all'organizzazione su richiesta di serate ed eventi di intrattenimento.

Si tratta del primo centro servizi in Europa a ottenere la certificazione LEED degli spazi, legata ai progetti di efficientamento energetico delle infrastrutture e degli impianti.

Inquadramento

CENTRO SERVIZI - CONSISTENZE



Pianta piano terra

Centro Servizi					
	Superficie	Ponderazione	Superficie Commerciale	N. Posti auto	N. Posti Sala Congressi
Centro Servizi (Piastra Ovest) - Archivio FFM e Accademia	1.353	100%	1.353		532
Centro Servizi (Piastra Est)	1.956	25%	489		
Spazio Parcheggio	875	0%	-	70	
	4.184		1.842	70	532

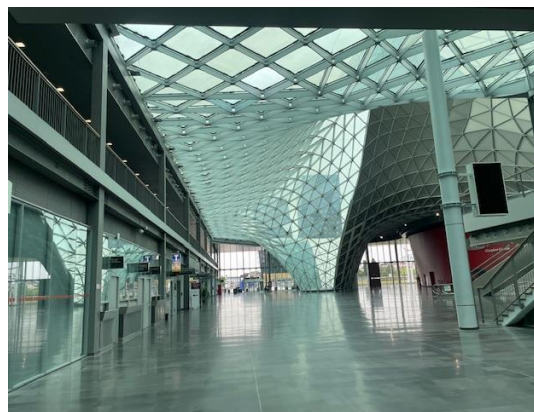
L'edificio si pone al centro dell'impianto Fiera Milano ed ospita una molteplicità di servizi, quali: sale conferenze, ristoranti, punti informativi ed aree relax.

In generale l'area definita come centro servizi offre un vero e proprio supporto all'intero impianto fieristico, rappresentando appunto uno spazio a servizio della superficie principale, in particolare relazione con le palazzine direzionali prima esplicitate.

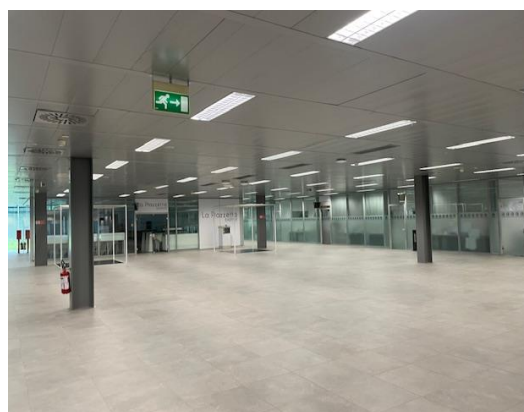
Si specifica che gli spazi rilasciati da Fiera Milano S.p.A sono di mq 1.842 e 70 parcheggi, come illustrato nel dettaglio sopra.

Inquadramento

CENTRO SERVIZI – FOTOGRAFIE ESTERNI ED INTERNI



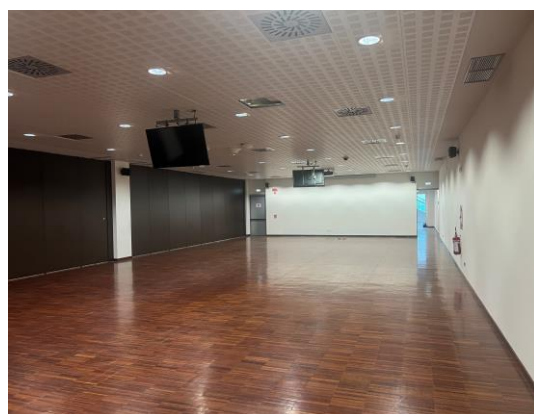
Piano terra - Ingresso



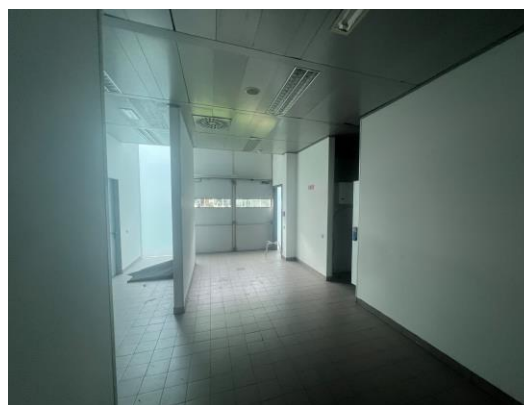
Piano terra



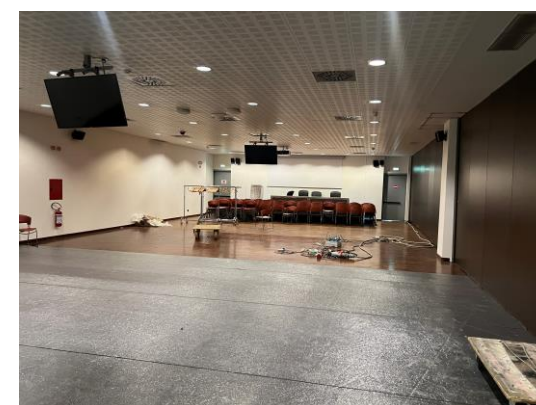
Esterno



Sala Convengo 1



Piastra Est



Sala Convengo 2

Analisi Locativa

STATO LOCATIVO ATTUALE

PALAZZO WIND

Presa in locazione da parte di Fiera Milano di 33,5 mq commerciali e 209 parcheggi.

Situazione pregressa

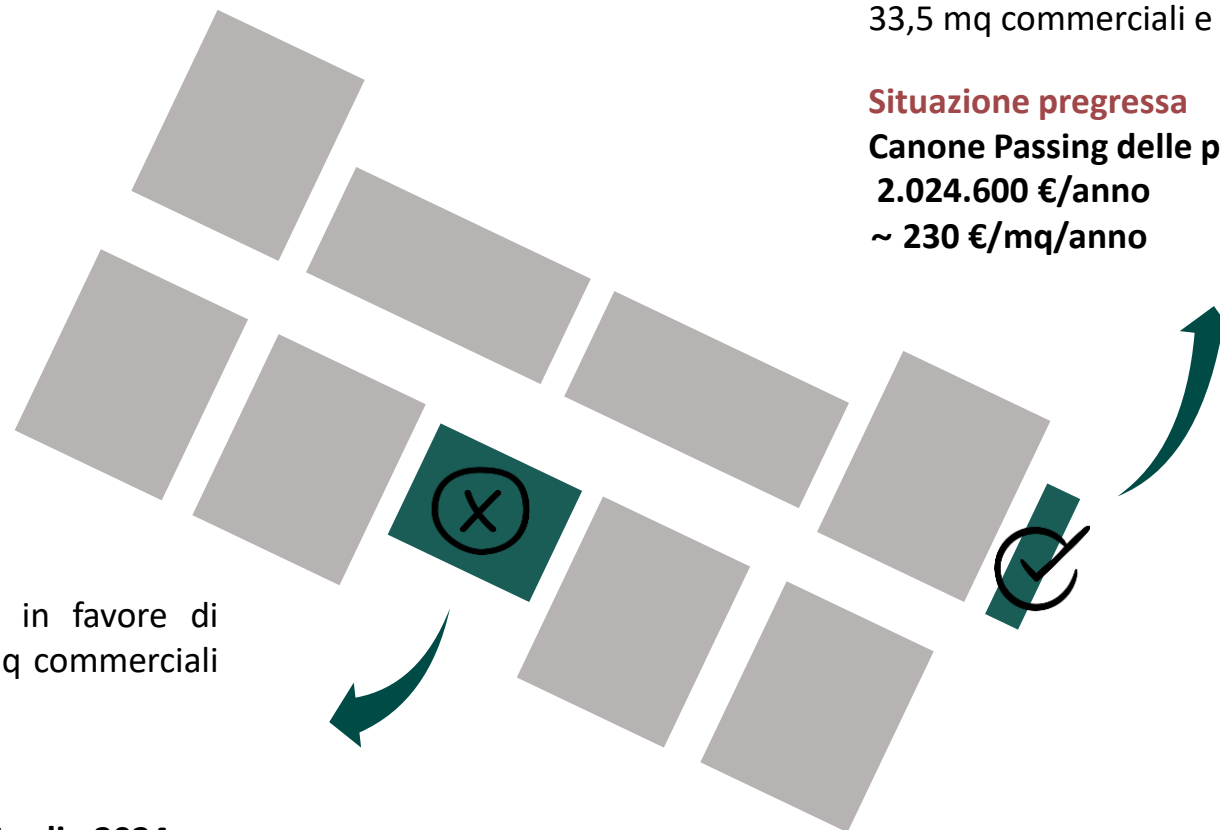
Canone Passing delle porzioni occupate:
2.024.600 €/anno
~ 230 €/mq/anno

CENTRO SERVIZI

Rilascio da parte di Fiera Milano in favore di Fondazione Fiera Milano di 1.842 mq commerciali di spazi e 70 parcheggi.

Situazione pregressa

Riduzione Canone per rilascio spazi Luglio 2024:
1.996.900 €/anno
~ 170 €/mq/anno



Analisi Locativa

IL METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO

Approccio basato sul mercato - Comparativo

L'approccio basato sul mercato è basato sulla comparazione del bene in oggetto con attività (o passività) identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni sui canoni, ad esempio una comparazione con operazioni di mercato relative a un tipo di attività (o passività) identico, o sostanzialmente identico, entro un appropriato orizzonte temporale. Il metodo si basa sul presupposto che nessun conduttore o locatore razionale sia disposto a pagare un prezzo per un bene immobiliare superiore al costo di beni simili che presentino lo stesso grado di utilità.

Questa espressione rimanda ai principi economici di sostituzione (secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità) e di equilibrio tra domanda ed offerta (secondo il quale il prezzo di un bene è determinato direttamente dal mercato di scambio e rappresenta la sintesi conclusiva del processo di negoziazione a cui partecipano conduttori e locatori). L'applicazione del metodo di mercato presuppone:

- l'identificazione dei valori unitari (€/mq) di canoni contrattualizzati o di offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali d'immobili aventi caratteristiche comparabili all'oggetto di valutazione;
- la determinazione d'idonei fattori di aggiustamento del valore unitario in funzione alle caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto ai comparables individuati.

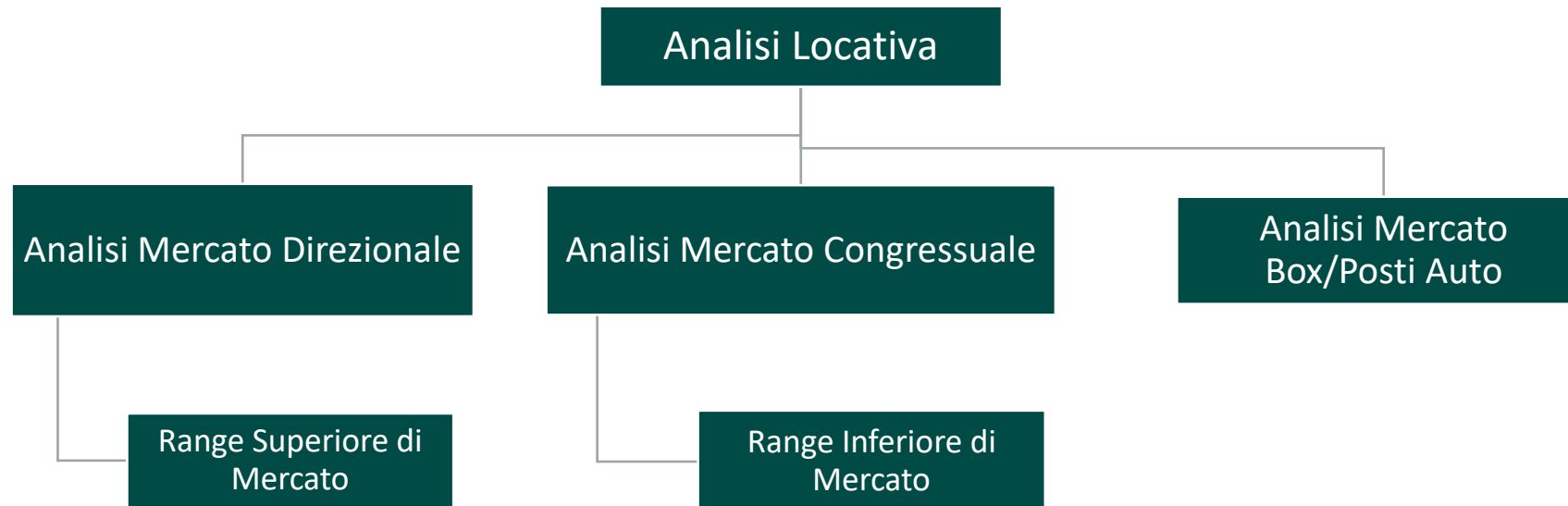
Analisi Locativa

IL METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO

Considerata la natura ibrida degli spazi del Centro Servizi – che comprende aree direzionali, spazi congressuali e relativa possibilità di conversione in uffici – si è proceduto con un’analisi distinta per ciascun segmento di mercato, al fine di definire:

- Il **limite inferiore del range di mercato**, derivante dall’analisi del mercato congressuale;
- Il **limite superiore del range di mercato**, derivante dall’analisi del mercato direzionale;
- Il valore di riferimento per i **box e i posti auto**.

Successivamente, le risultanze dei singoli studi sono state integrate per individuare il canone complessivo di locazione più adeguato.



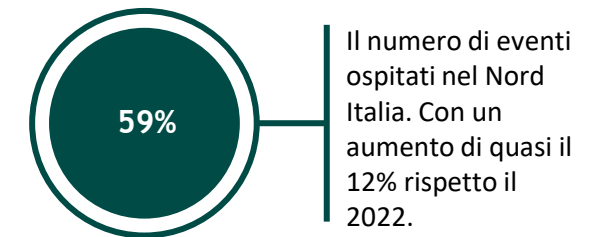
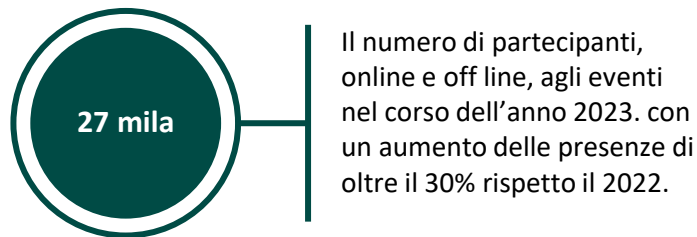
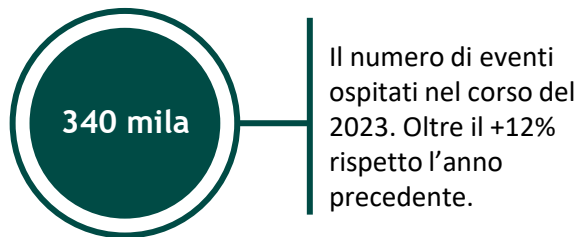
Analisi Locativa

ANALISI DI MERCATO - IL MERCATO DEI CONVEGNI IN ITALIA

Il segmento dei congressi ed eventi ha evidenziato una crescita costante, confermando la fase di ripresa post pandemia che ha faticato ad arrivare con un posizionamento dell'Italia ai primi posti nella classifica Europea e mondiale. Questo comparto, si rivela in realtà un pilastro fondamentale dell'economia nazionale, capace di generare un impatto significativo sul PIL e sull'occupazione, i numeri indicano infatti che il turista congressuale ha una capacità di spesa di oltre due volte rispetto al normale turista. L'Italia si posiziona infatti tra le nazioni ospitanti che meglio sono ripartite dopo il covid con una crescita degli eventi nazionali e internazionali.

Rispetto l'annualità precedente le presenze sono aumentate di oltre il 30%, superando i livelli pre-pandemia in riferimento a tutte le tipologie di sedi congressuali, ad esclusione di quella riferita agli hotel con capacità massima inferiore ai 500 posti. Risultano invece maggiormente favorite in termini di incremento del numero di eventi le sedi con una capacità superiore i 2.500 posti. Il Nord Italia si conferma in testa alla classifica per il numero di eventi ospitati, con oltre 200 mila eventi e più di 16 milioni di partecipanti.

I Centri Congressi sono quelle che risultano maggiormente cresciute rispetto il 2022 sia in termini di numero di giornate che in termini di presenze.



Analisi Locativa

ANALISI DI MERCATO - IL MERCATO DEI CONVEGNI IN ITALIA

Il mercato espositivo/congressuale si caratterizza per un andamento altamente singolare, con notevoli differenze sia a livello di struttura societaria che locativa tra i vari player del settore. Ogni centro rappresenta una realtà a sé stante, rendendo difficoltoso identificare comparables di mercato omogenei, considerato anche che i business tra di loro possono non essere completamente sovrapponibili. Ad esempio, i ricavi annui e i ricavi/posto dei competitor nazionali individuati variano significativamente in base alla struttura e alla gestione degli spazi. Gli oggetti e le informazioni raccolti evidenziano quanto unico sia questo mercato, il che impedisce l'uso di parametri standard per misurare la performance economica di ciascun soggetto.

Con un mercato di questo tipo, non omogeneo, non possiamo applicare criteri comparabili tradizionali. Per questo motivo la seguente valutazione si basa sulla sostenibilità del canone locativo. Piuttosto che adottare benchmark non rappresentativi è più appropriato concentrarsi su un'analisi che misuri la sostenibilità del canone in rapporto alla specifica situazione finanziaria e operativa di ciascun centro congressuale, assicurando una visione più accurata e attinente alla realtà di mercato.

	Trieste Generali Convention Center	Roma Convention Group	Firenze Fiera	Padova Congress	Superstudio Group Milano
Superficie Lorda - Area Espositiva/Congressuale	10.000	35.000	65.000	5.400	29.700
Posti	2.834	10.200	15.000	3.334	10.800
Ricavi 2023	3.040.251	11.070.144	20.626.570	8.625.755	12.427.201
Ricavi/sedute	1.073	1.085	1.375	2.587	1.151
Ricavi/mq	304	316	317	1.597	418

Analisi Locativa

ANALISI DELLA SOSTENIBILITA' DEL CANONE PER SPAZI ESPOSITIVI

Gli spazi del Centro Servizi, nella Piastra Ovest, sono destinati a spazi congressuali. Come illustrato nella sezione precedente, gli spazi congressuali presentano caratteristiche uniche che rendono difficile un confronto diretto con altri immobili. Per questo motivo è stato adottato un approccio di sostenibilità del canone, che ne verifica l'equilibrio rispetto ai ricavi potenziali generati dagli eventi.

Prospetto Analitico di Calcolo €/mq/anno

Canone €/mq Centro Servizi ipotesi spazio espositivo						
Posti a sedere	Superficie commerciale (Piastra Ovest)	Ricavi €/posto a sedere	Ricavi stimati	Incidenza % Canone/fatturato	Canone	Canone €/mq/anno
532	1.353	1.200	638.400	15%	95.760	70

Con un **ricavo medio di 1.200 € per posto**, i ricavi annui potenziali sui 532 posti raggiungono **638.400 €**. Applicando un'incidenza del **15 %**, il canone annuo risulta pari a 95.760 €. Ripartendo questo importo sulla superficie commerciale di **1.353 mq**, otteniamo un **canone unitario di 70 €/mq/anno**.

Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE - ANALISI DI MERCATO

L'analisi dei valori medi dei canoni nell'area del comune di Milano per il terzo trimestre 2024 conferma il trend rilevato negli anni precedenti: nelle zone più centrali come il CBD Duomo e CBD Porta Nuova, infatti, si riscontrano i valori più alti. In particolare si osservano valori massimi per il CBD Duomo nell'intorno dei 720 €/mq, in aumento rispetto al periodo precedente. Tale trend è influenzato dall'elevata richiesta di uffici unitamente alla ridotta disponibilità di prodotto di qualità.

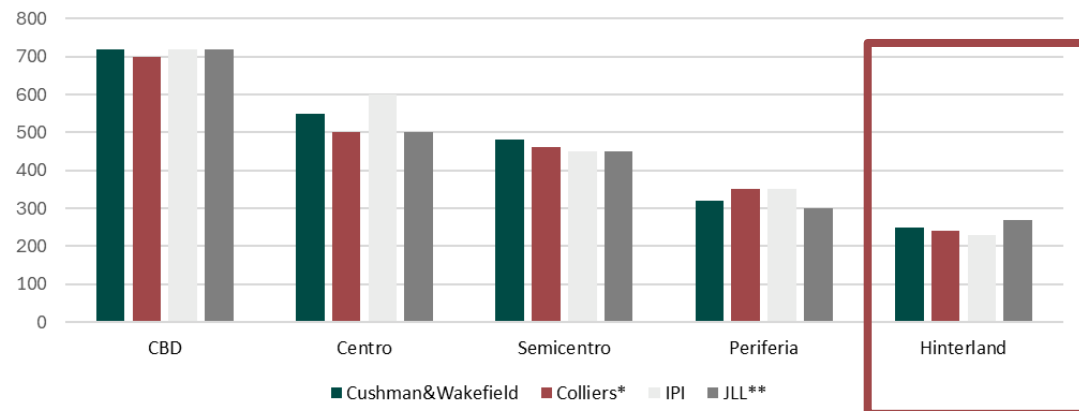
Per quanto riguarda il volume di investimenti trimestrale, il 2024 ha registrato una leggera crescita degli investimenti nel settore uffici rispetto al 2023. L'anno passato aveva evidenziato un netto calo degli investimenti nel settore uffici rispetto al 2022, un anno che aveva registrato volumi simili a quelli pre-pandemia. Le condizioni macroeconomiche avevano spinto gli investitori ad adottare un atteggiamento più cauto, ancor più rispetto al 2021. Tuttavia, i dati più recenti indicano una ripresa significativa degli investimenti nel 2024, con segnali positivi già visibili dal primo trimestre e confermati nel corso dell'anno.

Dal punto di vista dell'occupancy, il tasso di sfritto registra una lieve crescita rispetto ai livelli riscontrati nel 2023; per il take up, si evidenzia un significativo calo rispetto all'anno precedente.

Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE - FOCUS MILANO

Canoni medi €/mq/anno) - Milano



Fonte	CBD	Centro	Semicentro	Periferia	Hinterland
Cushman&Wakefield	720	550	480	320	250
Colliers*	700	500	460	350	240
IPI	720	600	450	350	230
JLL**	720	500	450	300	270
Media Yard Reaas	720	540	460	330	250

*il dato fa riferimento al Q1 2024

**il dato fa riferimento ai prime rent

Fonte: elaborazione Yard Reaas su dati relativi al Q3 2024

L'analisi dei valori medi dei canoni nell'area del comune di Milano per il terzo trimestre 2024 conferma il trend rilevato negli anni precedenti: nelle zone più centrali come il CBD Duomo e CBD Porta Nuova, si riscontrano i valori più alti fino ad un massimo di 720 €/mq per la zona Duomo.

Tale trend è influenzato dall'elevata richiesta di uffici unitamente alla ridotta disponibilità di prodotto di qualità. L'Hinterland di Milano si attesta su un valore medio aggregato di 250 €/Mq/anno per gli edifici di ultima generazione definibili come immobili Prime-Hinterland.

E' opportuno considerare quindi che tale valore è rappresentativo della fascia più alta «offerta prime» all'interno di questo segmento, ancorata ad edifici definibili anche come «Price Maker», immobili dunque nuovi e di elevato standard in grado di valorizzare il loro canone ad un premio a rialzo rispetto ad i canoni di mercato della zona in cui sono inseriti.

Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE - FOCUS MILANO



La mappa mostra come l'area di Fiera Milano si ponga al di fuori della periferia della città, nell'area denominata come hinterland. In generale, uscendo dal sub-segmento in precedenza definito come «Prime-Hinterland» si denota come l'area di Fiera Milano posta al di fuori della periferia della città evidenzia canoni tendenzialmente minori.

Valori €		
Da	a	Colore
0	150	
150	255	
255	300	
300	450	
450	550	
550	700	
>700		

Fonte: elaborazione Yard Reas su dati relativi al terzo trimestre del 2024

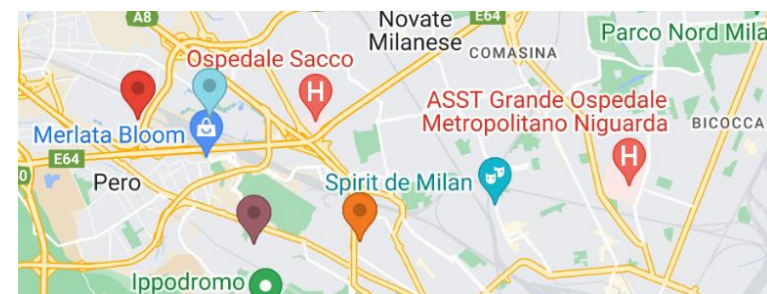
Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE - COMPARABLES

Comparables – Actual rents

La tabella seguente evidenzia gli actual rents rilevati nella zona di riferimento:

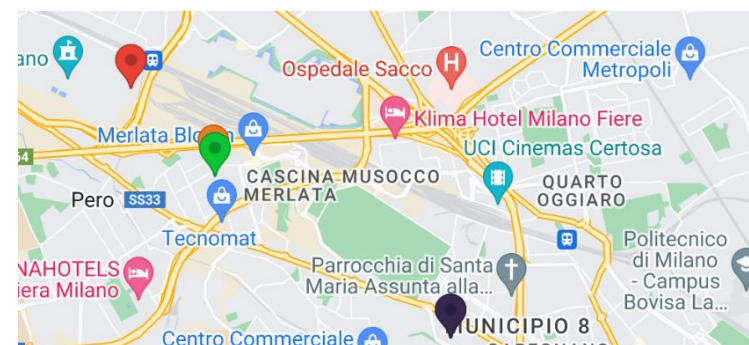
	Use	Municipality	Address	Piano	Sqm	Rent €/y.	Rent €/y./sqm	Starting date	Quality	Distance	Source
	Direzionale	Milano	Via Montefeltro 6	-	685	150.700	220	-	-	8,6'	Avalon
	Direzionale	Milano	Via Montefeltro 6	-	1.300	188.500	145	-	-	8,6'	Avalon
	Direzionale	Milano	Via Castellanza 11	-	7.400	1.050.000	142	30/06/2018	-	9,1'	Avalon
	Direzionale	Milano	Viale 15	-	1.258	350.000	278	-	-	20,8'	Avalon
	Weighted Mean						163				



Comparables – Asking Prices

La tabella seguente evidenzia gli actual rents rilevati nella zona di riferimento:

#	Buy/Rent	Use	Type	Address	Sqm	€/year	€/year sqm	Rooms	Distance
	Affitto	Terziario	Ufficio	Pero	2.100	283.500	135	0	5,3'
	Affitto	Terziario	Ufficio	Pero	810	109.380	135	0	5,4'
	Affitto	Terziario	Ufficio	Milano, VIA GALLARATE	1.968	354.492	180	4	9,6'
	Affitto	Terziario	Ufficio	Milano, VIA GALLARATE	1.452	261.492	180	4	9,6'
	Weighted Mean					-	159		
	Discount						10 %		
	Discounted Weighted Mean						143		



Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE – IMMOBILI PRICE MAKERS

Comparables 1 – Segrate, Via San Bovio 3 – Segreen Business Park

Di seguito si riportano i valori relativi a immobili ad uso direzionale nella zona di riferimento, forniti dai principali data provider nazionali (Agenzia del Territorio).

AGENZIA DELLE ENTRATE - dati al II sem 2024				UFFICI	
Comune: Segrate					
Fascia/zona: Suburbana/SAN FELICE					
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/anno)	
		Min	Max	Min	Max
Uffici	ottimo	1.600	2.200	102	138
Uffici strutturati	ottimo	1.800	2.500	114	162

Nonostante i valori forniti dai principali data provider, l’immobile in oggetto essendo price maker, definisce una media aggregata di canoni contrattualizzati di **240 €/Mq/anno** circa, risultando superiore di circa il 50% rispetto al massimo riscontrato dai data provider.



Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE – IMMOBILI PRICE MAKERS

Comparables 2 – Milano, Via Lorenzini

Di seguito si riportano i valori relativi a immobili ad uso direzionale nella zona di riferimento, forniti dai principali data provider nazionali (Agenzia del Territorio).

AGENZIA DELLE ENTRATE - dati al II sem 2024				UFFICI	
Comune: Milano					
Fascia/zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI					
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/anno)	
		Min	Max	Min	Max
Uffici	ottimo	2.000	3.000	125	184
Uffici strutturati	ottimo	2.500	3.500	150	224

Nonostante i valori forniti dai principali data provider, l'immobile in oggetto essendo price maker, definisce una media aggregata di canoni contrattualizzati di **290 €/Mq/anno** circa, risultando superiore di circa il 30% rispetto al massimo riscontrato dai data provider.



Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE – MIND

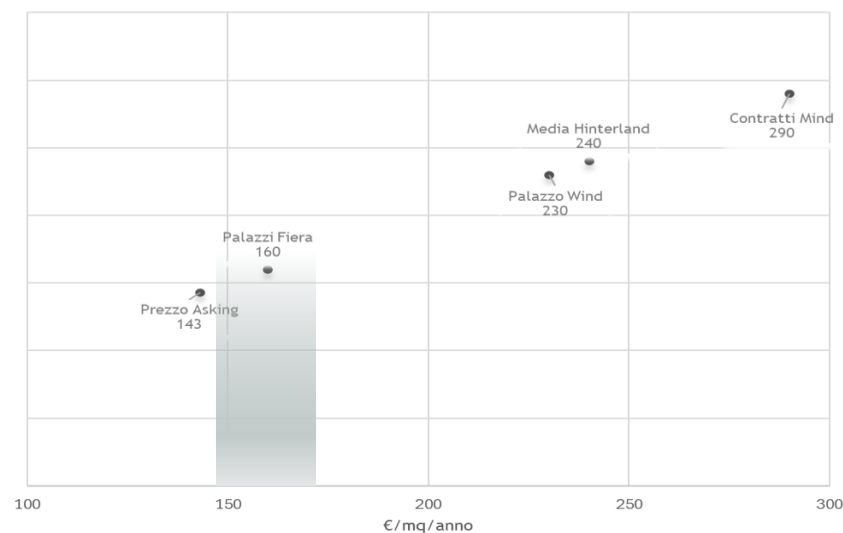
Comparables 3 – Milano, MIND e Certosa

Commercial Name	District	City	Transaction Type	Year	Quarter	Grade	Area (sqm)	Unit Rent €/sqm/year
1	MIND	Milano	Pre-let	2020	Q4	A+	3.100	250
2	MIND	Milano	Pre-let	2021	Q2	A+	1.350	250
3	MIND	Milano	Pre-let	2022	Q2	A+	4.000	300
4	MIND	Milano	Pre-let	2022	Q3	A+	1.150	300
5	MIND	Milano	Pre-let	2023	Q4	A+	5.200	325
6	Certosa	Milano	Pre-let	2022	Q1	A+	6.331	280
Weighted average								290



Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE - ANALISI DEL CONTRATTO A MERCATO



Prospetto Analitico di Calcolo €/mq/anno

Voci di calcolo	Worst case €/mq/anno	Best case €/mq/anno
Media canone Hinterland	230	240
Sconto obsolescenza*	20%	20%
Sconto Location**	15%	5%
Sconto aggregato	35%	25%
Canone Centro Servizi	150	180

Immobili FIERA (Range Direzionale)
€/mq/anno 150-180

Palazzo WIND – Analisi di Mercato
€/mq/anno 220-240



Analisi Locativa

RANGE INDIVIDUATO

Considerate le analisi effettuate dei segmenti di mercato direzionale e congressuale, e le specificità degli spazi oggetto di valutazione, si ritiene adeguato proporre un range di canone **70-150 €/mq/anno**. Il valore di **70 €/mq/anno** corrisponde al canone sostenibile calcolato sui ricavi potenziali dell'attività congressuale, mentre **150 €/mq/anno** rappresenta l'estremità inferiore del range dei comparables di mercato.

Canone €/mq/anno Immobili FIERA - Low End	70
Canone €/mq/anno Immobili FIERA - High End	150



Analisi Locativa

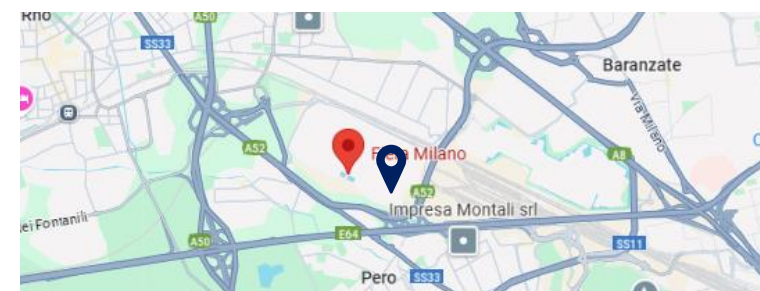
POSTI AUTO/BOX - COMPARABLES

Comparables – Actual rents

La tabella seguente evidenzia gli actual rents rilevati nella zona di riferimento:

Tipologia	Comune	Provincia	Indirizzo	Piano	Mq	Canone €/anno	Fonte
■ Posto Auto	Rho	Milano	Rho Fieramilano	T	-	1.200	Yard Reaas*

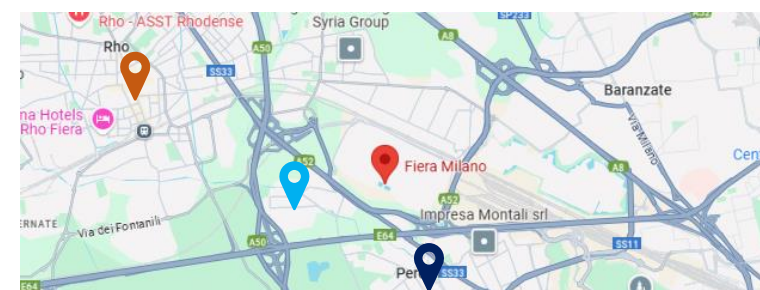
*Dato fornito dal Committente



Comparables – Asking Prices

La tabella seguente evidenzia gli asking prices rilevati nella zona di riferimento:

Tipologia	Comune	Provincia	Indirizzo	Piano	Mq	Canone €/anno	Fonte
■ Box Auto	Rho	Milano	-	S1	16	1.320	Yard Reaas
■ Box Auto	Pero	Milano	Piazza Roma	T	12	960	Yard Reaas
■ Box Auto	Rho	Milano	Via Guglielmo Marconi	T	20	1.200	Yard Reaas
Media						1.160	
Sconto Trattativa						10%	
Media Scontata						1.050	



Analisi Locativa

SINTESI DEL RISULTATO

Prospetto Analitico di Calcolo €/mq/anno

Centro Servizi					
	Superficie	Ponderazione	Superficie Commerciale	N. Posti auto	N. Posti Sala Congressi
Centro Servizi (Piastra Ovest) - Archivio FFM e Accademia	1.353	100%	1.353		532
Centro Servizi (Piastra Est)	1.956	25%	489		
Spazio Parcheggio	875	0%	-	70	
	4.184		1.842	70	532

	Mkt - Range inferiore	Mkt - Range Superiore
Canone di Locazione Centro Servizi €/anno	129.000,00	276.000,00
Canone di Locazione Centro Servizi €/mq/anno	70	150
Canone di Locazione Parcheggio €/posto auto	1.000	1.200
Canone di Locazione Parcheggio €/anno	70.000	84.000
Canone di Locazione Totale (arrotondato)	200.000	360.000

Analisi Locativa

SINTESI DEL RISULTATO

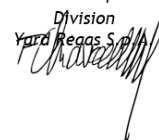
Conclusioni

Attraverso il processo di valutazione sopra esposto e nel rispetto delle limitazioni e delle assunzioni enunciate si è giunti alla fairness opinion del canone di locazione degli immobili oggetto di analisi al 31/05/2025.

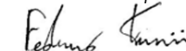
A parere di chi scrive, dunque, il valore di complessivo del canone degli immobili al 31/05/2025 risulta compreso tra **200.000** e **360.000 €/anno**.

CON I MIGLIORI SALUTI

Dott. Federico Chiavazza MRICS
Partner di Yard Reas S.p.A.
Head of Business Development – Valuation

Division
Yard Reas S.p.A.


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



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





Italia

Milano

C.so Vittorio Emanuele II, 22 - 20122

Telefono +39 02 7780701

Roma

Via Ombrone, 2/G - 00198

Telefono +39 06 45686301

Francia

Parigi

114 Rue Ballu – 75009

Regno Unito

Londra

7/10 Chandos Street - W1G9DQ

www.yardreaas.it

info@yardreaas.it



Fairness Opinion del Canone di locazione – Palazzo Wind

Scope of work

OGGETTO E FINALITÀ DELL'INCARICO

Fiera Milano S.p.A. ha affidato ad Yard Reaas S.p.A. l'incarico per la predisposizione un'attività di Advisory volta al rilascio di una Fairness Opinion relativa al canone di locazione di alcuni beni immobiliari di proprietà di Fondazione Fiera Milano ubicati all'interno del Polo fieristico Rho-Fiera.

L'attività è stata mirata alla redazione di parere di congruità su canoni di locazione degli asset oggetto di analisi. Il lavoro si inserisce all'interno di un contesto di ri-locazione, negoziazione e liberazione degli spazi, nello specifico:

- Modifica contratto Palazzo Wind: aumento dei mq in favore di Fiera Milano S.p.A. e relativo incremento del canone di locazione.
- Modifica contratto Centro Servizi: rilascio a Fondazione Fiera Milano di una maggiore metratura e relativa diminuzione del canone di locazione.

L'analisi ha previsto lo svolgimento di un sopralluogo presso tutti gli spazi, volto ad individuare l'attuale stato manutentivo di essi. E' stata redatta una ricerca di mercato nella zona analizzando i canoni di locazione dell'hinterland Milanese, sia in termini di asking che di contract rents. L'analisi ha previsto anche un focus sul segmento direzionale ed interventi «Price-maker» al fine di individuare i principali trend del mercato di riferimento e le caratteristiche degli spazi direzionali dell'hinterland. **Si specifica che il presente documento fa riferimento all'analisi del canone di locazione degli edifici direzionali ubicati all'interno della Fiera di Milano denominati «Palazzo Wind».**

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è condotta sulla base delle seguenti definizioni:

Valore di mercato

L'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni (da RICS Appraisal and Valuation Standards - "Red Book" edizione 2022).

Stato di fatto e di diritto

Per stato di fatto e di diritto sono da intendersi, congiuntamente, lo stato di conservazione e di manutenzione, le condizioni di contorno e la situazione urbanistica nonché la situazione locativa, il titolo di proprietà, l'eventuale presenza di servitù e gravami ed altri fattori connessi al godimento del bene.

Data di riferimento della valutazione

Il presente documento assume quale data di riferimento della valutazione il 31/05/2025.

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Criteri di analisi

In ottemperanza ai termini dell'incarico ricevuto, per la valutazione degli immobili, sono stati adottati i seguenti criteri di analisi:

Analisi full con sopralluogo: l'analisi ha previsto una visita interna ed esterna all'immobile oggetto di valutazione, in presenza di un referente individuato dal Cliente, allo scopo di accertare la qualità formale degli spazi, il loro generale stato di manutenzione, la funzionalità, nonché il contesto urbano e immobiliare di riferimento.

Servizi professionali oggetto di incarico

I criteri di analisi sopra esposti hanno per oggetto i servizi professionali rappresentativi di una valutazione del bene immobiliare, pertanto non sono state svolte attività connesse a servizi di due diligence tecnica, due diligence legale e due diligence ambientale.

Conflitti di interesse

A seguito delle opportune verifiche si precisa che l'attività oggetto del presente incarico NON presenti potenziali conflitti di interesse.

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Consistenze

Le consistenze edilizie sono state fornite dal Committente; chi scrive non ha effettuato alcuna misurazione delle superfici, né alcuna campionatura delle stesse, in sede di sopralluogo o in modalità desk. Le planimetrie, ove rese disponibili dal cliente, sono state utilizzate al solo fine di rappresentare, identificare e descrivere la Proprietà.

Condizione degli edifici e dei servizi

Il sopralluogo svolto (ove previsto) e le indagini condotte non costituiscono una perizia tecnica sull'edificio. L'indagine e le osservazioni sulla struttura e sugli eventuali difetti costruttivi saranno solo volti a determinare assunzioni relative alla qualità dell'edificio e non a valutarne la conformità fisica e strutturale. Per quanto riguarda gli impianti presenti all'interno dell'edificio, chi scrive ha proceduto ad un'analisi visiva tramite sopralluogo (ove previsto) o tramite immagini (ove reperite o fornite). Tale indagine non costituisce un'analisi tecnica relativa agli impianti ma è volta a comprenderne il relativo grado di funzionamento e la relativa qualità in una più ampia ottica di valorizzazione immobiliare e sulla base delle informazioni disponibili.

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Titolarità, situazione urbanistica e Conformità

Chi scrive si è basato sulla documentazione resa disponibile e sulle informazioni fornite dal Committente. Non sono state svolte attività di verifica, ricerca o integrazione documentale presso Uffici Pubblici e/o enti ad essi assimilabili (privati e/o pubblici). Non è stata verificata l'esistenza del titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulle proprietà. Non sono state condotte analisi sulla conformità urbanistica e catastale dei beni immobili; si è pertanto assunto che gli immobili, nello stato di fatto, risultino conformi alle norme urbanistiche e catastali vigenti.

Impatto ambientale

La valutazione non considera le eventuali passività ambientali gravanti sulle proprietà. Per “passività ambientali” si intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale. La stima del valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali. Si presume inoltre la conformità delle proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Assunzioni valutative

Sono state condotte analisi di mercato su data provider nazionali, sulla base di annunci disponibili e sulla base di Broker Opinion di persone/provider qualificati. Le analisi di mercato sono a parere di chi scrive rappresentative della situazione di mercato di zona al momento della valutazione, tuttavia non si esclude che esistano segmenti di domanda e offerta ulteriori rispetto a quelli individuati e tali da modificare i parametri unitari adottati nella presente valutazione.

Eventi di natura non prevedibile

Le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili alla data di stesura della presente valutazione. Chi scrive ha ritenuto opportuno escludere tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e imprevedibile, non coerenti con i principi generalmente adottati.

Analisi della documentazione fornita

In conformità agli standard RICS, laddove le assumption e l'attività facciano riferimento a documentazione fornita dal Cliente, chi scrive afferma che su tale documentazione sono state condotte analisi e controlli sulla sensatezza delle stesse. Laddove, il valutatore, a seguito di sopralluoghi o di un esame specifico, abbia verificato che una o più assumption siano in contrasto con i fatti osservati, tali assunzioni costituiscono assunzioni speciali.

Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Copertura Assicurativa

Yard Reaas dispone delle necessarie polizze RCT e RCO e delle relative coperture assicurative, attualmente in corso di validità. Qualora necessario sarà cura dello scrivente fornire la documentazione ufficiale provante quanto dichiarato.

Scope of work

TEAM DI LAVORO

Direzione e supervisione

Dr. Federico Chiavazza MRICS, Head of Business Development - Valuation Division

Dr. Federico Trevaini MRICS, Head of Operations - Valuation Division

Dr. Andrea Garibaldi MRICS, Head of Corporate & Distressed Valuation

Team operativo

Arch. Elisa Fanton, *Project Manager*

Dr. Marco Casu, *Valuer*

Arch. Sara Saeedi, *Valuer*

Nota finale

Il presente motivato parere ha carattere consultivo ed indipendente e non potrà essere divulgato o mostrato a terzi estranei senza il preventivo consenso scritto di Yard Reaas, fatte salve le fattispecie previste dalla normativa vigente o per espressa richiesta delle autorità competenti. Non dovrà inoltre essere impiegato a fini diversi da quelli per cui viene redatto.

Indice

INQUADRAMENTO

UBICAZIONE
ACCESSIBILITA'
CONTESTO
PERIMETRO D'ANALISI
CENTRO SERVIZI
PALAZZO WIND - CONSISTENZE
PALAZZO WIND – FOTOGRAFIE

pag. 11

pag. 11
pag. 12
pag. 13
pag. 14
pag. 15
pag. 16
pag. 17

ANALISI LOCATIVA

STATO LOCATIVO ATTUALE
IL METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO
MERCATO DIREZIONALE - ANALISI DI MERCATO
MERCATO DIREZIONALE - FOCUS MILANO
MERCATO DIREZIONALE - COMPARABLES
MERCATO DIREZIONALE – IMMOBILI PRICE MAKERS
MARKET COMPARABLE – MIND
ANALISI DEL CONTRATTO A MERCATO – RANGE INDIVIDUATO
POSTI AUTO/BOX - COMPARABLES
SINTESI DEL RISULTATO

pag. 18

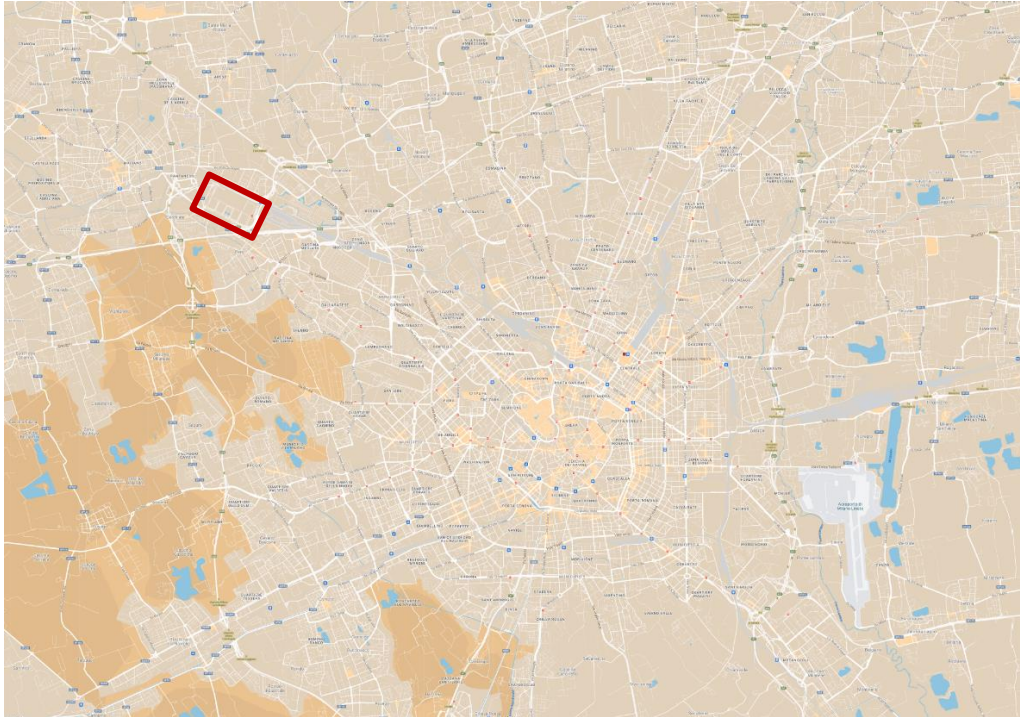
pag. 18
pag. 19
pag. 20
pag. 21
pag. 23
pag. 24
pag. 26
pag. 27
pag. 28
pag. 29

CONTATTI

pag. 31

Inquadramento

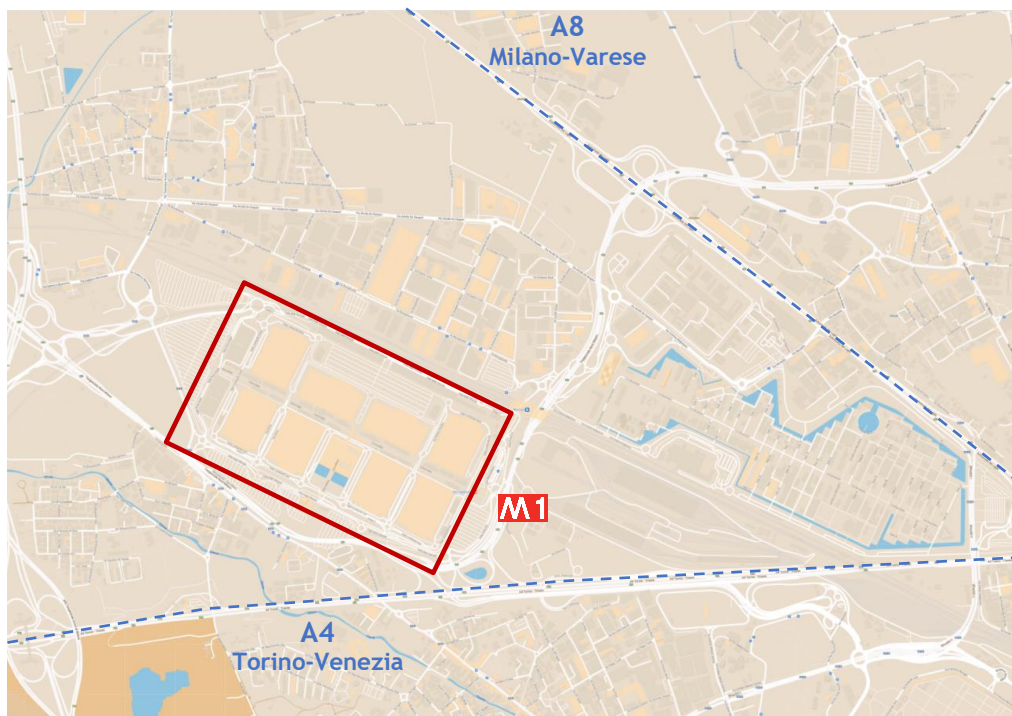
UBICAZIONE



L'area oggetto d'analisi è ubicata lungo la Strada Statale Sempione n°28, all'interno del Comune di Rho, nella Provincia Milano. L'area si estende all'interno dello spazio denominato come Fiera Milano; quest'ultimo si distingue per essere uno dei principali centri espositivi in Italia ed Europa. Essa ospita ogni anno importanti fiere internazionali come il Salone del Mobile e la Fiera dell'Artigianato, grazie anche all'ampia superficie espositiva e posizione strategica accessibile tramite la rete metropolitana, ferroviaria ed autostradale. Ciò permette un'affluenza di oltre 300.000 persone durante gli eventi di maggior importanza ed assicura un ampio riconoscimento internazionale.

Inquadramento

ACCESSIBILITA'



Ubicata dunque in un'area definibile come parte dell'hinterland del Comune di Milano, nello specifico a Nord del centro città, la Fiera risulta ben raggiungibile con mezzi di trasporto sia privati che pubblici, in particolare si evidenziano:

- La fermata della metropolitana linea 1 (rossa) denominata Rho Fiera Milano. La linee di autobus urbani ed extraurbani con fermata al polo fieristico.
- La Fiera è raggiungibile con uscite dalle autostrade: A4, A8, A9; ed è dotata di 10.000 posti auto per i visitatori e 5.000 posti per gli espositori.
- Il servizio autobus dagli aeroporti principali circostanti (MXP, LIN, BGY)
- I collegamenti ferroviari regionali, nazionali e internazionali con la stessa fermata di Rho Fiera Milano.

Inquadramento

CONTESTO



Nello specifico, la fiera è caratterizzata da tre punti principali d'ingresso per i visitatori: I sistemi di trasporto su rotaia arrivano all'ingresso est mentre visitatori con macchine, taxi e autobus accedono dagli ingressi sud e ovest.

L'accesso Nord è utilizzato maggiormente da espositori e per la logistica interna.

Il complesso Fieristico è caratterizzato da 20 padiglioni per un totale di 340.000 Mq di superficie espositiva interna e uno spazio di 60.000 Mq esterno; per un totale di circa 400.000 Mq usufruibili per le esposizioni.

Inquadramento

PERIMETRO D'ANALISI



In particolare, il perimetro d'analisi insiste su di un immobile all'interno del sistema Fiera Milano, denominato come Palazzo Wind:

● Palazzo Wind

Inquadramento

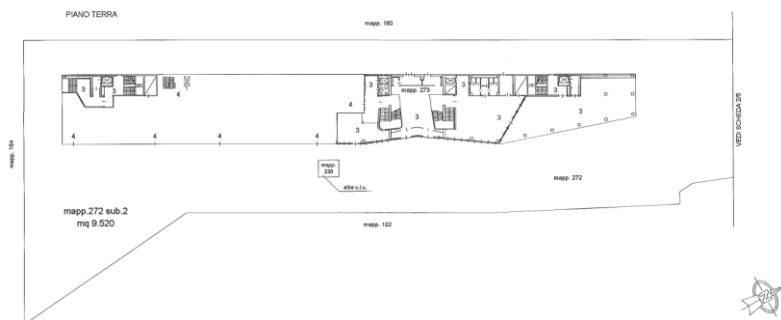
PALAZZO WIND



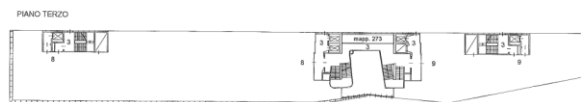
Il Palazzo Wind, noto anche come «Torre Orizzontale», è situato in prossimità dell'uscita Est della Fiera di Milano a Rho. Inizialmente era il centro direzionale per lo sviluppo del sistema fiera poi diventato sede italiana della Wind Tre. Il progetto è stato realizzato dallo studio 5+1AA con particolare attenzione all'efficienza energetica e alla sostenibilità. La struttura è composta da due corpi di fabbrica separati, ma uniti da un foyer d'ingresso.

Inquadramento

PALAZZO WIND - CONSISTENZE



Pianta piano terra



Pianta piano tipo

Palazzo Wind				
	Superficie	Ponderazione	Sup Ponderata	N. Posti auto
Ufficio spedizioniere - PT	35,00	50%	17,50	-
Magazzini - S1	64,00	25%	16,00	-
Parcheggi area esterna	662,50	0%	-	53
Parcheggi area limitrofa	1.950,00	0%	-	156
	2.711,50		33,50	209

L'edificio si sviluppa per una lunghezza complessiva di 133 metri, una larghezza di soli 16,65 metri e un'altezza di circa 54 metri suddiviso in 13 piani. L'area di interesse copre una superficie 4.488 metri quadrati, ripartiti come da dettaglio sopra. Essendo in prossimità della fiera, il palazzo è facilmente accessibile e ben collegato con le principali infrastrutture di zona menzionate precedentemente.

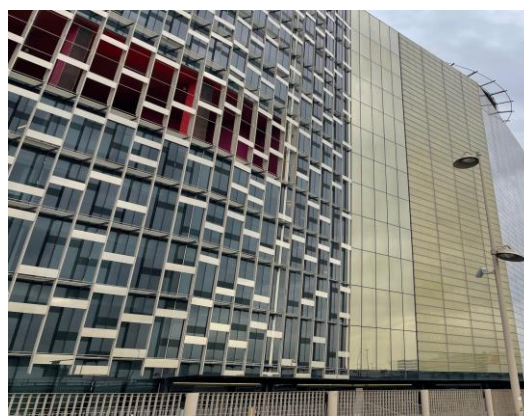
L'asset è dotato di una centrale termica per i tre corpi di fabbrica (A-B-C) e di una UTA per piano. Gli impianti condominiali sono ubicati al piano seminterrato. L'intero fabbricato è dotato di un montacarichi e due ascensori nel corpo A.

Inquadramento

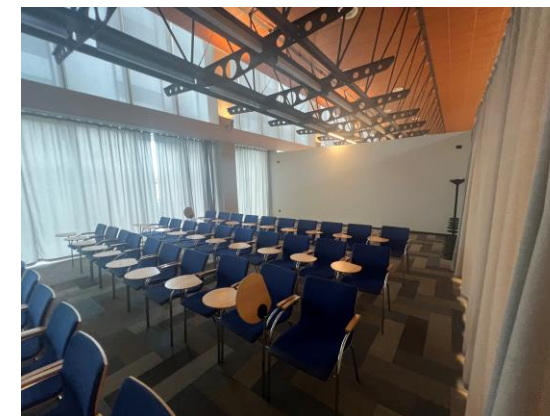
PALAZZO WIND – FOTOGRAFIE ESTERNI ED INTERNI



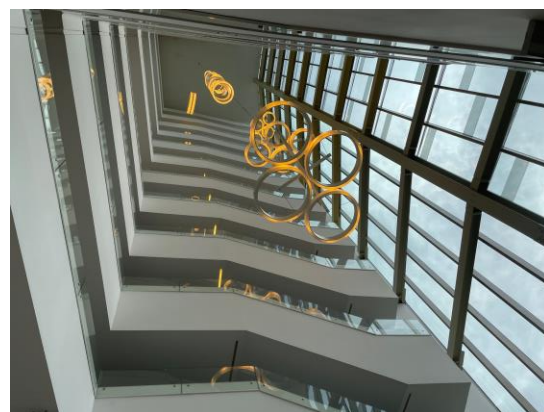
Facciata Principale



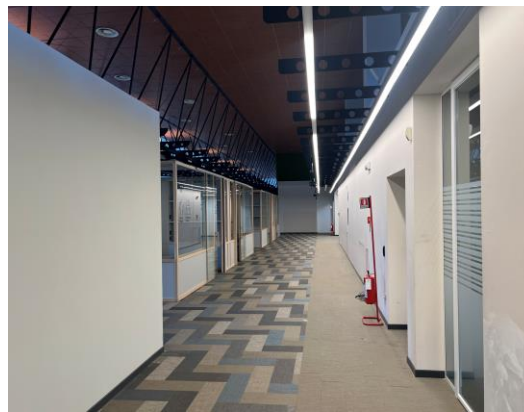
Facciata Principale



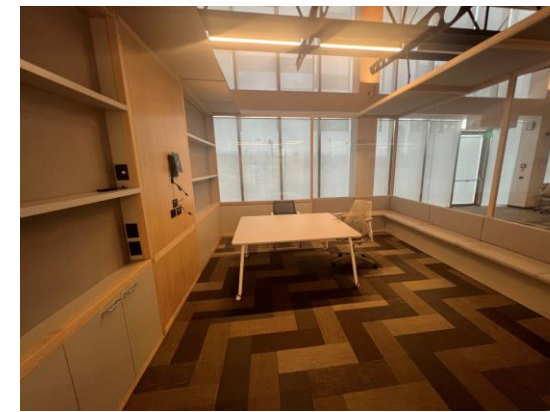
Piano terra Sale Riunioni/Convegni



Foyer d'entrata



Piano terra Sale Riunioni/Convegni



Piano terra Sale Riunioni/Convegni

Analisi Locativa

STATO LOCATIVO ATTUALE

PALAZZO WIND

Presa in locazione da parte di Fiera Milano di 33,5 mq commerciali e 209 parcheggi.

Situazione pregressa

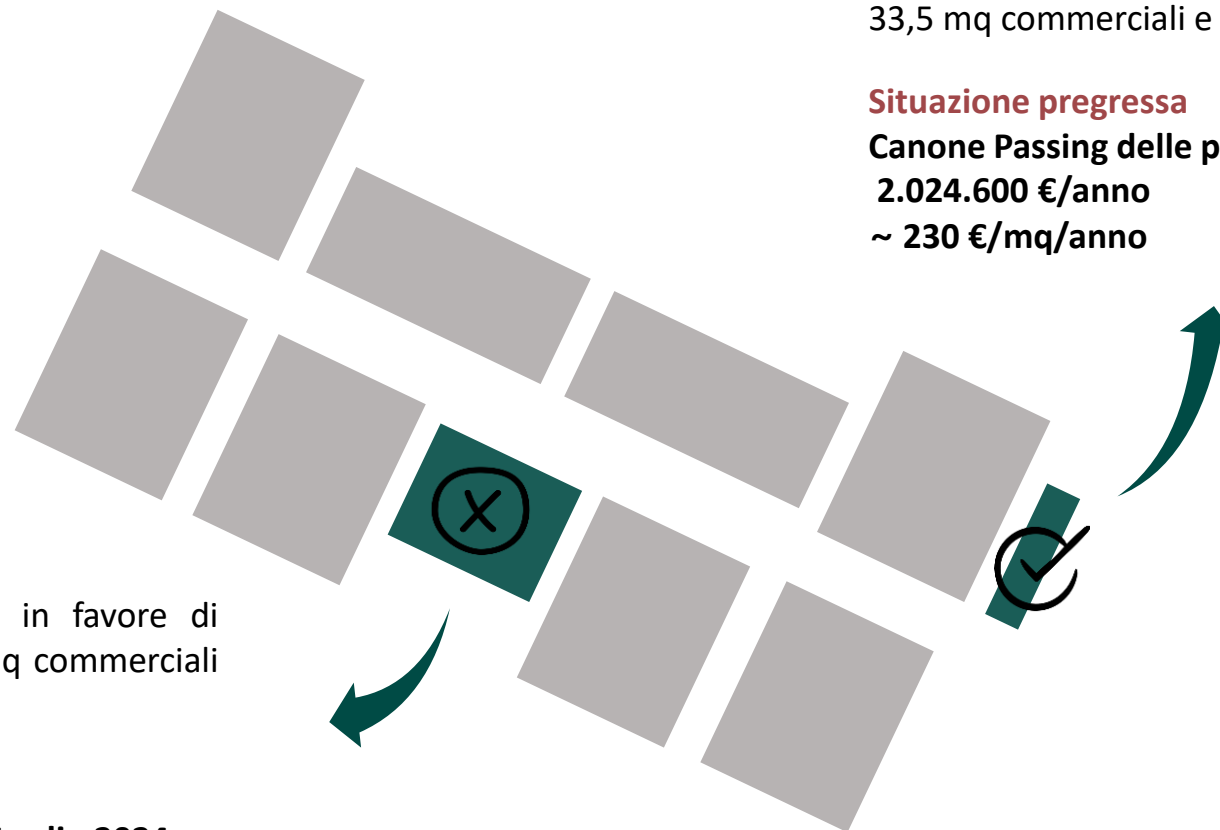
Canone Passing delle porzioni occupate:
2.024.600 €/anno
~ 230 €/mq/anno

CENTRO SERVIZI

Rilascio da parte di Fiera Milano in favore di Fondazione Fiera Milano di 1.842 mq commerciali di spazi e 70 parcheggi.

Situazione pregressa

Riduzione Canone per rilascio spazi Luglio 2024:
1.996.900 €/anno
~ 170 €/mq/anno



Analisi Locativa

IL METODO DI VALUTAZIONE UTILIZZATO

Approccio basato sul mercato - Comparativo

L'approccio basato sul mercato è basato sulla comparazione del bene in oggetto con attività (o passività) identiche o simili per le quali siano disponibili informazioni sui canoni, ad esempio una comparazione con operazioni di mercato relative a un tipo di attività (o passività) identico, o sostanzialmente identico, entro un appropriato orizzonte temporale. Il metodo si basa sul presupposto che nessun conduttore o locatore razionale sia disposto a pagare un prezzo per un bene immobiliare superiore al costo di beni simili che presentino lo stesso grado di utilità.

Questa espressione rimanda ai principi economici di sostituzione (secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità) e di equilibrio tra domanda ed offerta (secondo il quale il prezzo di un bene è determinato direttamente dal mercato di scambio e rappresenta la sintesi conclusiva del processo di negoziazione a cui partecipano conduttori e locatori). L'applicazione del metodo di mercato presuppone:

- l'identificazione dei valori unitari (€/mq) di canoni contrattualizzati o di offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali d'immobili aventi caratteristiche comparabili all'oggetto di valutazione;
- la determinazione d'idonei fattori di aggiustamento del valore unitario in funzione alle caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto ai comparables individuati.

Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE - ANALISI DI MERCATO

L'analisi dei valori medi dei canoni nell'area del comune di Milano per il terzo trimestre 2024 conferma il trend rilevato negli anni precedenti: nelle zone più centrali come il CBD Duomo e CBD Porta Nuova, infatti, si riscontrano i valori più alti. In particolare si osservano valori massimi per il CBD Duomo nell'intorno dei 720 €/mq, in aumento rispetto al periodo precedente. Tale trend è influenzato dall'elevata richiesta di uffici unitamente alla ridotta disponibilità di prodotto di qualità.

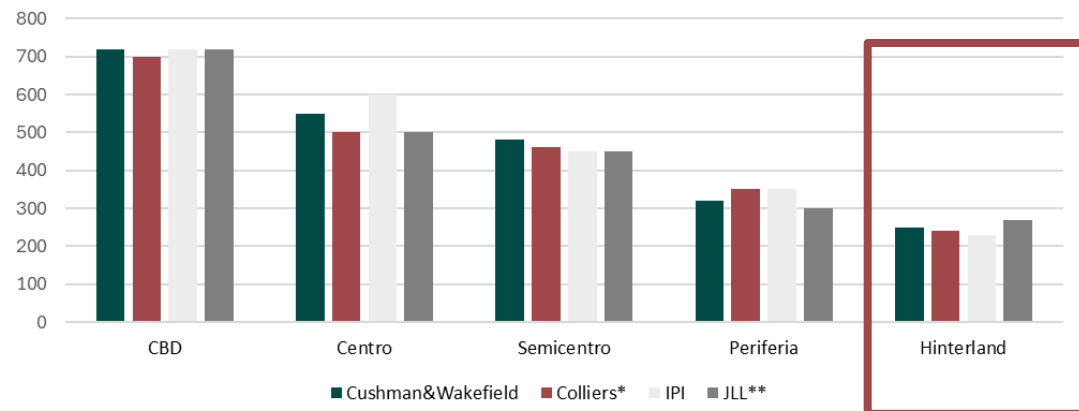
Per quanto riguarda il volume di investimenti trimestrale, il 2024 ha registrato una leggera crescita degli investimenti nel settore uffici rispetto al 2023. L'anno passato aveva evidenziato un netto calo degli investimenti nel settore uffici rispetto al 2022, un anno che aveva registrato volumi simili a quelli pre-pandemia. Le condizioni macroeconomiche avevano spinto gli investitori ad adottare un atteggiamento più cauto, ancor più rispetto al 2021. Tuttavia, i dati più recenti indicano una ripresa significativa degli investimenti nel 2024, con segnali positivi già visibili dal primo trimestre e confermati nel corso dell'anno.

Dal punto di vista dell'occupancy, il tasso di sfritto registra una lieve crescita rispetto ai livelli riscontrati nel 2023; per il take up, si evidenzia un significativo calo rispetto all'anno precedente.

Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE - FOCUS MILANO

Canoni medi €/mq/anno) - Milano



*il dato fa riferimento al Q1 2024

**il dato fa riferimento ai prime rent

Fonte: elaborazione Yard Reaas su dati relativi al Q3 2024

L'analisi dei valori medi dei canoni nell'area del comune di Milano per il terzo trimestre 2024 conferma il trend rilevato negli anni precedenti: nelle zone più centrali come il CBD Duomo e CBD Porta Nuova, si riscontrano i valori più alti fino ad un massimo di 720 €/mq per la zona Duomo.

Tale trend è influenzato dall'elevata richiesta di uffici unitamente alla ridotta disponibilità di prodotto di qualità. L'Hinterland di Milano si attesta su un valore medio aggregato di 250 €/Mq/anno per gli edifici di ultima generazione definibili come immobili Prime-Hinterland.

E' opportuno considerare quindi che tale valore è rappresentativo della fascia più alta «offerta prime» all'interno di questo segmento, ancorata ad edifici definibili anche come «Price Maker», immobili dunque nuovi e di elevato standard in grado di valorizzare il loro canone ad un premio a rialzo rispetto ad i canoni di mercato della zona in cui sono inseriti.

Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE - FOCUS MILANO



La mappa mostra come l'area di Fiera Milano si ponga al di fuori della periferia della città, nell'area denominata come hinterland. In generale, uscendo dal sub-segmento in precedenza definito come «Prime-Hinterland» si denota come l'area di Fiera Milano posta al di fuori della periferia della città evidenzia canoni tendenzialmente minori.

Valori €		
Da	a	Colore
0	150	
150	255	
255	300	
300	450	
450	550	
550	700	
>700		

Fonte: elaborazione Yard Reas su dati relativi al terzo trimestre del 2024

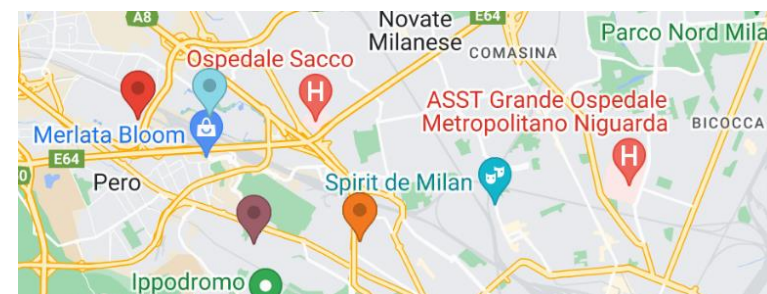
Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE - COMPARABLES

Comparables – Actual rents

La tabella seguente evidenzia gli actual rents rilevati nella zona di riferimento:

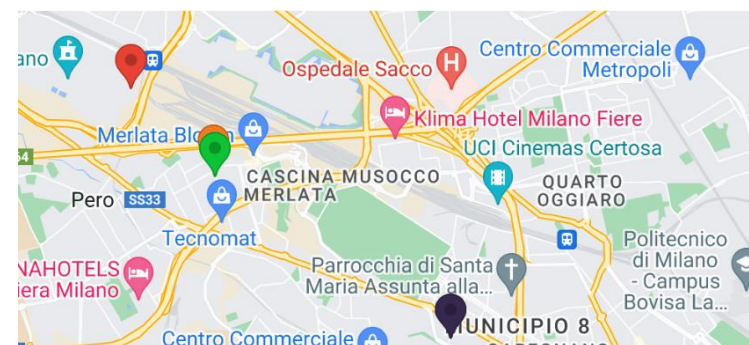
	Use	Municipality	Address	Piano	Sqm	Rent €/y.	Rent €/y./sqm	Starting date	Quality	Distance	Source
	Direzionale	Milano	Via Montefeltro 6	-	685	150.700	220	-	-	8,6'	Avalon
	Direzionale	Milano	Via Montefeltro 6	-	1.300	188.500	145	-	-	8,6'	Avalon
	Direzionale	Milano	Via Castellanza 11	-	7.400	1.050.000	142	30/06/2018	-	9,1'	Avalon
	Direzionale	Milano	Viale 15	-	1.258	350.000	278	-	-	20,8'	Avalon
	Weighted Mean						163				



Comparables – Asking Prices

La tabella seguente evidenzia gli actual rents rilevati nella zona di riferimento:

#	Buy/Rent	Use	Type	Address	Sqm	€/year	€/year sqm	Rooms	Distance
	Affitto	Terziario	Ufficio	Pero	2.100	283.500	135	0	5,3'
	Affitto	Terziario	Ufficio	Pero	810	109.380	135	0	5,4'
	Affitto	Terziario	Ufficio	Milano, VIA GALLARATE	1.968	354.492	180	4	9,6'
	Affitto	Terziario	Ufficio	Milano, VIA GALLARATE	1.452	261.492	180	4	9,6'
	Weighted Mean					-	159		
	Discount						10 %		
	Discounted Weighted Mean						143		



Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE – IMMOBILI PRICE MAKERS

Comparables 1 – Segrate, Via San Bovio 3 – Segreen Business Park

Di seguito si riportano i valori relativi a immobili ad uso direzionale nella zona di riferimento, forniti dai principali data provider nazionali (Agenzia del Territorio).

AGENZIA DELLE ENTRATE - dati al II sem 2024				UFFICI	
Comune: Segrate					
Fascia/zona: Suburbana/SAN FELICE					
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/anno)	
		Min	Max	Min	Max
Uffici	ottimo	1.600	2.200	102	138
Uffici strutturati	ottimo	1.800	2.500	114	162

Nonostante i valori forniti dai principali data provider, l'immobile in oggetto essendo price maker, definisce una media aggregata di canoni contrattualizzati di **240 €/Mq/anno** circa, risultando superiore di circa il 50% rispetto al massimo riscontrato dai data provider.



Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE – IMMOBILI PRICE MAKERS

Comparables 2 – Milano, Via Lorenzini

Di seguito si riportano i valori relativi a immobili ad uso direzionale nella zona di riferimento, forniti dai principali data provider nazionali (Agenzia del Territorio).

AGENZIA DELLE ENTRATE - dati al II sem 2024				UFFICI	
Comune: Milano					
Fascia/zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI					
Tipologia	Stato	Prezzi (€/mq)		Canoni (€/mq/anno)	
		Min	Max	Min	Max
Uffici	ottimo	2.000	3.000	125	184
Uffici strutturati	ottimo	2.500	3.500	150	224

Nonostante i valori forniti dai principali data provider, l'immobile in oggetto essendo price maker, definisce una media aggregata di canoni contrattualizzati di **290 €/Mq/anno** circa, risultando superiore di circa il 30% rispetto al massimo riscontrato dai data provider.



Analisi Locativa

MERCATO DIREZIONALE – MIND

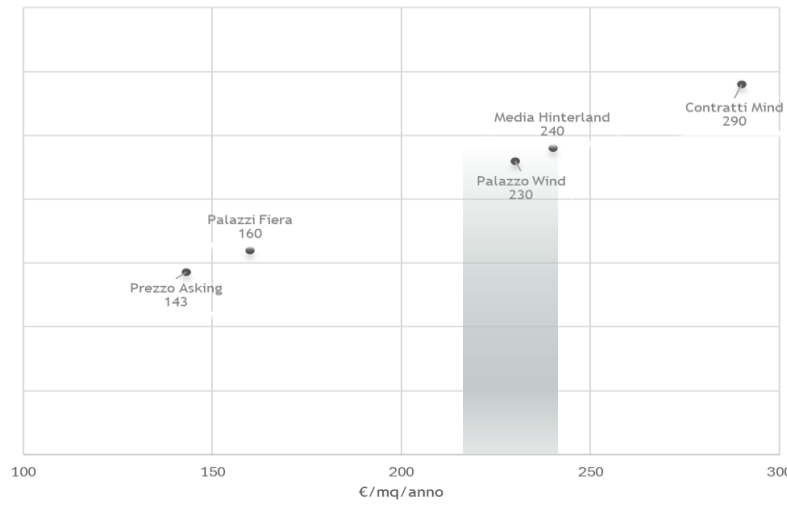
Comparables 3 – Milano, MIND e Certosa

Commercial Name	District	City	Transaction Type	Year	Quarter	Grade	Area (sqm)	Unit Rent €/sqm/year
1	MIND	Milano	Pre-let	2020	Q4	A+	3.100	250
2	MIND	Milano	Pre-let	2021	Q2	A+	1.350	250
3	MIND	Milano	Pre-let	2022	Q2	A+	4.000	300
4	MIND	Milano	Pre-let	2022	Q3	A+	1.150	300
5	MIND	Milano	Pre-let	2023	Q4	A+	5.200	325
6	Certosa	Milano	Pre-let	2022	Q1	A+	6.331	280
Weighted average								290



Analisi Locativa

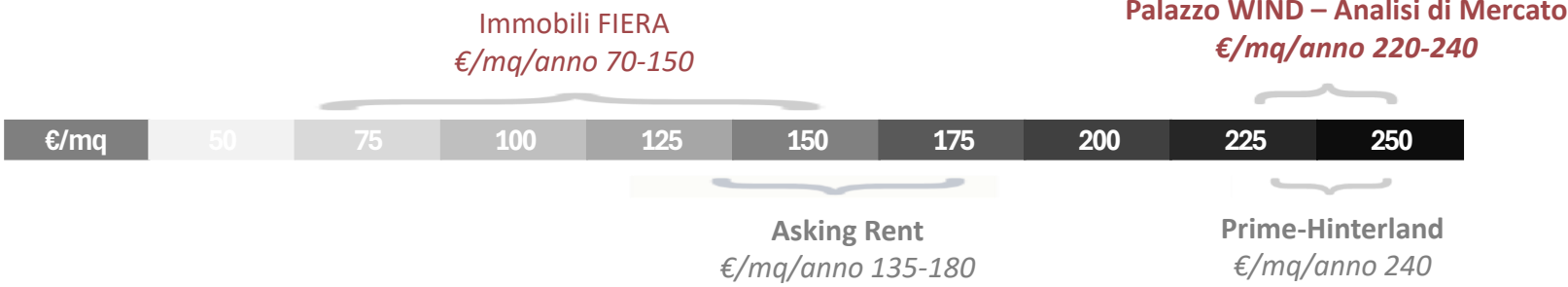
ANALISI DEL CONTRATTO A MERCATO – RANGE INDIVIDUATO



Prospetto Analitico di Calcolo €/mq/anno

Voci di calcolo	Worst case €/mq/anno	Best case €/mq/anno
Canoni MIND	290	300
Sconto obsolescenza**	15%	15%
Sconto Location***	10%	5%
Sconto aggregato	25%	20%
Canone Palazzo Wind	220	240

Canone attuale Palazzo Wind:
~ 230 €/mq/anno



Analisi Locativa

POSTI AUTO/BOX - COMPARABLES

Comparables – Actual rents

La tabella seguente evidenzia gli actual rents rilevati nella zona di riferimento:

Tipologia	Comune	Provincia	Indirizzo	Piano	Mq	Canone €/anno	Fonte
■ Posto Auto	Rho	Milano	Rho Fieramilano	T	-	1.200	Yard Reaas*

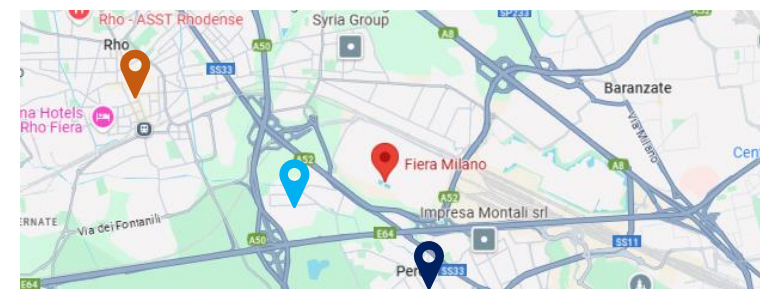
*Dato fornito dal Committente



Comparables – Asking Prices

La tabella seguente evidenzia gli asking prices rilevati nella zona di riferimento:

Tipologia	Comune	Provincia	Indirizzo	Piano	Mq	Canone €/anno	Fonte
■ Box Auto	Rho	Milano	-	S1	16	1.320	Yard Reaas
■ Box Auto	Pero	Milano	Piazza Roma	T	12	960	Yard Reaas
■ Box Auto	Rho	Milano	Via Guglielmo Marconi	T	20	1.200	Yard Reaas
Media						1.160	
Sconto Trattativa						10%	
Media Scontata						1.050	



Analisi Locativa

SINTESI DEL RISULTATO

Prospetto Analitico di Calcolo €/mq/anno

Palazzo Wind				
	Superficie	Ponderazione	Sup Ponderata	N. Posti auto
Ufficio spedizioniere - PT	35,00	50%	17,50	-
Magazzini - S1	64,00	25%	16,00	-
Parcheggi area esterna	662,50	0%	-	53
Parcheggi area limitrofa	1.950,00	0%	-	156
	2.711,50		33,50	209

	Mkt - Range inferiore	Mkt - Range Superiore
Canone di Locazione Palazzo Wind €/anno	7.000,00	8.000,00
Canone di Locazione Palazzo Wind €/mq/anno	220	240
Canone di Locazione Parcheggi €/posto auto	1.000	1.200
Canone di Locazione Parcheggi €/anno	209.000	250.800
Canone di Locazione Totale (arrotondato)	220.000	260.000

Analisi Locativa

SINTESI DEL RISULTATO

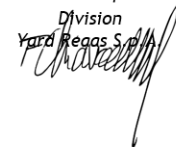
Conclusioni

Attraverso il processo di valutazione sopra esposto e nel rispetto delle limitazioni e delle assunzioni enunciate si è giunti alla Fairness Opinion del Canone di locazione – Palazzo Wind degli immobili oggetto di analisi al 31/05/2025.

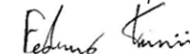
A parere di chi scrive, dunque, il valore di complessivo del canone degli immobili al 31/05/2025 risulta compreso tra **220.000** e **260.00 €/anno**.

CON I MIGLIORI SALUTI

Dott. Federico Chiavazza MRICS
Partner di Yard Reaas S.p.A.
Head of Business Development – Valuation

Division
Yard Reaas S.p.A.


Dott. Federico Trevaini MRICS
Head of Operations - Valuation Division
Yard Reaas S.p.A.



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





Italia

Milano

C.so Vittorio Emanuele II, 22 - 20122

Telefono +39 02 7780701

Roma

Via Ombrone, 2/G - 00198

Telefono +39 06 45686301

Francia

Parigi

114 Rue Ballu – 75009

Regno Unito

Londra

7/10 Chandos Street - W1G9DQ

www.yardreaas.it

info@yardreaas.it