



FIERA MILANO S.p.A.

Sede legale in Milano, Piazzale Carlo Magno 1

Sede operativa ed amministrativa in Rho (MI), Largo Fiera Milano, 5

Capitale Sociale Euro 42.445.141,00 i.v.

Registro delle Imprese di Milano,

Codice fiscale e P. IVA 13194800150

DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

Redatto ai sensi dell'articolo 13.2 e dell'Allegato C della procedura in materia di operazioni con parti correlate di Fiera Milano S.p.A. nonché dell'articolo 5 e dell'Allegato 4 del regolamento adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato.

ACCORDO MODIFICATIVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE CON FONDAZIONE FIERA MILANO RELATIVO AL QUARTIERE FIERISTICO DI RHO

Milano, 3 agosto 2026

Il presente documento informativo è stato depositato e messo a disposizione del pubblico in data 3 agosto 2026 presso la sede legale e presso la sede operativa e amministrativa di Fiera Milano S.p.A., in Rho (MI), Largo Fiera Milano, 5, sul sito *internet* della società (www.fieramilano.it – sezione Investor Relations – Corporate Governance), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com

[PAGINA VOLTAMENTE LASCIATA IN BIANCO]

INDICE

DEFINIZIONI	4
PREMESSA	7
1. AVVERTENZE: rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall'Operazione	8
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE	9
2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione	9
2.2 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, del relativo grado di correlazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione	10
2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione	12
2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione	12
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione	13
2.6 Incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione	15
2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari della Società detenuti dai componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti di Fiera Milano eventualmente coinvolti nell'Operazione e agli interessi di questi ultimi in operazioni straordinarie	15
2.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative	15
2.9 Iter di approvazione dell'Operazione	15
2.10 Cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, ai fini della rilevanza dell'Operazione	17
ALLEGATO 1 – Parere del Comitato Controllo e Rischi, competente in relazione alle attività richieste dal Regolamento Consob OPC e dalla Procedura OPC FM in materia OPC, reso in data 22 luglio 2026, con acclusa, sub "A", la Fairness Opinion Ryze S.p.A.	18

DEFINIZIONI

Oltre ai termini definiti nel testo, si riporta di seguito un elenco delle principali definizioni utilizzate all'interno del presente Documento Informativo. Tali definizioni, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda.

Accordo Modificativo	L'accordo relativo alle modifiche al Contratto Locazione Polo
Contratto Locazione Polo Esterno	Esterno conseguenti all'Operazione.
Area Oggetto di Rilascio	L'area, non edificata e non destinata ad attività produttive da parte di Fiera Milano, antistante la porta sud del Polo Esterno.
Canone Locazione	Il canone di locazione previsto dal Contratto Locazione Polo Esterno.
Comitato OPC	Il Comitato Controllo e Rischi di Fiera Milano – composto da tre amministratori non esecutivi, non correlati e indipendenti – deputato, ai sensi della Procedura OPC FM, a rilasciare il proprio motivato parere preventivo relativamente alle operazioni con parti correlate (anche di maggiore rilevanza) poste in essere dalla Società direttamente o per il tramite di sue controllate.
Consiglio di Amministrazione	Il Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano.
Consulenti Legali	Lo Studio Legale Galbiati, Sacchi, Lamandini e Associati, nella persona degli Avv.ti Aldo Sacchi e Matteo M. Cremascoli, incaricati di assistere il Comitato OPC, per gli aspetti di natura normativa e regolamentare, in relazione alla gestione del processo di predisposizione del Parere del Comitato OPC.
Contratto Locazione Polo Esterno	Il contratto di locazione sottoscritto in data 31 marzo 2014 tra Fondazione Fiera Milano, in qualità di locatore, e Fiera Milano, in qualità di conduttrice, relativo al Polo Esterno, contratto da ultimo modificato in data 30 ottobre 2025 e con scadenza prevista in data 30 giugno 2032.

Documento Informativo	Il presente documento informativo, redatto ai sensi dell'articolo 5 e dell'Allegato 4 del Regolamento Consob OPC e dell'Allegato 4 del medesimo, nonché del paragrafo 13.2 della Procedura OPC FM e del relativo Allegato C.
Esperto Indipendente o Ryze	Ryze S.p.A., <i>advisor</i> indipendente specializzato in valutazioni immobiliari, incaricato dal Comitato OPC per (i) le valutazioni circa la convenienza dell'Operazione e (ii) l'emissione di una <i>fairness opinion</i> , a beneficio del Comitato OPC stesso, sulla congruità (i) della Riduzione Canone Locazione e (ii) dell'Incremento Canone Locazione rispetto ai valori di mercato.
Fairness Opinion	La <i>fairness opinion</i> , resa dall'Esperto Indipendente e trasmessa al Comitato OPC in data 22 luglio 2026, sulla (i) congruità della Riduzione Canone Locazione, nonché sulla (ii) congruità dell'Incremento Canone Locazione, acclusa <i>sub</i> "A" al Parere del Comitato OPC.
Fiera Ice Arena	Il progetto volto alla realizzazione, con costi interamente a carico di FFM, di uno stadio di <i>hockey</i> su ghiaccio di caratura internazionale all'interno dell'Area Oggetto di Rilascio.
Fiera Milano Lab	Il progetto volto all'allestimento nel Padiglione 20 del Polo Esterno, interamente a spese di FFM, di uno spazio polifunzionale dedicato ad attività congressuali, <i>workshop</i> e <i>format</i> fieristici di dimensioni contenute.
Fiera Milano o FM o Società	Fiera Milano S.p.A., con sede legale in Milano, Piazzale Carlo Magno n. 1 e sede operativa ed amministrativa in Rho (MI), S.S. del Sempione, n. 28.
Fondazione Fiera Milano o FFM	Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano, con sede legale in Milano, Largo Domodossola, n. 1.
Incremento Canone Locazione	La progressiva variazione in aumento del Canone Locazione in funzione della realizzazione, con costi ad esclusivo carico di FFM, del Live Dome e del Fiera Milano Lab nei padiglioni fieristici ricompresi dal Contratto Locazione Polo Esterno.

Live Dome	Il progetto volto alla realizzazione nei Padiglioni 13-15 del Polo Esterno, interamente a spese di FFM, di un'arena <i>indoor</i> , con capienza fino a circa 45.000 spettatori, dedicata a ospitare eventi pubblici sia concertistici, sia sportivi.
OPC di Maggiore Rilevanza	L'Operazione, qualificabile come " <i>Operazione con Parti Correlate di Maggiore Rilevanza</i> " ai sensi del Regolamento Consob OPC, nonché degli articoli 8 e 9.2 della Procedura OPC FM, nonché del relativo dell'Allegato B.
OPC di Minore Rilevanza	L'Operazione, qualificabile come " <i>Operazione con Parti Correlate di Minore Rilevanza</i> " ai sensi del Regolamento Consob OPC, nonché degli articoli 8 e 9.1 della Procedura OPC FM.
Operazione	L'operazione approvata dal Consiglio di Amministrazione il 28 luglio 2026, concernente la sottoscrizione per accettazione, da parte della Società, della Proposta di Term Sheet Vincolante ricevuto da FFM e avente ad oggetto l'Accordo Modificativo Contratto Locazione Polo Esterno.
Parere del Comitato OPC	Il motivato parere del Comitato OPC, di natura vincolante, (i) sull'interesse delle Società al compimento dell'Operazione, nonché (ii) sulla convenienza e (iii) sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni, allegato al presente Documento Informativo <i>sub</i> "Allegato 1".
Parti	Fiera Milano e Fondazione Fiera Milano.
Polo Esterno	Il complesso immobiliare del Polo Fieristico di Rho-Pero, interamente di proprietà di Fondazione Fiera Milano, caratterizzato, nel suo insieme, da 20 padiglioni espositivi per un totale di circa 400.000 mq di superficie utilizzabile.
Procedura OPC FM	La " <i>Procedura in materia di operazioni con parti correlate</i> " approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società, da ultimo aggiornata in data 13 dicembre 2023, in conformità a quanto previsto (i) dall'articolo 2391- <i>bis</i> del codice civile e (ii) del Regolamento Consob OPC, pubblicata sul sito <i>internet</i> della Società.

Regolamento Consob OPC	Il Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, da ultimo con Delibera Consob n. 23979 del 14 maggio 2026, recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate.
Riduzione Canone Locazione	L'ammontare della riduzione del Canone Locazione in funzione dell'esclusione dal Contratto Locazione Polo Esterno dell'Area Oggetto di Rilascio.
Term Sheet Vincolante	Il documento di natura vincolante in cui sono riflesse le intese raggiunte dagli Uffici di Fiera Milano e di Fondazione Fiera Milano in ordine all'Accordo Modificativo Contratto Locazione Polo Esterno, ricevuto nella forma di proposta da FFM in data 27 luglio 2026 e oggetto di accettazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano in data 28 luglio 2026.
TUIF	Il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato.

PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato predisposto da Fiera Milano S.p.A. (“**Fiera Milano**”, “**FM**” o la “**Società**”) ai sensi dell’articolo 5 e dell’Allegato 4 del Regolamento Consob n. 17221/2010, come successivamente integrato e modificato (il “**Regolamento Consob OPC**”), nonché in ottemperanza all’articolo 13.2 e all’Allegato C della “*Procedura in materia di operazioni con parti correlate*” approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società (il “**Consiglio di Amministrazione**”), da ultimo aggiornata in data 13 dicembre 2023, in conformità a quanto previsto (i) dall’articolo 2391-*bis* del codice civile e (ii) del Regolamento Consob OPC (la “**Procedura OPC FM**”).

Il Documento Informativo ha ad oggetto un’operazione con parte correlata qualificata, per le ragioni *infra* precisate al paragrafo 2.3, di maggiore rilevanza, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Consob OPC e della Procedura OPC FM (“**OPC di Maggiore Rilevanza**”), realizzata dalla Società con la propria controllante Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (“**Fondazione Fiera Milano**” o “**FFM**”).

L’operazione, in sintesi, consiste nella modifica del contratto – stipulato in data 31 marzo 2014, da ultimo modificato in data 30 ottobre 2025 e con scadenza prevista in data 30 giugno 2032 – con cui Fondazione Fiera Milano ha concesso in locazione a Fiera Milano, in qualità di parte conduttrice, il

Polo Fieristico di Rho-Pero (il “**Polo Esterno**”), vale a dire il complesso immobiliare di aree e padiglioni espositivi destinati allo svolgimento di eventi fieristici (il “**Contratto Locazione Polo Esterno**”).

Il presente Documento Informativo ha ad oggetto le nuove intese raggiunte da FM e FFM (le “**Parti**”), riflesse nella proposta di *term sheet* vincolante che la Società ha ricevuto da Fondazione Fiera Milano in data 27 luglio 2026 e che ha provveduto ad accettare in virtù della decisione del Consiglio di Amministrazione di FM tenutosi in data 28 luglio 2026 (il “**Term Sheet Vincolante**”).

L’OPC di Maggiore Rilevanza è pertanto costituita dalla sottoscrizione per accettazione, da parte di Fiera Milano, del Term Sheet Vincolante nel quale sono regolati gli aspetti relativi alla modifica del Contratto Locazione Polo Esterno e, in particolare, del canone di locazione ivi contemplato (il “**Canone Locazione**”), unitamente agli atti esecutivi previsti dal medesimo Term Sheet Vincolante (l’“**Operazione**”).

Si rinvia al successivo paragrafo 2.1 per ulteriori informazioni in merito all’Operazione.

L’Operazione, come detto, è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 28 luglio 2026, previo rilascio, in pari data, del parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi di Fiera Milano (il “**Parere del Comitato OPC**”, qui allegato *sub* “Allegato 1”), che rappresenta il comitato competente per l’espressione del motivato parere preventivo relativamente alle operazioni con parti correlate poste in essere dalla Società (il “**Comitato OPC**”).

Il presente Documento Informativo, pubblicato in data 3 agosto 2026, è a disposizione del pubblico presso la sede operativa e amministrativa di Fiera Milano S.p.A., in Rho (MI), Largo Fiera Milano 5, sul sito internet della società (www.fieramilano.it – sezione Investor Relations – Corporate Governance) nonché presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato www.emarketstorage.com.

1. AVVERTENZE: rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall’Operazione

La sottoscrizione per accettazione del Term Sheet Vincolante costituisce un’operazione con parti correlate in quanto, come detto, realizzata dall’emittente quotato Fiera Milano con la sua controllante Fondazione Fiera Milano, entità che detiene il 63,82% del capitale sociale di FM.

L’Operazione comporta, quindi, un potenziale rischio di conflitto con riguardo (i) all’interesse per la Società alla conclusione dell’Operazione, (ii) alla convenienza nell’Operazione, nonché (iii) alla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

In relazione all’Operazione, la Società non ritiene sussistano, alla data del Documento Informativo, ulteriori situazioni di potenziale conflitto di interessi diverse da quelle usuali delle operazioni con parti correlate, né rischi diversi da quelli tipicamente inerenti a operazioni di analoga natura.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

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

2.1.1 Come anticipato in Premessa, l'Operazione ha ad oggetto la sottoscrizione per accettazione, da parte di Fiera Milano, del Term Sheet Vincolante, ricevuto da FFM in data 27 luglio 2026, nel quale sono regolati gli aspetti relativi a specifiche nuove intese tra le Parti. Tali intese hanno in particolar modo ad oggetto la modifica:

- (i) del Contratto Locazione Polo Esterno, al fine di recepire in detto contratto la variazione della consistenza degli spazi immobiliari locati; nonché
- (ii) del Canone Locazione ivi contemplato (nei termini *infra* descritti), in ragione, da un lato, dell'esclusione di alcune aree dal perimetro di locazione e, dall'altro lato, delle opere strutturali da realizzarsi in alcuni specifici padiglioni (i punti *sub (i)* e *(ii)*), insieme, l'“**Accordo Modificativo Contratto Locazione Polo Esterno**”).

2.1.2 Più in dettaglio, nell'ambito di una nuova visione circa la fruibilità dei padiglioni fieristici del Polo Esterno, FFM ha in primo luogo manifestato alla Società l'interesse a realizzare uno stadio di *hockey* su ghiaccio di caratura internazionale (la “**Fiera Ice Arena**”). A tale scopo, FFM ha individuato talune aree non edificate del complesso immobiliare del Polo Fieristico di Rho-Pero attualmente incluse nel Contratto Locazione Polo Esterno, e, in particolare, lo spazio antistante la porta sud del Polo Esterno. Tale iniziativa presuppone pertanto il rilascio dell'area in questione da parte di Fiera Milano (l'“**Area Oggetto di Rilascio**”), con conseguente riduzione, in misura proporzionale, del Canone Locazione previsto dal Contratto Locazione Polo Esterno.

2.1.3 Sempre nell'ottica della richiamata nuova visione sulla fruibilità dei padiglioni fieristici, FFM, in qualità di proprietaria e parte locatrice ai sensi del Contratto Locazione Polo Esterno, ha altresì manifestato a FM il proprio interesse a effettuare investimenti – con costi a suo esclusivo carico – finalizzati a incrementare il valore, la funzionalità e l'attrattività del Polo Esterno, con conseguente beneficio anche per Fiera Milano. In particolare, FFM ha attualmente allo studio:

- (i) la realizzazione, nei Padiglioni 13-15 del Polo Esterno, di un'arena *indoor*, con capienza fino a circa 45.000 spettatori, dedicata ad ospitare eventi pubblici sia concertistici sia sportivi (il “**Live Dome**”), nonché
- (ii) l'allestimento, nel Padiglione 20 del Polo Esterno, di uno spazio polifunzionale dedicato ad attività congressuali, *workshop* e *format* fieristici di dimensioni contenute (il “**Fiera Milano Lab**”).

La realizzazione delle opere rimane subordinata, da parte di FFM, ad una ridefinizione in aumento del Canone Locazione conseguente agli ingenti investimenti richiesti.

2.1.4 Nel contesto sopra delineato, le Parti hanno negoziato i termini e le condizioni dell'Accordo Modificativo Contratto Locazione Polo Esterno riflesse nel Term Sheet Vincolante ricevuto dalla Società in data 27 luglio 2026.

2.1.5 In dettaglio, il Term Sheet Vincolante ha ad oggetto la modifica del Contratto Locazione Polo Esterno al fine di tenere conto dei due seguenti aspetti:

- (i) l'esclusione dal perimetro locato dell'Area Oggetto di Rilascio e il conseguente ammontare della riduzione del Canone Locazione (la "**Riduzione Canone Locazione**");
- (ii) la progressiva variazione in aumento del Canone Locazione in funzione della realizzazione, con costi a esclusivo carico di FFM, del Live Dome e del Fiera Milano Lab nei padiglioni fieristici già ricompresi dal Contratto Locazione Polo Esterno (l' "**Incremento Canone Locazione**").

2.2 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, del relativo grado di correlazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione

2.2.1 L'Operazione si configura come operazione tra parti correlate poiché realizzata da Fiera Milano con la sua controllante Fondazione Fiera Milano. In particolare, si segnala che, alla data del presente Documento Informativo, FFM esercita il controllo di diritto sulla Società ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile e dell'articolo 93 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 ("**TUIF**") in virtù della partecipazione, pari al 63,82%, da questa detenuta nel capitale della Società.

2.2.2 La natura e la portata degli interessi delle Parti coinvolte tengono conto della circostanza per cui, con la sottoscrizione del Term Sheet Vincolante, Fiera Milano realizza un efficientamento in termini di fruibilità degli spazi condotti in locazione presso il Polo Esterno.

2.2.3 Con specifico riferimento all'esclusione dal Contratto Locazione Polo Esterno dell'Area Oggetto di Rilascio, l'Operazione consente in primo luogo alla Società di ottenere la riduzione del Canone Locazione a seguito dell'esclusione dal perimetro di locazione di un'area attualmente non utilizzata per attività fieristiche o produttive. Il rilascio dell'area in prossimità della porta sud non incide infatti sulla capacità espositiva del Polo Esterno né sulla funzionalità degli spazi destinati all'attività caratteristica, risolvendosi nella dismissione di un onere locativo gravante su un *asset* che non concorre (né, allo stato, è suscettibile di concorrere) alla formazione dei ricavi della Società.

In secondo luogo – e con pari rilievo – la realizzazione di uno stadio di *hockey* su ghiaccio di caratura internazionale, direttamente attiguo al quartiere fieristico di Rho-Pero, è idonea a generare un ritorno di immagine e di posizionamento a beneficio del Polo Fieristico e, dunque, dell'attività caratteristica di Fiera Milano. La localizzazione della Fiera Ice Arena in adiacenza al Polo Esterno è infatti suscettibile di produrre externalità positive apprezzabili in termini di (i) incremento e diversificazione dei flussi di pubblico afferenti al complesso fieristico, con benefici indiretti sui servizi accessori e sulla riconoscibilità della destinazione, (ii) rafforzamento della vocazione multifunzionale del Polo Esterno, non più percepito come esclusivamente fieristico ma come *hub* integrato di eventi espositivi, congressuali, sportivi e di spettacolo, nonché (iii) destagionalizzazione dell'utilizzo dell'area, il cui

calendario risulta fisiologicamente condizionato dalla ciclicità delle manifestazioni fieristiche (la presenza di eventi sportivi internazionali nel periodo invernale potrà infatti positivamente influenzare l'utilizzo, in tali mesi, anche degli spazi fieristici).

Tale opportunità si inserisce con piena coerenza nella strategia di Fiera Milano, fermamente orientata allo sviluppo del settore dell'*entertainment* negli spazi del Polo Esterno, e concorre pertanto al perseguimento di obiettivi già formalizzati negli strumenti di pianificazione industriale approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Del resto, l'esclusione dal Contratto Locazione Polo Esterno dell'Area Oggetto di Rilascio e la realizzazione, da parte di FFM, della Fiera Ice Arena risulta strettamente allineata anche con la realizzazione, in particolare, del Live Dome.

2.2.4 Avendo poi riguardo (i) alla realizzazione del Live Dome, presso i Padiglioni 13-15 del Polo Esterno, e (ii) all'allestimento del Fiera Milano Lab, presso il Padiglione 20 del Polo Esterno (in entrambi i casi con costi esclusivamente sostenuti da Fondazione Fiera Milano), l'Operazione comporta un incremento del valore, della funzionalità e dell'attrattività degli spazi messi a disposizione di Fiera Milano per l'attività di *entertainment*, incremento che costituisce uno dei *pillar* del piano industriale 2024-2027 della Società.

2.2.5 In particolare, la realizzazione del Live Dome consente a Fiera Milano di poter disporre di un'arena *indoor* con capienza fino a circa 45.000 persone. La Società potrà dunque accedere a un segmento di mercato – quello dei grandi eventi concertistici e sportivi *indoor* – attualmente non raggiungibile con la dotazione infrastrutturale esistente, con il conseguente ampliamento del proprio perimetro competitivo sul mercato sia fieristico sia dell'*entertainment*.

2.2.6 L'allestimento del Fiera Milano Lab risponde invece a una domanda di *format* espositivi e congressuali di dimensione contenuta, strutturalmente crescente, che il *layout* attuale dei padiglioni del Polo Esterno non consente di servire con efficienza, e si presta a generare marginalità su superfici ridotte, con costi di allestimento e gestione proporzionalmente inferiori.

Infine, ai sensi delle condizioni dell'Operazione riflesse nel Term Sheet Vincolante, l'integrale onere di investimento per la realizzazione del Live Dome e l'allestimento strutturale del Fiera Milano Lab grava esclusivamente su Fondazione Fiera Milano, senza alcun impiego di risorse finanziarie della Società né assunzione, in capo alla stessa, del rischio di costruzione, del rischio di *overrun* dei costi e del rischio tecnico-realizzativo delle opere. L'Operazione consente, per contro, a Fiera Milano di entrare nella disponibilità di spazi strutturalmente riqualificati, a fronte di un incremento del Canone Locazione di natura progressiva nel corso degli anni.

2.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione

2.3.1 L'aspetto della convenienza al compimento dell'Operazione è stato esaminato dalla Società innanzitutto in relazione ai due seguenti profili (i) la congruità dell'Incremento Canone Locazione, in ottica di valori di mercato, nonché (ii) la congruità della Riduzione Canone Locazione sempre rispetto ai valori di mercato.

2.3.2 Quanto in particolare all'Incremento Canone Locazione, alla luce di quanto stabilito dal Term Sheet Vincolante, la convenienza dell'Operazione deriva dalla circostanza per cui la componente incrementativa non è fissa per tutta la durata del Contratto Locazione Polo Esterna, ma si articola in adeguamenti progressivi, scaglionati di anno in anno e correlati alle previsioni dei ricavi generati dai nuovi spazi strutturalmente riqualificati. Tale modulazione – articolata in incrementi del seguente tenore (a) Euro 337.500 nel periodo tra il 1° marzo 2027 e il 31 dicembre 2027; (b) Euro 676.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2028 e il 31 dicembre 2028; (c) Euro 1.081.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2029 e il 31 dicembre 2029; (d) Euro 1.216.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2030 e il 31 dicembre 2030; (e) Euro 1.350.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2031 e il 31 dicembre 2031, nonché per tutta la durata residua del Contratto Locazione Polo Esterno (i.e. 30 giugno 2032) – è stata prevista affinché si possa arrivare per scaglioni all'Incremento Canone Locazione finale (pari a Euro 1.350.000), alla luce dell'avanzamento dei ricavi previsti dal piano di sviluppo dei ricavi tra il 2027 e il 2032.

2.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione

2.4.1 L'Operazione ha comportato, in particolare, la negoziazione tra le Parti del Term Sheet Vincolante con riferimento ai seguenti aspetti economici per tutta la durata residua del Contratto Locazione Polo Esterno (i.e. 30 giugno 2032):

- (i) la quantificazione della Riduzione Canone Locazione, fissata in Euro 40.000 annui; nonché
- (ii) l'Incremento Canone Locazione, pari a complessivi Euro 5.335.500 (cfr. paragrafo 2.3.2).

2.4.2 Al riguardo, si segnala che il Comitato OPC di Fiera Milano, nello svolgimento delle attività di sua competenza, ha ritenuto di farsi assistere da un esperto indipendente individuato dallo stesso Comitato OPC in Ryze S.p.A. (l'“**Esperto Indipendente**” o “**Ryze**”). All'interno del complesso delle informazioni a disposizione del Comitato OPC, il cui parere è qui allegato *sub* “1”, si colloca dunque anche la *fairness opinion*, resa dall'Esperto Indipendente e trasmessa al Comitato OPC in data 22 luglio 2026, sulla congruità della Riduzione Canone Locazione, nonché sulla congruità dell'Incremento Canone Locazione (la “**Fairness Opinion**”, allegata *sub* “A” al Parere del Comitato OPC).

2.4.3 Il minor esborso in capo a FM, derivante dalla Riduzione Canone Locazione prevista nel Term Sheet Vincolante, si colloca all'interno del *range* individuato dall'Esperto Indipendente. Nella Fairness

Opinion, Ryze ha infatti concluso, quanto a tale aspetto, che il minor esborso risulta congruo (al 30/06/2026) quando *“compreso tra 34.000 e 68.000 €/anno”*.

2.4.4 Avendo riguardo alla componente incrementativa del Canone Locazione, l'Esperto Indipendente ha concluso che essa risulta congrua (al 30/06/2026) *“assumendo l'anno 2032 come anno “a piano” [...] nel range di 1.300.000-1.600.000 €/anno”*. Il maggior esborso in capo a FM, derivante dall'Incremento Canone Locazione con riferimento all'anno di allineamento del piano (i.e. il 2032), fissato nel Term Sheet Vincolante in Euro 1.350.000, si colloca dunque nella fascia bassa del *range* individuato da Ryze.

Inoltre, sempre con riferimento all'Incremento Canone Locazione, anche la somma degli adeguamenti progressivi annuali del Canone Locazione (2027 – 2032) si colloca all'interno della forchetta – ritenuta congrua dall'Esperto Indipendente – compresa tra il 12% e il 15% dei maggiori ricavi attesi nello stesso periodo grazie alla possibilità per FM di poter fruire dei nuovi Live Dome e Fiera Milano Lab.

2.4.5 Ai fini della disciplina in materia di operazioni con parti correlate, il controvalore dell'Operazione risulta pari a Euro 5.555.500, corrispondenti alla somma delle seguenti componenti economiche previste dal Term Sheet Vincolante per tutta la durata residua del Contratto Locazione Polo Esterno (i.e. 30 giugno 2032):

- (i) la Riduzione Canone Locazione, pari a complessivi Euro 220.000;
- (ii) l'Incremento Canone Locazione, pari a complessivi Euro 5.335.500.

2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione

2.5.1 L'Operazione è stata ricondotta tra le OPC di Maggiore Rilevanza previste dal Regolamento Consob OPC, nonché dall'articolo 9 e dall'Allegato B della Procedura OPC FM.

Ai sensi dell'articolo 9 e dell'Allegato B della Procedura OPC FM, per individuare se un'operazione con parte correlata sia qualificabile come OPC di Maggiore Rilevanza occorre prendere a riferimento l'*“indice di rilevanza del controvalore”* ⁽¹⁾, vale a dire il rapporto tra (i) il controvalore dell'operazione e (ii) la capitalizzazione della Società rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato (relazione finanziaria annuale o semestrale o informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, ove redatte). Qualora poi il controvalore risulti superiore al 5% di detto indice di rilevanza, l'operazione con parte correlata deve essere qualificata come OPC di Maggiore Rilevanza.

⁽¹⁾ Oltre all'*“Indice di rilevanza dell'attivo”* e all'*“Indice di rilevanza del passivo”*. Detti ulteriori indici, tuttavia, non risultano essere, nelle circostanze, applicabili.

2.5.2 La capitalizzazione di borsa di Fiera Milano rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato (il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2026) è pari a Euro 534 milioni.

2.5.3 L'Operazione risulterebbe pertanto, in linea di principio, qualificabile come OPC di Minore Rilevanza, ai sensi della Procedura OPC FM, in quanto il rapporto tra il suo controvalore e la capitalizzazione di borsa risulta inferiore alla soglia del 5% di detta capitalizzazione (pari a oltre Euro 26,7 milioni) individuata nell'Allegato 3 del Regolamento Consob OPC e nella Procedura OPC FM per la qualificazione delle OPC di Maggiore Rilevanza.

Tuttavia, trattandosi di una modifica di un'operazione con parte correlata di maggiore rilevanza – quale la sottoscrizione, nel 2014, del Contratto Locazione Polo Esterno, da ultimo modificato nel 2025 ⁽²⁾ – l'Operazione è stata comunque considerata, anche in via prudenziale, quale OPC di Maggiore Rilevanza.

2.5.4 Quanto agli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione si segnala che, di fatto, l'impatto economico finanziario, in capo a Fiera Milano, connesso alla sottoscrizione del Term Sheet Vincolante corrisponde:

- (i) al risparmio dei costi, pari a complessivi Euro 220.000 (per tutta la durata residua del Contratto Locazione Polo Esterno), determinato dalla Riduzione Canone Locazione a fronte dell'esclusione dal perimetro di locazione dell'Area Oggetto di Rilascio; nonché
- (ii) ai maggior costi, pari a complessivi Euro 5.335.500 (per tutta la durata residua del Contratto Locazione Polo Esterno), determinati dall'Incremento Canone Locazione a fronte degli investimenti strutturali di FFM che vedranno la realizzazione del Live Dome e l'allestimento del Fiera Milano Lab.

L'Operazione, da un lato, ha una incidenza economica limitata sui conti della Società, determinando, a fine piano, un incremento del canone di Locazione di circa il 3% rispetto al valore attuale, mentre sono attesi, secondo le proiezioni di FM, ricavi aggiuntivi significativamente superiori grazie alla possibilità di sfruttare le strutture del Live Dome e del Fiera Milano Lab. Inoltre, posto che gli investimenti per la realizzazione di dette nuove strutture saranno integralmente a carico di FFM, l'Operazione non presenta, sostanzialmente, effetti finanziari di rilievo.

⁽²⁾ In occasione della sottoscrizione del Contratto Locazione Polo Esterno è stato predisposto il documento informativo per OPC di Maggiore Rilevanza pubblicato in data 21 marzo 2014; il documento informativo relativo all'ultima modifica è stato invece diffuso in data 31 luglio 2025. Entrambi i documenti informativi sono disponibili nella sezione Investor Relations del sito istituzionale della Società www.fieramilano.it.

2.6 Incidenza sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione

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

2.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari della Società detenuti dai componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti di Fiera Milano eventualmente coinvolti nell'Operazione e agli interessi di questi ultimi in operazioni straordinarie

Nell'Operazione le parti correlate sono unicamente Fiera Milano e Fondazione Fiera Milano.

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

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

Si precisa che la trattativa relativa all'Operazione è stata condotta dall'Amministratore Delegato di Fiera Milano, Arch. Francesco Conci, con il supporto degli Uffici della Società.

2.9 Iter di approvazione dell'Operazione

Procedura

Le operazioni di “*maggior rilevanza*” con parti correlate sono necessariamente approvate, ai sensi dell'articolo 9.2(a) della Procedura OPC FM, dal Consiglio di Amministrazione, previo motivato parere favorevole, di natura vincolante, del Comitato OPC, chiamato a esprimersi *(i)* sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché *(ii)* sulla convenienza e *(iii)* sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni. Le citate disposizioni prevedono che il Comitato OPC, anche a mezzo di uno o più dei suoi componenti, sia coinvolto nella fase delle trattative e nella fase istruttoria attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo, con facoltà di richiedere informazioni e formulare osservazioni.

Attività del Comitato OPC

A. Il Comitato OPC, riunitosi per svolgere le attività necessarie e opportune ai sensi della Procedura OPC FM con riferimento all'Operazione, è sempre stato interamente costituito da tre amministratori non esecutivi, non correlati e indipendenti ai sensi del Regolamento Consob OPC e della Procedura OPC FM. In particolare, il Comitato OPC si è riunito in quattro

occasioni nel periodo compreso tra l'11 giugno 2026 e il 28 luglio 2026, data del rilascio del Parere del Comitato OPC qui allegato *sub* "Allegato 1".

- B.** In questo contesto, il Comitato OPC è stato coinvolto nella fase delle trattative e dell'istruttoria attraverso un flusso informativo tempestivo, completo e adeguato, esercitando il proprio diritto di chiedere informazioni e formulare osservazioni, ricevendo pronto riscontro alle proprie richieste ed osservazioni da parte del *management* della Società coinvolto nelle attività propedeutiche all'Operazione. Le informazioni trasmesse al Comitato OPC hanno riguardato, tra l'altro, i principali termini e condizioni dell'Operazione, la tempistica prevista per la sua realizzazione, il procedimento valutativo proposto, le motivazioni sottostanti l'Operazione medesima, nonché gli eventuali rischi per Fiera Milano.
- C.** Ai fini delle proprie analisi e determinazioni, il Comitato OPC ha condiviso di farsi assistere dallo Studio Legale Galbiati, Sacchi, Lamandini e Associati, nella persona degli Avv.ti Aldo Sacchi e Matteo M. Cremascoli, per il supporto nella gestione dei profili normativi e regolamentari del processo di predisposizione del Parere del Comitato OPC.
- D.** Il Comitato OPC ha deciso altresì di avvalersi, nelle circostanze, di un proprio Esperto Indipendente, individuato in Ryze, chiamato a supportare il Comitato OPC per le valutazioni da svolgersi circa la congruità delle condizioni economiche relative all'Operazione e, in particolare, con riferimento (i) alla congruità della Riduzione Canone Locazione rispetto ai valori di mercato, nonché (ii) alla congruità dell'Incremento Canone Locazione, sempre in ottica di valori di mercato.
- E.** L'Esperto Indipendente ha rilasciato, in data 22 luglio 2026, la Fairness Opinion, acclusa *sub* "A" al Parere del Comitato OPC e al cui contenuto si rinvia.
- F.** Al termine della propria istruttoria, il Comitato OPC ha approvato, all'unanimità dei suoi componenti tutti presenti, il Parere del Comitato OPC e ha così concluso: *"In considerazione di tutto quanto sopra, il Comitato Controllo e Rischi nella sua funzione di Comitato competente in materia di operazioni con parti correlate, composto da Michaela Castelli, Maria Luisa Mosconi e Maurizio Dallochio, tutti Amministratori Indipendenti non Correlati ai sensi del Regolamento Consob OPC e della Procedura OPC FM, ad esito della propria analisi, esaminati e valutati i documenti, le informazioni e i chiarimenti forniti dal management della Società, esprime, all'unanimità, ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento Consob OPC e dell'articolo 9.2 della Procedura OPC FM, PARERE FAVOREVOLE in merito all'Operazione, così come descritta nel paragrafo 1.2 che precede, ritenendo che sussistano (i) l'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché (ii) la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni?"*.
- G.** Il Collegio Sindacale di Fiera Milano ha partecipato a tutte le riunioni del Comitato OPC sopra menzionate, richiedendo informazioni e monitorando, in relazione ai propri compiti e

funzioni, il corretto svolgimento dell'istruttoria e del processo condotti, ad esito dei quali il Comitato OPC stesso ha emesso il Parere del Comitato OPC.

Approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano

Il Parere del Comitato OPC è stato trasmesso in data 28 luglio 2026 al Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano. Il Consiglio di Amministrazione della Società si è successivamente riunito in pari data e, anche preso atto del preventivo rilascio del Parere del Comitato OPC, ha approvato l'Operazione. Alla richiamata adunanza del Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano hanno espresso voto favorevole tutti i Consiglieri della Società presenti alla riunione.

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

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

ALLEGATI

Allegato 1 – *Parere del Comitato Controllo e Rischi, competente in relazione alle attività richieste dal Regolamento Consob OPC e dalla Procedura OPC FM in materia OPC, reso in data 28 luglio 2026, con acclusa, sub "A", la Fairness Opinion Ryze S.p.A.*

Milano, 3 agosto 2026

Per il Consiglio di Amministrazione di Fiera Milano

Francesco Conci



ALLEGATO 1 – Parere del Comitato Controllo e Rischi, competente in relazione alle attività richieste dal Regolamento Consob OPC e dalla Procedura OPC FM in materia OPC, reso in data 28 luglio 2026, con acclusa, sub “A”, la Fairness Opinion Ryze S.p.A.

[Pagina intenzionalmente lasciata in bianco]

COMITATO CONTROLLO E RISCHI DI FIERA MILANO S.p.A.

PARERE SU OPC DI MAGGIORE RILEVANZA

28 LUGLIO 2026

*ACCORDO MODIFICATIVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE CON FONDAZIONE FIERA
MILANO RELATIVO AL QUARTIERE FIERISTICO DI RHO*

Parere redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 1, del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche e integrazioni, nonché dell'articolo 9.2 e dell'Allegato B della Procedura in materia di operazioni con parti correlate di Fiera Milano S.p.A. approvata dal Consiglio di Amministrazione, da ultimo aggiornata in data 13 dicembre 2023.

[PAGINA VOLTAMENTE LASCIATA IN BIANCO]

INDICE

1. PREMESSA, PRESUPPOSTI E RAGIONI DELL'INTERVENTO DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI	2
1.1 I COMPITI DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI DI FIERA MILANO S.P.A.	2
1.2 PRESUPPOSTI E RAGIONI DELL'INTERVENTO DEL COMITATO	2
1.3 NATURA DELLA CORRELAZIONE	4
1.4 CONTROVALORE DELL'OPERAZIONE.....	4
2. CONTENUTO E PORTATA DEL PARERE VINCOLANTE DEL COMITATO	5
3. FASE ISTRUTTORIA PER L'EMISSIONE DEL PARERE DEL COMITATO. LA CORRETTEZZA PROCEDURALE	6
3.1 IL COINVOLGIMENTO DEL COMITATO	6
3.2 INDIVIDUAZIONE E NOMINA DELL'ESPERTO INDIPENDENTE E AMBITO DEL SUPPORTO FORNITO	8
4. L'OGGETTO SPECIFICO DEL PARERE: (A) L'INTERESSE DELLA SOCIETÀ AL COMPIMENTO DELL'OPERAZIONE	9
5. L'OGGETTO SPECIFICO DEL PARERE: (B) LA CONVENIENZA E LA CORRETTEZZA SOSTANZIALE DELLE CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE	10
5.1 LA CONVENIENZA PER FIERA MILANO DELL'OPERAZIONE E LA CORRETTEZZA DELLE RELATIVE CONDIZIONI: I PROFILI OGGETTO DI ESAME	11
5.2 SINTESI DELLE VALUTAZIONI DELL'ESPERTO INDIPENDENTE	11
5.3 CONSIDERAZIONI SULLA CONVENIENZA DELL'OPERAZIONE SVOLTE DAL COMITATO.....	13
5.4 SULLA CORRETTEZZA SOSTANZIALE DELLE CONDIZIONI DELLA PROPOSTA DI TERM SHEET VINCOLANTE	13
5.5 SINTESI DELLE VALUTAZIONI DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI IN RELAZIONE AL PROFILO DELLA CONVENIENZA DELL'OPERAZIONE E DELLA CORRETTEZZA SOSTANZIALE DELLE RELATIVE CONDIZIONI.....	14
6. CONCLUSIONI	14

1. PREMESSA, PRESUPPOSTI E RAGIONI DELL'INTERVENTO DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI

1.1 I compiti del Comitato Controllo e Rischi di Fiera Milano S.p.A.

1.1.1 Fiera Milano S.p.A. ("**Fiera Milano**" o "**FM**" o la "**Società**") ha adottato, approvandone da ultimo un aggiornamento in data 13 dicembre 2023, la "*Procedura in materia di operazioni con parti correlate*" (la "**Procedura OPC FM**") ⁽¹⁾ in conformità a quanto previsto (i) dall'articolo 2391-bis del codice civile e (ii) dalla delibera Consob numero 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche e integrazioni (il "**Regolamento Consob OPC**").

Ai sensi della Procedura OPC FM, il Comitato Controllo e Rischi ⁽²⁾ rappresenta il comitato competente per l'espressione del motivato parere preventivo relativamente alle operazioni con parti correlate (anche di maggiore rilevanza) poste in essere dalla Società direttamente o per il tramite di sue controllate (il "**Comitato**").

1.1.2 Il Comitato è qui chiamato ad esprimersi, ai sensi del Regolamento Consob OPC nonché dell'articolo 9.2 e dell'Allegato B della Procedura OPC FM, sull'ipotesi di operazione *infra* descritta, che costituisce un'operazione con parte correlata di maggiore rilevanza ("**OPC di Maggiore Rilevanza**") realizzata dalla Società con la propria controllante, Fondazione Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano ("**Fondazione Fiera Milano**" o "**FFM**"), ente che detiene una partecipazione del 63,82% in Fiera Milano.

In tale contesto, l'intervento del Comitato è volto dunque, in particolare, a rilasciare un motivato parere, di natura vincolante, sull'interesse di Fiera Milano al compimento dell'operazione, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni (il "**Parere**").

1.2 Presupposti e ragioni dell'intervento del Comitato

1.2.1 Con contratto stipulato in data 31 marzo 2014 – da ultimo modificato in data 30 ottobre 2025 e con scadenza prevista in data 30 giugno 2032 – Fondazione Fiera Milano ha concesso in locazione a Fiera Milano, in qualità di parte conduttrice, il Polo Fieristico di Rho-Pero (il "**Polo Esterno**"), vale a dire il complesso immobiliare di aree e padiglioni espositivi destinati allo svolgimento di eventi fieristici (il "**Contratto Locazione Polo Esterno**").

1.2.2 Nell'ambito di una nuova visione circa la fruibilità dei padiglioni fieristici del Polo Esterno, FFM ha anzitutto manifestato alla Società l'interesse a realizzare uno stadio di *hockey* su ghiaccio di caratura internazionale (la "**Fiera Ice Arena**"). A tale scopo, FFM ha individuato talune aree non edificate del complesso immobiliare del Polo Fieristico di Rho-Pero attualmente incluse nel

⁽¹⁾ La versione vigente della Procedura OPC FM è disponibile sul sito internet www.fieramilano.it nella sezione Investor Relations – Governance.

⁽²⁾ Composto dall'Avv. Michaela Castelli (Presidente), dalla Dott.ssa Maria Luisa Mosconi e dal Prof. Maurizio Dallochio, tutti Amministratori Indipendenti non Correlati ai sensi della Procedura OPC FM.

Contratto Locazione Polo Esterno, e, in particolare, lo spazio antistante la porta sud del Polo Esterno.

Tale iniziativa presuppone pertanto il rilascio dell'area in questione da parte di Fiera Milano (l'“**Area Oggetto di Rilascio**”), con conseguente riduzione, in misura proporzionale, del canone attualmente previsto dal Contratto Locazione Polo Esterno (il “**Canone Locazione**”).

1.2.3 Sempre nell'ottica della richiamata nuova visione sulla fruibilità dei padiglioni fieristici, FFM, in qualità di proprietaria e parte locatrice ai sensi del Contratto Locazione Polo Esterno, ha altresì manifestato a FM il proprio interesse a effettuare investimenti – con costi a suo esclusivo carico – finalizzati a incrementare il valore, la funzionalità e l'attrattività del Polo Esterno, con conseguente beneficio anche per Fiera Milano. In particolare, FFM ha attualmente allo studio:

- (i) la realizzazione, nei Padiglioni 13-15 del Polo Esterno, di un'arena *indoor*, con capienza fino a circa 45.000 spettatori, dedicata ad ospitare eventi di pubblico spettacolo sia concertistico sia sportivo (il “**Live Dome**”), nonché
- (ii) l'allestimento, nel Padiglione 20 del Polo Esterno, di uno spazio polifunzionale dedicato ad attività congressuali, *workshop* e *format* fieristici di dimensioni contenute (il “**Fiera Milano Lab**”).

La realizzazione delle opere rimane tuttavia subordinata, da parte di FFM, ad una ridefinizione in aumento del Canone Locazione conseguente agli ingenti investimenti richiesti.

1.2.4 Nel corso delle interlocuzioni intervenute, FM e FFM hanno riconosciuto che gli interventi sopra descritti costituiscono due iniziative distinte, sebbene tra loro connesse sotto il profilo temporale e sostanziale, con conseguente necessità di una rideterminazione complessiva e congiunta del Canone Locazione che tenga conto sia della riduzione delle superfici locate (i.e. destinate alla costruzione della Fiera Ice Arena) sia degli investimenti programmati (per la realizzazione del Live Dome e l'allestimento del Fiera Milano Lab).

1.2.5 La negoziazione tra FM e FFM ha avuto ad oggetto la modifica del Contratto Locazione Polo Esterno (l'“**Accordo Modificativo Contratto Locazione Polo Esterno**”) al fine di tenere conto dei due seguenti aspetti:

- (i) l'ammontare della riduzione del Canone Locazione in funzione dell'esclusione dal Contratto Locazione Polo Esterno dell'Area Oggetto di Rilascio (la “**Riduzione Canone Locazione**”);
- (ii) la progressiva variazione in aumento del Canone Locazione in funzione della realizzazione, con costi ad esclusivo carico di FFM, del Live Dome e del Fiera Milano Lab nei padiglioni fieristici ricompresi dal Contratto Locazione Polo Esterno (l'“**Incremento Canone Locazione**”).

1.2.6 Le intese ipotizzate tra gli Uffici di FM e FFM sono state riflesse nella proposta di *term sheet* vincolante (la “**Proposta di Term Sheet Vincolante**”) che la Società ha ricevuto da Fondazione Fiera Milano in data 27 luglio 2026.

1.2.7 Ai fini della disciplina in materia di operazioni con parti correlate (anche solo “**OPC**”), il presente Parere ha dunque ad oggetto la sottoscrizione per accettazione, da parte di Fiera Milano, della Proposta di Term Sheet Vincolante nella quale sono regolati gli aspetti relativi alla modifica

del Contratto Locazione Polo Esterno e del Canone Locazione ivi contemplato, unitamente agli atti esecutivi previsti dallo stesso (l'“Operazione”).

1.3 Natura della correlazione

L'Operazione è sottoposta all'attenzione del Comitato ai sensi del Regolamento Consob OPC e della Procedura OPC FM in quanto, come anticipato, verrebbe realizzata dall'emittente quotato Fiera Milano con la sua controllante Fondazione Fiera Milano.

L'Operazione rientra dunque tra le “Operazioni con Parti Correlate” ai sensi degli articoli 2 e 9.2 della Procedura OPC FM.

1.4 Controvalore dell'Operazione

1.4.1 Ai sensi dell'articolo 9 e dell'Allegato B della Procedura OPC FM, per individuare se un'operazione con parte correlata sia qualificabile come di “maggiore rilevanza” occorre anzitutto calcolare l'“*indice di rilevanza del controvalore*” ⁽³⁾, vale a dire il rapporto tra (i) il controvalore dell'operazione e (ii) la capitalizzazione dell'emittente rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato (relazione finanziaria annuale o semestrale o informazioni finanziarie periodiche aggiuntive, ove redatte). Qualora poi il controvalore risulti superiore al 5% di detto indice di rilevanza, allora l'operazione con parte correlata deve essere qualificata come OPC di Maggiore Rilevanza.

1.4.2 Nel caso di specie, anche in via prudenziale per le finalità di cui alla disciplina in materia di operazioni con parti correlate, il controvalore dell'Operazione è stato determinato come somma delle seguenti componenti economiche previste dalla Proposta di Term Sheet Vincolante:

- (i) la Riduzione Canone Locazione, pari a Euro 40.000 annui moltiplicati per tutta la durata residua del Contratto Locazione Polo Esterno (circa sei anni);
- (ii) l'Incremento Canone Locazione, pari a complessivi Euro 5.335.500 per tutta la durata residua del Contratto Locazione Polo Esterno e, in particolare a (a) Euro 337.500 nel periodo tra il 1° marzo 2027 e il 31 dicembre 2027; (b) Euro 676.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2028 e il 31 dicembre 2028; (c) Euro 1.081.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2029 e il 31 dicembre 2029; (d) Euro 1.216.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2030 e il 31 dicembre 2030; (e) Euro 1.350.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2031 e il 31 dicembre 2031, nonché per tutta la durata residua del Contratto Locazione Polo Esterno (i.e. 30 giugno 2032).

Il controvalore dell'Operazione così calcolato ammonta a complessivi Euro 5.555.500 circa (il “Controvalore”).

⁽³⁾ Oltre all'“*Indice di rilevanza dell'attivo*” e all'“*Indice di rilevanza del passivo*”. Detti ulteriori indici, tuttavia, non risultano essere, nelle circostanze, applicabili.

1.4.3 La capitalizzazione di Borsa della Società rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato (il resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2026) è pari a Euro 534 milioni.

Il Controvalore risulta, pertanto, inferiore alla soglia del 5% di detta capitalizzazione (pari a Euro 26,7 milioni) individuata nell'Allegato 3 del Regolamento Consob OPC, nonché dall'Allegato B della Procedura OPC FM, per la qualificazione delle OPC come di Maggiore Rilevanza.

L'Operazione risulterebbe, in linea di principio, qualificabile come OPC di Minore Rilevanza. Ciononostante – a prescindere dalla quantificazione economica dell'Operazione che, per le sole finalità di cui alla disciplina OPC, è data, come anticipato, dalla somma tra *(i)* il risparmio di spesa in capo a FM, determinato dalla Riduzione Canone Locazione, e *(ii)* i maggiori costi, sempre in capo a FM, derivanti dall'Incremento Canone Locazione – l'Operazione si configura come modifica di un'OPC di Maggiore Rilevanza (i.e. il Contratto Locazione Polo Esterno). Conseguentemente, anche in coerenza con quanto posto in essere in passato dalla Società, all'Operazione viene applicata la disciplina prevista per le operazioni di maggiore rilevanza dal Regolamento Consob OPC e dalla Procedura OPC FM.

1.4.4 In virtù dell'art. 9.2 della Procedura OPC FM, la competenza a deliberare l'Operazione è attribuita in via esclusiva al Consiglio di Amministrazione.

L'Operazione rimane soggetta anche agli obblighi informativi previsti dalla disciplina in materia di operazioni con parti correlate per le OPC di Maggiore Rilevanza. Entro sette giorni dall'approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione sarà quindi pubblicato il documento informativo ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob OPC e dell'art. 10 della Procedura OPC FM.

2. CONTENUTO E PORTATA DEL PARERE VINCOLANTE DEL COMITATO

2.1 In conformità alle previsioni del Regolamento Consob OPC e della Procedura OPC FM, il Comitato è chiamato ad esprimersi, con il proprio motivato parere, *(i)* sull'interesse della Società al compimento dell'Operazione, *(ii)* sulla convenienza dell'Operazione e *(iii)* sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni, quale presidio di neutralità e imparzialità di valutazione della prefigurata Operazione a beneficio di tutti i soci di Fiera Milano.

2.2 Spetta al Comitato, più specificamente, innanzitutto una preliminare valutazione su interesse e convenienza per la Società al compimento dell'Operazione, valutazione che, pur non dovendosi limitare ai soli profili procedurali o di legittimità, non può ovviamente avere ad oggetto un vero e proprio esame sui profili di opportunità dell'Operazione stessa. Una simile valutazione di opportunità, infatti, è di esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione nel suo *plenum* nell'ambito della definizione e implementazione dell'indirizzo strategico della Società e degli obiettivi imprenditoriali.

2.3 Con specifico riferimento poi al tema della convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni dell’Operazione, il Comitato ha ritenuto di farsi assistere, come più dettagliatamente illustrato *infra*, da un esperto indipendente ⁽⁴⁾ individuato in Ryze S.p.A. (“**Ryze**” o l’“**Esperto Indipendente**”). All’interno del complesso delle informazioni a disposizione del Comitato si colloca dunque anche la *fairness opinion*, resa dall’Esperto Indipendente e trasmessa al Comitato in data 22 luglio 2026, sulla congruità della Riduzione Canone Locazione, nonché sulla congruità dell’Incremento Canone Locazione (la “**Fairness Opinion**”, qui allegata *sub* “A”).

3. FASE ISTRUTTORIA PER L’EMISSIONE DEL PARERE DEL COMITATO. LA CORRETTEZZA PROCEDURALE

3.1 Il coinvolgimento del Comitato

3.1.1 Il Comitato è stato informato della possibile Operazione nel corso della propria riunione dell’11 giugno 2026. In tale occasione, in relazione al punto all’ordine del giorno previsto per la trattazione dell’Operazione, è stata messa a disposizione del Comitato e del Collegio Sindacale una presentazione elaborata dagli Uffici della Società (la “**Presentazione**”).

Sempre nel corso della medesima riunione, i componenti del Comitato hanno ricevuto una iniziale serie di informazioni, anche grazie all’illustrazione della Presentazione da parte degli Uffici, e avviato con il *management* le preliminari interlocuzioni concernenti l’Operazione.

3.1.2 I componenti del Comitato hanno sin da subito convenuto all’unanimità di ricorrere alla consulenza, per gli aspetti di natura normativa e regolamentare, di propri consulenti legali, individuati, in continuità con precedenti operazioni con parti correlate, negli avvocati Aldo Sacchi e Matteo M. Cremascoli dello Studio Legale Galbiati, Sacchi, Lamandini e Associati (i “**Consulenti Legali**”). I Consulenti Legali, in particolare, sono stati incaricati di supportare il Comitato, per quanto concerne i profili legali e regolamentari, in relazione alla gestione del processo di predisposizione del presente Parere.

Sempre nell’ambito della riunione dell’11 giugno 2026, i componenti del Comitato hanno unanimemente deciso di farsi assistere da un *advisor* indipendente, specializzato in valutazioni immobiliari, in grado di coadiuvare il Comitato nelle valutazioni da svolgersi circa la congruità delle condizioni economiche relative all’Operazione, con particolare riferimento alle due componenti di modifica del Canone Locazione, vale a dire la Riduzione Canone Locazione e l’Incremento Canone Locazione. Il Comitato ha quindi condiviso, al proprio interno, di farsi assistere – previa verifica della permanenza dei requisiti di indipendenza richiesti dalla disciplina in materia di operazioni con parti correlate – da Ryze (già Yard Reaas), *advisor* indipendente specializzato in valutazioni

⁽⁴⁾ Ai sensi dell’articolo 7, comma 1, lettera (b), del Regolamento Consob OPC (richiamato, per le operazioni di maggiore rilevanza quale quella in esame, dall’articolo 8, comma 1, sempre del Regolamento Consob OPC) e dall’articolo 9.1, comma 1, lettera D, della Procedura OPC FM (richiamato, per le operazioni di maggiore rilevanza quale quella in esame, dall’articolo 9.2, comma 1, sempre della Procedura OPC FM).

immobiliari che aveva già supportato il Comitato nelle valutazioni, in termini di convenienza, condotte in precedenti operazioni di simile entità e specie.

Il Comitato ha quindi dato mandato agli Uffici della Società di conferire, per suo conto, ai Consulenti Legali e all'Esperto Indipendente i rispettivi incarichi.

3.1.3 I componenti del Comitato hanno poi stabilito il calendario delle successive riunioni finalizzate a svolgere l'opportuna attività istruttoria necessaria per l'emissione del presente Parere.

3.1.4 Infine, sempre durante la riunione dell'11 giugno 2026, il Comitato – in ottemperanza a quanto previsto dal Regolamento Consob OPC e dalla Procedura OPC FM che dispongono, con riferimento alle OPC di Maggiore Rilevanza, il coinvolgimento del Comitato nella fase delle trattative e nella fase istruttoria – ha conferito al Presidente, Avv. Michaela Castelli, l'incarico di ricevere dalla Società, per conto del Comitato stesso, un flusso informativo completo e aggiornato in merito all'evoluzione delle trattative in corso con Fondazione Fiera Milano circa l'Operazione.

3.1.5 In data 22 luglio 2026, il Comitato si è riunito allo scopo di ricevere da parte degli Uffici di Fiera Milano un aggiornamento sull'Operazione e sull'andamento delle negoziazioni in corso con Fondazione Fiera Milano.

In tale occasione, l'Esperto Indipendente ha proceduto a presentare al Comitato le metodologie individuate per le valutazioni circa la congruità della Riduzione Canone Locazione e dell'Incremento Canone Locazione. Ryze ha altresì proceduto a illustrare al Comitato i *range* di valori cui l'Esperto Indipendente è pervenuto nel corso dell'attività valutativa compiuta, riflessi nella bozza definitiva di Fairness Opinion. Al termine dell'illustrazione, comprensiva dell'indicazione dei *range* di valori cui l'Esperto Indipendente è pervenuto, il Comitato ha condiviso le metodologie utilizzate da Ryze e il relativo sviluppo applicativo.

Nel corso della riunione del 22 luglio 2026 sono stati poi approfonditi, con il supporto dei Consulenti Legali, il contenuto, le finalità e i limiti intrinseci del motivato Parere vincolante concernente l'OPC di Maggiore Rilevanza, anche alla luce della prassi sviluppatasi in operazioni similari. Il Comitato ha infine riesaminato positivamente il tema dell'indipendenza di Ryze.

3.1.6 Nel corso della successiva riunione del 24 luglio 2026, i componenti del Comitato hanno proceduto ad autonome valutazioni specificamente sul profilo dell'interesse di Fiera Milano al compimento dell'Operazione. Il Comitato, anche alla luce del contenuto della Fairness Opinion nel frattempo inviata dall'Esperto Indipendente in data 22 luglio 2026, ha inoltre condiviso autonome valutazioni sul profilo della convenienza dell'Operazione e della correttezza sostanziale delle relative condizioni anche alla luce del contenuto della bozza, pressoché definitiva, di Proposta di Term Sheet Vincolante.

Il Comitato ha infine incaricato il Presidente di elaborare, con il supporto dei Consulenti Legali, una prima traccia del Parere che recepisce le considerazioni e gli approfondimenti emersi nel corso delle precedenti riunioni, nonché sulla base *(i)* delle informazioni ricevute dagli Uffici della Società, *(ii)* dei chiarimenti forniti ai componenti del Comitato, *(iii)* della documentazione esaminata e *(iv)* delle valutazioni illustrate dall'Esperto Indipendente.

3.1.7 Infine, nella riunione del 28 luglio 2026, il Comitato – anche alla luce (a) del contenuto della Fairness Opinion ricevuta in data 22 luglio 2026 dall’Esperto Indipendente nonché (b) della corrispondenza della Proposta di Term Sheet Vincolante, ricevuta sottoscritta da FFM in data 27 luglio 2026, alla versione analizzata nel corso della precedente riunione del 24 luglio 2026 e, in definitiva, alle intese raggiunte tra le Parti all’esito delle trattative – ha esaminato la bozza del Parere, già implementata con le osservazioni di tutti i componenti del Comitato a seguito di interlocuzioni informali, e ne ha approvato la versione finale, trasmettendone immediatamente copia alla Società.

3.1.8 Il Collegio Sindacale di Fiera Milano ha partecipato a tutte le riunioni del Comitato sopra menzionate, richiedendo informazioni e monitorando, in relazione ai propri compiti e funzioni, il corretto svolgimento dell’istruttoria e del processo condotti dal Comitato, al fine di emettere il presente Parere.

3.2 Individuazione e nomina dell’Esperto Indipendente e ambito del supporto fornito

3.2.1 Come già ricordato, i componenti del Comitato, sin dall’avvio dei propri lavori, hanno deciso di avvalersi della facoltà di farsi assistere da un esperto indipendente di propria individuazione e nomina per le valutazioni circa gli aspetti finanziari dell’Operazione – vale a dire le componenti di Riduzione Canone Locazione e Incremento Canone Locazione – e per il rilascio di una *fairness opinion* al riguardo.

In tale contesto, il Comitato ha affidato l’incarico a Ryze, scelto all’interno di una rosa di candidati selezionata dagli stessi componenti del Comitato dopo aver valutato, tra gli altri requisiti, la conferma della sussistenza dei profili di indipendenza.

La procedura di selezione per l’individuazione dell’Esperto Indipendente ha tenuto in considerazione i seguenti criteri:

- l’assenza di relazioni economiche, patrimoniali o finanziarie significative in corso o intervenute nel precedente triennio con la Società e/o con la parte correlata FFM, le loro controllate e i componenti dei rispettivi organi sociali;
- l’esperienza specifica in attività di consulenza e assistenza resa nell’ambito di operazioni di natura immobiliare;
- le condizioni di *pricing* offerte.

3.2.2 L’Esperto Indipendente, dopo aver condiviso con il Comitato le metodologie adottate ai fini dello svolgimento delle valutazioni a lui richieste, ha illustrato al Comitato stesso, nella riunione del 22 luglio 2026, l’esito dell’applicazione in concreto delle metodologie individuate.

Al termine del suo lavoro, per il tramite degli Uffici di FM, Ryze ha quindi trasmesso la Fairness Opinion al Comitato in data 22 luglio 2026.

4. L'OGGETTO SPECIFICO DEL PARERE: (A) L'INTERESSE DELLA SOCIETÀ AL COMPIMENTO DELL'OPERAZIONE

4.1 Il Comitato è chiamato a esprimere, ai sensi del Regolamento Consob OPC e della Procedura OPC FM, una valutazione della corrispondenza dell'ipotizzata Operazione all'interesse della Società.

Più in particolare, alla luce delle caratteristiche dell'Operazione, il Comitato è chiamato a valutare l'interesse di Fiera Milano a porre in essere l'Operazione, vale a dire a sottoscrivere per accettazione la Proposta di Term Sheet Vincolante, con specifico riguardo alle condizioni connesse all'Accordo Modificativo Contratto Locazione Polo Esterno.

4.2 Con specifico riferimento all'esclusione dal Contratto Locazione Polo Esterno dell'Area Oggetto di Rilascio, gli Uffici della Società hanno innanzitutto rappresentato al Comitato, già nel corso della riunione dell'11 giugno 2026, che l'interesse di Fiera Milano si fonda su due motivazioni, entrambe di rilievo strategico.

In primo luogo, deve ritenersi certamente nell'interesse di FM, in linea di principio, ottenere la riduzione del Canone Locazione a seguito dell'esclusione dal Contratto Locazione Polo Esterno di un'area attualmente ricompresa nel perimetro locato e sostanzialmente non utilizzata per attività fieristiche o comunque produttive. Il rilascio dell'area in prossimità della porta sud non incide infatti in alcun modo sulla capacità espositiva del Polo Esterno né sulla funzionalità degli spazi destinati all'attività caratteristica, risolvendosi nella dismissione di un onere locativo gravante su un *asset* che non concorre (né, allo stato, è suscettibile di concorrere) alla formazione dei ricavi della Società.

In secondo luogo – e con pari rilievo – viene in considerazione il ritorno di immagine e di posizionamento che la realizzazione di uno stadio di *hockey* su ghiaccio di caratura internazionale, direttamente attiguo al quartiere fieristico di Rho-Pero, è idonea a generare a beneficio del quartiere stesso. La localizzazione della Fiera Ice Arena in adiacenza al Polo Esterno è infatti suscettibile di produrre externalità positive apprezzabili in termini di (i) incremento e diversificazione dei flussi di pubblico afferenti al complesso fieristico, con benefici indiretti sui servizi accessori e sulla riconoscibilità della destinazione, (ii) rafforzamento della vocazione multifunzionale del Polo Esterno, non più percepito come esclusivamente fieristico ma come *hub* integrato di eventi espositivi, congressuali, sportivi e di spettacolo, nonché (iii) destagionalizzazione dell'utilizzo dell'area, il cui calendario risulta fisiologicamente condizionato dalla ciclicità delle manifestazioni fieristiche (la presenza di eventi sportivi internazionali nel periodo invernale potrà infatti positivamente influenzare l'utilizzo, in tali mesi, anche degli spazi fieristici).

Tale opportunità si inserisce con piena coerenza nella strategia di Fiera Milano, fermamente orientata allo sviluppo del settore dell'*entertainment* negli spazi del Polo Esterno, e concorre

pertanto al perseguimento di obiettivi già formalizzati negli strumenti di pianificazione industriale approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Del resto, l'esclusione dal Contratto Locazione Polo Esterno dell'Area Oggetto di Rilascio e la realizzazione, da parte di FFM, della Fiera Ice Arena risulta pienamente coerente anche con la realizzazione, in particolare, del Live Dome.

4.3 Avendo infatti riguardo (i) alla realizzazione del Live Dome, presso i Padiglioni 13-15 del Polo Esterno, e (ii) all'allestimento del Fiera Milano Lab, presso il Padiglione 20 del Polo Esterno – in entrambi i casi con costi esclusivamente sostenuti da Fondazione Fiera Milano – l'interesse della Società è individuabile, ad avviso degli Uffici di FM, nel significativo incremento del valore, della funzionalità e dell'attrattività degli spazi messi a disposizione di Fiera Milano per l'attività di *entertainment* che costituisce uno dei *pillar* del piano industriale 2024-2027 di Fiera Milano.

In particolare, la realizzazione del Live Dome consente a Fiera Milano di avere la disponibilità di un'arena *indoor* con capienza fino a circa 45.000 persone. La Società potrà dunque accedere a un segmento di mercato – quello dei grandi eventi concertistici e sportivi *indoor* – attualmente non raggiungibile con la dotazione infrastrutturale esistente, con il conseguente ampliamento del proprio perimetro competitivo sul mercato sia fieristico sia dell'*entertainment*. L'allestimento del Fiera Milano Lab risponde poi a una domanda di *format* espositivi e congressuali di dimensione contenuta, strutturalmente crescente, che il *layout* attuale dei padiglioni del Polo Esterno non consente di servire con efficienza, e si presta a generare marginalità su superfici ridotte, con costi di allestimento e gestione proporzionalmente inferiori.

Ulteriore profilo di interesse in capo a Fiera Milano risiede nella circostanza che l'integrale onere di investimento per la realizzazione del Live Dome e l'allestimento strutturale del Fiera Milano Lab grava esclusivamente su Fondazione Fiera Milano, senza alcun impiego di risorse finanziarie della Società né assunzione, in capo alla stessa, del rischio di costruzione, del rischio di *overrun* dei costi e del rischio tecnico-realizzativo delle opere. Fiera Milano acquisisce per contro la disponibilità di spazi strutturalmente riquadrati, a fronte di un incremento del Canone Locazione di natura progressiva.

4.4 Nel complesso, ad avviso degli Uffici della Società, l'Accordo Modificativo Contratto Locazione Polo Esterno deve dunque ritenersi nell'interesse di Fiera Milano.

Alla luce di tutto quanto richiamato *supra* nel presente paragrafo, il Comitato Controllo e Rischi di Fiera Milano ritiene di condividere le valutazioni della Società in ordine alla sussistenza, nelle circostanze, di un interesse specifico della Società nel dar corso all'Operazione.

5. L'OGGETTO SPECIFICO DEL PARERE: (B) LA CONVENIENZA E LA CORRETTEZZA SOSTANZIALE DELLE CONDIZIONI DELL'OPERAZIONE

5.1 La convenienza per Fiera Milano dell'Operazione e la correttezza delle relative condizioni: i profili oggetto di esame

5.1.1 Ai sensi del Regolamento Consob OPC e della Procedura OPC FM, il Comitato è altresì chiamato a esprimere la propria motivata opinione sulla convenienza e correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione.

Nella fattispecie in esame, due sono i profili che debbono essere in particolare valutati dal Comitato con riferimento alla convenienza:

- (i) la congruità della Riduzione Canone Locazione rispetto ai valori di mercato; nonché
- (ii) la congruità dell'Incremento Canone Locazione, sempre in ottica di valori di mercato.

5.1.2 In relazione alla valutazione sulla congruità della Riduzione Canone Locazione e dell'Incremento Canone Locazione, il Comitato ha ritenuto, come già ricordato e in linea con la *best practice* in operazioni similari, di farsi assistere da un esperto indipendente, individuato in Ryze, il quale ha trasmesso, in data 22 luglio 2026, la propria Fairness Opinion qui allegata *sub "A"*.

5.1.3 Il Comitato ha quindi proceduto a svolgere una propria autonoma valutazione sui risultati delle attività svolte dall'Esperto Indipendente, come riflessi nella Fairness Opinion, tenendo debitamente conto anche di tutte le informazioni, le considerazioni e gli approfondimenti ricevuti dagli Uffici della Società.

Con specifico riferimento all'Incremento Canone Locazione, il Comitato ha innanzitutto preso positivamente atto che la Proposta di Term Sheet Vincolante non prevede una variazione in aumento in misura fissa, bensì si articola in adeguamenti progressivi, scaglionati di anno in anno e correlati alle previsioni del Piano. Tale modulazione è stata prevista affinché si possa arrivare per scaglioni all'Incremento Canone Locazione finale (pari a Euro 1.350.000), alla luce dell'avanzamento dei ricavi previsti dal Piano.

5.2 Sintesi delle valutazioni dell'Esperto Indipendente

5.2.1 Nel rinviare alla Fairness Opinion per una più analitica descrizione delle metodologie utilizzate e per una più dettagliata analisi del contenuto, dei limiti e dei risultati cui l'Esperto Indipendente è pervenuto, si riporta qui di seguito una sintesi del lavoro svolto da Ryze.

5.2.2 La Fairness Opinion, come usuale, indica talune *"Assunzioni e limiti alla valutazione"* (insieme, le *"Avvertenze"*) ed ha specificamente ad oggetto l'analisi in termini finanziari della Riduzione Canone Locazione e dell'Incremento Canone Locazione ⁽⁵⁾.

⁽⁵⁾ In particolare, nelle Avvertenze, l'Esperto Indipendente segnala di (i) non aver svolto attività di *due diligence* tecnica, *due diligence* legale e/o *due diligence* ambientale sugli immobili oggetto di valutazione; (ii) essersi basato sulle informazioni ricevute da Fiera Milano, nonché sui dati e le informazioni acquisiti in forma scritta e orale in occasione delle interlocazioni avute con il *management* della Società, oltre che sui dati e sulle informazioni pubblicamente disponibili da fonti qualificate; (iii) aver assunto che tutte le informazioni fornite da Fiera Milano siano state accurate, veritiere e complete (non avendo Ryze effettuato indipendenti verifiche e controlli circa la loro accuratezza, completezza e veridicità) e che non sia stato omesso dalla Società il riferimento ad alcun dato, evento o situazione che

5.2.3 Quanto alle metodologie valutative utilizzate, Ryze si è avvalso dell'approccio basato sulla comparazione "di mercato" dei beni oggetto di valutazione (vale a dire, i padiglioni e gli spazi del Polo Esterno) con *building* identici o simili, per i quali sono disponibili informazioni sui canoni. Tale approccio valutativo si fonda sull'assunto per cui 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.

In particolare, quanto alle valutazioni sulla Riduzione Canone Locazione, l'Esperto Indipendente ha preso come riferimento l'analisi locativa sviluppata in occasione della *fairness opinion* rilasciata per un'analogia precedente operazione con parti correlate di maggiore rilevanza condotta dalla Società (i.e. l'OPC Centro Servizi del luglio 2025, il cui documento informativo è disponibile nella sezione Investor Relations del sito istituzionale della Società www.fieramilano.it). A tal fine, Ryze ha assunto che l'Area Oggetto di Rilascio sia pertinenziale all'area Centro Servizi, anch'essa collocata all'interno del complesso fieristico di Rho-Pero e non destinata all'attività fieristica, e pertanto ad essa assimilabile su un piano estimativo.

Con riferimento invece alle valutazioni sull'Incremento Canone Locazione, l'Esperto Indipendente ha individuato quali termini di raffronto gli spazi congressuali del Mi.Co. e gli spazi dedicati all'*entertainment* del Forum Assago, ritenuti maggiormente comparabili con la destinazione d'uso e le caratteristiche funzionali del Polo Esterno.

5.2.4 Ryze è giunto alle proprie conclusioni analizzando i valori riscontrati dall'analisi di *benchmark* sopra descritta e applicando delle ponderazioni che rispecchiano le caratteristiche peculiari delle aree interessate al fine di determinare un *range* di canone a mercato.

All'esito delle proprie analisi, Ryze ha concluso ritenendo:

- (i) con riferimento alla Riduzione Canone Locazione, che detto minor esborso risulti congruo (al 30/06/2026) quando "*compreso tra 34.000 e 68.000 €/anno*"; e
- (ii) con riguardo, invece, all'Incremento Canone Locazione, che, per essere congruo (al 30/06/2026), esso deve collocarsi "*assumendo l'anno 2032 come anno "a piano" [...] nel range di 1.300.000-1.600.000 €/anno*".

Con specifico riferimento al punto *sub (ii)*, l'Esperto Indipendente ha concluso sulla congruità dell'importo massimo dell'Incremento Canone Locazione al 2032 (quale anno di allineamento del piano di sviluppo), partendo dalla considerazione per cui è ritenuta congrua "*un'incidenza sostenibile del canone di locazione compresa tra il 12% e il 15% dei ricavi* [ndr, che, in considerazione del *business plan* presentato dagli Uffici di FM, verranno realizzati di anno in anno dalla Società a seguito della progressiva implementazione del Live Dome e del Fiera Milano Lab]".

5.2.5 La Fairness Opinion sarà allegata, come il presente Parere, al documento informativo che dovrà essere predisposto e pubblicato dalla Società, ai sensi della normativa applicabile, entro

anche solo potenzialmente, se fosse stato reso noto a Ryze, avrebbe potuto influenzare in modo rilevante i dati e le informazioni fornite all'Esperto Indipendente e le conclusioni di cui alla Fairness Opinion.

sette giorni dall'approvazione dell'Operazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

5.3 Considerazioni sulla convenienza dell'Operazione svolte dal Comitato

5.3.1 Oltre alle indicazioni degli Uffici della Società, ricevute nel corso delle riunioni, il Comitato ha innanzitutto potuto tenere in considerazione, nelle proprie valutazioni, la Fairness Opinion dell'Esperto Indipendente, apprezzandone la dettagliata esposizione (i) della metodologia seguita, (ii) della modalità di individuazione dei *market comparables* e (iii) delle conclusioni raggiunte.

In proposito, si ricorda come la Proposta di Term Sheet Vincolante preveda, quale Riduzione Canone Locazione, l'importo di Euro 40.000 annui importo che si colloca nel *range*, indicato da Ryze, di minor esborso per FM a seguito dell'esclusione dal Contratto Locazione Polo Esterno dell'Area Oggetto di Rilascio, di cui al precedente paragrafo 5.2.4(i).

Analogamente, il Comitato ha potuto constatare la congruità dell'Incremento Canone Locazione che, con riferimento all'anno di allineamento del piano (i.e. il 2032), è fissato nella Proposta di Term Sheet Vincolante in Euro 1.350.000 annui. Tale incremento si colloca nella fascia bassa del *range* individuato dall'Esperto Indipendente, di cui al precedente paragrafo 5.2.4(ii) (1.300.000-1.600.000 €/anno).

5.3.2 In aggiunta alle considerazioni sviluppate dall'Esperto Indipendente, e fatte proprie dal Comitato, che confermano la congruità degli importi della Riduzione Canone Locazione e dell'Incremento Canone Locazione, sono state svolte dai componenti del Comitato stesso ulteriori considerazioni in ordine alla convenienza dell'Operazione per FM.

In particolare, con riferimento all'Incremento Canone Locazione, il Comitato ha potuto constatare come anche la somma degli adeguamenti progressivi annuali del Canone Locazione ⁽⁶⁾ si collochi all'interno della forchetta – ritenuta congrua dall'Esperto Indipendente – compresa tra il 12% e il 15% dei ricavi che, in considerazione del *business plan* presentato dagli Uffici di FM, la Società conseguirà negli anni di piano (2027-2032).

Ancora, il rapporto tra l'incremento puntuale dei ricavi per ciascuno degli anni 2027-2032 e il maggior canone previsto nella Proposta di Term Sheet Vincolante per il singolo anno risulta sostanzialmente coerente con il *range* (ricompreso tra il 12% e il 15%) indicato dall'Esperto Indipendente.

5.4 Sulla correttezza sostanziale delle condizioni della Proposta di Term Sheet Vincolante

⁽⁶⁾ Pari a complessivi Euro 5.335.500 per tutta la durata residua del Contratto Locazione Polo Esterno e, in particolare a (a) Euro 337.500 nel periodo tra il 1° marzo 2027 e il 31 dicembre 2027; (b) Euro 676.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2028 e il 31 dicembre 2028; (c) Euro 1.081.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2029 e il 31 dicembre 2029; (d) Euro 1.216.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2030 e il 31 dicembre 2030; (e) Euro 1.350.000 nel periodo tra il 1° gennaio 2031 e il 31 dicembre 2031, nonché per tutta la durata residua del Contratto Locazione Polo Esterno (i.e. 30 giugno 2032).

Il Comitato, per completezza, ha proceduto anche ad analizzare, con il supporto degli Uffici della Società, i profili relativi alle condizioni della Proposta di Term Sheet Vincolante, nell'ambito dei propri compiti di presidio circa la correttezza sostanziale delle condizioni, oltre che della convenienza, dell'Operazione. Tale valutazione ha in particolare riguardato le previsioni della Proposta di Term Sheet Vincolante che anticipano tutte le pattuizioni significative da riflettersi nell'Accordo Modificativo Contratto Locazione.

Sulla scorta delle informazioni pervenute dal *management* della Società, non sono emersi all'attenzione del Comitato elementi tali da non consentire di ritenere che l'impianto complessivo delle condizioni e pattuizioni della Proposta di Term Sheet Vincolante sia, sotto un profilo giuridico, coerente con quanto normalmente previsto sul mercato per operazioni e parti di simile specie.

5.5 Sintesi delle valutazioni del Comitato Controllo e Rischi in relazione al profilo della convenienza dell'Operazione e della correttezza sostanziale delle relative condizioni

Tenuto conto di tutto quanto richiamato nei precedenti paragrafi da 5.1 a 5.4, al cui contenuto si rinvia, il Comitato Controllo e Rischi ritiene sussistenti, nelle circostanze, anche la convenienza dell'Operazione e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

6. CONCLUSIONI

In considerazione di tutto quanto sopra, il Comitato Controllo e Rischi nella sua funzione di Comitato competente in materia di operazioni con parti correlate, composto da Michaela Castelli, Maria Luisa Mosconi e Maurizio Dallochio, tutti Amministratori Indipendenti non Correlati ai sensi del Regolamento Consob OPC e della Procedura OPC FM, ad esito della propria analisi, esaminati e valutati i documenti, le informazioni e i chiarimenti forniti dal *management* della Società,

ESPRIME, ALL'UNANIMITÀ,
AI SENSI DELL'ARTICOLO 8 DEL REGOLAMENTO CONSOB OPC
E DELL'ARTICOLO 9.2 DELLA PROCEDURA OPC FM,
PARERE FAVOREVOLE

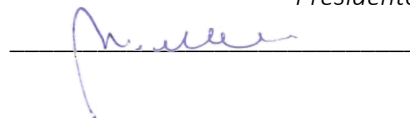
in merito all'Operazione, così come descritta nel paragrafo 1.2 che precede, ritenendo che sussistano (i) l'interesse della Società al compimento dell'Operazione, nonché (ii) la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Milano, 28 luglio 2026

Per il Comitato Controllo e Rischi

Avv. Michaela Castelli

Presidente



Allegati

“A” – Fairness Opinion Ryze S.p.A.

RYZE

Fairness Opinion del canone
di locazione spazi ICE Arena,
Live Dome e Fiera Lab

Scope of work

OGGETTO E FINALITÀ DELL'INCARICO

Il Comitato controllo rischi di Fiera Milano S.p.A ha affidato a Ryze S.p.A. l'incarico per la predisposizione un'attività di Advisory volta al rilascio di una fairness opinion relativa alla modifica del canone di locazione del Polo fieristico Rho-Fiera, di proprietà di Fondazione Fiera Milano.

L'attività è stata mirata alla redazione di una fairness opinion sulla modifica del canone di locazione di alcuni spazi del quartiere fieristico di Rho. Il lavoro si inserisce all'interno di un contesto di ri-locazione, negoziazione e liberazione degli spazi, nello specifico:

- Operazione ICE ARENA: Modifica del contratto di locazione del quartiere fieristico di Rho in essere tra FFM (locatore) e FM (conduttore), con riduzione del canone di locazione in misura proporzionale al rilascio dell'area esterna per l'Ice Arena.
- Operazione LIVE DOME PARK e FIERA LAB: Fondazione Fiera Milano (FFM) intende effettuare significativi investimenti per la realizzazione del Live Dome Park e del Fiera Lab nel quartiere fieristico di Rho. A fronte di tale investimento verrà incrementato il canone di locazione.



Scope of work

L'analisi ha previsto lo svolgimento di un sopralluogo presso tutti gli spazi, volto ad individuare l'attuale stato manutentivo di essi. È stata redatta una ricerca di mercato sul segmento fieristico/congressuale tramite l'analisi dei bilanci e il benchmark di mercato, al fine di valutare il posizionamento competitivo degli operatori del settore, individuare le principali dinamiche di mercato e analizzare le performance economico-finanziarie dei competitor.

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.



Scope of work

Data di riferimento della valutazione

Il presente documento assume quale data di riferimento della valutazione il 30/06/2026.

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.



Scope of work

ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Conflitti di interesse

A seguito delle opportune verifiche si precisa che l'attività oggetto del presente incarico NON presenti potenziali conflitti di interesse. Pertanto nello svolgimento dell'incarico, Ryze opererà in piena autonomia e indipendenza di giudizio.

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

Ryze S.p.A. 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

Ing. Emanuele Lombardi, *Supervisor*

Arch. Elisa Fanton, *Project Manager*

Dott.ssa Sara Posca, *Valuer*

Nota finale

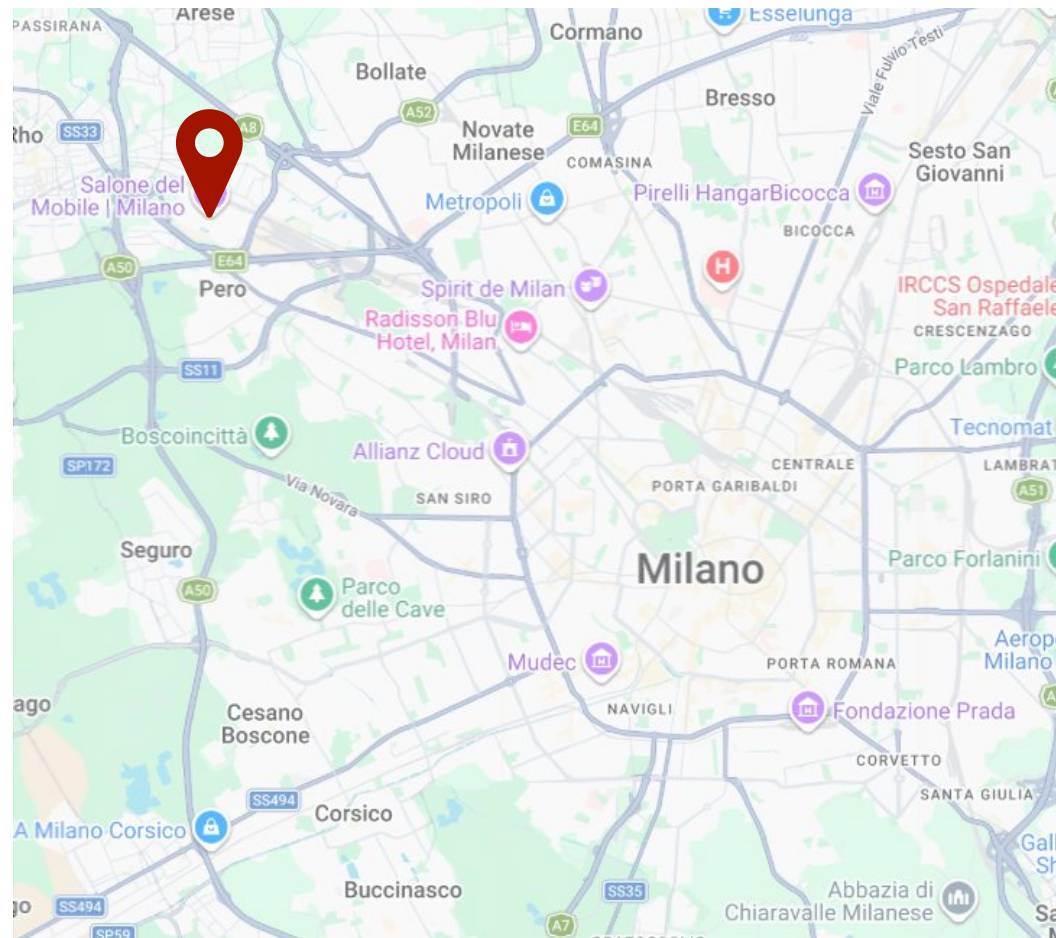
Il presente motivato parere ha carattere consultivo ed indipendente e non potrà essere divulgato o mostrato a terzi estranei senza il preventivo consenso scritto di Ryze, fatte salve le fattispecie previste dalla normativa vigente, in particolare alla normativa OPC, o per espressa richiesta delle autorità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



1 INQUADRAMENTO	11
2 ANALISI DI MERCATO	18
3 RISULTATI DELL'ANALISI	24
4 CONCLUSIONI	30
5 CONTATTI	33

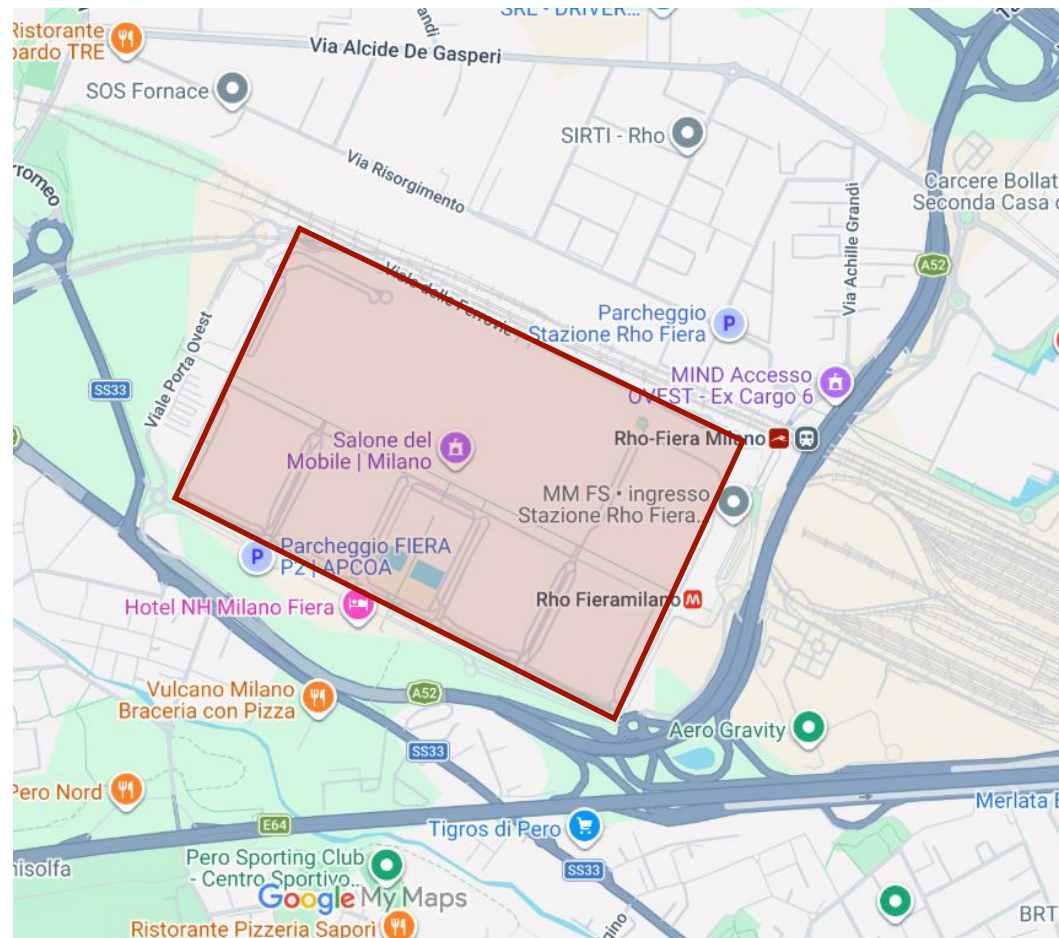
Inquadramento

Inquadramento



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



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:

- 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

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

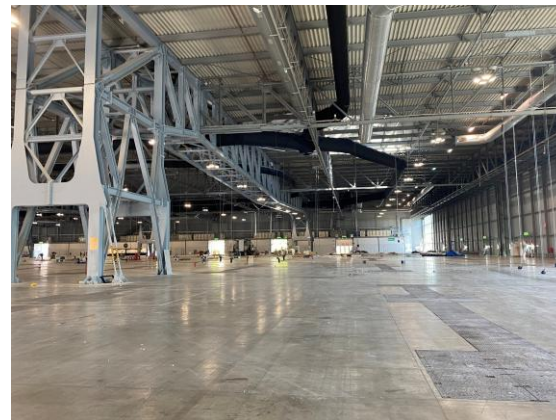
PERIMETRO D'ANALISI



In particolare, il perimetro d'analisi insiste su una porzione di area esterna su cui sorgerà la nuova ICE Arena e sui padiglioni 13, 15 e 20 oggetto di trasformazione per la realizzazione del Live Dome Park e del Fiera Lab.

Inquadramento

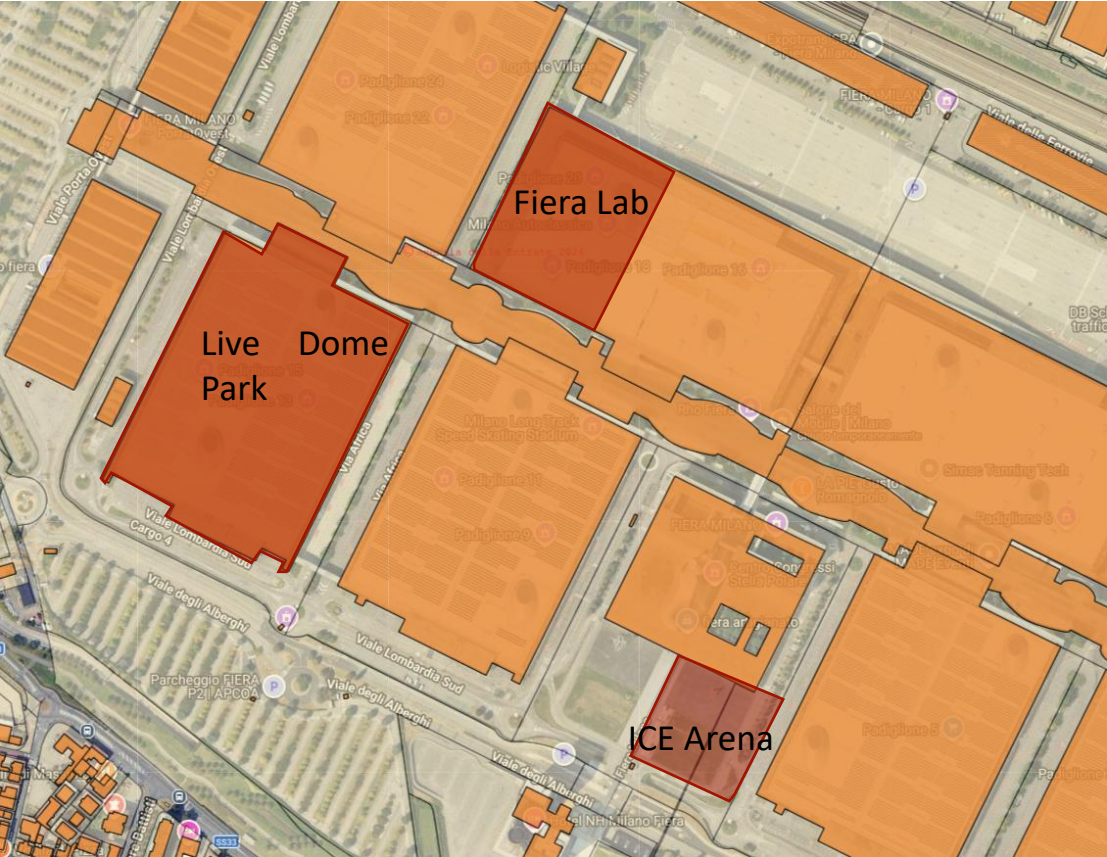
FOTOGRAFIE



Inquadramento

SUPERFICI

Di seguito si riportano le superfici degli asset oggetto di analisi:



Denominazione	Perimetro di intervento	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	
Ice Arena	FG 35 - Mappale 315 sub 759; FG 37 - Mappale 183 sub 702;	8.472	8.472	
Live Dome Park	Padiglione 15 -13	34.746	34.746	*
Fiera Lab	Padiglione 20	14.890	14.890	

* Indicata dal Cliente come Superficie espositiva

Inquadramento

Operazione LIVE DOME PARK

Sarà uno spazio di 35mila metri quadrati, pensato per ospitare poi eventi musicali, sportivi e interattivi di grandi dimensioni.

Obbiettivo:

Incremento del canone di locazione a fronte degli investimenti che Fondazione Fiera dovrà sostenere

Operazione FIERA LAB

pensato per attività congressuali e format fieristici di piccole dimensioni.

Obbiettivo:

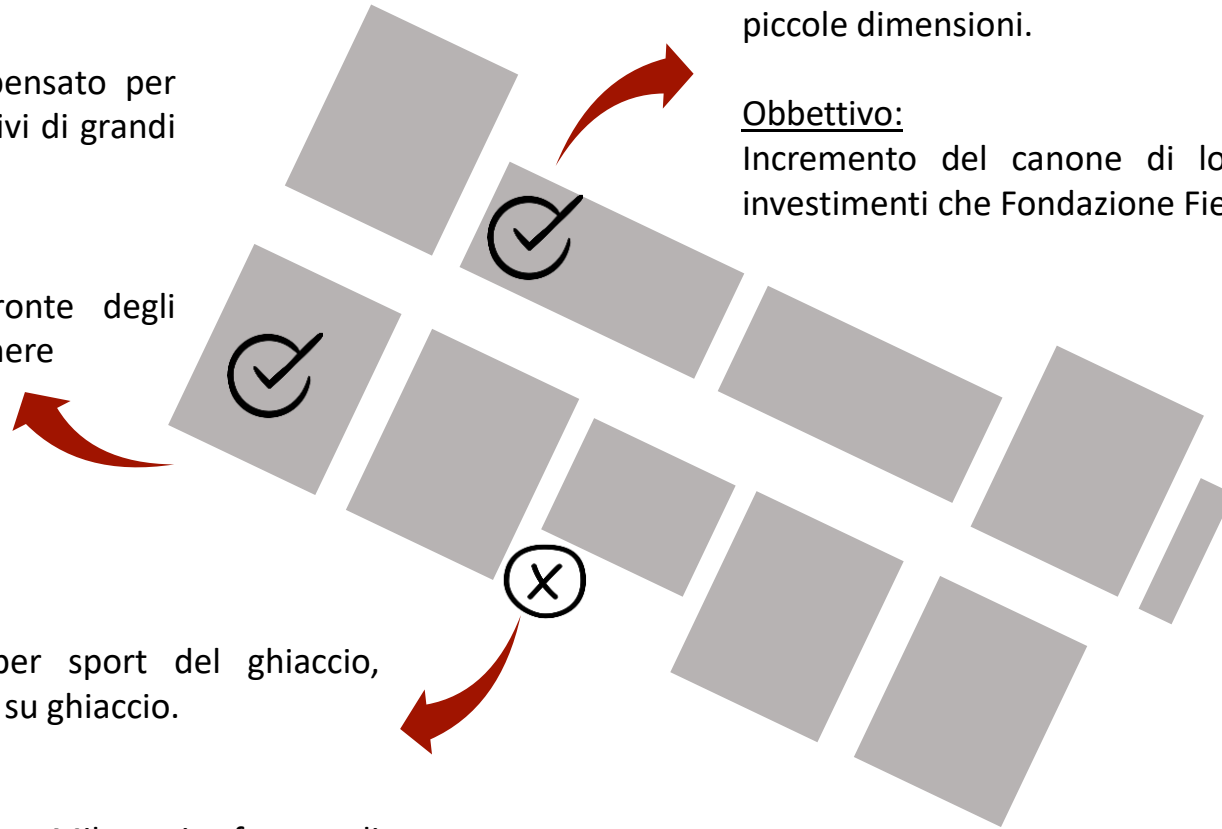
Incremento del canone di locazione a fronte degli investimenti che Fondazione Fiera dovrà sostenere

Operazione ICE ARENA

Palazzetto permanente per sport del ghiaccio,
eventi sportivi e spettacoli su ghiaccio.

Obbiettivo:

Rilascio da parte di Fiera Milano in favore di Fondazione Fiera Milano di un'area esterna paria a oltre 8.000 mq commerciali. Definizione del nuovo canone di locazione a fronte dei mq rilasciati



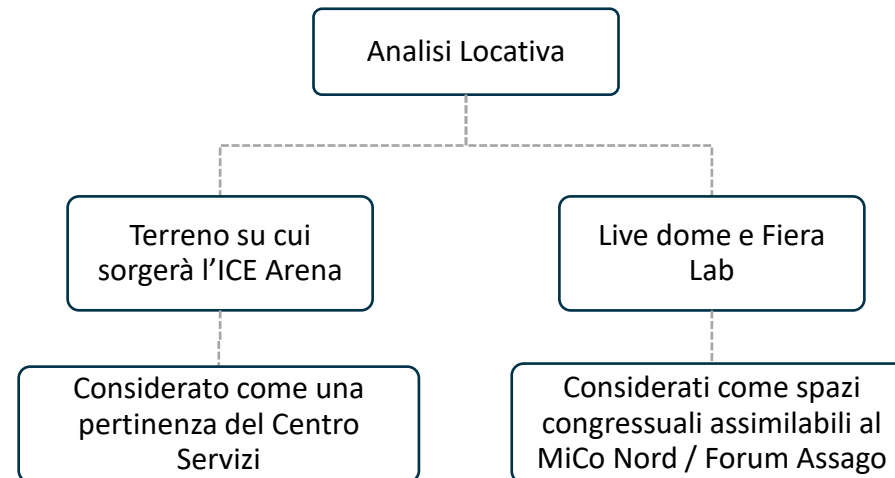
Analisi di mercato

Analisi di mercato

IL METODO UTILIZZATO

Ai fini della determinazione del canone di locazione degli asset oggetto di analisi è stata adottata la seguente metodologia:

- Terreno destinato alla realizzazione dell'ICE Arena: è stata assunta come riferimento l'analisi locativa sviluppata in occasione della Fairness Opinion rilasciata per un'analoga precedente OPC di maggiore rilevanza. Si tratto in particolare dell'OPC Centro Servizi il cui documento informativo è disponibile sul sito www.fieramilano.it; il terreno su cui sorgerà l'ICE Arena è stato considerato come pertinenziale al Centro Servizi. Si evidenzia tuttavia che il terreno non è solo una area accessoria all'edificio Centro Servizi ma presenta anche del potenziale derivante dal previsto progetto di realizzazione dell'ICE Arena.
- Spazi destinati a ospitare il Live Dome e Fiera Lab: si è fatto riferimento ai criteri valutativi adottati per gli spazi congressuali assimilabili ad altri oggetti osservati all'interno del Comune di Milano (e.g. Mi.CO e Forum Assago), ritenuti maggiormente rappresentativi in considerazione della destinazione d'uso e delle caratteristiche funzionali e gli immobili.



Analisi di mercato

OPERAZIONE ICE ARENA

Come evidenziato nella slide precedente per il terreno su cui sorgerà l'Ice Arena sono stati considerati i valori di riferimento determinati in occasione dalla Fairness Opinion redatta per il Centro Servizi. Nello specifico nell'ambito delle analisi effettuate per i segmenti di mercato direzionale e congressuale, è stato ritenuto 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. Per un maggiore dettaglio sull'analisi svolta si rimanda al documento «*Centro Servizi_Stima del canone di locazione*»

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



Analisi di mercato

IL MERCATO DEI CONVEGNI IN ITALIA KEY NUMBERS

Il settore fieristico-congressuale è caratterizzato da un'elevata eterogeneità, che rende poco significativo il confronto delle performance tramite parametri standardizzati. Tale criticità è ancora più marcata per Fiera Milano, il cui posizionamento di rilievo limita la comparabilità con gli altri operatori. Di seguito si riporta un'analisi di alcuni centri congressi presenti in Italia:

	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
<i>anno di riferimento ricavi:</i>	<i>2025</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
Ricavi	4.773.712	11.070.144	24.875.864	9.717.442	15.192.880
Ricavi/sedute	1.684	1.085	1.658	2.915	1.407
Ricavi/mq	477	316	383	1.800	512

Analisi di mercato

IL MERCATO DEI CONVEGNI IN ITALIA – Mi.Co

Di seguito si riporta una tabella di analisi dei padiglioni del Mi.Co., tale analisi è finalizzata a identificare la % di incidenza del canone di locazione rispetto ai ricavi generati e a fornire un utile termine di confronto nell'ambito dell'analisi comparativa.

Summary			
	Attuale Mi.Co Nord e Uffici	Central Building (ex Padiglioni 3-4)	Nuovo Mi.Co Nord (Ex Padiglioni 1-2)
Sup Commerciale congressuale/espositiva(mq)	28.599	41.435	27.427
Sup Commerciale uffici (mq)	1.520		1.352
Sup. Commerciale Totale (mq)	30.119	41.435	28.779
Posti congressuali	5.022	6.290	3.714
Posti espositivi	1.300	3.003	4.307
Tot. Posti	6.322	9.293	8.021
		<i>dati 2023</i>	<i>(forecast)</i>
Ricavi	7.608.000	9.808.000	7.281.024
Ricavi/mq	253	237	253
Canone (affitti + ammortamenti)	952.000	1.575.640	1.092.154
Canone/ricavi	13%	16%	15%

Analisi di mercato

IL MERCATO DEI CONVEGNI IN ITALIA – Forum Assago

I ricavi della produzione presenti nel bilancio di ForumNet SpA sono stati messi a raffronto con il potenziale dei ricavi entertainment generati all'interno dello stesso forum nell'anno di riferimento del bilancio. A partire dai dati relativi ai prezzi dei biglietti, al numero di eventi effettuati e alla capienza media è stato redatto un conto economico della sola componente ricavi del Forum. A tale importo è stato applicato il ricavo da eventi e accessi all'arena disponibile nel bilancio della proprietà.

La quota del 12%-15% tra Ricavi OPOCO/Ricavi PROPCO è stata quindi ritenuta congrua e sostenibile anche alla luce dell'analisi dei bilanci delle società comparabile di settore.



Ricavi da
produzione
OPCO



- Ricavi da concerti
- Ricavi da eventi basket
- Ricavi da altri eventi



Stima Ryze
biglietto medio x
n° eventi

Ricavi
PROPCO



- Ricavi da gestione immobiliare della PROPCO



Da bilancio

RICAVI OPCO/ RICAVI PROPCO ≈ 12%-15%

Risultati dell'analisi

Risultati dell'analisi

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.

Risultati dell'analisi

OPERAZIONE B - LIVE DOME PARK e FIERA LAB

Gli uffici di Fiera Milano S.p.A. hanno inoltre fornito il BP previsionale per le due strutture, nello specifico la tabella sottostante riporta il Business Plan del futuro LIVE DOME che prevede una messa a regime nel 2032 con 20 concerti all'anno, oltre 370 mila spettatori e un ricavo complessivo di oltre 5 milioni:

Business Case: Live Dome - Torre scenica									
	(valori in K€)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTALE
Nr concerti		8	11	14	17	20	20		
Nr Spettatori totali		150.500	206.000	261.500	317.000	372.500	372.500		
Ricavi da Biglietteria		965	1.347	1.744	2.156	2.584	2.636		11.432
Sconti commerciali		-430	-155	0	0	0	0		-585
Ricavi totali parcheggi interni		40	56	73	90	108	110		478
Ricavi servizi a promoter		160	224	291	361	433	442		1.911
Ricavi Servizi Hospitality		91	128	166	206	247	252		1.091
Ricavi F&B		260	453	587	725	869	887		3.780
Ricavi da Sponsorizzazioni		0	285	1.190	1.190	1.190	1.190		5.045
Totale Ricavi		1.086	2.339	4.051	4.729	5.432	5.517		23.153
Margini da Biglietteria		-58	376	696	926	1.164	1.187		4.291
Margini totali parcheggi interni		40	56	73	90	108	110		478
Margini servizi a promoter		64	90	117	144	173	177		764
Margini Servizi Hospitality		91	128	166	206	247	252		1.091
Margini F&B		260	453	587	725	869	887		3.780
Margini Sponsorizzazione		0	285	1.190	1.190	1.190	1.190		5.045
EBITDA		397	1.388	2.829	3.281	3.752	3.803		15.449

Risultati dell'analisi

OPERAZIONE B - LIVE DOME PARK e FIERA LAB

Il progetto Fiera Lab sarà dedicato all'organizzazione di fiere e congressi e, una volta a regime, prevede lo svolgimento di oltre 20 eventi annui, con ricavi incrementali stimati superiori a Euro 5 milioni.

Ai fini della predisposizione del Business Plan, dai ricavi incrementali sono stati esclusi quelli riferibili ai Padiglioni 8 e 12, in quanto non interessati dagli interventi di riqualificazione e, pertanto, non direttamente correlabili agli investimenti effettuati dalla proprietà e al conseguente incremento del canone di locazione.

Sono stati inoltre esclusi i ricavi derivanti dall'attività congressuale, in quanto rappresentano una riallocazione di ricavi all'interno del Gruppo Fiera Milano tra Fiera Milano S.p.A. e Fiera Milano Congressi S.p.A., senza determinare un effettivo incremento dei ricavi consolidati del Gruppo.

Business Case: Fiera Lab										
(valori in K€)	occupazione	ricavo/MDC medio unitario	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTALE
RICAVI INCREMENTALI FM			€ 1.700	€ 6.250	€ 10.100	€ 10.100	€ 10.100	€ 10.100	€ 10.100	€ 48.350
Cannibalizzazione Congressi			-€ 750	-€ 1.800	-€ 3.600	-€ 3.600	-€ 3.600	-€ 3.600	-€ 3.600	-€ 16.950
Eventi che occupano esclusivamente padiglioni 8/12 non impattati da lavori			€ 0	-€ 800	-€ 1.200	-€ 1.200	-€ 1.200	-€ 1.200	-€ 1.200	-€ 5.600
RICAVI INCREMENTALI Gruppo			€ 950	€ 3.650	€ 5.300	€ 5.300	€ 5.300	€ 5.300	€ 5.300	€ 25.800
COSTI INCREMENTALI			-€ 340	-€ 1.250	-€ 2.020	-€ 2.020	-€ 2.020	-€ 2.020	-€ 2.020	-€ 9.670
MARGINI INCREMENTALI			€ 0	€ 610	€ 2.400	€ 3.280	€ 3.280	€ 3.280	€ 3.280	€ 16.130

Risultati dell'analisi

OPERAZIONE B - LIVE DOME PARK e FIERA LAB

L'analisi del Business Plan fornito dal Cliente evidenzia che le nuove strutture sono attese generare ricavi complessivi superiori a Euro 15 milioni. Sulla base delle analisi svolte e delle evidenze sopra riportate, si ritiene congruo individuare un'incidenza sostenibile del canone di locazione compresa tra il 12% e il 15% dei ricavi. L'applicazione di tale intervallo determina un incremento del canone stimato al 2032 (anno considerato come anno di allineamento del piano) compreso tra Euro 1.300.000/anno e Euro 1.600.000/anno.

(valori in K€)		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ricavi Fiera Lab		0	950	3.650	5.300	5.300	5.300	5.300
Ricavi Live Dome		0	1.086	2.339	4.051	4.729	5.432	5.517
Totale Ricavi		0	2.036	5.989	9.351	10.029	10.732	10.817
Totale ricavi cumulati da 2027 a 2032		-	-	-	-	-	-	48.953
incidenza canone sul fatturato potenziale - Range min - Cumulato da 2027 a 2032		12%						5.900
incidenza canone sul fatturato potenziale - Range max- Cumulato da 2027 a 2032		15%						7.300
incidenza canone sul fatturato potenziale - Range min - Anno "a piano" 2032 (anno considerato come anno di allineamento del piano)		12%						1.300
incidenza canone sul fatturato potenziale - Range max - Anno "a piano" 2032 (anno considerato come anno di allineamento del piano)		15%						1.600

Risultati dell'analisi

OPERAZIONE A - ICE ARENA

L'analisi di mercato riportata ai paragrafi precedente evidenziava un range 70-150 €/mq/anno per gli spazi afferenti al Centro Servizi. A partire da tale dato è stato applicato con coefficiente di ponderazione del 5% trattandosi ad oggi di un terreno pertinenziale. Che ha portato alla determinazione di un range pari a **4-8 €/mq/anno**.

Asset	Perimetro di intervento	Superficie Lorda (mq)	%	Superficie Commerciale (mq)	€/mq/anno - range min	€/mq/anno - range max	Canone €/anno - Range min	Canone €/anno - Range max
Ice Arena	FG 35 - Mappale 315 sub 759; FG 37 - Mappale 183 sub 702;	8.472	100%	8472	4	8	34.000	68.000

Importo in riduzione del canone di locazione del polo esterno



Conclusioni

Conclusioni

SINTESI DEI RISULTATI

Di seguito si riportano delle tabella riassuntive in riferimento alle analisi svolte:

OPERAZIONE A - ICE ARENA - Canone in diminuzione

Asset	Perimetro di intervento	Superficie Lorda (mq)	%	Superficie Commerciale (mq)	€/mq/anno - range min	€/mq/anno - range max	Canone €/anno - Range min	Canone €/anno - Range max
Ice Arena	FG 35 - Mappale 315 sub 759; FG 37 - Mappale 183 sub 702;	8.472	100%	8.472	4	8	34.000	68.000

OPERAZIONE B - LIVE DOME E FIERA LAB - Canone «a piano» da incrementare

Asset	Perimetro di intervento	Superficie Lorda (mq)	%	Superficie Commerciale (mq)	% incidenza - range min	% incidenza - range max	Canone €/anno - Range min	Canone €/anno - Range max
Live Dome Park e Fiera Lab	Padiglioni 13-15 e Padiglione 20	49.636	100%	49.636	12%	15%	1.300.000	1.600.000

Conclusioni

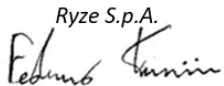
SINTESI DEI RISULTATI

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 30/06/2026.

A parere di chi scrive, dunque, il valore di complessivo del canone in diminuzione per la porzione su cui sorgerà l'ICE Arena risulta compreso tra 34.000 e 68.000 €/anno. In riferimento all'operazione LIVE DOME PARK e FIERA LAB, chi scrive ritiene che il canone da incrementare, assumendo l'anno 2032 come anno «a piano», possa ritenersi congruo nel range di 1.300.000 – 1.600.000 €/anno

Milano, 22 Luglio 2026

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



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



RYZE

Italia

Milano

Corso Vittorio Emanuele II, 22 – 20122

Telefono +39 02 7780701

Roma

Via Ombrone, 2/G – 00198

Telefono +39 06 45686301

Brescia

Via Rodi, 61 – 25124

Trento

Via Adriano Olivetti 13 – 38121

Francia

Parigi

9, Rue d'Artois – 75008

Lione

129, Rue Servient, 69003

Regno Unito

Londra

7/10 Chandos Street – W1G9DQ

www.ryze.eu

info@ryze.eu

