



FIERA MILANO

FIERA MILANO S.p.A.
Sede legale in Milano, Piazzale Carlo Magno 1
Sede operativa ed amministrativa in Rho (MI), S.S. del Sempione 28
Capitale Sociale Euro 42.147.437,00 i.v.
Registro delle Imprese di Milano,
Codice fiscale e P. IVA 13194800150

DOCUMENTO INFORMATIVO

RELATIVO AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

INERENTE LA STIPULA DA PARTE DI FIERA MILANO S.P.A.
CON ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO

DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AVENTI AD OGGETTO
I QUARTIERI FIERISTICI DI RHO - PERO E DI MILANO

redatto ai sensi dell'articolo 10.2 della procedura in materia di operazioni
con parti correlate di Fiera Milano S.p.A. e
dell'articolo 5 del regolamento adottato con delibera Consob
n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e
integrato.

Il presente documento informativo è stato depositato e messo a disposizione del pubblico
in data 21 marzo 2014 presso la sede legale e presso la sede operativa e amministrativa di Fiera Milano
S.p.A., sul sito internet della società (www.fieramilano.it - sezione *Investor Relations - Corporate Governance*)
nonché sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. (www.borsaitaliana.it)

PREMESSA

Il presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”) è stato redatto dal consiglio di amministrazione di Fiera Milano S.p.A. (“**Fiera Milano**” o la “**Società**”) in ottemperanza alle previsioni di cui all’articolo 10.2 della procedura in materia di operazioni con parti correlate adottata da Fiera Milano (la “**Procedura Fiera Milano**”) e all’articolo 5, primo comma, del regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente integrato e modificato (il “**Regolamento Operazioni Parti Correlate**”), al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale dell’operazione di negoziazione e di stipula da parte di Fiera Milano di due contratti di locazione immobiliare (i “**Contratti di Locazione**”) inerenti, rispettivamente, i poli fieristici siti in Rho - Pero (Milano) e in Milano (nel complesso, l’“**Operazione**”) con Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano (“**Ente Fiera**”), la quale detiene una partecipazione di controllo pari al 62,062% del capitale sociale di Fiera Milano.

La stipula dei Contratti di Locazione costituisce un’operazione tra parti correlate in ragione del rapporto di controllo in essere tra Fiera Milano ed Ente Fiera.

I profili di rischio dell’Operazione attengono, in particolare, alla determinazione del canone dei Contratti di Locazione, per la cui definizione la Società, su indicazione del comitato controllo e rischi (il “**Comitato Controllo e Rischi**”), si è avvalsa della consulenza dell’esperto indipendente Jones Lang LaSalle S.p.A. (l’“**Esperto Indipendente**”).

L’Operazione supera la soglia di rilevanza di cui all’Allegato 3 del Regolamento Operazioni Parti Correlate e di cui all’Allegato A della Procedura Fiera Milano, ed è stata oggetto di approvazione da parte del consiglio di amministrazione della Società in data 14 marzo 2014, previa acquisizione del motivato parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi in data 11 marzo 2014 ai sensi dell’articolo 8, primo comma, lettera c) del Regolamento Operazioni Parti Correlate e dell’articolo 9.2, lettera B., della Procedura Fiera Milano.

Il consiglio di amministrazione di Fiera Milano ritiene che l’Operazione sia nell’interesse della Società, che la stessa non comporti pregiudizio per la salvaguardia del patrimonio aziendale e che siano stati attivati tutti i presidi necessari a gestire la situazione esistente tra i contraenti in quanto parti correlate.

Questo in quanto:

- dal punto di vista imprenditoriale, l’Operazione presenta i vantaggi descritti al paragrafo 2.3;
- dal punto di vista economico, l’operazione si presenta vantaggiosa per la Società per le ragioni illustrate ai paragrafi 2.4 e 2.5;
- dal punto di vista procedurale, sono stati attivati tutti i presidi necessari ad affrontare la situazione generata dalla correlazione tra le parti contraenti. In particolare:
 - (i) si è seguita la disciplina in materia di operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza (come di seguito precisato) prevista: **(a)** dal Regolamento Operazioni Parti Correlate, nonché **(b)** dalla Procedura Fiera Milano;
 - (ii) su raccomandazione del Comitato Controllo e Rischi, il consiglio di amministrazione della Società ha conferito incarico all’Esperto Indipendente il quale, in data 10 marzo 2014, ha rilasciato un parere di congruità in merito al canone dei Contratti di Locazione;
 - (iii) i componenti del Comitato Controllo e Rischi sono stati coinvolti nelle trattative e nelle attività istruttorie concernenti i contratti oggetto dell’Operazione;

- (iv) l'Operazione è stata preliminarmente esaminata e discussa dal Comitato Controllo e Rischi, il quale ha espresso il proprio motivato parere favorevole in data 11 marzo 2014;
- (v) il consiglio di amministrazione di Fiera Milano ha approvato l'Operazione nel corso della riunione del 14 marzo 2014 (cfr. successivo paragrafo 2.8).

Quanto sopra al fine di salvaguardare la corretta formazione della volontà dell'organo amministrativo.

Il presente Documento Informativo è stato inviato a Consob e a Borsa Italiana S.p.A. e depositato presso la sede sociale e presso la sede amministrativa nei termini di legge, con le modalità indicate nella Parte III, Titolo II, Capo I, del Regolamento Consob n. 11971 / 1999, come successivamente modificato e integrato (Regolamento Emittenti). Copia del Documento Informativo è inoltre reperibile nella sezione *Investor Relations - Corporate Governance* del sito internet di Fiera Milano, www.fieramilano.it.

1. AVVERTENZE

La stipula dei Contratti di Locazione oggetto del presente Documento Informativo costituisce un'Operazione con parti correlate in quanto, come detto, Ente Fiera è azionista di maggioranza di Fiera Milano.

Il consiglio di amministrazione della Società ritiene che non sussistano situazioni di conflitto di interesse, effettive o potenziali, in relazione all'Operazione non ricoprendo gli amministratori di Fiera Milano cariche in Ente Fiera, né essendovi rapporti di natura familiare o economica tra i componenti degli organi sociali di Fiera Milano ed Ente Fiera o i componenti dei suoi organi sociali, né essendo gli amministratori di Fiera Milano portatori di un interesse proprio o di terzi in relazione all'Operazione.

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

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

L'Operazione si qualifica come Operazione di Maggiore Rilevanza (come definita nella Procedura Fiera Milano) in quanto sia il rapporto tra il controvalore dell'Operazione e il patrimonio netto della Società risultante dal resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2013, sia il rapporto tra il valore dell'Operazione e la capitalizzazione della Società rilevata al 30 settembre 2013 (ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato, nella fattispecie il resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2013) è superiore al 5%⁽¹⁾.

Essendo Fiera Milano qualificabile come "società di minori dimensioni", secondo la definizione di cui all'articolo 3, primo comma, lettera (f) del Regolamento Operazioni Parti Correlate, la Società avrebbe potuto beneficiare della deroga concessa ai sensi dell'art. 10, comma 1 del medesimo Regolamento, con conseguente applicazione anche per le Operazioni di Maggiore Rilevanza (come quella qui in esame) delle procedure previste per le operazioni di minore rilevanza.

Tuttavia, anche in considerazione della delicatezza della questione e dell'importanza che la stessa riveste per l'attività sociale, il consiglio di amministrazione di Fiera Milano in data 7 gennaio 2014, su suggerimento del Comitato Controllo e Rischi, ha deliberato di adottare anche per l'Operazione in esame le più rigorose procedure previste per le Operazioni di Maggiore Rilevanza.

(1) Si precisa che entrambi i parametri che rilevano al fine di qualificare l'Operazione come di maggior rilevanza sono stati superati e ciò sia tenendo quale metro di riferimento il canone di locazione previsto per l'anno 2015 sia, e a maggior ragione, tenendo quale metro di riferimento il canone complessivo dovuto per l'intera durata del rapporto locatizio.

I Contratti di Locazione che assumono rilievo nella presente fattispecie riguardano, rispettivamente, il polo fieristico di Rho - Pero (il “**Polo Esterno**”) e il polo fieristico di Fieramilanocity (il “**Polo Urbano**”, e, insieme al Polo Esterno, i “**Quartieri Espositivi**”).

Qui di seguito si illustra separatamente il contenuto dei contratti di locazione attualmente in vigore e il contenuto dei nuovi Contratti di Locazione oggetto dell’Operazione di cui al presente Documento Informativo.

(a) I contratti di locazione attualmente in vigore.

In data 29 settembre 2000 Fiera Milano ha stipulato con Ente Fiera un contratto di locazione avente ad oggetto il Polo Urbano. Tale contratto è stato successivamente integrato e modificato anche per tenere conto di un piano di razionalizzazione e ridimensionamento degli spazi espositivi urbani in concomitanza all’apertura del nuovo polo di Rho - Pero. Al riguardo, la durata del contratto è stata allineata con quella di cui al contratto di locazione relativo al Polo Esterno sottoscritto in data 18 gennaio 2003, di cui *infra*. Inoltre, nel luglio 2008 è stato sottoscritto un ulteriore accordo integrativo tra le parti mediante il quale sono state rilasciate alcune porzioni del Polo Urbano, con conseguente riduzione del canone annuo di locazione del Polo Urbano stesso ad Euro 2,6 milioni, da aggiornare annualmente in misura pari al 100% della variazione dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, registrata nell’anno precedente. Il canone annuale dovuto da Fiera Milano per l’anno 2013 è stato pari ad Euro 2.817 migliaia, e per il primo semestre dell’anno 2014 sarà pari a Euro 1.417 migliaia. Nell’ambito degli accordi relativi al Polo Urbano, le parti hanno anche concordato la concessione da parte di Ente Fiera a Fiera Milano del godimento in comodato gratuito dei padiglioni 1 e 2, attigui ai padiglioni oggetto del contratto di locazione.

In data 18 gennaio 2003, Fiera Milano ha stipulato con Ente Fiera un contratto di locazione riguardante l’edificando Polo Esterno. Come anticipato sopra, nel medesimo contratto è stato definito un allineamento della data di decorrenza e della durata dei contratti di locazione aventi ad oggetto entrambi i Quartieri Espositivi. Pertanto, avendo entrambi i contratti acquisito efficacia in data 1° gennaio 2006 e avendo gli stessi durata di nove anni, è previsto che i contratti medesimi cessino di avere efficacia a partire dal 1° gennaio 2015. I contratti prevedono inoltre l’automatico rinnovo per un ulteriore periodo di nove anni salvo disdetta di una delle parti. A tal proposito, si segnala che il termine ultimo per formalizzare l’eventuale disdetta dai contratti di locazione, originariamente pattuito in diciotto mesi prima della scadenza (*i.e.* 30 giugno 2013), è stato tempo per tempo posticipato sino alla data del 31 marzo 2014.

Per quanto riguarda il Polo Esterno, il canone annuo di locazione è stato stabilito nella misura del 6% dell’investimento effettuato da Ente Fiera per la realizzazione del polo stesso, con aggiornamento annuale in misura pari al 100% della variazione dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati registrata nell’anno precedente. Il canone annuale dovuto da Fiera Milano per l’anno 2013 è stato pari ad Euro 52,5 milioni, e per il primo semestre dell’anno 2014 sarà pari a Euro 26,4 milioni.

(b) I Contratti di Locazione oggetto dell’Operazione.

Con riferimento all’Operazione di cui al presente Documento Informativo, si precisa che la stessa ha ad oggetto il rinnovo dei contratti di locazione relativi ai Quartieri Espositivi.

I nuovi Contratti di Locazione sono stati approvati dal consiglio di amministrazione della Società in data 14 marzo 2014, previo parere favorevole del Comitato di Controllo e Rischi in data 11 marzo 2014 e si prevede che verranno stipulati nel corso del corrente mese di marzo 2014.

Il Contratto di Locazione relativo al Polo Esterno prevede una durata di 9 anni a partire dal 1° luglio 2014 ed è rinnovabile automaticamente per ulteriori 9 anni, salva disdetta da comunicarsi con un preavviso di almeno 18 mesi. Le parti hanno quindi concordato la risoluzione consensuale anticipata al 30 giugno 2014 del vigente contratto, la cui scadenza era prevista per il 31 dicembre 2014.

Per quanto riguarda il nuovo canone di locazione, si è convenuto che per il secondo semestre del 2014 esso sia pari a Euro 24.400.000 (e quindi con una riduzione di Euro 2 milioni su base semestrale rispetto al canone attuale) e a Euro 38.800.000 per il 2015 e per gli anni successivi di durata del contratto (e quindi con una riduzione di Euro 14 milioni annui rispetto al canone attuale). Il canone verrà inoltre aggiornato annualmente sulla base del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come già avviene oggi. Rispetto alle attuali condizioni, la diminuzione complessiva del canone per l'intera durata del contratto ammonta pertanto a Euro 121 milioni.

Con esclusivo riferimento al canone di locazione dovuto per l'anno 2015, in considerazione dello svolgimento della manifestazione internazionale "Expo 2015" e delle ricadute positive che l'Esposizione universale potrà determinare sul *business* fieristico di Fiera Milano, Fiera Milano ed Ente Fiera hanno concordato una componente aggiuntiva di canone di natura eventuale fino all'importo massimo di Euro 10 (dieci) milioni. Al riguardo, è stato previsto che tale componente venga riconosciuta a Fondazione Fiera per la predetta annualità nell'ipotesi in cui il fatturato realizzato da Fiera Milano nell'esercizio 2015 sia superiore alla media dei fatturati realizzati dalla stessa Fiera Milano negli esercizi 2012, 2013 e 2014 (la "**Differenza Positiva di Fatturato**"). In particolare, le Parti hanno convenuto che, in tale eventualità, Fiera Milano riconoscerà in favore della Fondazione un canone di locazione aggiuntivo (l'**"Integrazione"**) pari al 15% (quindici per cento) della Differenza Positiva di Fatturato fino all'importo massimo di Euro 10 (dieci) milioni. Per quanto attiene alle modalità di pagamento della predetta Integrazione, le Parti hanno previsto che una percentuale pari al 70% dell'importo massimo dell'Integrazione sarà corrisposta a titolo di acconto entro il 30 aprile 2015 e il saldo successivamente all'approvazione del bilancio di esercizio di Fiera Milano al 31 dicembre 2015.

Il canone dovrà essere corrisposto dal conduttore al locatore in due rate semestrali anticipate, scadenti rispettivamente il 30 giugno e il 31 dicembre di ciascuna annualità, con pagamento entro i dieci giorni successivi a ciascuna scadenza.

Il Contratto prevede che le spese di manutenzione straordinaria siano sostenute da Ente Fiera.

Il Contratto di Locazione relativo al Polo Urbano prevede una durata di 9 anni a partire dal 1° luglio 2014 ed è rinnovabile automaticamente per ulteriori 9 anni, salva disdetta da comunicarsi con un preavviso di almeno 18 mesi. Le parti hanno quindi concordato la risoluzione consensuale anticipata al 30 giugno 2014 del vigente contratto, la cui scadenza era prevista per il 31 dicembre 2014.

Per quanto riguarda il canone di locazione del Polo Urbano, le parti hanno concordato un canone di Euro 2.850.000 per anno, sostanzialmente conforme con quello vigente. Come già previsto dal contratto di locazione precedentemente in essere, il canone di locazione è indicizzato al 100% della variazione dell'indice ISTAT. Il canone dovrà essere corrisposto dal conduttore al locatore in due rate semestrali anticipate, scadenti rispettivamente il 30 giugno e il 31 dicembre di ciascuna annualità, con pagamento entro i dieci giorni successivi a ciascuna scadenza. Anche tale contratto prevede che le spese di manutenzione straordinaria siano sostenute da Ente Fiera. Nell'ambito del Contratto di Locazione relativo al Polo Urbano, le parti hanno confermato la concessione in comodato gratuito a Fiera Milano dei sopra menzionati padiglioni 1 e 2.

Per quanto attiene ai depositi cauzionali previsti dai Contratti di Locazione, si segnala che Fiera Milano ha già versato in favore della Fondazione per i contratti in essere relativi ai Quartieri Espositivi una

cauzione ad oggi complessivamente ammontante ad Euro 12.783.813,02 (le “**Cauzioni Attuali**”), importo che, pertanto, Ente Fiera dovrebbe restituire a Fiera Milano alla data di scadenza dei contratti vigenti. Le Parti - anche al fine di semplificare le modalità di pagamento degli importi in proposito reciprocamente dovuti - hanno concordato che il debito di Ente Fiera nei confronti di Fiera Milano a titolo di restituzione delle Cauzioni Attuali verrà estinto: **(i)** in modo parziale, quanto all’importo di Euro 10.412.500 (pari alle cauzioni complessivamente dovute da Fiera Milano per i Contratti di Locazione e corrispondenti a tre mensilità di canone di locazione), mediante compensazione con il debito di Fiera Milano nei confronti di Ente Fiera per il pagamento delle cauzioni di cui ai Contratti di Locazione; **(ii)** per il residuo importo di Euro 2.371.313,02, mediante compensazione parziale per una quota pari a Euro 131.739 con quanto dovuto da Fiera Milano nei confronti di Ente Fiera per il pagamento di ciascun canone di locazione semestrale, fino a concorrenza del suddetto importo residuo.

2.2. Indicazione delle parti correlate.

Come sopra illustrato, l’Operazione descritta nel presente Documento Informativo si qualifica come operazione con parti correlate in quanto Ente Fiera detiene una partecipazione di controllo nella Società, pari al 62,062% del capitale sociale di Fiera Milano.

2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza di Fiera Milano rispetto all’Operazione.

La stipula dei Contratti di Locazione riveste per Fiera Milano carattere strategico ed essenziale in quanto è solo grazie alla disponibilità degli spazi espositivi del Polo Esterno e del Polo Urbano che la Società è in grado di svolgere la parte più rilevante della propria attività sociale. E’ per tale ragione che l’impossibilità di utilizzare i Quartieri Espositivi, derivante dal mancato rinnovo dei contratti di locazione, avrebbe determinato importanti conseguenze sotto il profilo della continuità aziendale, non esistendo in Italia un sito alternativo ove la Società avrebbe potuto proseguire la propria attività. A ciò si aggiunga che il mancato rinnovo dei contratti di locazione avrebbe esposto Fiera Milano, in conseguenza della mancata disponibilità delle aree predette, al rischio di onerosissime richieste di risarcimento per il pregiudizio patito dagli organizzatori degli eventi, nonché, più in generale, dagli altri soggetti che hanno concluso contratti con la Società in relazione all’utilizzo delle aree locate. In tale contesto, la scelta strategica di Fiera Milano di negoziare con Ente Fiera il rinnovo dei contratti di locazione rappresenta la soluzione più opportuna sia in relazione all’interesse della Società di proseguire la propria attività di impresa, sia in relazione alla tutela degli interessi degli *stakeholders*.

I precedenti contratti di locazione prevedevano, come detto, il pagamento da parte di Fiera Milano di canoni da ultimo ammontanti complessivamente a Euro 55,3 milioni annui (*i.e.* Euro 52,5 milioni per il Polo Esterno ed Euro 2.817 migliaia per il Polo Urbano).

Attesa l’opportunità, in ragione delle considerazioni sopra illustrate, di procedere al rinnovo dei contratti di locazione, Fiera Milano ha deciso di avviare un negoziato con Ente Fiera nell’ottica di ottenere condizioni economiche migliorative rispetto a quelle precedentemente in essere. Il predetto negoziato si è concluso con una significativa riduzione del canone dovuto per la locazione del Polo Esterno per l’intera durata del rapporto locatizio. In particolare, la predetta riduzione è stata strutturata come segue: quanto a Euro 2 milioni per il secondo semestre del 2014, quanto a Euro 14 milioni per l’anno 2015 e per gli anni successivi di durata del contratto (ferma, per l’anno 2015, l’eventuale Integrazione di cui al precedente paragrafo 2.1(b)). La riduzione del canone rispetto all’integrale durata del rapporto locatizio ammonta quindi a complessivi Euro 121 milioni.

Risulta pertanto evidente come le predette condizioni economiche siano significativamente più convenienti per Fiera Milano rispetto a quelle - analoghe a quelle precedentemente in essere - che sarebbero state applicate nell’ipotesi di rinnovo automatico dei contratti di locazione.

2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo.

Ai fini della determinazione del canone dei Contratti di Locazione, nel corso della trattativa avviata con Ente Fiera, il consiglio di amministrazione della Società, su raccomandazione del Comitato Controllo e Rischi, ha deliberato di conferire mandato all'Esperto Indipendente, l'*advisor* Jones Lang Lasalle S.p.A., primario operatore nel campo delle valutazioni e della consulenza nel settore immobiliare, affinché quest'ultimo definisse un *benchmark* di riferimento del mercato fieristico nazionale e internazionale e provvedesse, al contempo, a indicare sia i criteri da adottarsi per determinare il canone di locazione del Polo Esterno entro valori di sostenibilità e di mercato, sia la relativa congrua valorizzazione, tenendo conto delle caratteristiche del Polo Esterno stesso, al fine di consentire al Comitato Controllo e Rischi e al consiglio di amministrazione della Società di assumere ogni opportuna determinazione in proposito. All'esito del proprio incarico, l'Esperto Indipendente ha redatto una relazione tecnica nella quale ha illustrato le metodologie di prassi per la determinazione del canone di locazione in casi analoghi o similari al presente. L'Esperto Indipendente ha in particolare analizzato *comparable* di settore e, in mancanza di *comparable* adeguati del settore fieristico, i *comparable* di settori affini (strutture ricettive, alberghiere, centri commerciali etc.). L'*advisor* ha quindi tenuto in considerazione le caratteristiche particolari del Polo Esterno dal punto di vista dimensionale e della rigidità/flessibilità dei beni, nonché dal punto di vista delle caratteristiche immobiliari e strutturali rispetto alle esigenze gestionali di Fiera Milano e ha compiuto una analisi approfondita delle diverse tipologie di spazi che compartecipano alla generazione dei ricavi complessivi di Fiera Milano.

Occorre, infatti, evidenziare che lo stesso Esperto Indipendente ha precisato, in primo luogo, che il Polo Esterno ha caratteristiche tali (sovradimensionamento e peculiarità della struttura immobiliare) da non poter essere paragonato ad altre strutture fieristiche in Italia e in Europa e, in secondo luogo, che nel determinare il canone di riferimento l'*advisor* non ha tenuto conto delle costrizioni e delle peculiarità della situazione, descritte al paragrafo 2.3 che precede, che influenzano la valutazione di convenienza dell'Operazione, oltre che della sussistenza dell'interesse sociale a perfezionare la stessa. In particolare, lo stesso Esperto Indipendente ha precisato che, proprio per le ragioni sopra rappresentate, il valore dallo stesso indicato quale canone di riferimento è passibile di oscillazioni non univocamente individuabili.

Fiera Milano ha quindi informato Ente Fiera circa le note metodologiche dell'elaborato redatto dall'Esperto Indipendente sottolineando la correttezza dei criteri metodologici individuati dal predetto *advisor* e, conseguentemente, la ragionevolezza dell'importo individuato quale canone di riferimento.

A seguito del negoziato tra Fiera Milano ed Ente Fiera, questa si è dimostrata disponibile a concordare, per quanto riguarda il contratto di locazione del Polo Esterno, una significativa diminuzione del canone rispetto a quello dovuto in forza dei contratti di locazione in scadenza al 31 dicembre 2014, ai termini e alle condizioni già descritti ai paragrafi 2.1(b) e 2.3 che precedono, mentre, per quanto riguarda il Polo Urbano, sono state sostanzialmente confermate le condizioni economiche attualmente in essere.

Fiera Milano ha quindi comunicato l'esito della negoziazione, nei termini di cui ai precedenti paragrafi 2.1(b) e 2.3, all'Esperto Indipendente il quale, in data 10 marzo 2014, ha rilasciato i propri pareri di congruità, sia per quanto riguarda il Polo Esterno, sia per quanto riguarda il Polo Urbano. Il parere relativo al Polo Esterno, di cui è stata consegnata una copia ai componenti del Comitato Controllo e Rischi e ai componenti del consiglio di amministrazione della Società, esprime la congruità (in termini di ragionevolezza) del canone di locazione concordato tra le parti. In particolare, l'Esperto Indipendente ha precisato, *in primis*, che il canone relativo al secondo semestre 2014 non possa essere analizzato in forma puntuale e distinta dalle condizioni contrattuali complessive del nuovo contratto, essendo lo stesso qualificato come canone "*ad interim*". Con riferimento al canone di locazione relativo al periodo dal 1° gennaio 2015, l'Esperto Indipendente ha evidenziato come il delta tra l'importo

considerato come riferimento di sostenibilità del mercato (Euro 35.600.000) e quello pattuito (Euro 38.800.000), contenuto quindi nei limiti del 9% circa, sia “ragionevole alla luce delle seguenti considerazioni:

- Il bene immobiliare oggetto del contratto di locazione si configura come unico e non assimilabile ad altri beni sul mercato; ciò comporta sia una considerazione sulla certezza nella definizione del suo canone di locazione, che si può ragionevolmente considerare in un intervallo del +/-10%, e sull'assenza di beni alternativi disponibili sul mercato influenzando la disponibilità a pagare del Conduttore;

- Il Conduttore è già in occupazione del complesso ed è pertanto ragionevole considerare che, anche in ipotesi in cui vi fosse un'alternativa sul mercato, la sua disponibilità a pagare potrebbe essere diversa rispetto a quella di un generico altro soggetto;

- L'importo individuato tra le Parti come base di riferimento per il canone di locazione stabilizzato (€38.800.000) è rappresentativo della rinegoziazione di un contratto esistente per tale motivazione fattori correttivi possono averne influenzato il risultato (es. ridefinizione del canone di locazione sebbene contrattualmente non previsto, strutture e importi precedentemente corrisposti, etc.); questo fenomeno è comunemente riscontrabile nei processi di rinegoziazione in tutte le asset class.”

Con specifico riferimento alla componente aggiuntiva di canone di natura eventuale relativa all'anno 2015, l'Esperto Indipendente ha ritenuto che anch'essa sia ragionevole “in funzione dei migliori e potenzialmente eccezionali risultati economici del Conduttore”.

Anche per quanto riguarda il Polo Urbano, l'Esperto Indipendente ha confermato la congruità del canone pattuito, in conformità a quanto analiticamente illustrato nel parere allegato. In particolare, l'Esperto Indipendente ha individuato quale canone medio di locazione da corrispondersi per il Polo Urbano l'importo annuo di Euro 3.000.000. Tale importo risulta essere superiore rispetto a quello effettivamente pattuito tra le parti (Euro 2.850.000, con un delta positivo del 5% circa). L'Esperto Indipendente ha quindi evidenziato come tale differenza favorevole rappresenti elemento di conferma della congruità del canone pattuito.

Alla luce di quanto precede, il consiglio di amministrazione della Società in data 14 marzo 2014 - anche tenuto conto delle peculiari condizioni esistenti nel caso di specie, rappresentate al paragrafo 2.3 che precede - ha ritenuto che i canoni di locazione concordati tra le parti in relazione ai Quartieri Fieristici siano congrui e ragionevoli e che presentino significativi elementi di convenienza in ragione del fatto che essi riflettono, per quanto riguarda il Polo Esterno, un importante decremento di Euro 14 milioni annui (e complessivamente di Euro 121 milioni) rispetto al canone in vigore, canone quest'ultimo che - si ricorda - sarebbe applicato in caso di automatico rinnovo dei contratti. Per effetto di quanto sopra, il consiglio di amministrazione della Società ha ritenuto che, nel suo complesso, l'Operazione debba ritenersi congrua.

Tale decisione è stata assunta anche alla luce delle considerazioni formulate dal Comitato Controllo e Rischi nel parere da quest'ultimo redatto in data 11 marzo 2014. In tale parere il Comitato ha tratto le proprie conclusioni circa le valutazioni effettuate e i giudizi espressi dall'Esperto Indipendente, la convenienza dei canoni di locazione e, in ultima analisi, la congruità dell'Operazione nel suo complesso, il tutto facendo affidamento sulle medesime considerazioni di cui si è fatto cenno sopra e che sono più ampiamente riportate nel predetto documento accluso quale Allegato (A) al presente Documento Informativo.

Per quanto attiene all'Esperto Indipendente, quest'ultimo ha reso in data 10 marzo 2014 i propri pareri in merito alla congruità dei canoni di locazione - cfr. Allegato (B.1) e Allegato (B.2) - al presente Documento Informativo), come sopra riportati.

Da ultimo, in ossequio a quanto richiesto all'Allegato B della Procedura Fiera Milano si precisa che:

- (i) il parere dell'Esperto Indipendente è stato commissionato in data 20 dicembre 2013 dall'amministratore delegato, a seguito di delibera del consiglio di amministrazione della Società in data 16 dicembre 2013, come confermata in data 7 gennaio 2014, su raccomandazione del Comitato Controllo e Rischi;
- (ii) l'Esperto Indipendente è stato selezionato in quanto primario operatore riconosciuto a livello internazionale nel campo delle valutazioni e della consulenza nel settore immobiliare;
- (iii) l'Esperto Indipendente è da considerarsi indipendente in quanto non vi sono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie tra l'*advisor* e (a) la Società, (b) i soggetti che controllano la Società, le società controllate dalla Società o soggette a comune controllo con quest'ultima, e (c) gli amministratori delle società di cui alle lettere (a) e (b); al riguardo, si allega quale **Allegato (C)** la dichiarazione sulle eventuali relazioni rilasciata da Jones Lang Lasalle S.p.A. in data 10 gennaio 2014.
- (iv) per quanto riguarda i termini e l'oggetto del mandato, come già sopra indicato, l'Esperto Indipendente è stato incaricato di definire un *benchmark* di riferimento del mercato fieristico nazionale e internazionale e di provvedere, al contempo, a indicare sia i criteri da adottarsi per determinare il canone di locazione del solo Polo Esterno entro valori di sostenibilità e di mercato, sia la relativa congrua valorizzazione, tenendo conto delle caratteristiche del predetto Polo Esterno, al fine di consentire al consiglio di amministrazione della Società e al Comitato Controllo e Rischi di assumere ogni opportuna determinazione in proposito; l'Esperto Indipendente è stato inoltre incaricato di fornire il proprio parere di congruità in relazione ai canoni di locazione concordati per i Quartieri Espositivi ad esito della negoziazione tra Fiera Milano ed Ente Fiera;
- (v) i soggetti che per conto dell'Esperto Indipendente hanno svolto la valutazione di congruità dei canoni di locazione sono il dott. Federico Trevaini (*Associate Director*), con la supervisione dell'arch. Luca Villani (*National Director Valuation & Advisory Professional Services*) e sotto la responsabilità dell'amministratore delegato, dott. Pierre Marin.

2.5. Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione.

L'Operazione rientra tra le Operazioni di Maggiore Rilevanza previste dal Regolamento Operazioni Parti Correlate e dalla Procedura Fiera Milano, in quanto sia il rapporto tra il controvalore dell'Operazione e il patrimonio netto della Società risultante dal resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2013, sia il rapporto tra il valore dell'Operazione e la capitalizzazione della Società rilevata al 30 settembre 2013 (ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodico pubblicato, nella fattispecie il resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2013) è superiore al 5%.

Dal punto di vista economico, patrimoniale e finanziario si prevede che l'Operazione generi un beneficio economico e finanziario principalmente derivante dalla riduzione dei canoni di cui si è detto.

L'Operazione si configura come una locazione di natura operativa e pertanto non si devono segnalare specifici effetti di natura patrimoniale derivante dall'esecuzione della stessa.

2.6. Incidenza sui compensi degli amministratori della Società o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione.

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

2.7. Informazioni relative agli strumenti finanziari di Fiera Milano detenuti da amministratori, sindaci, direttori generali della Società nel caso in cui siano questi le parti correlate.

Nell'Operazione non sono coinvolte quali parti correlate né componenti del consiglio di amministrazione o del collegio sindacale, né direttori generali, né dirigenti della Società.

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

Si precisa che la trattativa relativa all'Operazione è stata condotta dall'amministratore delegato, dott. Enrico Pazzali, il quale ha costantemente tenuto aggiornato il consiglio di amministrazione. Alla trattativa ha partecipato anche il Comitato Controllo e Rischi.

L'Operazione è stata approvata dal Comitato Controllo e Rischi con deliberazione assunta in data 11 marzo 2014. Il Comitato Controllo e Rischi ha altresì rilasciato parere favorevole unanime in merito all'Operazione, il quale è accluso al presente Documento Informativo quale Allegato (A).

L'Operazione è stata infine approvata dal consiglio di amministrazione della Società in data 14 marzo 2014. La delibera è stata assunta con il voto favorevole unanime degli Amministratori.

Si allegano i seguenti documenti:

- (A) parere del Comitato Controllo e Rischi;
- (B.1 e B.2) pareri dell'Esperto Indipendente;
- (C) dichiarazione dell'Esperto Indipendente.

Rho (Milano), 21 marzo 2014

Per il Consiglio di Amministrazione
f.to Enrico Pazzali
(Amministratore Delegato)

PARERE DEL COMITATO CONTROLLO E RISCHI DI FIERA MILANO SPA, AI SENSI DELL'ART. 9.2 DELLA PROCEDURA IN MATERIA DI OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE, SULL'OPERAZIONE DI STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE DEI QUARTIERI FIERISTICI DI RHO E DI MILANO CON LA CONTROLLANTE ENTE AUTONOMO FIERA INTERNAZIONALE DI MILANO

In via preliminare è opportuno ricordare che, su suggerimento del Comitato Controllo e Rischi, il consiglio di amministrazione del 7 gennaio 2014, data la delicatezza e l'importanza dell'operazione in esame, nonostante Fiera Milano potesse beneficiare della deroga concessa alle società quotate di minori dimensioni e potesse per l'effetto applicare alle Operazioni di Maggiore Rilevanza i soli presidi previsti dalla procedura in materia di operazioni con parti correlate previsti per le Operazioni di Minore Rilevanza ha, invece, ritenuto opportuno adottare volontariamente anche gli ulteriori presidi previsti dalla suddetta procedura per le Operazioni di Maggiore Rilevanza.

In conseguenza di quanto precede, più membri del Comitato sono stati coinvolti nelle trattative che si sono svolte sino ad oggi con i rappresentanti della Fondazione Fiera accanto all'amministratore delegato di Fiera Milano.

In particolare:

- il dott. Baitieri ha partecipato agli incontri tenutisi in data 20 febbraio 2014 e in data 4 marzo 2014;
- il dott. Borghi ha partecipato agli incontri tenutisi in data 20 febbraio 2014 e in data 4 marzo 2014.

Prima di esaminare e valutare la convenienza dei termini economici dei nuovi contratti di locazione e la rispondenza dell'operazione all'interesse sociale di Fiera Milano, è opportuno riepilogare la documentazione e le relazioni che questo Comitato ha commissionato e ha potuto esaminare al fine di effettuare la suddetta valutazione:

- (i) note metodologiche in data 10 febbraio 2014 predisposte dall'*advisor* indipendente Jones Lang LaSalle S.p.A. ("JLL") il quale, su invito del Comitato, è stato incaricato da Fiera Milano di (a) definire un *benchmark* di riferimento del mercato fieristico nazionale ed internazionale con riferimento a realtà comparabili con il polo fieristico di Rho, (b) definire i criteri e le metodologie da adottarsi per la determinazione del canone di mercato, (c) definire il canone di mercato tenuto conto delle caratteristiche del bene costituito dal polo fieristico di Rho;
- (ii) relazione dell'*advisor* JLL datata 14 febbraio 2014 a conclusione del lavoro svolto con riferimento al polo fieristico di Rho;
- (iii) pareri di congruità dell'*advisor* JLL datati 10 marzo 2014, con riferimento al polo fieristico di Rho e al polo fieristico di Milano, a conclusione del negoziato tra Fiera Milano e Fondazione Fiera;
- (iv) note metodologiche predisposte in data 13 febbraio 2014 dall'*advisor* prof. Luigi Guatri, incaricato da Fondazione Fiera nella negoziazione delle condizioni economiche dei nuovi contratti di locazione aventi ad oggetto i poli fieristici di Rho e di Milano;
- (v) relazione di natura qualitativa dello Studio Lombardi Molinari Segni in data 12 febbraio 2014 sulle conseguenze di natura giuridica che si potrebbero verificare nel caso in cui Fiera Milano assumesse la decisione di disdettare i contratti di locazione attualmente in essere con Fondazione Fiera in assenza di strutture espositive alternative, con particolare riferimento alle possibili pretese risarcitorie da parte degli interlocutori contrattuali di Fiera Milano con i quali sono pendenti contratti aventi durata pluriennale;

- (vi) stima effettuata dai competenti uffici di Fiera Milano circa l'ammontare dei danni che i soggetti di cui al punto (v) che precede potrebbero richiedere a Fiera Milano nel caso in cui quest'ultima assumesse la decisione di disdettare i contratti di locazione attualmente in essere con Fondazione Fiera non avendo la disponibilità di strutture espositive alternative presso le quali consentire lo svolgimento delle manifestazioni fieristiche programmate per gli esercizi futuri, con la precisazione che tale stima è puntuale per quanto riguarda i contratti pluriannuali che prevedono penali per l'inadempimento a carico di Fiera Milano (espresse in termini di percentuale del corrispettivo pagato a Fiera Milano dal rispettivo organizzatore) mentre riveste carattere di maggior incertezza per quanto riguarda i contratti pluriannuali che non prevedono tali penali per l'inadempimento, in relazione ai quali nella suddetta stima è stato assunto come parametro di riferimento di un ipotetico risarcimento del danno liquidato in via equitativa un ammontare equivalente alla penale per inadempimento (espressa in misura di percentuale del corrispettivo pagato dall'organizzatore) prevista nei contratti che tali clausole penali prevedono. Tale relazione contiene anche alcune considerazioni sulla continuità aziendale;
- (vii) bozze dei nuovi contratti di locazione del polo fieristico di Rho e del polo fieristico di Milano predisposte con l'assistenza dei legali sopra indicati.

La trattativa con Fondazione Fiera si è svolta a ritmi serrati anche in ragione della opportunità di addivenire ad una definizione delle condizioni economiche dei nuovi rapporti locatizi in tempo utile per l'approvazione del bilancio di esercizio di Fiera Milano al 31 dicembre 2013. Infatti, con l'approvazione dei bilanci in continuità, prevista per il 14 marzo 2014 (secondo il calendario comunicato alle Autorità di Vigilanza), e con la relativa comunicazione al mercato, Fiera Milano avrebbe di fatto reso noto a Fondazione Fiera di ritenere non percorribile l'ipotesi di dare disdetta agli attuali contratti, con ciò evidentemente indebolendo la propria posizione negoziale.

Nel corso della trattativa tra Fiera Milano e Fondazione Fiera, è emerso che i rispettivi *advisor* tecnici hanno utilizzato metodologie diverse per la determinazione del canone di locazione. In particolare, JLL, *advisor* di Fiera Milano, ha adottato metodologie di prassi per la determinazione del canone di locazione che è disposto a pagare il conduttore di una struttura immobiliare la cui attività di impresa è caratterizzata da una stretta correlazione tra componente gestionale e componente immobiliare. JLL ha infatti analizzato *comparables* di settore e, in mancanza di *comparables* adeguati del settore fieristico, i *comparables* di settori affini (strutture ricettizie, alberghiere, centri commerciali etc.). L'*advisor* ha poi tenuto in considerazione le caratteristiche particolari del polo fieristico di Rho dal punto di vista dimensionale e dal punto di vista della rigidità/flessibilità del bene rispetto alle esigenze gestionali di Fiera Milano e ha compiuto una analisi approfondita delle diverse tipologie di spazi che compartecipano alla generazione dei ricavi complessivi di Fiera Milano. Il prof. Luigi Guatri, invece, ha adottato metodologie diverse e orientate in massima parte alla determinazione di un rendimento adeguato per il locatore. In particolare, il prof. Guatri ha effettuato valutazioni in merito agli investimenti necessari per la manutenzione del polo fieristico di Rho, ha effettuato una valutazione dell'ipotetico costo di ricostruzione di tale struttura e ha svolto considerazioni sulla "congruità", sotto il profilo economico, del rendimento sul capitale investito nell'ottica del soggetto proprietario.

Gli *advisor* delle parti si sono incontrati più di una volta, anche alla presenza dei rappresentanti di Fiera Milano e di Fondazione Fiera, al fine di discutere e condividere le risultanze dei propri elaborati.

In particolare, per quanto riguarda l'elaborato di JLL, quest'ultimo ha evidenziato che i poli fieristici, e in particolare il polo di Rho, presentano peculiarità tali per cui non è agevole definire un vero e proprio canone di mercato. A tal proposito, l'*advisor* indipendente di Fiera Milano ha precisato che "non sussistendo elementi comparativi diretti, vista l'assenza nell'industry di realtà analoghe (poli fieristici soggetti ad un contratto di locazione) e/o informazioni pubblicamente disponibili comparabili, i parametri adottati richiamano ad asset class comparabili, ma si ritiene corretto evidenziare che la combinazione con la natura specialistica del bene richiamano a possibili oscillazioni rispetto all'importo stimato non univocamente individuabili" e ha inoltre aggiunto "si ritiene

corretto evidenziare che l'analisi, ed i suoi risultati, sono scevri da considerazioni di natura aziendale, quali possono essere l'impatto derivante dall'interruzione della continuità aziendale e le eventuali ricadute da eventuali inottemperanze ad accordi contrattuali di Fiera Milano S.p.A. con terzi soggetti, dai benefici derivanti dal conduttore già in occupazione della struttura o da una diversa disponibilità a pagare derivante dalla non reperibilità del bene". Inoltre, JLL ha evidenziato che una serie di ulteriori fattori (ovvero, l'unicità del bene locato, il fatto che esso sia già occupato dal conduttore, il fatto che l'operazione in oggetto costituisca la rinegoziazione di un contratto esistente) debbono essere tenuti in considerazione al fine di valutare la ragionevolezza / congruità del canone di locazione.

A seguito dei confronti negoziali tra Fondazione Fiera e Fiera Milano in merito al canone di locazione e alla condivisione delle risultanze dei lavori dei rispettivi *advisor*, è emersa la disponibilità di Fondazione Fiera a riconoscere in favore di Fiera Milano, per quanto riguarda il canone di locazione del polo fieristico di Rho, un sensibile miglioramento rispetto al canone attualmente in essere e, per l'effetto, a convenire un nuovo canone pari a € 24.400.000 per il secondo semestre del 2014 (e quindi con una riduzione di € 2 milioni su base semestrale rispetto al canone attuale) e a € 38.800.000 per il 2015 e per gli anni successivi di durata del contratto (e quindi con una riduzione di € 14 milioni annui rispetto al canone attuale). Il canone verrà inoltre aggiornato annualmente sulla base del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, come già avviene per il contratto vigente. Rispetto alle attuali condizioni, la diminuzione complessiva del canone per l'intera durata del contratto ammonta pertanto a € 121 milioni.

Con esclusivo riferimento al canone di locazione dovuto per l'anno 2015, in considerazione dello svolgimento della manifestazione internazionale "Expo 2015" che si terrà negli spazi espositivi adiacenti al polo di Rho e del fatto che dovrebbero determinarsi riflessi positivi per Fiera Milano in termini di maggior fatturato derivante da occasioni di *business* e da un maggior interesse per le manifestazioni fieristiche previste nel polo esterno, Fiera Milano e Fondazione Fiera hanno concordato una componente aggiuntiva di canone di natura eventuale. Al riguardo, è stato previsto che tale componente venga riconosciuta a Fondazione Fiera per la predetta annualità nell'ipotesi in cui il fatturato realizzato da Fiera Milano nell'esercizio 2015 sia superiore alla media dei fatturati realizzati dalla stessa Fiera Milano negli esercizi 2012, 2013 e 2014 (la "**Differenza Positiva di Fatturato**"). In particolare, le Parti hanno convenuto che, in tale eventualità, Fiera Milano riconoscerà in favore della Fondazione un canone di locazione aggiuntivo (l'"**Integrazione**") pari al 15% (quindici per cento) della Differenza Positiva di Fatturato fino all'importo massimo di Euro 10 (dieci) milioni. Per quanto attiene alle modalità di pagamento della predetta Integrazione, le Parti hanno previsto che una percentuale pari al 70% dell'importo massimo dell'Integrazione sarà corrisposta a titolo di acconto entro il 30 aprile 2015 e il saldo successivamente all'approvazione del bilancio di esercizio di Fiera Milano SpA al 31 dicembre 2015.

La durata del nuovo contratto è di 9 anni a decorrere dal 1° luglio 2014. Le parti hanno quindi concordato la risoluzione consensuale anticipata al 30 giugno 2014 del vigente contratto, la cui scadenza era prevista per il 31 dicembre 2014.

Con riferimento al quartiere espositivo di Milano, le parti hanno invece raggiunto un accordo per il rinnovo dell'attuale contratto con conferma del canone di locazione vigente, pari a € 2.850.000 per anno, anch'esso indicizzato al 100% della variazione dell'indice ISTAT. Il contratto prevede una durata di 9 anni a decorrere dal 1° luglio 2014, rinnovabile automaticamente per ulteriori 9 anni, salva disdetta da comunicarsi con un preavviso di almeno 18 mesi. Anche in questo caso, le parti hanno concordato la risoluzione consensuale anticipata al 30 giugno 2014 del vigente contratto, la cui scadenza era prevista per il 31 dicembre 2014.

Fiera Milano ha quindi comunicato l'esito della negoziazione, nei termini sopra riportati, all'*advisor* indipendente JLL il quale, in data 10 marzo 2014, ha rilasciato i propri pareri di congruità, sia per

riguarda il polo fieristico di Rho, sia per quanto riguarda il polo fieristico di Milano. Tali pareri, di cui è stata consegnata una copia ai componenti del Comitato, esprimono la congruità (in termini di ragionevolezza) dei canoni di locazione concordati tra le parti. In particolare, per quanto riguarda il canone di locazione del polo di Rho JLL ha precisato, *in primis*, che il canone relativo al secondo semestre 2014 non possa essere analizzato in forma puntuale e distinta dalle condizioni contrattuali complessive del nuovo contratto, essendo lo stesso qualificato come canone “*ad interim*”. Con riferimento al canone di locazione relativo al periodo dal 1° gennaio 2015, l’*advisor* ha evidenziato come il delta tra l’importo considerato come riferimento di sostenibilità del mercato (€ 35.600.000) e quello pattuito (€ 38.800.000), e, quindi, contenuto nei limiti del 9%, sia “***ragionevole*** alla luce delle seguenti considerazioni:

- *Il bene immobiliare oggetto del contratto di locazione si configura come unico e non assimilabile ad altri beni sul mercato; ciò comporta sia una considerazione sulla certezza nella definizione del suo canone di locazione, che si può ragionevolmente considerare in un intervallo del +/-10%, e sull’assenza di beni alternativi disponibili sul mercato influenzando la disponibilità a pagare del Conduttore;*
- *Il Conduttore è già in occupazione del complesso ed è pertanto ragionevole considerare che, anche in ipotesi in cui vi fosse un’alternativa sul mercato, la sua disponibilità a pagare potrebbe essere diversa rispetto a quella di un generico altro soggetto;*
- *L’importo individuato tra le Parti come base di riferimento per il canone di locazione stabilizzato (€38.800.000) è rappresentativo della rinegoziazione di un contratto esistente per tale motivazione fattori correttivi possono averne influenzato il risultato (es. ridefinizione del canone di locazione sebbene contrattualmente non previsto, strutture e importi precedentemente corrisposti, etc.); questo fenomeno è comunemente riscontrabile nei processi di rinegoziazione in tutte le asset class.”*

Con specifico riferimento alla componente aggiuntiva di canone di natura eventuale relativa all’anno 2015, l’*advisor* ha ritenuto che anch’essa sia ***ragionevole*** “*in funzione dei migliori e potenzialmente eccezionali risultati economici del Conduttore*”.

Per quanto riguarda il polo fieristico di Milano, JLL ha confermato la congruità del canone pattuito.

Anche alla luce dei pareri di JLL, dopo attente riflessioni e valutazioni, il Comitato è giunto alla conclusione che l’operazione, oltre che corretta nella sostanza, sia conveniente per Fiera Milano e che risponda all’interesse sociale della stessa.

In altre parole JLL ha evidenziato, come emerge in modo ancor più dettagliato dall’analisi complessiva della relazione di tale *advisor*, in primo luogo, che il polo fieristico di Rho ha caratteristiche tali (sovradimensionamento e peculiarità della struttura immobiliare) da non poter essere paragonato ad altre strutture fieristiche in Italia ed in Europa e, in secondo luogo, che nella determinazione del canone di mercato non si è tenuto conto delle costrizioni e delle peculiarità della situazione che invece possono influenzare la valutazione di convenienza dell’operazione e la valutazione della sussistenza dell’interesse sociale a perfezionare la stessa, sulle quali si tornerà in seguito.

Il valore di “mercato” indicato da JLL appare pertanto essere un valore teorico proprio perché (correttamente secondo quanto prevede la prassi) stimato assumendo l’assenza di legami e di costrizioni che, invece, nel caso di specie sussistono. Nondimeno, il risultato della negoziazione fra le parti ha portato a determinare un canone di locazione che, già dal 2015 (salva la componente aggiuntiva che tiene conto dell’eccezionalità di Expo 2015), rappresenta un valore congruo e ragionevole visto il marginale delta del 9% circa rispetto al canone considerato come canone di riferimento. La stessa JLL ha quindi emesso il proprio parere esprimendo la congruità del canone pattuito tra le parti.

E’ altresì importante evidenziare che le condizioni economiche del nuovo contratto di locazione del polo fieristico di Rho costituiscono “in concreto” un notevole miglioramento rispetto alle condizioni

economiche dell'attuale contratto di locazione (per un ammontare complessivo di € 121 milioni per l'intera durata del contratto).

Per esaminare compiutamente la convenienza dell'operazione e l'interesse sociale di Fiera Milano è, inoltre, opportuno considerare che il consiglio di amministrazione di Fiera Milano si trova nelle condizioni di assumere una decisione che potrebbe avere alternativamente ad oggetto:

- (i) la disdetta degli attuali contratti di locazione;
- (ii) il rinnovo automatico degli attuali contratti di locazione (con il mantenimento delle attuali condizioni economiche); ovvero
- (iii) la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione alle condizioni economiche sopra indicate.

Per quanto banale, è opportuno precisare che mentre le prime due opzioni dipendono da una scelta unilaterale di Fiera Milano, la terza richiede il raggiungimento di un accordo con Fondazione Fiera.

Come si evince dalla relazione qualitativa predisposta dallo Studio Lombardi Molinari Segni (vedi *supra* sub (v)) e dalla stima predisposta dalle competenti funzioni di Fiera Milano (vedi *supra* sub (vi)) la disdetta degli attuali contratti di locazione in assenza di un sito espositivo alternativo esporrebbe Fiera Milano a probabili richieste di risarcimenti danni di ammontare oltremodo significativo e tali da minare la continuità aziendale della Società. Peraltro, la mancanza di un sito espositivo alternativo metterebbe a serio rischio la continuità aziendale di Fiera Milano anche a prescindere dalla questione delle probabili pretese risarcitorie delle varie controparti contrattuali di Fiera Milano.

Escludendo pertanto la disdetta tra le soluzioni effettivamente praticabili, il raffronto tra le due ipotesi residuali del rinnovo automatico e della stipula di nuovi contratti di locazione a condizioni sostanzialmente migliorative, e ritenute congrue dall'*advisor* indipendente, evidenzia che quest'ultima, sulla cui correttezza sostanziale non si ritiene di poter svolgere rilievi, costituisca senz'altro l'opzione più conveniente e che meglio risponda all'interesse sociale di Fiera Milano.

Considerazioni analoghe valgono per il canone del nuovo contratto di locazione relativo al polo fieristico di Milano, immutato rispetto al canone vigente. A tal riguardo, JLL ha avuto modo di evidenziare che tale canone risponde alle condizioni di mercato ed è pertanto da considerarsi congruo.

Quanto alle condizioni economiche dei nuovi contratti di locazione risulta, anche in virtù del coinvolgimento di membri del Comitato, che i rappresentanti di Fiera Milano abbiano fatto tutto il possibile per negoziare al meglio le stesse ottenendo da Fondazione Fiera - come sopra evidenziato - una significativa riduzione rispetto a quello attualmente in essere per quanto riguarda il polo di Rho.

Inoltre, il Comitato ritiene che i presidi previsti dalla procedura per le operazioni con parti correlate per Operazioni di Maggiore Rilevanza siano stati correttamente individuati e applicati.

Tenuto conto di tutte le considerazioni che precedono il Comitato esprime parere favorevole al compimento dell'operazione alle condizioni sopra indicate.

Milano, 11 marzo 2014

Roberto Baitieri



Renato Borghi



Davide Croff





Parere di **Congruità**

Polo Fieristico Interno, Fieramilanocity

Fiera Milano S.p.A.

10 Marzo 2014



Indice

1.	Introduzione.....	1
2.	Scopo del Parere di Congruità	2
3.	Principi Generali	2
3.1	Fonti delle informazioni.....	2
3.2	Consistenze.....	2
3.3	Titoli di Proprietà.....	2
3.4	Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale.....	2
3.5	Visita alle Proprietà.....	3
3.6	Stato di conservazione	3
3.7	Materiali nocivi ed inquinanti	3
3.8	Condizioni Geotecniche.....	3
3.9	Contaminazione ambientale.....	3
3.10	Spese e Vincoli.....	3
3.11	Riservatezza e Confidenzialità	3
4.	Basi di Valutazione	4
5.	Dati principali delle Proprietà.....	4
6.	Canone di Locazione Annuo pattuito tra le Parti e principali clausole contrattuali	6
7.	Analisi del Canone di Locazione pattuito tra le Parti	6
8.	Parere di Congruità	10

Allegato

Allegato 1.....	Condizioni Generali del Contratto
-----------------	-----------------------------------



Jones Lang LaSalle S.p.A.
via Agnello 8 - 20121 Milano
Tel +39 02 85 86 86 1
fax +39 02 85 86 86 40

Milano, 10 Marzo 2014

Spettabile
Fiera Milano
S.S. del Sempione 28
20017 Rho (MI)

Tel / *Direct line* 02 85 86 86 51
Fax 02 85 86 86 50
pierre.marin@eu.jll.com
luca.villani@eu.jll.com

Alla cortese attenzione di: Comitato Controllo e Rischi

Oggetto: Parere di Congruità relativo al Canone di Locazione del Polo Fieristico Interno Fieramilanocity

In data 4 Marzo 2014 è stato conferito alla ns. Società l'incarico relativo all'attività di Esperto Indipendente con riferimento al *Parere di Congruità* avente per oggetto il Canone di Locazione concordato tra il Cliente e Conduttore del Polo Fieristico Interno Fieramilanocity, Fiera Milano S.p.A., e la Proprietà del Polo, Fondazione Fiera Milano.

1. Introduzione

L'oggetto del presente è, come prima citato, il *Parere di Congruità* sul Canone di Locazione annuo per il Polo Fieristico di Fieramilanocity definito a seguire "Polo Interno" pattuito tra le Parti, Proprietà e Conduttore, derivante dalla negoziazione occorsa in occasione della prima scadenza contrattuale del contratto di locazione in essere (31.12.2014) e avviatasi anticipatamente rispetto al primo e ai successivi termini utili per la presentazione di una disdetta contrattuale da parte del Conduttore medesimo.

2. Scopo del Parere di Congruità

La presente Lettera riporta i risultati della ns. analisi valutativa, in qualità di Esperto Indipendente, mirata ad esprimere il ns. *Parere di Congruità* descritto al Paragrafo n. 1.

3. Principi Generali

La presente sezione riporta i Principi Generali su cui si fondano le nostre Valutazioni e la stesura dei nostri Rapporti di Valutazione e Lettere; i detti sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato nelle sezioni a seguire del presente documento.

Portiamo alla Vs. cortese attenzione che nella presente lettera, ci si riferirà a *Fiera Milano S.p.A.* come il Cliente e/o Conduttore.

Il Soggetto Responsabile per il presente Parere di Congruità è il Dott. Pierre Marin MRICS, Amministratore Delegato di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario della presente Lettera; la detta è stata condotta sotto la supervisione dell'Arch. Luca Villani MRICS, National Director Valuation Advisory & Professional Services di Jones Lang LaSalle S.p.A e svolta dal Dott. Federico Trevaini, Associate Director di Jones Lang LaSalle S.p.A.

3.1 Fonti delle informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati fornitici dal Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Pertanto, ai fini della presente analisi, si è assunto che le informazioni forniteci siano corrette e probanti.

3.2 Consistenze

Ai fini della presente analisi ci siamo avvalsi della documentazione forniteci dal Cliente e/o dai suoi rappresentanti preposti allo scopo con riferimento alle superfici e alle aree in oggetto, e, come da accordi intercorsi, nessuna verifica (es. misurazione a campione in sito) in merito è stata da noi condotta.

3.3 Titoli di Proprietà

Per quello che concerne i titoli di proprietà, la presente analisi è basata sui dati e le informazioni forniteci. E' nostra prassi non controllare i detti titoli e, se non diversamente specificato, assumiamo che la Proprietà goda dei regolari titoli e che non sussistano diritti, vincoli, obbligazioni o restrizioni che limitino l'utilizzo della proprietà stessa o la capacità a disporre della Proprietà medesima, se non diversamente specificato nel presente rapporto.

3.4 Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

La nostra opinione di valore si basa sulle informazioni catastali, urbanistiche ed edilizie forniteci dal Cliente, dalla Proprietà e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Se non diversamente specificato, è nostra assunzione che i beni oggetto della presente analisi siano utilizzati in accordo con i vigenti strumenti urbanistici e normativi e che non sussistano irregolarità o pendenze derivanti dalle procedure edilizie/amministrative ad essi riferiti, se non diversamente portato alla ns. attenzione.

3.5 Visita alle Proprietà

La presente analisi è stata svolta a tavolino in considerazione della ns. pregressa conoscenza di un'ampia parte degli spazi di principale interesse del Polo Fieristico Interno.

3.6 Stato di conservazione

Ai fini della determinazione dello stato di manutenzione del bene ci siamo avvalsi della ns. conoscenza pregressa del bene in oggetto, delle informazioni rese disponibili e della visita operata di una significativa parte degli spazi comuni del bene.

3.7 Materiali nocivi ed inquinanti

Non è nostra prassi operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione dei beni in oggetto (es. amianto, cloride di calcio, ecc.). Se non diversamente informati, è nostra assunzione che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

3.8 Condizioni Geotecniche

Non è nostra prassi condurre indagini relative alla bontà o alla natura dei terreni in oggetto, sia con riferimento ai terreni da edificarsi che a quelli già edificati. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse un'analisi geologica del terreno in oggetto, Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico specializzato.

3.9 Contaminazione ambientale

Non è nostra prassi condurre indagini di carattere ambientale sui terreni in oggetto e sulla proprietà in genere. Ai fini della presente valutazione, se non diversamente informati, si è assunto che il terreno, e la proprietà in genere, o non sia stato sede di attività inquinanti, che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà, o adeguatamente bonificati ai fini dell'utilizzo attuale.

3.10 Spese e Vincoli

La presente valutazione non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Ai fini della presente valutazione, non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), alle spese di trasferimento o registrazione. La proprietà è stata pertanto ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse, Vi invitiamo ad incaricare un consulente fiscale.

3.11 Riservatezza e Confidenzialità

I risultati delle nostre analisi, così come i nostri rapporti, sono da intendersi confidenziali e destinati al Cliente, a supporto delle sue attività di rinegoziazione e per suo uso interno e per gli scopi ed usi qui riportati. Vista la natura e gli obiettivi dell'Incarico, il Cliente potrà dare visione del Documento di Comunicazione alla Proprietà del Polo Fieristico, fermo stante che la Sua presa visione del detto non rappresenta una Sua elezione a Cliente; che resterà identificato solo ed esclusivamente con la Società a cui la presente è indirizzata.

Portiamo alla Vs. attenzione che in alcun modo, o forma, saranno da noi accettate responsabilità nei confronti di Terzi soggetti¹.

Con la presente si autorizza il Cliente a divulgare i documenti di comunicazione e i risultati in esso contenuti senza autorizzazione scritta, ai sensi della normativa CONSOB sulle società quotate in materia di operazioni con parti correlate - Regolamento n. 17221 del 12 marzo 2010". Fermo stante la limitazione di responsabilità della Scrivente per omissioni di dati e/o informazioni o per la forma in cui i risultati o parti del documento saranno presentati.

4. Basi di Valutazione

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali di Valutazione – Edizione Globale, edita Gennaio 2014. La presente analisi valutativa è stata condotta sulla base della seguente definizione:

Canone di Locazione di Mercato

"L'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni."

I Principi Generali su cui si fondano le nostre analisi valutative, sono riportati nella Sezione 2 del presente documento. Cogliamo l'occasione per portare alla Vs. cortese attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali riportati nel Red Book, redatto dal RICS, fermo stante i requisiti normativi in vigore così come da disposizioni degli organi competenti di controllo.

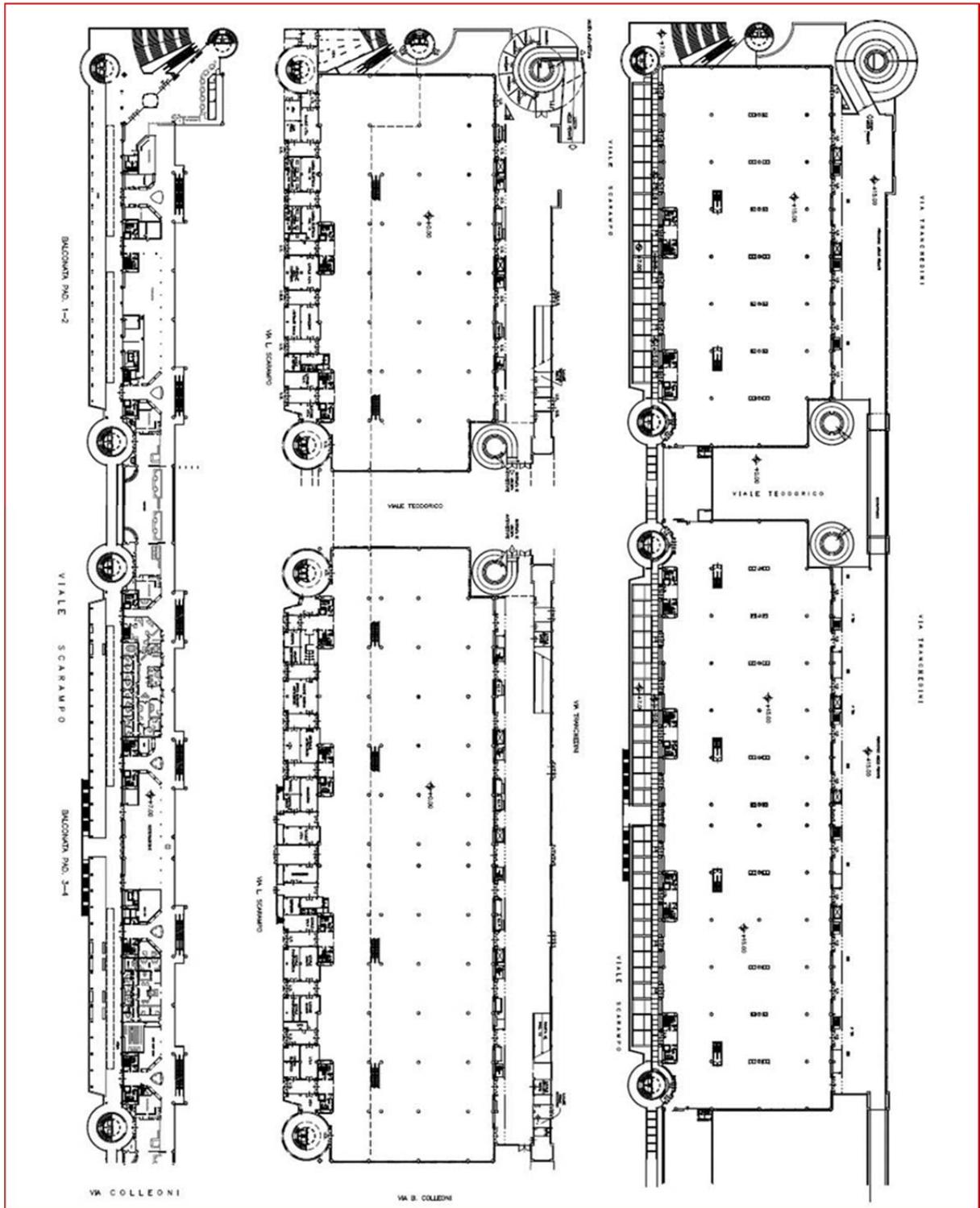
5. Dati principali delle Proprietà

Riportiamo di seguito i dati salienti della proprietà oggetto del canone di locazione in esame e del contratto di locazione da stipularsi tra le Parti, in sostituzione del contratto di locazione precedente con scadenza del primo termine contrattuale al 31 dicembre 2014.

La proprietà è composta da una struttura fieristica costituita da quattro padiglioni espositivi su diversi livelli, strutture di ristorazione (localizzate nelle zone "Timpano" e "Balconate"), attività di supporto all'attività fieristica (accessi, punti controllo e biglietteria, sale riunioni e spazi ad uso magazzino)

¹ I terzi soggetti sono da identificarsi con qualsivoglia società o soggetto privato diverso dall'intestatario della presente lettera di proposta.

La planimetria riportata di seguito rappresenta il Polo Fieramilanocity nella sua totalità evidenziandone, gli accessi e la disposizione complessiva e dei padiglioni:



La tabella a seguire riporta una sintesi delle aree edificate per gli spazi citati, suddivisi per corpo edilizio:

Edificio	Uso Prevalente	Superficie (m ²)
Padiglione 1	Espositivo	15.839
Padiglione 2	Espositivo	17.556
Padiglione 3	Espositivo	24.947
Padiglione 4	Espositivo	26.596
Timpano	Ristorazione Compass	1.463
Balconata 1/2	Ristorazione Compass	4.285
Balconata 3/4	Ristorazione Autogrill	5.692
Sottorampa	Magazzini	1.216
Totale		97.594

6. Canone di Locazione Annuo pattuito tra le Parti e principali clausole contrattuali

Anticipatamente rispetto allo scadere del termine utile per l'invio della disdetta da Parte del Conduttore, o per il tacito rinnovo alle medesime condizioni per il secondo periodo contrattuale, le Parti hanno concordato i termini di un nuovo contratto di locazione, che entrerà in vigore anticipatamente, al 1 luglio 2014, rispetto a quello in essere con scadenza fissata al 31.12.2014.

Il nuovo contratto di locazione avrà clausole assimilabili a quello in vigore con una conferma delle condizioni economiche prevedendo un importo annuo commensurato nella misura di €2.850.000. L'importo sarà soggetto ad indicizzazione ISTAT nella misura del 100% a partire dal 1 gennaio 2015. Il contratto avrà una durata di 9 anni rinnovabile per un ulteriore periodo di 9 anni.

7. Analisi del Canone di Locazione pattuito tra le Parti

Approccio metodologico

Al fine di esprimere la ns. opinione professionale sulla congruità del canone di locazione annuo pattuito, sono stati mutuati alcune risultanze della ns. attività di advisor del Cliente avente per oggetto l'individuazione di un canone di locazione di mercato per il Polo Fieristico Esterno con riferimento a:

- Identificazione di benchmark del mercato fieristico nazionale e internazionale con riferimento a selezionate realtà, che almeno per alcune caratteristiche siano comparabili con il Polo Fieristico Esterno, che sono stati utili nella determinazione anche del posizionamento del Polo Fieristico Interno;
- Identificazione di benchmark cross industry;
- A partire dai criteri e dai parametri di riferimento adottati per determinare il Canone di Locazione di Mercato per il Polo Fieristico Esterno sono stati verificati quelli utili per quello stimabile per il Polo Fieristico Interno.

L'approccio metodologico è stato determinato considerando la natura specialistica del bene e di riflesso dell'attività in esso svolta dal Conduttore, Fiera Milano S.p.A., mutuando i fondamentali

metodologici adottati per beni immobiliari per cui la disponibilità a pagare di un generico Conduttore è proporzionale alla capacità di produrre reddito, intesa come sostenibilità del medesimo (es. grandi strutture commerciali organizzate, strutture ricettive).

In considerazione della natura specialistica dell'attività svolta dal Conduttore è stato adottato un approccio analitico, che tiene conto sia delle caratteristiche dell'industry in cui la Società opera e del posizionamento complessivo dei Poli Fieristici nel panorama nazionale ed internazionale. A questo scopo, l'esercizio di benchmarking svolto è stato funzionale a ricavare dei parametri rappresentativi del posizionamento e della performance del Polo che consentissero di analizzare la sostenibilità del canone di locazione nel medio periodo sia rispetto alla sua industry di riferimento sia alle industry assimilabili.

A partire dall'analisi delle caratteristiche del sistema fieristico milanese (Polo Esterno ed Interno), considerando la preponderanza del Polo Esterno e il limitato valore aggiunto del Polo Interno, e analizzate le caratteristiche del mercato in cui opera rispetto ai suoi competitor europei e nazionali, come prima citato, vista l'assimilazione alle classi di beni il cui canone di locazione è funzione della loro capacità di produrre reddito attraverso la gestione e l'utilizzo del bene locato considerando in particolare la relazione tra gestione e suoi ricavi versus sostenibilità del canone di locazione (EBITDAR) e inoltre tenendo presente i seguenti elementi:

- Tipologia dell'attività svolta dal Conduttore (Fiera Milano Spa);
- Composizione dei ricavi e loro variabilità;
- Benchmarking su attività comparabili con riferimento alla relazione tra gestione e suoi ricavi versus sostenibilità del canone di locazione (EBITDAR);
- Canone di Locazione €/mq per la struttura fieristica nel suo complesso;
- Relazione tra €/mq venduto ed incidenza del Canone di Locazione.

E' opportuno evidenziare che l'analisi dei benchmark è un passaggio fondamentale per determinare dei parametri di riferimento in considerazione della natura specialistica dell'industry di riferimento e dell'assenza di comparativi diretti. Dall'analisi comparata dei Poli Internazionali e nazionali scelti come benchmark si evince:

Le caratteristiche del Polo Interno

- separazione proprietà/società di gestione;
- maggiore orientamento all'ospitalità di eventi rispetto all'organizzazione;
- natura giuridica di Società quotata;
- composizione dei ricavi e performance.

Le caratteristiche del mercato in cui opera rispetto ai suoi competitor europei

- scarsa dinamicità del mercato e previsioni di crescita limitata nel prossimo futuro;
- limitata attrattività rispetto al benchmark di eventi internazionali di rilievo;
- alta competizione locale da Poli fieristici di proprietà e gestione mista (pubblico/privata).

Metodologia determinazione Canone di Locazione di Mercato

Al fine di determinare il canone di locazione si è proceduto ad analizzare la composizione e la natura dei ricavi della Fiera Milano S.p.A. e la loro relazione con gli spazi fisici del Polo. A questo scopo sono state individuate 3 distinte tipologie di spazi che partecipano alla generazione del canone:

- *Spazi Diversi* dalle strutture espositive per loro natura accessori e/o a supporto dell'attività fieristica il cui ricavo generato è funzione dell'utilizzo da parte di terzi soggetti;
- *Spazi ad uso Direzionale* prevalentemente condotti in locazione da Fiera Milano S.p.A. che non generano ricavi ma sono funzionali all'attività del Conduttore;
- *Spazi Espositivi* prettamente destinati alle strutture espositive, quindi direttamente funzionali all'attività di Fiera Milano S.p.A. e generatrici della preponderante quota di Ricavi.

In considerazione dell'ammontare dei Ricavi attribuibili al Gruppo 1 "spazi a uso diverso", e in parte limitata al Gruppo 2 "spazi direzionali", si è proceduto all'individuazione puntuale del loro Canone di Locazione per depurare l'analisi del Canone di Locazione Complessivo da fenomeni di distorsione derivante dalla diversa natura delle attività.

L'analisi della componente del Canone di Locazione attribuibile agli spazi afferenti ai Gruppi di spazi "non espositivi" ha anche considerato i seguenti fattori:

- Loro funzione rispetto all'attività fieristica – supporto o accessoria;
- Tipologia di Attività svolta dal sub-conduttore/sub-utilizzatore o dal Conduttore (Fiera Milano Spa);
- Comparabilità con tipologie immobiliari esterne al Polo Fieramilanocity assimilabili per categoria di uso (retail e servizi alla persona, direzionale, magazzini e attività logistiche);
- Ruolo del Conduttore nell'attività di individuazione dei conduttori, negoziazione e gestione delle locazioni;
- Rischio commerciale del Conduttore.

Per la componente del Canone di Locazione attribuibile agli spazi afferenti al Gruppo 3 di "spazi espositivi" ha anche considerato i seguenti fattori:

- Ricavi da Business Plan Quadriennale a cura di Fiera Milano S.p.A.;
- Individuazione indicatori di performance per l'orizzonte temporale di riferimento;
- Sensitivity Analysis rispetto ad una diversa composizione del Canone di Locazione, quota garantita (Minimo Canone Garantito – MCG) ed quota variabile e rispetto ad alcune caratteristiche del Conduttore (oneri finanziari. ammortamento).

Risultanze Analisi

Edificio	Superficie (m ²)	Canone Totale (€)
Padiglione 1	15.839	4.860
Padiglione 2	17.556	4.860
Padiglione 3	24.947	4.860
Padiglione 4	26.596	4.860
Timpano	1.463	51.300
Balconata 1/2	4.285	100.530
Balconata 3/4	5.692	332.830
Sottorampa	1.216	85.120

Fiera Milano S.p.A svolge, e assume un diverso rischio commerciale, a seconda della categoria di attività e della relazione esistente con l'attività fieristica (es. attività di magazzinaggio/logistico per espositori). Il canone di locazione stimato per questi spazi è stato suddiviso in 2 componenti a seconda del rischio connesso all'attività di selezione e ricerca dell'operatore, rent collection e gestione dei medesimi:

- *Componente No-risk* – quota del canone di locazione riconoscibile interamente alla Proprietà attribuita solo alla componente uffici;
- *Componente Risk* – quota del canone di locazione attribuibile a Fiera Milano S.p.A. e non riconosciuta alla Proprietà a fronte dell'attività di gestione e del rischio commerciale assunto (compresa tra 25% e 50%).

Il canone di locazione complessivo è pari a €589.000 (circa) di cui la componente base riconoscibile alla Proprietà è pari a €396.000 (circa) evidenziando quindi un margine lordo per Fiera Milano S.p.A. di €193.000 (circa) pari al 33% del canone di locazione complessivo (€589.000) e pari circa al 45% del canone di locazione complessivo al netto della quota direzionale (€429.000).

Il canone di locazione degli spazi espositivi è stato stimato adottando il seguente processo di analisi e verifica:

- La base di riferimento dei Ricavi è tratta dal Business Plan Quadriennale a cura di Fiera Milano S.p.A. utilizzata per il conteggio dell'EBITDAR;
- Inserimento esplicito dell'importo del canone di locazione stimato per i Gruppi 1 e 2 con contestuale limitazione al ruolo di variabile del canone di locazione del Gruppo 3 (componente spazi espositivi). La quota di canone attribuita agli spazi dei Gruppi 1 e 2 è stata individuata per unità e depurata dal margine atteso del Conduttore per il ruolo ed il rischio commerciale assunto – vedasi sezioni precedenti. La quota di canone attribuita agli spazi del Gruppo 3 – dato medio - è pari a €2.460.000² riflettendo un'incidenza percentuale sull'EBITDAR funzione dell'analisi svolta sui benchmark cross-industry individuati;

² Dato inclusivo della variazione ISTAT stimata.

- Individuazione dell'EBITDA, come importo, a fronte della performance attesa nell'arco del quadriennio e su base "media" nel periodo di riferimento;
- Potenziale scomposizione del Canone di Locazione da corrispondersi in una componente annuale garantita ed una quota variabile funzione delle performance in considerazione della tipicità del ciclo di produzione di Fiera Milano (manifestazioni biennali, annuali e pluriennali) e delle sue possibili evoluzioni nel futuro. Individuazione delle potenziali variabili che concorrono alla determinazione di un Canone di Locazione Variabile (EBITDA sui Ricavi e Percentuale sul plus valore prodotto in forma paritaria o assimilabile). La *Sensitivity Analysis* fonda su un target EBIDTA tra 8% e 12% considerando un'incidenza a favore della Proprietà per la miglior performance rispetto al target, compresa tra il 30% e il 40% a seconda del risultato di performance (variazione EBITDA per soglie superiori e inferiori a €500.000).

I risultati della nostra analisi hanno individuato un canone di locazione complessivo al primo termine contrattuale 31/12/2014 compreso tra circa €2.840.000 e €3.010.000. Si specifica che detti importi risultano inclusivi della componente variabile determinata secondo i criteri dettagliati ai punti precedenti. La quota del canone di locazione complessivo relativa alla componente minima garantita è pari a €2.840.000.

Si evidenzia che i dati di budget, su richiesta del Cliente, essendo classificati come dati sensibili non sono riportati in forma esplicita nel presente documento.

8. Parere di Congruità

La ns. opinione, ed oggetto del presente parere, si riferisce all'importo annuale concordato come base di riferimento per il canone di locazione a partire dal 1 luglio 2014; il detto importo rappresenta il canone di locazione stabilizzato e base di riferimento per il conteggio dell'aggiornamento ISTAT.

Il canone di locazione annuo pattuito, con decorrenza dal 1 luglio 2014, è pari a €2.850.000. La ns. opinione di canone di locazione, considerando le analisi svolte e la corresponsione di un importo fisso annuale, quindi non scomposto tra MCG e quota variabile, in un intervallo tra €2.840.000 e €3.010.000.

In considerazione della stagionalità delle performance del Conduttore e delle previsioni, l'intervallo di riferimento per l'annualità 2017 sarebbe compreso tra €2.940.000 e €3.110.000 (circa). Un importo medio, sulle tre annualità – 2015, 2016 e 2017 – individuerrebbe un potenziale intervallo tra €2.900.000 e €3.090.000 confermando un dato medio di €3.000.000 (circa).

In considerazione di quanto sopra, considerando come punto di riferimento un importo annuale di €3.000.000, il delta rispetto al canone di locazione pattuito sarebbe nella misura del 5% circa.

E' ns. opinione che il delta tra il canone di locazione considerato come riferimento di sostenibilità del mercato (€3.000.000) e quello pattuito (€2.850.000) sia congruo.



Jones Lang LaSalle S.p.A.
via Agnello 8 - 20121 Milano
Tel +39 02 85 86 86 1
fax +39 02 85 86 86 40

La presente comunicazione è stata redatta in data 10 marzo 2014 sulla base delle analisi condotte, delle informazioni disponibili e di quelle fornite dal Cliente.

Cordiali Saluti

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Marin". The signature is fluid and cursive, with the first letter "P" being particularly prominent and stylized.

Dott. Pierre Marin MRICS
CEO

Allegato 1

Condizioni Generali di Contratto

Condizioni Generali di Contratto

Introduzione

1. Applicabilità delle Condizioni Generali

Le presenti Condizioni Generali di Contratto ("le Condizioni Generali") troveranno applicazione ogni qualvolta a Jones Lang LaSalle sia stato conferito un incarico per la fornitura di servizi e non vi sia un contratto scritto che disciplini la fornitura di tali servizi ovvero, nel caso in cui esista un contratto, nella misura in cui le presenti Condizioni Generali non siano in conflitto con i termini e condizioni di tale contratto. Ogni riferimento contenuto nelle presenti Condizioni Generali al 'contratto' si intenderà effettuato all'accordo (scritto o verbale) intercorso tra le parti nonché alle presenti Condizioni Generali che devono intendersi incorporate nel suddetto contratto quale parte integrante e sostanziale dello stesso ("il Contratto").

2. Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle significa Jones Lang LaSalle, S.p.A., Via Agnello 8, 20121 Milano, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, cod. fisc. e P. IVA n° 10040460155.

Livelli di Servizio

3. Standard di esecuzione

Jones Lang LaSalle presterà i servizi secondo le specifiche ed i livelli di servizio individuati per iscritto nel Contratto ovvero, qualora questi non siano stati indicati, secondo le specifiche ed i livelli di servizio che Jones Lang LaSalle applica normalmente, in conformità all'obbligo di diligenza specificato di seguito. Qualsiasi modifica a quanto precede dovrà essere concordata per iscritto.

4. Attività escluse

Jones Lang LaSalle non è in alcun modo responsabile per tutto quanto non rientri nell'ambito dei servizi prestati e come definiti ai sensi del Contratto. In particolare, Jones Lang LaSalle non è in alcun modo responsabile per:

- valutazioni in materia di prezzi, salvo il caso in cui abbia ricevuto l'incarico di effettuare una formale valutazione;
- pareri, o mancati pareri, in merito allo stato di beni immobili, salvo il caso in cui sia stata espressamente incaricata di effettuare una formale perizia;
- la sicurezza, la gestione ovvero l'assicurazione di beni immobili, salvo il caso in cui sia stata espressamente incaricata di occuparsi della gestione di dette attività;
- la sicurezza di coloro che visitino gli immobili, salvo il caso in cui ciò sia stato espressamente indicato nell'incarico conferito a Jones Lang LaSalle.

5. Servizi Finanziari

Jones Lang LaSalle non è autorizzata alla prestazione di servizi di investimento, di servizi finanziari ovvero, in generale, alla prestazione di qualsivoglia altro servizio o attività disciplinata ai sensi del Decreto Legislativo 24 Febbraio 1998, n. 58 ovvero del Decreto Legislativo 1 Settembre 1993, n. 385, "Testo Unico in materia bancaria e creditizia" e s.m.i.

6. Intermediazione Immobiliare

Qualora a Jones Lang LaSalle sia stato conferito incarico di svolgere attività d'intermediazione immobiliare, Jones Lang LaSalle sarà tenuta a:

- presentare per iscritto tutte le offerte ricevute;
- rispettare ogni e qualsiasi disposizione inderogabile di legge applicabile alla fornitura di servizi di intermediazione immobiliare.

Responsabilità

7. Obbligo di diligenza

Jones Lang LaSalle ha, nei confronti del cliente, l'obbligo di agire con ragionevole diligenza e cura nella fornitura dei servizi e nell'attenersi alle istruzioni del cliente ove tali istruzioni non siano in conflitto con (a) le presenti Condizioni Generali, (b) il Contratto, ovvero (c) la legge ed i codici di condotta applicabili ai servizi medesimi. Jones Lang LaSalle non ha l'obbligo di ottemperare alle istruzioni del cliente che siano in conflitto con la legge, i regolamenti ed i codici di condotta applicabili.

8. Responsabilità nei confronti del Cliente

Jones Lang LaSalle non è responsabile per le conseguenze, ivi inclusi i ritardi nella fornitura o la mancata fornitura dei servizi, derivanti da ritardi o inadempimenti da parte del cliente o di qualsiasi altro soggetto che agisca per conto del cliente:

- nel fornire prontamente qualsiasi informazione, documento o altro materiale che il cliente sia tenuto a fornire ai sensi del Contratto ovvero nel caso in cui tali informazioni, documenti o materiali siano inesatti, inaccurati, non aggiornati, incompleti o comunque tali da indurre Jones Lang LaSalle in errore. Il cliente garantisce che, nel caso in cui fornisca informazioni o materiale a Jones Lang LaSalle, quest'ultima sarà autorizzata a fare pieno affidamento sulla loro accuratezza e completezza;
- nell'adempiere alle raccomandazioni o pareri di Jones Lang LaSalle.

Fatto salvo il caso di dolo o colpa grave di Jones Lang LaSalle, di morte o lesioni personali causati da fatto imputabile a Jones Lang LaSalle ovvero ancora di violazione di norme di ordine pubblico da parte di quest'ultima, in relazione ai quali la responsabilità di Jones Lang LaSalle sarà illimitata, la responsabilità di Jones Lang LaSalle in qualunque modo derivante o connessa alla prestazione dei servizi oggetto di incarico o comunque derivante ai sensi del Contratto o altrimenti:

- è esclusa nella misura in cui la stessa derivi da un fatto imputabile al cliente ovvero ad altri soggetti che agiscono per conto del cliente (e dei quali Jones Lang LaSalle non è responsabile);
- è esclusa se causata da circostanze fuori dal ragionevole controllo di Jones Lang LaSalle;
- non include il c.d. lucro cessante nonché i danni indiretti;
- (qualora Jones Lang LaSalle sia solo una delle parti responsabili) limitata alla quota-parte di danni che può essere ragionevolmente imputabile a Jones Lang LaSalle – con espressa esclusione di qualsiasi responsabilità solidale – indipendentemente dal fatto che le altre parti risarciscano o meno la quota-parte di danni imputabili a queste ultime; e
- è comunque limitata all'importo complessivo 5 milioni di euro.

9. Responsabilità nei confronti di Terzi

Jones Lang LaSalle non si assume alcun obbligo di diligenza né alcuna responsabilità verso terzi diversi dal Cliente, salvo che ciò sia espressamente concordato per iscritto. Nessun terzo potrà vantare alcun diritto nei confronti di Jones Lang LaSalle ai sensi del presente Contratto, se non diversamente concordato per iscritto.

10. Responsabilità per fatto di Terzi

In espressa deroga a quanto previsto dall'articolo 1228 cod. civ. Jones Lang LaSalle non si assume alcuna responsabilità per prodotti o servizi che la stessa debba ragionevolmente ottenere da terzi al fine di fornire i servizi.

11. Conferimento di incarico a Terzi

Jones Lang LaSalle potrà conferire a terzi l'incarico di fornire, in tutto o in parte, i servizi oggetto del contratto solo nel caso in cui ciò sia ragionevolmente necessario ma rimarrà comunque responsabile per quanto realizzato da tali terzi salvo che il cliente acconsenta ad avvalersi solo di tali terzi (consenso che non dovrà essere irragionevolmente negato dal cliente). Nel caso in cui l'incarico a terzi venga conferito da Jones Lang LaSalle su specifica richiesta del cliente, Jones Lang LaSalle non sarà in alcun modo responsabile per quanto realizzato (o non realizzato) da detti terzi.

Il Cliente dovrà stipulare e mantenere in vigore le necessarie assicurazioni che coprano l'Immobile da rischi di incendio, allagamenti, caduta di oggetti, esplosioni, incidenti elettrici, furti in particolare di materiali, attrezzature o beni, da danni fisici e materiali agli occupanti, a terze parti, a visitatori ecc. e che includano Jones Lang LaSalle come assicurato addizionale o che prevedano una rinuncia al diritto di surrogazione della Compagnia assicuratrice nei confronti di Jones Lang LaSalle o di qualsivoglia dei suoi amministratori o dipendenti, collaboratori o incaricati.

12. Tutela dei Dipendenti

Fatto salvo il caso di dolo o di illecito penale, il Cliente rinuncia espressamente a promuovere qualsiasi azione o richiesta nei confronti di dipendenti o ex dipendenti di Jones Lang LaSalle (ovvero di altre società di gruppo Jones Lang LaSalle), che siano stati coinvolti, in nome e per conto di Jones Land LaSalle, nella fornitura dei servizi; le Parti concordano che, ai fini della presente clausola, Jones Lang La Salle sottoscrive il presente accordo, anche in nome e per conto dei dipendenti propri o di altre società del Gruppo Jones Lang LaSalle allo scopo di rendere la presente previsione irrevocabile a beneficio di questi ultimi, ai sensi dell' art.1411, comma2,cod.civ.

13. Responsabilità nei confronti di Jones Lang LaSalle

Il Cliente si impegna a tenere indenne e manlevata Jones Lang LaSalle da ogni e qualsiasi danno, onere, spesa (ivi comprese le parcelle degli avvocati e i costi e spese di liti ragionevolmente sostenuti), responsabilità e/o richiesta di risarcimento:

- dei quali il Cliente sia tenuto a rispondere in virtù delle presenti Condizioni Generali;
- derivanti da o fondati su atti da parte del Cliente (o di qualsivoglia dei suoi amministratori o dipendenti, collaboratori o incaricati), fatto salvo il caso in cui siano causati da fatto imputabile a Jones Lang LaSalle e ciò sia stato riconosciuto in forza di una sentenza del Tribunale competente ovvero siano derivanti da dolo o colpa grave di Jones Lang LaSalle (ovvero da soggetti dei quali Jones Lang LaSalle è responsabile in forza delle presenti Condizioni Generali)

Tempistica

14. Tempi di fornitura del servizio

Jones Lang LaSalle porrà in essere ogni ragionevole sforzo per prestare i servizi nel rispetto della tempistica indicata dal Cliente ma non sarà in alcun modo responsabile qualora ciò non avvenga per ritardi che siano determinati da eventi al di fuori del suo controllo o causati da inadempimento o ritardato o inesatto inadempimento da parte del Cliente ai propri obblighi contrattuali ovvero da ritardo da parte del Cliente nel consentire a Jones Lang LaSalle di accedere agli immobili per effettuare il sopralluogo.

15. Servizi da prestarsi al di fuori del territorio italiano

Ove per la prestazione di un servizio, Jones Lang LaSalle abbia la ragionevole necessità di ricorrere ad un fornitore di servizi al di fuori del territorio italiano, la stessa potrà richiedere al cliente di sottoscrivere un accordo separato con tale fornitore di servizi che sia soggetto alla normativa locale, a modalità di fatturazione separata e ad uno standard di servizio non superiore a quanto ragionevolmente conseguibile in tale località.

16. E-mail e Servizi on-line

Jones Lang LaSalle potrà utilizzare sistemi di comunicazione elettronica per la fornitura dei servizi, mettendo a tal fine a disposizione del cliente qualsiasi software necessario che non sia generalmente disponibile.

17. Conflitto di interesse

Qualora Jones Lang LaSalle venga a conoscenza di un conflitto di interesse, la stessa ne informerà tempestivamente il cliente e suggerirà una linea di condotta adeguata.

18. Pubblicità

Jones Lang LaSalle ed il cliente non potranno rendere pubblico o rilasciare a canali di informazione o a terzi informazioni concernenti i servizi o l'oggetto dei medesimi, senza il consenso dell'altra parte.

19. Conferimento di Dati Personali

Il cliente dichiara e garantisce di aver fornito l'informativa ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche e/o integrazioni (il "Codice Privacy"), nonché di aver ottenuto ogni e qualsiasi consenso, autorizzazione o approvazione dai soggetti interessati e di adempiere ad ogni e qualsiasi obbligo o requisito di legge previsto dal Codice Privacy al fine di consentire a Jones Lang LaSalle di trattare legittimamente i dati personali di terzi che gli siano stati comunicati dal cliente ai sensi del presente Contratto. Il Cliente si impegna, in ogni caso, a tenere Jones Lang LaSalle manlevata ed indenne da qualsiasi pretesa, perdita, danno, responsabilità od azione che possa essere promossa da terzi derivante da qualsiasi pretesa fondata e/o relativa al trattamento da parte di Jones Lang LaSalle dei dati personali che gli siano stati comunicati dal cliente.

Fermo tutto quanto precede, Jones Lang LaSalle tratterà e proteggerà i dati personali di terzi in conformità alla normativa italiana in materia di protezione dei dati personali ed esclusivamente nella misura necessaria per fornire i servizi al cliente o altrimenti consentita ai sensi del presente Contratto.

20. Proprietà intellettuale

Tutti i diritti di proprietà intellettuale sul materiale fornito dal cliente appartengono allo stesso e quelli sul materiale predisposto da Jones Lang LaSalle appartengono a Jones Lang LaSalle, salvo diverso accordo scritto. Ciascuna parte ha il diritto non esclusivo di utilizzare il materiale predisposto dall'altra parte per le

finalità per le quali detto materiale è stato fornito o predisposto. Nessun terzo avrà il diritto di utilizzare tale materiale senza lo specifico consenso del titolare dei diritti sul materiale medesimo

21. Accesso agli immobili

Nella misura in cui la prestazione dei servizi da parte di Jones Lang LaSalle comporti l'effettuazione di sopralluoghi presso immobili, il cliente dovrà, sotto la propria esclusiva responsabilità, adottare ogni e qualsiasi azione necessaria a garantire il legittimo accesso agli immobili da parte di Jones Lang LaSalle (ivi incluso l'ottenimento dei relativi consensi ed autorizzazioni) nonché a garantire l'adozione di adeguate misure di sicurezza al fine di consentire che la visita agli immobili da parte di Jones Lang LaSalle si possa svolgere in condizioni di sicurezza.

Il cliente dovrà (ove ciò sia previsto quale parte del servizio) porre in essere tutto quanto possibile al fine di consentire comunque a Jones Lang LaSalle di effettuare detti sopralluoghi nel più breve tempo possibile successivamente alla data di sottoscrizione del Contratto.

22. Materiale Confidenziale

Ciascuna parte dovrà mantenere riservate tutte le informazioni confidenziali ed il materiale che possa avere un valore commerciale per l'altra parte di cui venga a conoscenza potendo, ad ogni modo:

- utilizzarli nella misura ragionevolmente richiesta per la prestazione del servizio;
- divulgarli con il consenso dell'altra parte;
- divulgarli se richiesto ai sensi di legge, regolamenti o da autorità competenti.

Il presente obbligo rimarrà in vigore anche dopo la scadenza del Contratto.

23. Effetto della Risoluzione sul Materiale del Cliente

Al momento della risoluzione, per qualsiasi causa, del Contratto, Jones Lang LaSalle potrà, in osservanza di disposizioni di legge, normative o dei codici di condotta, trattenere una copia di tutto il materiale in suo possesso e fornito da o per conto del cliente in relazione alla prestazione dei servizi. Il cliente potrà richiedere la restituzione o la distruzione di tutto il rimanente materiale.

24. Distruzione dei Documenti

Fatto salvo quanto previsto ai sensi dell'articolo 2220 cod. civ. a far data dall'espletamento del servizio o dalla cessazione del Contratto, quale che si verifichi per primo, Jones Lang LaSalle potrà distruggere tutti i documenti in suo possesso.

Compenso

25. Non Specificato

Qualora il corrispettivo e le spese dovuti a Jones Lang LaSalle per la prestazione dei servizi non siano stati specificati per iscritto nel Contratto, Jones Lang LaSalle avrà diritto di ottenere:

- il pagamento del proprio corrispettivo in un importo determinato dal RICS ovvero da altro organo professionale competente ovvero, se nessuna di questi sia stato specificato, ad un compenso equo e ragionevole con riferimento al tempo e risorse dedicati alla prestazione dei servizi;
- al rimborso delle spese debitamente sostenute per conto del cliente.

26. Fornitura parziale dei servizi

In caso di prestazione parziale dei servizi, Jones Lang LaSalle avrà diritto ad un equo corrispettivo da calcolarsi proporzionalmente al servizio reso da Jones Lang LaSalle, come valutato da questa ultima.

27. IVA

Il cliente sarà tenuto al pagamento dell'IVA secondo l'aliquota in vigore al momento dell'emissione della corrispondente fattura.

28. Interessi di Mora

Per tutti gli importi che non siano stati pagati entro la relativa data di pagamento, Jones Lang LaSalle avrà il diritto di addebitare sull'importo non pagato un interesse pari ad un tasso equivalente al saggio di interesse legale maggiorato del 2%.

Miscellanea

29. Cessione del Contratto

Il cliente potrà cedere il Contratto solo previo espresso consenso scritto di Jones Lang LaSalle, consenso che non dovrà essere irragionevolmente negato.

30. Risoluzione del Contratto

Il cliente o Jones Lang LaSalle potranno risolvere il Contratto con effetto immediato dandone comunicazione all'altra parte nel caso in cui l'altra parte:

- non abbia posto rimedio ad una grave o persistente violazione del presente Contratto entro un ragionevole periodo di tempo come indicato nella diffida ad adempiere inviata dalla parte non inadempiente;
- sia in stato di insolvenza ai sensi della normativa del Paese in cui detta parte è stata costituita.

31. Effetto della Risoluzione

La cessazione del presente Contratto non pregiudicherà qualsiasi pretesa che sia sorta prima della cessazione ovvero che abbia ad oggetto il diritto di Jones Lang LaSalle alla corresponsione del corrispettivo o al rimborso delle spese sostenute da quest'ultima fino alla data di cessazione.

32. Rinuncia e Separabilità

La mancata applicazione di una qualsiasi disposizione delle presenti Condizioni Generali non costituirà una rinuncia al diritto di chiedere l'applicazione della stessa o di altri termini e condizioni del presente Contratto.

L'invalidità o inefficacia, in tutto o in parte, di una qualsiasi delle disposizioni del presente Contratto non avrà effetto sulla validità, legalità o efficacia delle restanti disposizioni che rimarranno pienamente in vigore ed effetto.

33. Notifiche

Le comunicazioni tra le parti saranno valide se rese per iscritto ed indirizzate all'ultimo indirizzo conosciuto del destinatario e saranno considerate notificate:

- al momento della consegna, se consegnate a mano (se ciò avviene nel regolare orario di attività lavorativa) ovvero nel momento in cui l'attività lavorativa abbia nuovamente inizio; due giorni lavorativi dopo la spedizione, se inviate per mezzo di lettera raccomandata;

- due giorni lavorativi dopo la spedizione, se inviate per mezzo di lettera raccomandata;
- al momento della ricezione, se spedite per posta ordinaria, fax.

Le notifiche non possono essere effettuate per posta elettronica.

34. Legge applicabile e Foro competente

Il Contratto e le Condizioni Generali sono regolati dalla legge della Repubblica Italiana. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione al presente Contratto sarà sottoposta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.



Parere di **Congruità**

Polo Fieristico Esterno Rho-Però in Milano

Fiera Milano S.p.A.

10 Marzo 2014



Indice

1.	Introduzione.....	1
2.	Scopo del Parere di Congruità	2
3.	Principi Generali	2
3.1	Fonti delle informazioni.....	2
3.2	Consistenze.....	2
3.3	Titoli di Proprietà.....	2
3.4	Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale.....	2
3.5	Visita alle Proprietà.....	3
3.6	Stato di conservazione	3
3.7	Materiali nocivi ed inquinanti	3
3.8	Condizioni Geotecniche.....	3
3.9	Contaminazione ambientale.....	3
3.10	Spese e Vincoli.....	3
3.11	Riservatezza e Confidenzialità	3
4.	Basi di Valutazione	4
5.	Dati principali delle Proprietà.....	4
6.	Canone di Locazione Annuo pattuito tra le Parti e principali clausole contrattuali	8
7.	Analisi del Canone di Locazione pattuito tra le Parti	8
8.	Parere di Congruità	12

Allegato

Allegato 1.....	Condizioni Generali del Contratto
-----------------	-----------------------------------



Jones Lang LaSalle S.p.A.
via Agnello 8 - 20121 Milano
Tel +39 02 85 86 86 1
fax +39 02 85 86 86 40

Milano, 10 Marzo 2014

Spettabile
Fiera Milano
S.S. del Sempione 28
20017 Rho (MI)

Tel / *Direct line* 02 85 86 86 51
Fax 02 85 86 86 50
pierre.marin@eu.jll.com
luca.villani@eu.jll.com

Alla cortese attenzione di: Comitato Controllo e Rischi

Oggetto: Parere di Congruità relativo al Canone di Locazione del Polo Fieristico Esterno Rho-Però in Milano

In data 20 dicembre 2013 è stato conferito alla ns. Società l'incarico per Servizi di *Valuation Advisory & Consulting* aventi per oggetto il polo fieristico Fiera Milano Rho-Però, successivamente modificato ed integrato in data 16 gennaio 2014. Il mandato conferito a Jones Lang LaSalle S.p.A. è inclusivo dell'attività di Esperto Indipendente con riferimento al *Parere di Congruità* avente per oggetto il Canone di Locazione concordato tra il Cliente e Conduttore del Polo Fieristico Esterno Rho-Però in Milano, Fiera Milano S.p.A., e la Proprietà del Polo, Fondazione Fiera Milano.

1. Introduzione

L'oggetto del presente è, come prima citato, il *Parere di Congruità* sul Canone di Locazione annuo per il Polo Fieristico di Milano Rho-Però definito a seguire Polo Esterno pattuito tra le Parti, Proprietà e Conduttore, derivante dalla negoziazione occorsa in occasione della prima scadenza contrattuale del contratto di locazione in essere (31.12.2014) e avviatasi anticipatamente rispetto al primo e ai successivi termini utili per la presentazione di una disdetta contrattuale da parte del Conduttore medesimo.

Jones Lang LaSalle S.p.A. - Via Agnello n. 8 20121 Milano
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Jones Lang LaSalle Inc
Capitale Sociale 258.000,00 i.v. - R.E.A. Milano 1337834
Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro
Imprese di Milano 10040460155

2. Scopo del Parere di Congruità

La presente Lettera riporta i risultati della ns. analisi valutativa, in qualità di Esperto Indipendente, mirata ad esprimere il ns. *Parere di Congruità* descritto al Paragrafo n. 1.

3. Principi Generali

La presente sezione riporta i Principi Generali su cui si fondano le nostre Valutazioni e la stesura dei nostri Rapporti di Valutazione e Lettere; i detti sono da ritenersi validi ed applicabili al presente lavoro se non diversamente specificato nelle sezioni a seguire del presente documento.

Portiamo alla Vs. cortese attenzione che nella presente lettera, ci si riferirà a *Fiera Milano S.p.A.* come il Cliente e/o Conduttore.

Il Soggetto Responsabile per il presente Parere di Congruità è il Dott. Pierre Marin MRICS, Amministratore Delegato di Jones Lang LaSalle S.p.A., firmatario della presente Lettera; la detta è stata condotta sotto la supervisione dell'Arch. Luca Villani MRICS, National Director Valuation Advisory & Professional Services di Jones Lang LaSalle S.p.A e svolta dal Dott. Federico Trevaini, Associate Director di Jones Lang LaSalle S.p.A.

3.1 Fonti delle informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati fornitici dal Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Pertanto, ai fini della presente analisi, si è assunto che le informazioni forniteci siano corrette e probanti.

3.2 Consistenze

Ai fini della presente analisi ci siamo avvalsi della documentazione forniteci dal Cliente e/o dai suoi rappresentanti preposti allo scopo con riferimento alle superfici e alle aree in oggetto, e, come da accordi intercorsi, nessuna verifica (es. misurazione a campione in sito) in merito è stata da noi condotta.

3.3 Titoli di Proprietà

Per quello che concerne i titoli di proprietà, la presente analisi è basata sui dati e le informazioni forniteci. E' nostra prassi non controllare i detti titoli e, se non diversamente specificato, assumiamo che la Proprietà goda dei regolari titoli e che non sussistano diritti, vincoli, obbligazioni o restrizioni che limitino l'utilizzo della proprietà stessa o la capacità a disporre della Proprietà medesima, se non diversamente specificato nel presente rapporto.

3.4 Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

La nostra opinione di valore si basa sulle informazioni catastali, urbanistiche ed edilizie forniteci dal Cliente, dalla Proprietà e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo. Se non diversamente specificato, è nostra assunzione che i beni oggetto della presente analisi siano utilizzati in accordo con i vigenti strumenti urbanistici e normativi e che non sussistano irregolarità o pendenze derivanti dalle procedure edilizie/amministrative ad essi riferiti, se non diversamente portato alla ns. attenzione.

3.5 Visita alle Proprietà

La presente analisi è stata svolta a tavolino in considerazione della ns. pregressa conoscenza di un'ampia parte degli spazi di principale interesse del Polo Fieristico Esterno.

3.6 Stato di conservazione

Ai fini della determinazione dello stato di manutenzione del bene ci siamo avvalsi della ns. conoscenza pregressa del bene in oggetto, delle informazioni rese disponibili e della visita operata di una significativa parte degli spazi comuni del bene.

3.7 Materiali nocivi ed inquinanti

Non è nostra prassi operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione dei beni in oggetto (es. amianto, cloride di calcio, ecc.). Se non diversamente informati, è nostra assunzione che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

3.8 Condizioni Geotecniche

Non è nostra prassi condurre indagini relative alla bontà o alla natura dei terreni in oggetto, sia con riferimento ai terreni da edificarsi che a quelli già edificati. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse un'analisi geologica del terreno in oggetto, Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico specializzato.

3.9 Contaminazione ambientale

Non è nostra prassi condurre indagini di carattere ambientale sui terreni in oggetto e sulla proprietà in genere. Ai fini della presente valutazione, se non diversamente informati, si è assunto che il terreno, e la proprietà in genere, o non sia stato sede di attività inquinanti, che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà, o adeguatamente bonificati ai fini dell'utilizzo attuale.

3.10 Spese e Vincoli

La presente valutazione non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Ai fini della presente valutazione, non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), alle spese di trasferimento o registrazione. La proprietà è stata pertanto ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse, Vi invitiamo ad incaricare un consulente fiscale.

3.11 Riservatezza e Confidenzialità

I risultati delle nostre analisi, così come i nostri rapporti, sono da intendersi confidenziali e destinati al Cliente, a supporto delle sue attività di rinegoziazione e per suo uso interno e per gli scopi ed usi qui riportati. Vista la natura e gli obiettivi dell'Incarico, il Cliente potrà dare visione del Documento di Comunicazione alla Proprietà del Polo Fieristico, fermo stante che la Sua presa visione del detto non rappresenta una Sua elezione a Cliente; che resterà identificato solo ed esclusivamente con la Società a cui la presente è indirizzata.

Portiamo alla Vs. attenzione che in alcun modo, o forma, saranno da noi accettate responsabilità nei confronti di Terzi soggetti¹.

Con la presente si autorizza il Cliente a divulgare i documenti di comunicazione e i risultati in esso contenuti senza autorizzazione scritta, ai sensi della normativa CONSOB sulle società quotate in materia di operazioni con parti correlate - Regolamento n. 17221 del 12 marzo 2010". Fermo stante la limitazione di responsabilità della Scrivente per omissioni di dati e/o informazioni o per la forma in cui i risultati o parti del documento saranno presentati.

4. Basi di Valutazione

Portiamo alla Vs. attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali esplicitati nel RICS Standard Professionali di Valutazione – Edizione Globale, edita Gennaio 2014. La presente analisi valutativa è stata condotta sulla base della seguente definizione:

Canone di Locazione di Mercato

"L'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di una proprietà, può essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati allo scambio, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni."

I Principi Generali su cui si fondano le nostre analisi valutative, sono riportati nella Sezione 2 del presente documento. Cogliamo l'occasione per portare alla Vs. cortese attenzione che gli esercizi di valutazione da noi operati sono svolti in osservanza delle indicazioni e dei dettami professionali riportati nel Red Book, redatto dal RICS, fermo stante i requisiti normativi in vigore così come da disposizioni degli organi competenti di controllo.

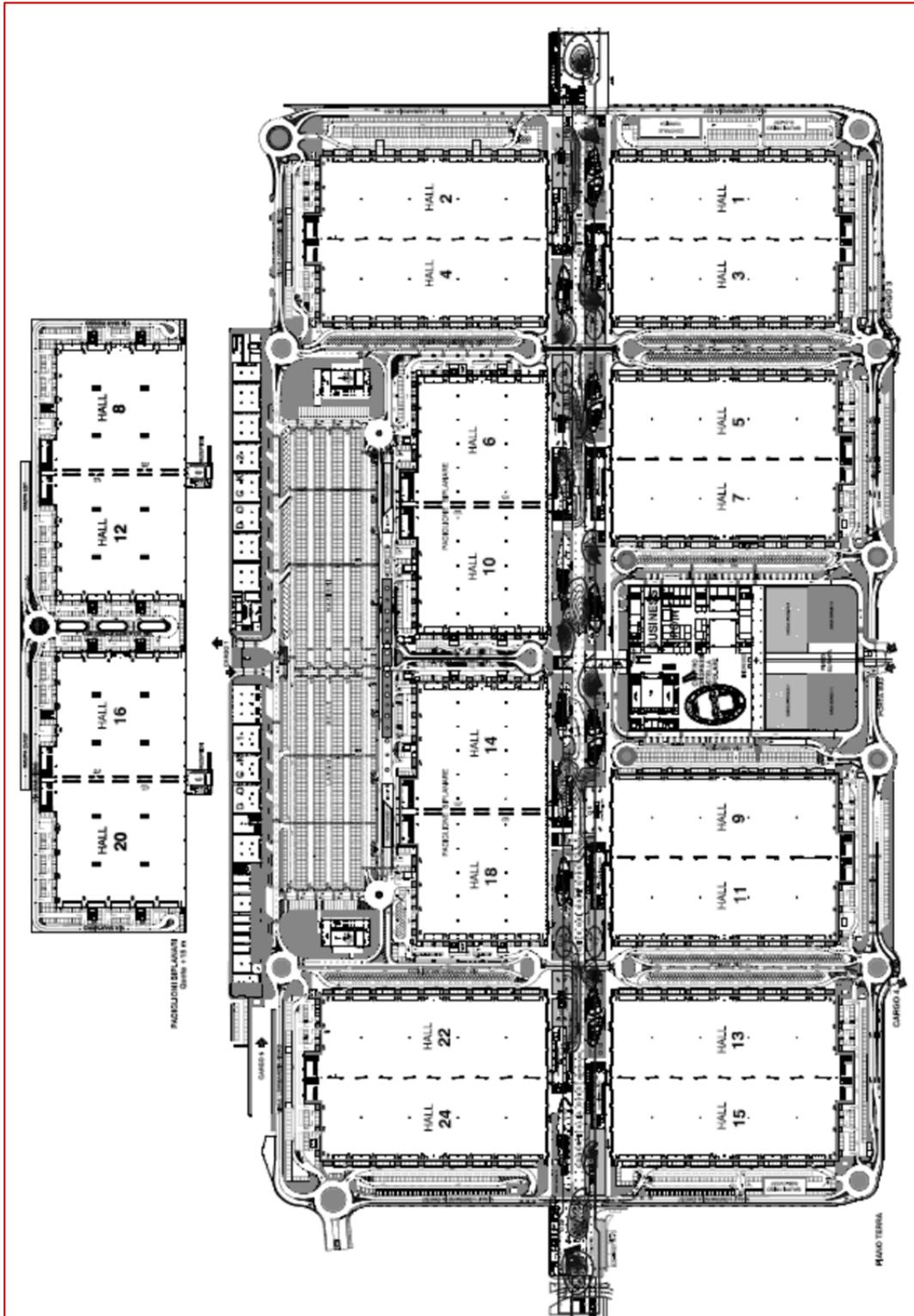
5. Dati principali delle Proprietà

Riportiamo di seguito i dati salienti della proprietà oggetto del canone di locazione in esame e del contratto di locazione da stipularsi tra le Parti, in sostituzione del contratto di locazione precedente con scadenza del primo termine contrattuale al 31 dicembre 2014.

La proprietà è composta da una struttura fieristica costituita da edifici ad uso espositivo, corpi edilizi con diversa elevazione fuori terra, destinati ad attività commerciali e di ristoro, attività di supporto all'attività fieristica (accessi, punti controllo e biglietteria, sale riunioni e spazi ad uso diverso dall'espositivo potenzialmente a disposizione degli espositori), spazi ad uso direzionale, edifici di carattere industriale leggero/logistica (capannoni) per attività di supporto logistico agli espositori, e spazi esterni di camminamento e raccordo e spazi filtro tra i diversi edifici e le aree esterne a supporto (circolazione, accessi pedonali e non, parcheggi, etc.).

¹ I terzi soggetti sono da identificarsi con qualsivoglia società o soggetto privato diverso dall'intestatario della presente lettera di proposta.

La planimetria a seguire rappresenta il Polo nella sua totalità evidenziandone l'assialità, tra i due accessi, la disposizione complessiva dei padiglioni e dei restanti corpi (edifici e servizi ad uso diverso):



Le tabelle a seguire riportano una sintesi delle aree edificate per gli spazi citati, suddivisi per corpo edilizio:

Edificio	Usò Prevalente	Superficie (m ²)
Espositivo Monoplanare (HALL 1 e 3)	Aree Espositive	40.950
Espositivo Monoplanare (HALL 2 e 4)	Aree Espositive	40.950
Espositivo Monoplanare (HALL 5 e 7)	Aree Espositive	40.950
Espositivo Monoplanare (HALL 9 e 11)	Aree Espositive	40.950
Espositivo Monoplanare (HALL 13 e 15)	Aree Espositive	40.950
Espositivo Monoplanare (HALL 22 e 24)	Aree Espositive	40.950
Subtotale Ed. Espositivo Monoplanare		245.700
Espositivo Biplanare (HALL 6/10 e 8/12)	Aree Espositive	76.563
Espositivo Biplanare (HALL 14/18 e 16/20)	Aree Espositive	76.563
Subtotale. Ed. Espositivo Biplanare		153.126
Totale Fabbricati Espositivi		398.826
Torre Gialla	Uffici	3.348
Torre Verde	Uffici	3.348
Torre Rossa	Uffici	3.944
Torre Blu	Uffici	3.944
Totale Torri		14.584
Passaggi Aerei		586
Centro Servizi	Vario	31.141
Totale. Centro Servizi		31.141
Edifici di Collegamento	SLP loc. tecnici e connettivi verticali. orizzontali e coll. aerei	4.906
Totale Edifici di Collegamento		4.906
Dock Ovest	Magazzini	12.035
Dock Est	Magazzini	9.948
Totale Docks		21.983
Edifici Tecnici	Locali Tecnici	2.664
Tot. Edifici Tecnici		2.664

Edifici E	Usso Prevalente	Superficie (m ²)
E19	Showroom	448
E18	SLP loc. tecnici e connettivi verticali. orizzontali	2.904
E16	Uffici Expo	1.403
E15-17	Ristorazione	1.399
E14	Reception	976
E13	Reception	976
E12	Ristorazione	1.338
E11	Sale convegni	383
E10	Sale convegni	383
E8	Uffici di segreteria	1.403
E7-9	Ristorazione	1.397
E5	Reception	976
E4-6	Reception	1.515
E3	Showroom	448
E2	Ristorazione	1.538
E1	Ristorazione	1.361
Totale Edifici E		18.848

Edifici O	Usso Prevalente	Superficie (m ²)
O1-3	Ristorazione	1.438
O2	Showroom	448
O4	Ristorazione	1.369
O5	Uffici FM	1.403
O6-8	Reception	1.515
O7	Reception	976
O9	Sale convegni	383
O10	Showroom	448
O11-13	Ristorazione	1.431
O12	Ristorazione	1.359
O14	Sale convegni	383
O15	Reception	976
O16	Uffici di Segreteria	1.403
O18	Reception	976
O20	Ristorazione	1.561
O22	Uffici FM	1.701
Totale Edifici O		17.770

6. Canone di Locazione Annuo pattuito tra le Parti e principali clausole contrattuali

Anticipatamente rispetto allo scadere del termine utile per l'invio della disdetta da Parte del Conduttore, o per il tacito rinnovo alle medesime condizioni per il secondo periodo contrattuale, le Parti hanno concordato i termini di un nuovo contratto di locazione, che entrerà in vigore anticipatamente, al 1 luglio 2014, rispetto a quello in essere con scadenza fissata al 31.12.2014.

Il contratto di locazione prevedrà un importo annuo commensurato nella misura di €24.400.000 per il periodo compreso tra il 1 luglio 2014 e il 31 dicembre 2014 e una stabilizzazione del medesimo a €38.800.000 a partire dal 1 gennaio 2015. L'importo sarà soggetto annualmente ad indicizzazione ISTAT nella misura del 100% a partire dal 01.01.2015. Il contratto avrà una durata di 9 anni rinnovabile per un ulteriore periodo di 9 anni.

Il contratto di locazione prevedrà la corresponsione di un canone di locazione in misura fissa, come prima riportato, e considererà per l'annualità del 2015 il riconoscimento a favore della Proprietà di una quota di canone variabile commensurata sulle performance di Fiera Milano Spa in concomitanza con l'evento dell'EXPO 2015 e dei possibili benefici da essi derivanti in termini di attrattività paese. La clausola prevedrà il riconoscimento di una quota di canone aggiuntivo, fino ad un massimale di €10.000.000, commensurato nella misura del 15% del maggior fatturato conteggiato come differenza tra fatturato medio negli esercizi 2012, 2013 e 2014 e il fatturato registrato nel 2015. Con riferimento ai fatturati realizzati nel 2015 e nel triennio precedente, gli stessi si intendono composti secondo il modello di business operante negli esercizi 2012 e 2013. In caso di variazioni sostanziali in detto modello di business verranno concordati tra le Parti adeguati correttivi. La differenza positiva di fatturato su cui verrà determinata la quota di canone variabile relativa all'annualità 2015 sarà certificata dalla società di revisione del gruppo.

7. Analisi del Canone di Locazione pattuito tra le Parti

Approccio metodologico

Al fine di esprimere la ns. opinione professionale sulla congruità del canone di locazione annuo pattuito, sono state utilizzate le risultanze della ns. attività di advisor del Cliente avente per oggetto l'individuazione di un canone di locazione di mercato per il bene in esame. Le attività precedentemente svolte hanno previsto:

- Identificazione di benchmark del mercato fieristico nazionale e internazionale con riferimento a selezionate realtà, che almeno per alcune caratteristiche siano comparabili con il Polo Fieristico di Milano Rho-Però;
- Identificazione di benchmark cross industry;
- A partire dall'analisi dei benchmark definizione di criteri e parametri di riferimento per determinare il Canone di Locazione di Mercato per il Polo Fieristico di Milano Rho-Però.

L'approccio metodologico è stato determinato considerando la natura specialistica del bene e di riflesso dell'attività in esso svolta dal Conduttore, Fiera Milano S.p.A., mutuando i fondamentali metodologici adottati per beni immobiliari per cui la disponibilità a pagare di un generico Conduttore è proporzionale alla capacità di produrre reddito, intesa come sostenibilità del medesimo (es. grandi strutture commerciali organizzate, strutture ricettive).

In considerazione della natura specialistica dell'attività svolta dal Conduttore è stato adottato un approccio analitico, che tiene conto sia delle caratteristiche dell'industry in cui la Società opera e del posizionamento del Polo di Milano Rho-Però nel panorama nazionale ed internazionale. A questo scopo, l'esercizio di benchmarking svolto è stato funzionale a ricavare dei parametri rappresentativi del posizionamento e della performance del Polo di Milano Rho-Però che consentissero di analizzare la sostenibilità del canone di locazione nel medio periodo sia rispetto alla sua industry di riferimento sia alle industry assimilabili.

A partire dall'analisi delle caratteristiche del Polo Fiera Milano Rho e considerate le caratteristiche del mercato in cui opera rispetto ai suoi competitor europei e nazionali, come prima citato, vista l'assimilazione alle classi di beni il cui canone di locazione è funzione della loro capacità di produrre reddito attraverso la gestione e l'utilizzo del bene locato considerando in particolare la relazione tra gestione e suoi ricavi versus sostenibilità del canone di locazione (EBITDAR) e inoltre tenendo presente i seguenti elementi:

- Tipologia dell'attività svolta dal Conduttore (Fiera Milano Spa);
- Composizione dei ricavi e loro variabilità;
- Benchmarking su attività comparabili con riferimento alla relazione tra gestione e suoi ricavi versus sostenibilità del canone di locazione (EBITDAR);
- Canone di Locazione €/mq per la struttura fieristica nel suo complesso;
- Relazione tra €/mq venduto ed incidenza del Canone di Locazione.

E' opportuno evidenziare che l'analisi dei benchmark è un passaggio fondamentale per determinare dei parametri di riferimento in considerazione della natura specialistica dell'industry di riferimento e dell'assenza di comparativi diretti. Dall'analisi comparata dei Poli Internazionali e nazionali scelti come benchmark si evince:

Le caratteristiche del Polo Esterno

- separazione proprietà/società di gestione;
- maggiore orientamento all'ospitalità di eventi rispetto all'organizzazione;
- natura giuridica di Società quotata;
- grandi dimensioni dell'infrastruttura e difficoltà di saturazione degli spazi;
- composizione dei ricavi e performance.

Le caratteristiche del mercato in cui opera rispetto ai suoi competitor europei

- scarsa dinamicità del mercato e previsioni di crescita limitata nel prossimo futuro;
- limitata attrattività rispetto al benchmark di eventi internazionali di rilievo;
- alta competizione locale da Poli fieristici di proprietà e gestione mista (pubblico/privata).

L'analisi della componente immobiliare sul piano fisico ha evidenziato:

- una rigidità di impianto planimetrico – accoglienza unidirezionale e la posizione decentrate tra accessibilità infrastrutturale (fermate metro) e il complesso fieristico;
- una rigidità del layout dei padiglioni che non consente la compartimentazione in pianta e in elevazione;
- alcuni limiti strutturali, quali la portata dei solai ai piani superiori.

Metodologia determinazione Canone di Locazione di Mercato

Al fine di determinare il canone di locazione si è proceduto ad analizzare la composizione e la natura dei ricavi della Fiera Milano e la loro relazione con gli spazi fisici del Polo. A questo scopo sono state individuate 3 distinte tipologie di spazi che partecipano alla generazione del canone:

- *Spazi Diversi* dalle strutture espositive per loro natura accessori e/o a supporto dell'attività fieristica il cui ricavo generato è funzione dell'utilizzo da parte di terzi soggetti;
- *Spazi ad uso Direzionale* prevalentemente condotti in locazione da Fiera Milano S.p.A. che non generano ricavi ad esclusione di alcune quote minoritarie ma sono funzionali all'attività del Conduttore;
- *Spazi Espositivi* prettamente destinati alle strutture espositive, quindi direttamente funzionali all'attività di Fiera Milano S.p.A. e generatrici della preponderante quota di Ricavi.

In considerazione dell'ammontare dei Ricavi attribuibili al Gruppo 1 "spazi a uso diverso", e in parte limitata al Gruppo 2 "spazi direzionali", si è proceduto all'individuazione puntuale del loro Canone di Locazione per depurare l'analisi del Canone di Locazione Complessivo da fenomeni di distorsione derivante dalla diversa natura delle attività.

L'analisi della componente del Canone di Locazione attribuibile agli spazi afferenti ai Gruppi di spazi "non espositivi" ha anche considerato i seguenti fattori:

- Loro funzione rispetto all'attività fieristica – supporto o accessoria;
- Tipologia di Attività svolta dal sub-conduttore/sub-utilizzatore o dal Conduttore (Fiera Milano Spa);
- Comparabilità con tipologie immobiliari esterne al Polo Milano Rho assimilabili per categoria di uso (retail e servizi alla persona, direzionale, magazzini e attività logistiche);
- Ruolo del Conduttore nell'attività di individuazione dei conduttori, negoziazione e gestione delle locazioni;
- Rischio commerciale del Conduttore.

Per la componente del Canone di Locazione attribuibile agli spazi afferenti al Gruppo 3 di "spazi espositivi" ha anche considerato i seguenti fattori:

- Ricavi da Business Plan Quadriennale a cura di Fiera Milano S.p.A.;

- Individuazione indicatori di performance per l'orizzonte temporale di riferimento;
- Sensitivity Analysis rispetto ad una diversa composizione del Canone di Locazione, quota garantita (Minimo Canone Garantito – CMG) e quota variabile e rispetto ad alcune caratteristiche del Conduttore (oneri finanziari. ammortamento).

Risultanze Analisi

Gruppi 1 & 2	Superficie (m ²)	Canone Totale (€)
Padiglioni Espositivi	398,826	1.218.420
Centro Servizi	31,141	168.030
Torri Uffici	14,584	1.937.200
Dock	21,983	913.500
Altro – loc. tec. & collegamenti	8.156	-
Edifici Asse Centrale Est	18,848	1.242.500
Edifici Asse Centrale Ovest	17.770	1.243.235

Fiera Milano S.p.A svolge, e assume un diverso rischio commerciale, a seconda della categoria di attività e della relazione esistente con l'attività fieristica (es. attività di magazzinaggio/logistico per espositori). Il canone di locazione stimato per questi spazi è stato suddiviso in 2 componenti a seconda del rischio connesso all'attività di selezione e ricerca dell'operatore, rent collection e gestione dei medesimi:

- *Componente No-risk* – quota del canone di locazione riconoscibile interamente alla Proprietà attribuita solo alla componente uffici;
- *Componente Risk* – quota del canone di locazione attribuibile a Fiera Milano S.p.A. e non riconosciuta alla Proprietà a fronte dell'attività di gestione e del rischio commerciale assunto (compresa tra 25% e 50%).

Il canone di locazione complessivo è pari a €6.722.000 (circa) di cui la componente base riconoscibile alla Proprietà è pari a €4.831.000 (circa) evidenziando quindi un margine lordo per Fiera Milano S.p.A. di €1.891.000 (circa) pari al 28% del canone di locazione complessivo (€6.722.000) e pari circa al 45% del canone di locazione complessivo al netto della quota direzionale (€4.240.430).

Il canone di locazione degli spazi espositivi è stato stimato adottando il seguente processo di analisi e verifica:

- La base di riferimento dei Ricavi è tratta dal Business Plan Quadriennale a cura di Fiera Milano S.p.A. utilizzata per il conteggio dell'EBITDAR;
- Inserimento esplicito dell'importo del canone di locazione stimato per i Gruppi 1 e 2 con contestuale limitazione al ruolo di variabile del canone di locazione del Gruppo 3 (componente spazi espositivi). La quota di canone attribuita agli spazi dei Gruppi 1 e 2 è stata individuata per unità e depurata dal margine atteso del Conduttore per il ruolo ed il rischio commerciale assunto – vedasi sezioni precedenti. La quota di canone attribuita

agli spazi del Gruppo 3 – dato medio - è pari a €24.290.000² riflettendo un'incidenza percentuale sull'EBITDAR funzione dell'analisi svolta sui benchmark cross-industry individuati;

- Individuazione dell'EBITDA, come importo, a fronte della performance attesa nell'arco del quadriennio e su base "media" nel periodo di riferimento;
- Potenziale scomposizione del Canone di Locazione da corrispondersi in una componente annuale garantita ed una quota variabile funzione delle performance in considerazione della tipicità del ciclo di produzione di Fiera Milano (manifestazioni biennali, annuali e pluriennali) e delle sue possibili evoluzioni nel futuro. Individuazione delle potenziali variabili che concorrono alla determinazione di un Canone di Locazione Variabile (EBITDA sui Ricavi e Percentuale sul plus valore prodotto in forma paritaria o assimilabile). La *Sensitivity Analysis* fonda su un target EBIDTA tra 8% e 12% considerando un'incidenza a favore della Proprietà per la miglior performance rispetto al target, compresa tra il 30% e il 40% a seconda del risultato di performance (variazione EBITDA per soglie €25mio, €30mio e €35mio).

I risultati della nostra analisi hanno individuato un canone di locazione complessivo al primo termine contrattuale 31/12/2014 compreso tra circa €31.800.000 e €35.400.000. Si specifica che detti importi risultano inclusivi della componente variabile determinata secondo i criteri dettagliati ai punti precedenti. La quota del canone di locazione complessivo relativa alla componente minima garantita è pari a €28.990.000.

Si evidenzia che i dati di budget, su richiesta del Cliente, essendo classificati come dati sensibili non sono riportati in forma esplicita nel presente documento.

8. Parere di Congruità

La ns. opinione, ed oggetto del presente parere, si riferisce all'importo annuale concordato come base di riferimento per il canone di locazione a partire dal 1 gennaio 2015; il detto importo rappresenta il canone di locazione stabilizzato e base di riferimento per il conteggio dell'aggiornamento ISTAT.

Con riferimento al canone di locazione da corrispondersi per il periodo compreso tra il 1 luglio 2014 e il 31 dicembre 2014, è classificabile come ad interim, frutto di una rinegoziazione anticipata tra le Parti, non prevista dal contratto vigente ma da esso implicitamente dipendente. In considerazione di ciò è nostra opinione che detto canone (1 luglio 2014 - 31 dicembre 2014) non possa essere analizzato in forma puntuale e distinta dalle condizioni contrattuali complessive dell'intero nuovo contratto.

Con riferimento alla componente del canone di locazione variabile, applicabile per la sola annualità del 2015, in funzione dell'evento straordinario e non considerabile come ripetibile, dell'EXPO 2015, è ns. opinione che la clausola, prevista contrattualmente, che prevede una possibile maggiore remunerazione della Proprietà in funzione dei migliori e potenzialmente eccezionali risultati economici del Conduttore sia ragionevole. L'individuazione di un quota di canone di locazione

² Dato inclusivo della variazione ISTAT stimata.

fissa (MCG) e di una quota variabile funzione delle performance commerciali del Conduttore, ricalca la prassi di mercato in uso per le unità commerciali parte di grande strutture commerciali organizzate. Sebbene si riscontri una diversità nella modalità di conteggio, non su base annuale ma adottando come riferimento il fatturato medio di Fiera Milano S.p.A. tra le annualità 2012, 2013 e 2014, si ritiene la clausola ragionevole in considerazione delle oscillazioni nel fatturato tipiche della struttura fieristica che seguono la stagionalità degli eventi fieristici, che prevedono manifestazioni annuali, biennali e pluriennali.

Il canone di locazione annuo pattuito, con decorrenza dal 1 gennaio 2015, è pari a €38.800.000. La ns. opinione di canone di locazione, considerando le analisi svolte e la corresponsione di un importo fisso annuale, quindi non scomposto tra MCG e quota variabile, si attesta in un intervallo tra €31.800.000 e €35.400.000. In considerazione della stagionalità delle performance del Conduttore e delle previsioni, l'intervallo di riferimento per l'annualità 2017 sarebbe compreso tra €39.800.000 e €41.900.000 (circa). Un importo medio, sulle tre annualità – 2015, 2016 e 2017 – individuerrebbe un potenziale intervallo tra €34.100.000 e €37.000.000 confermando un dato medio €35.600.000 (circa). La comparazione tra gli importi stimati in base alla sostenibilità del canone e delle possibili oscillazioni rispetto al target di EBITDA (tra 8% e 12%) evidenzia che il canone medio su base triennale pari a circa €35.600.000 è assimilabile al limite estremo del canone di locazione sostenibile nel 2015 e leggermente superiore a quello ipotizzabile nel 2016 ma comunque in un limite di tolleranza.

In considerazione di quanto sopra, considerando come punto di riferimento un importo annuale di €35.600.000, il delta rispetto al canone di locazione pattuito sarebbe nella misura del 9% circa.

E' ns. opinione che il delta tra il canone di locazione considerato come riferimento di sostenibilità del mercato (€35.600.000) e quello pattuito (€38.800.000) è ritenuto ragionevole alla luce delle seguenti considerazioni:

- Il bene immobiliare oggetto del contratto di locazione si configura come *unico* e non assimilabile ad altri beni sul mercato; ciò comporta sia una considerazione sulla certezza nella definizione del suo canone di locazione, che si può ragionevolmente considerare in un intervallo del +/-10%, e sull'assenza di beni alternativi disponibili sul mercato influenzando la disponibilità a pagare del Conduttore;
- Il Conduttore è già in occupazione del complesso ed è pertanto ragionevole considerare che, anche in ipotesi in cui vi fosse un'alternativa sul mercato, la sua disponibilità a pagare potrebbe essere diversa rispetto a quella di un generico altro soggetto;
- L'importo individuato tra le Parti come base di riferimento per il canone di locazione stabilizzato (€38.800.000) è rappresentativo della rinegoziazione di un contratto esistente per tale motivazione fattori correttivi possono averne influenzato il risultato (es. ridefinizione del canone di locazione sebbene contrattualmente non previsto, strutture e importi precedentemente corrisposti, etc.); questo fenomeno è comunemente riscontrabile nei processi di rinegoziazione in tutte le asset class.



Jones Lang LaSalle S.p.A.
via Agnello 8 - 20121 Milano
Tel +39 02 85 86 86 1
fax +39 02 85 86 86 40

La presente comunicazione è stata redatta in data 10 marzo 2014 sulla base delle analisi condotte, delle informazioni disponibili e di quelle fornite dal Cliente.

Cordiali Saluti

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Marin". The signature is written in a cursive style with a large, prominent initial "P".

Dott. Pierre Marin MRICS
CEO

Allegato 1

Condizioni Generali di Contratto

Condizioni Generali di Contratto

Introduzione

1. Applicabilità delle Condizioni Generali

Le presenti Condizioni Generali di Contratto ("le Condizioni Generali") troveranno applicazione ogni qualvolta a Jones Lang LaSalle sia stato conferito un incarico per la fornitura di servizi e non vi sia un contratto scritto che disciplini la fornitura di tali servizi ovvero, nel caso in cui esista un contratto, nella misura in cui le presenti Condizioni Generali non siano in conflitto con i termini e condizioni di tale contratto. Ogni riferimento contenuto nelle presenti Condizioni Generali al 'contratto' si intenderà effettuato all'accordo (scritto o verbale) intercorso tra le parti nonché alle presenti Condizioni Generali che devono intendersi incorporate nel suddetto contratto quale parte integrante e sostanziale dello stesso ("il Contratto").

2. Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle significa Jones Lang LaSalle, S.p.A., Via Agnello 8, 20121 Milano, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, cod. fisc. e P. IVA n° 10040460155.

Livelli di Servizio

3. Standard di esecuzione

Jones Lang LaSalle presterà i servizi secondo le specifiche ed i livelli di servizio individuati per iscritto nel Contratto ovvero, qualora questi non siano stati indicati, secondo le specifiche ed i livelli di servizio che Jones Lang LaSalle applica normalmente, in conformità all'obbligo di diligenza specificato di seguito. Qualsiasi modifica a quanto precede dovrà essere concordata per iscritto.

4. Attività escluse

Jones Lang LaSalle non è in alcun modo responsabile per tutto quanto non rientri nell'ambito dei servizi prestati e come definiti ai sensi del Contratto. In particolare, Jones Lang LaSalle non è in alcun modo responsabile per:

- valutazioni in materia di prezzi, salvo il caso in cui abbia ricevuto l'incarico di effettuare una formale valutazione;
- pareri, o mancati pareri, in merito allo stato di beni immobili, salvo il caso in cui sia stata espressamente incaricata di effettuare una formale perizia;
- la sicurezza, la gestione ovvero l'assicurazione di beni immobili, salvo il caso in cui sia stata espressamente incaricata di occuparsi della gestione di dette attività;
- la sicurezza di coloro che visitino gli immobili, salvo il caso in cui ciò sia stato espressamente indicato nell'incarico conferito a Jones Lang LaSalle.

5. Servizi Finanziari

Jones Lang LaSalle non è autorizzata alla prestazione di servizi di investimento, di servizi finanziari ovvero, in generale, alla prestazione di qualsivoglia altro servizio o attività disciplinata ai sensi del Decreto Legislativo 24 Febbraio 1998, n. 58 ovvero del Decreto Legislativo 1 Settembre 1993, n. 385, "Testo Unico in materia bancaria e creditizia" e s.m.i.

6. Intermediazione Immobiliare

Qualora a Jones Lang LaSalle sia stato conferito incarico di svolgere attività d'intermediazione immobiliare, Jones Lang LaSalle sarà tenuta a:

- presentare per iscritto tutte le offerte ricevute;
- rispettare ogni e qualsiasi disposizione inderogabile di legge applicabile alla fornitura di servizi di intermediazione immobiliare.

Responsabilità

7. Obbligo di diligenza

Jones Lang LaSalle ha, nei confronti del cliente, l'obbligo di agire con ragionevole diligenza e cura nella fornitura dei servizi e nell'attenersi alle istruzioni del cliente ove tali istruzioni non siano in conflitto con (a) le presenti Condizioni Generali, (b) il Contratto, ovvero (c) la legge ed i codici di condotta applicabili ai servizi medesimi. Jones Lang LaSalle non ha l'obbligo di ottemperare alle istruzioni del cliente che siano in conflitto con la legge, i regolamenti ed i codici di condotta applicabili.

8. Responsabilità nei confronti del Cliente

Jones Lang LaSalle non è responsabile per le conseguenze, ivi inclusi i ritardi nella fornitura o la mancata fornitura dei servizi, derivanti da ritardi o inadempimenti da parte del cliente o di qualsiasi altro soggetto che agisca per conto del cliente:

- nel fornire prontamente qualsiasi informazione, documento o altro materiale che il cliente sia tenuto a fornire ai sensi del Contratto ovvero nel caso in cui tali informazioni, documenti o materiali siano inesatti, inaccurati, non aggiornati, incompleti o comunque tali da indurre Jones Lang LaSalle in errore. Il cliente garantisce che, nel caso in cui fornisca informazioni o materiale a Jones Lang LaSalle, quest'ultima sarà autorizzata a fare pieno affidamento sulla loro accuratezza e completezza;
- nell'adempiere alle raccomandazioni o pareri di Jones Lang LaSalle.

Fatto salvo il caso di dolo o colpa grave di Jones Lang LaSalle, di morte o lesioni personali causati da fatto imputabile a Jones Lang LaSalle ovvero ancora di violazione di norme di ordine pubblico da parte di quest'ultima, in relazione ai quali la responsabilità di Jones Lang LaSalle sarà illimitata, la responsabilità di Jones Lang LaSalle in qualunque modo derivante o connessa alla prestazione dei servizi oggetto di incarico o comunque derivante ai sensi del Contratto o altrimenti:

- è esclusa nella misura in cui la stessa derivi da un fatto imputabile al cliente ovvero ad altri soggetti che agiscono per conto del cliente (e dei quali Jones Lang LaSalle non è responsabile);
- è esclusa se causata da circostanze fuori dal ragionevole controllo di Jones Lang LaSalle;
- non include il c.d. lucro cessante nonché i danni indiretti;
- (qualora Jones Lang LaSalle sia solo una delle parti responsabili) limitata alla quota-parte di danni che può essere ragionevolmente imputabile a Jones Lang LaSalle – con espressa esclusione di qualsiasi responsabilità solidale – indipendentemente dal fatto che le altre parti risarciscano o meno la quota-parte di danni imputabili a queste ultime; e
- è comunque limitata all'importo complessivo 5 milioni di euro.

9. Responsabilità nei confronti di Terzi

Jones Lang LaSalle non si assume alcun obbligo di diligenza né alcuna responsabilità verso terzi diversi dal Cliente, salvo che ciò sia espressamente concordato per iscritto. Nessun terzo potrà vantare alcun diritto nei confronti di Jones Lang LaSalle ai sensi del presente Contratto, se non diversamente concordato per iscritto.

10. Responsabilità per fatto di Terzi

In espressa deroga a quanto previsto dall'articolo 1228 cod. civ. Jones Lang LaSalle non si assume alcuna responsabilità per prodotti o servizi che la stessa debba ragionevolmente ottenere da terzi al fine di fornire i servizi.

11. Conferimento di incarico a Terzi

Jones Lang LaSalle potrà conferire a terzi l'incarico di fornire, in tutto o in parte, i servizi oggetto del contratto solo nel caso in cui ciò sia ragionevolmente necessario ma rimarrà comunque responsabile per quanto realizzato da tali terzi salvo che il cliente acconsenta ad avvalersi solo di tali terzi (consenso che non dovrà essere irragionevolmente negato dal cliente). Nel caso in cui l'incarico a terzi venga conferito da Jones Lang LaSalle su specifica richiesta del cliente, Jones Lang LaSalle non sarà in alcun modo responsabile per quanto realizzato (o non realizzato) da detti terzi.

Il Cliente dovrà stipulare e mantenere in vigore le necessarie assicurazioni che coprano l'Immobile da rischi di incendio, allagamenti, caduta di oggetti, esplosioni, incidenti elettrici, furti in particolare di materiali, attrezzature o beni, da danni fisici e materiali agli occupanti, a terze parti, a visitatori ecc. e che includano Jones Lang LaSalle come assicurato addizionale o che prevedano una rinuncia al diritto di surrogazione della Compagnia assicuratrice nei confronti di Jones Lang LaSalle o di qualsivoglia dei suoi amministratori o dipendenti, collaboratori o incaricati.

12. Tutela dei Dipendenti

Fatto salvo il caso di dolo o di illecito penale, il Cliente rinuncia espressamente a promuovere qualsiasi azione o richiesta nei confronti di dipendenti o ex dipendenti di Jones Lang LaSalle (ovvero di altre società di gruppo Jones Lang LaSalle), che siano stati coinvolti, in nome e per conto di Jones Land LaSalle, nella fornitura dei servizi; le Parti concordano che, ai fini della presente clausola, Jones Lang La Salle sottoscrive il presente accordo, anche in nome e per conto dei dipendenti propri o di altre società del Gruppo Jones Lang LaSalle allo scopo di rendere la presente previsione irrevocabile a beneficio di questi ultimi, ai sensi dell' art.1411, comma2,cod.civ.

13. Responsabilità nei confronti di Jones Lang LaSalle

Il Cliente si impegna a tenere indenne e manlevata Jones Lang LaSalle da ogni e qualsiasi danno, onere, spesa (ivi comprese le parcelle degli avvocati e i costi e spese di liti ragionevolmente sostenuti), responsabilità e/o richiesta di risarcimento:

- dei quali il Cliente sia tenuto a rispondere in virtù delle presenti Condizioni Generali;
- derivanti da o fondati su atti da parte del Cliente (o di qualsivoglia dei suoi amministratori o dipendenti, collaboratori o incaricati), fatto salvo il caso in cui siano causati da fatto imputabile a Jones Lang LaSalle e ciò sia stato riconosciuto in forza di una sentenza del Tribunale competente ovvero siano derivanti da dolo o colpa grave di Jones Lang LaSalle (ovvero da soggetti dei quali Jones Lang LaSalle è responsabile in forza delle presenti Condizioni Generali)

Tempistica

14. Tempi di fornitura del servizio

Jones Lang LaSalle porrà in essere ogni ragionevole sforzo per prestare i servizi nel rispetto della tempistica indicata dal Cliente ma non sarà in alcun modo responsabile qualora ciò non avvenga per ritardi che siano determinati da eventi al di fuori del suo controllo o causati da inadempimento o ritardato o inesatto inadempimento da parte del Cliente ai propri obblighi contrattuali ovvero da ritardo da parte del Cliente nel consentire a Jones Lang LaSalle di accedere agli immobili per effettuare il sopralluogo.

15. Servizi da prestarsi al di fuori del territorio italiano

Ove per la prestazione di un servizio, Jones Lang LaSalle abbia la ragionevole necessità di ricorrere ad un fornitore di servizi al di fuori del territorio italiano, la stessa potrà richiedere al cliente di sottoscrivere un accordo separato con tale fornitore di servizi che sia soggetto alla normativa locale, a modalità di fatturazione separata e ad uno standard di servizio non superiore a quanto ragionevolmente conseguibile in tale località.

16. E-mail e Servizi on-line

Jones Lang LaSalle potrà utilizzare sistemi di comunicazione elettronica per la fornitura dei servizi, mettendo a tal fine a disposizione del cliente qualsiasi software necessario che non sia generalmente disponibile.

17. Conflitto di interesse

Qualora Jones Lang LaSalle venga a conoscenza di un conflitto di interesse, la stessa ne informerà tempestivamente il cliente e suggerirà una linea di condotta adeguata.

18. Pubblicità

Jones Lang LaSalle ed il cliente non potranno rendere pubblico o rilasciare a canali di informazione o a terzi informazioni concernenti i servizi o l'oggetto dei medesimi, senza il consenso dell'altra parte.

19. Conferimento di Dati Personali

Il cliente dichiara e garantisce di aver fornito l'informativa ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche e/o integrazioni (il "Codice Privacy"), nonché di aver ottenuto ogni e qualsiasi consenso, autorizzazione o approvazione dai soggetti interessati e di adempiere ad ogni e qualsiasi obbligo o requisito di legge previsto dal Codice Privacy al fine di consentire a Jones Lang LaSalle di trattare legittimamente i dati personali di terzi che gli siano stati comunicati dal cliente ai sensi del presente Contratto. Il Cliente si impegna, in ogni caso, a tenere Jones Lang LaSalle manlevata ed indenne da qualsiasi pretesa, perdita, danno, responsabilità od azione che possa essere promossa da terzi derivante da qualsiasi pretesa fondata e/o relativa al trattamento da parte di Jones Lang LaSalle dei dati personali che gli siano stati comunicati dal cliente.

Fermo tutto quanto precede, Jones Lang LaSalle tratterà e proteggerà i dati personali di terzi in conformità alla normativa italiana in materia di protezione dei dati personali ed esclusivamente nella misura necessaria per fornire i servizi al cliente o altrimenti consentita ai sensi del presente Contratto.

20. Proprietà intellettuale

Tutti i diritti di proprietà intellettuale sul materiale fornito dal cliente appartengono allo stesso e quelli sul materiale predisposto da Jones Lang LaSalle appartengono a Jones Lang LaSalle, salvo diverso accordo scritto. Ciascuna parte ha il diritto non esclusivo di utilizzare il materiale predisposto dall'altra parte per le

finalità per le quali detto materiale è stato fornito o predisposto. Nessun terzo avrà il diritto di utilizzare tale materiale senza lo specifico consenso del titolare dei diritti sul materiale medesimo

21. Accesso agli immobili

Nella misura in cui la prestazione dei servizi da parte di Jones Lang LaSalle comporti l'effettuazione di sopralluoghi presso immobili, il cliente dovrà, sotto la propria esclusiva responsabilità, adottare ogni e qualsiasi azione necessaria a garantire il legittimo accesso agli immobili da parte di Jones Lang LaSalle (ivi incluso l'ottenimento dei relativi consensi ed autorizzazioni) nonché a garantire l'adozione di adeguate misure di sicurezza al fine di consentire che la visita agli immobili da parte di Jones Lang LaSalle si possa svolgere in condizioni di sicurezza.

Il cliente dovrà (ove ciò sia previsto quale parte del servizio) porre in essere tutto quanto possibile al fine di consentire comunque a Jones Lang LaSalle di effettuare detti sopralluoghi nel più breve tempo possibile successivamente alla data di sottoscrizione del Contratto.

22. Materiale Confidenziale

Ciascuna parte dovrà mantenere riservate tutte le informazioni confidenziali ed il materiale che possa avere un valore commerciale per l'altra parte di cui venga a conoscenza potendo, ad ogni modo:

- utilizzarli nella misura ragionevolmente richiesta per la prestazione del servizio;
- divulgarli con il consenso dell'altra parte;
- divulgarli se richiesto ai sensi di legge, regolamenti o da autorità competenti.

Il presente obbligo rimarrà in vigore anche dopo la scadenza del Contratto.

23. Effetto della Risoluzione sul Materiale del Cliente

Al momento della risoluzione, per qualsiasi causa, del Contratto, Jones Lang LaSalle potrà, in osservanza di disposizioni di legge, normative o dei codici di condotta, trattenere una copia di tutto il materiale in suo possesso e fornito da o per conto del cliente in relazione alla prestazione dei servizi. Il cliente potrà richiedere la restituzione o la distruzione di tutto il rimanente materiale.

24. Distruzione dei Documenti

Fatto salvo quanto previsto ai sensi dell'articolo 2220 cod. civ. a far data dall'espletamento del servizio o dalla cessazione del Contratto, quale che si verifichi per primo, Jones Lang LaSalle potrà distruggere tutti i documenti in suo possesso.

Compenso

25. Non Specificato

Qualora il corrispettivo e le spese dovuti a Jones Lang LaSalle per la prestazione dei servizi non siano stati specificati per iscritto nel Contratto, Jones Lang LaSalle avrà diritto di ottenere:

- il pagamento del proprio corrispettivo in un importo determinato dal RICS ovvero da altro organo professionale competente ovvero, se nessuna di questi sia stato specificato, ad un compenso equo e ragionevole con riferimento al tempo e risorse dedicati alla prestazione dei servizi;
- al rimborso delle spese debitamente sostenute per conto del cliente.

26. Fornitura parziale dei servizi

In caso di prestazione parziale dei servizi, Jones Lang LaSalle avrà diritto ad un equo corrispettivo da calcolarsi proporzionalmente al servizio reso da Jones Lang LaSalle, come valutato da questa ultima.

27. IVA

Il cliente sarà tenuto al pagamento dell'IVA secondo l'aliquota in vigore al momento dell'emissione della corrispondente fattura.

28. Interessi di Mora

Per tutti gli importi che non siano stati pagati entro la relativa data di pagamento, Jones Lang LaSalle avrà il diritto di addebitare sull'importo non pagato un interesse pari ad un tasso equivalente al saggio di interesse legale maggiorato del 2%.

Miscellanea

29. Cessione del Contratto

Il cliente potrà cedere il Contratto solo previo espresso consenso scritto di Jones Lang LaSalle, consenso che non dovrà essere irragionevolmente negato.

30. Risoluzione del Contratto

Il cliente o Jones Lang LaSalle potranno risolvere il Contratto con effetto immediato dandone comunicazione all'altra parte nel caso in cui l'altra parte:

- non abbia posto rimedio ad una grave o persistente violazione del presente Contratto entro un ragionevole periodo di tempo come indicato nella diffida ad adempiere inviata dalla parte non inadempiente;
- sia in stato di insolvenza ai sensi della normativa del Paese in cui detta parte è stata costituita.

31. Effetto della Risoluzione

La cessazione del presente Contratto non pregiudicherà qualsiasi pretesa che sia sorta prima della cessazione ovvero che abbia ad oggetto il diritto di Jones Lang LaSalle alla corresponsione del corrispettivo o al rimborso delle spese sostenute da quest'ultima fino alla data di cessazione.

32. Rinuncia e Separabilità

La mancata applicazione di una qualsiasi disposizione delle presenti Condizioni Generali non costituirà una rinuncia al diritto di chiedere l'applicazione della stessa o di altri termini e condizioni del presente Contratto.

L'invalidità o inefficacia, in tutto o in parte, di una qualsiasi delle disposizioni del presente Contratto non avrà effetto sulla validità, legalità o efficacia delle restanti disposizioni che rimarranno pienamente in vigore ed effetto.

33. Notifiche

Le comunicazioni tra le parti saranno valide se rese per iscritto ed indirizzate all'ultimo indirizzo conosciuto del destinatario e saranno considerate notificate:

- al momento della consegna, se consegnate a mano (se ciò avviene nel regolare orario di attività lavorativa) ovvero nel momento in cui l'attività lavorativa abbia nuovamente inizio; due giorni lavorativi dopo la spedizione, se inviate per mezzo di lettera raccomandata;

- due giorni lavorativi dopo la spedizione, se inviate per mezzo di lettera raccomandata;
- al momento della ricezione, se spedite per posta ordinaria, fax.

Le notifiche non possono essere effettuate per posta elettronica.

34. Legge applicabile e Foro competente

Il Contratto e le Condizioni Generali sono regolati dalla legge della Repubblica Italiana. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione al presente Contratto sarà sottoposta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

Milano, 10 Gennaio 2014

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA IN MERITO A REQUISITI DI INDIPENDENZA ED ALLE CAUSE DI INCOMPATIBILITA'

(artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto Pierre Marin nato a Parigi – Francia il 17/09/1960, residente a Milano in Via Plutarco 6, C.F. MRNPRR60P17Z110C, in qualità di Amministratore Delegato della società Jones Lang LaSalle S.p.A (la “**Società**”) con sede legale in Via Agnello n.8 a Milano, CF. Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Milano 10040460155 consapevole che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (“**D.P.R. 445/2000**”), le dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi o contenenti dati non più rispondenti a verità sono puniti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, preso atto di quanto previsto dall'art. 17 del Decreto del Ministro del Tesoro del 24 maggio 1999, in merito ai requisiti di indipendenza che gli Esperti Indipendenti devono possedere ed alle cause di incompatibilità, con riferimento alla procedura per il conferimento di un incarico di Esperto Indipendente

DICHIARA

- che la Società non è socia, amministratore o sindaco e non è stata socia, amministratore ne sindaco negli ultimi tre anni, di Fiera Milano Spa o di altre società o enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o da Fiera Milano Spa (cfr. articolo 17, comma 8, Lett. a, DM 228/1999);
- che i soci e gli amministratori della Società e delle società controllate dalla medesima o che la controllano non rivestono, e non hanno rivestito negli ultimi tre anni, cariche sociali negli organi di amministrazione e controllo di Fiera Milano Spa o delle società che la controllano;
- che i soggetti ai quali saranno affidate funzioni di direzione e supervisione nei procedimenti di valutazione non rivestono, e non hanno rivestito negli ultimi tre anni, cariche sociali negli organi di amministrazione e controllo di Fiera Milano Spa o degli società che la controllano;
- che la Società non è legata alla Fiera Milano Spa o di altre società o enti che la controllino, o che siano controllati da questi ultimi o da Fiera Milano Spa, da rapporti di lavoro subordinato o autonomo, ne è stata legata negli ultimi tre anni;
- che i soci e gli amministratori della Società e delle società da essi controllate o che la controllano non sono legati da parentela e/o affinità entro il quarto grado ai soci, agli amministratori, sindaci o direttori generali di Fiera Milano Spa o delle società che la controllano;
- che la Società non si trova in una situazione che può compromettere comunque l'indipendenza e l'obiettività nello svolgimento dell'incarico.

La Società garantisce che:

- che nello svolgimento dell'incarico, avente per oggetto il Polo Esterno della Fiera di Milano, opererà con indipendenza, integrità ed obiettività;
- si asterrà dalla valutazione in caso di conflitto di interessi in relazione al bene immobiliare oggetto dell'incarico.

La Società dichiara inoltre di:

- autorizzare codesta società, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 71, comma 4, del D.P.R. 445 del 2000, a verificare presso le competenti amministrazioni la veridicità di quanto dichiarato;
- di aver preso visione dell'informativa di cui all'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n.196 (c.d. Codice Privacy), riportata in calce alla presente.

Sarà cura della Società comunicare tempestivamente modifiche o integrazioni relative ai dati forniti, che abbiano rilevanza ai fini dell'accertamento in ordine all'indipendenza della Società ed all'assenza di cause di incompatibilità.

Il dichiarante



Pierre Marin
Amministratore Delegato
Jones Lang LaSalle S.p.A