



Fondazione
Fiera
Milano



FIERA MILANO

**FIERA MILANO E FONDAZIONE FIERA MILANO RAGGIUNGONO UN ACCORDO
RELATIVO ALLA LOCAZIONE DEGLI SPAZI ESPOSITIVI DI RHO E DI MILANO**

- *Rispetto all'attuale contratto di locazione, l'accordo raggiunto prevede una riduzione del canone del quartiere di Rho di 2 milioni di euro nel secondo semestre 2014 e di 14 milioni per anno dal 2015, con una diminuzione complessiva per l'intera durata del contratto di 121 milioni di euro*
- *Nel 2015, in considerazione dello svolgimento di EXPO e dei riflessi positivi per la Società in conseguenza di tale manifestazione, Fiera Milano riconoscerà a Fondazione Fiera Milano una componente aggiuntiva variabile di canone, fino all'importo massimo di 10 milioni di euro*
- *Per quanto riguarda il contratto di locazione relativo al quartiere di Milano, sono state mantenute le condizioni di canone attualmente in essere*

Milano, 14 marzo 2014. In vista della scadenza dei contratti attuali, prevista per il 31 dicembre 2014, l'Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano ("**Fondazione Fiera Milano**"), in qualità di locatore dei quartieri fieristici di Rho e Milano, e Fiera Milano S.p.A. ("**Fiera Milano**"), in qualità di conduttore degli asset infrastrutturali di proprietà della Fondazione Fiera Milano, annunciano un accordo relativo alla locazione degli spazi espositivi. L'operazione di cui al presente comunicato ha ad oggetto, pertanto, la stipula dei nuovi contratti di locazione tra Fondazione Fiera Milano e Fiera Milano relativi ai predetti quartieri espositivi di Rho e di Milano (l'"**Operazione**").

"Il nuovo canone di locazione - **dichiara il Presidente di Fondazione Fiera Milano Benito Benedini** - è frutto di una negoziazione con la controllata Fiera Milano S.p.A. condotta da Fondazione Fiera Milano in coerenza con la propria *mission* di promuovere e incrementare l'organizzazione di manifestazioni fieristiche e di sviluppo in generale dell'economia. Siamo confidenti che le risorse rese disponibili con questo intervento andranno a sostegno dell'attività svolta da Fiera Milano e quindi a beneficio del sistema produttivo del Paese, che trova nelle fiere un insostituibile strumento di competitività a livello internazionale. Il nuovo contratto di affitto è inoltre basato su un'accurata valutazione delle compatibilità economiche sia per Fondazione Fiera Milano, proprietaria dei due complessi espositivi, sia per Fiera Milano S.p.A., quale soggetto preposto alla loro gestione."

Dichiara il Presidente di Fiera Milano, Michele Perini: "Si è chiusa con reciproca soddisfazione la rinegoziazione del contratto di affitto, che Fiera Milano aveva posto tra le azioni prioritarie indicate al mercato. Le mutate condizioni prevalenti nel comparto fieristico avevano reso necessaria una revisione dei termini contrattuali vigenti. E con Fondazione abbiamo trovato un punto di equilibrio in una riduzione del canone del quartiere di Rho, che

Fiera Milano S.p.A.

Sede operativa e amministrativa
20017 Rho (Milano), Italy
S.S. del Sempione, 28
C.P. 141 - 20017 Rho

tel. +39 02.4997.1
fax +39 02.4997.7379
fieramilano@fieramilano.it
www.fieramilano.it

Sede legale - 20149 Milano, Italy
piazza Carlo Magno, 1
Capitale sociale euro 42.147.437,00 i.v.
Registro Imprese, C.F. e P.I. 13194800150
R.E.A. 1623812



FIERA MILANO

partirà già da luglio di quest'anno. Si tratta di un risparmio complessivamente molto significativo, quantificabile in 121 milioni nei 9 anni di durata del contratto. Un risparmio che libera risorse preziose da destinare al rafforzamento della posizione competitiva del Gruppo e, più in generale, alla creazione di valore a vantaggio degli *stakeholder*.”

Con riferimento al quartiere espositivo di Rho, l'attuale contratto di locazione prevede un canone annuo nella misura del 6% dell'investimento effettuato da Fondazione Fiera Milano per la realizzazione del polo stesso, con aggiornamento annuale pari alla variazione dell'indice ISTAT registrata nell'anno precedente. Il canone per l'anno 2013 è stato pari a 52,5 milioni di euro, e per il primo semestre 2014 sarà pari a 26,4 milioni di euro.

Gli accordi raggiunti prevedono, rispetto all'attuale contratto di locazione, la riduzione del canone di locazione di 2 milioni di euro nel secondo semestre 2014 e di 14 milioni per anno dal 2015. Il canone di locazione è, pertanto, fissato in 24,4 milioni di euro per il secondo semestre 2014 e in 38,8 milioni di euro per anno dal 2015, aggiornato annualmente sulla base del 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Limitatamente al 2015, in considerazione dello svolgimento di EXPO e delle ricadute positive che l'Esposizione universale potrà determinare sul *business* fieristico di Fiera Milano, sarà riconosciuta a Fondazione Fiera Milano un'eventuale componente aggiuntiva di canone nell'ipotesi in cui il fatturato realizzato da Fiera Milano S.p.A. nell'esercizio 2015 sia superiore a quello medio realizzato nel triennio 2012-2014. In particolare, Fiera Milano riconoscerà un canone di locazione aggiuntivo, nella misura pari al 15% della predetta differenza di fatturato, fino all'importo massimo di 10 milioni di euro.

Il nuovo contratto di locazione prevede una durata di 9 anni a decorrere dal 1° luglio 2014 ed è rinnovabile automaticamente per ulteriori 9 anni.

Con riferimento al quartiere espositivo di Milano, le parti hanno concordato di confermare il canone di locazione vigente, pari a 2.850.000 euro per anno, aggiornato annualmente sulla base del 100% della variazione dell'indice ISTAT. Con riferimento al predetto canone di locazione si precisa che lo stesso è stato determinato quale esito del negoziato intercorso tra le parti e che lo stesso riflette ed è in linea con le considerazioni circa la congruità del canone espresse dall'*advisor* indipendente Jones Lang LaSalle S.p.A. (“**JLL**”).

La stipula dei contratti di locazione costituisce un'operazione tra parti correlate in quanto Fondazione Fiera Milano detiene una partecipazione di controllo nella Società, pari al 62,062% del capitale sociale di Fiera Milano.

L'operazione costituisce un'operazione di maggiore rilevanza ai sensi dell'art. 5 del regolamento Consob n. 17221 del 2010 in materia di operazioni con parti correlate (il “**Regolamento Consob**”) e dell'art. 10.2 della procedura in materia di operazioni con parti correlate adottata da Fiera Milano (la “**Procedura Fiera Milano**”) in quanto supera le soglie di



rilevanza ivi previste. Essendo Fiera Milano qualificabile come “società di minori dimensioni”, secondo la definizione di cui all’articolo 3, primo comma, lettera (f) del Regolamento Consob, 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 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, su suggerimento del comitato controllo e rischi, ha deliberato di adottare anche per l’Operazione in oggetto le più rigorose procedure previste per le operazioni di maggiore rilevanza.

Il canone di locazione è stato determinato anche tenendo conto di una valutazione redatta da un esperto indipendente per Fiera Milano S.p.A. (JLL) ed uno per Fondazione Fiera Milano (studio del prof. L. Guatri), secondo i criteri e gli intervalli di valore analiticamente indicati nel documento informativo che sarà pubblicato ai sensi della Procedura Fiera Milano e che conterrà anche quale allegati i pareri di congruità redatti dall’*advisor* indipendente JLL.

Per quanto riguarda l’*advisor* di Fiera Milano, quest’ultimo ha effettuato la propria valutazione adottando 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 quartiere 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 partecipano alla generazione dei ricavi complessivi di Fiera Milano.

Per quanto riguarda i criteri utilizzati dall’*advisor* di Fondazione Fiera Milano, lo studio del prof. L. Guatri ha in particolare svolto un benchmark di livello europeo tra i principali quartieri fieristici *competitors* di Milano e ha considerato sia elementi di sostenibilità del canone da parte del conduttore, sia elementi di redditività dell’investimento immobiliare.

Anche alla luce delle considerazioni dei rispettivi *advisor*, si è quindi svolto un negoziato tra le parti, all’esito del quale le parti stesse hanno raggiunto gli accordi illustrati nel presente comunicato stampa. Nell’ambito della negoziazione hanno inoltre partecipato, per Fiera Milano, componenti del comitato controllo e rischi, formato da amministratori indipendenti, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Consob e dalla Procedura Fiera Milano. Il predetto comitato, con parere in data 11 marzo 2014, ha espresso il proprio giudizio positivo in merito alla convenienza dell’Operazione per la società e alla correttezza delle relative condizioni. Anche l’esperto indipendente, in data 10 marzo 2014, ha espresso parere positivo circa la congruità dell’Operazione.



L'Operazione oggetto del presente comunicato è stata approvata dagli organi amministrativi di Fiera Milano e di Fondazione Fiera Milano con deliberazioni assunte in data odierna. Si prevede che i contratti di locazione di cui sopra verranno sottoscritti entro la fine del mese corrente.

Nell'ambito della delibera assunta dal consiglio di amministrazione di Fiera Milano, quest'ultimo, alla luce anche delle considerazioni contenute nei pareri dell'*advisor* indipendente e del comitato controllo e rischi, ha espresso il proprio giudizio positivo in merito alla congruità dei canoni di locazione dei contratti di cui all'Operazione.

Il Documento Informativo dell'Operazione e i documenti allo stesso allegati (*i.e., inter alia*, parere del comitato controllo e rischi di Fiera Milano e pareri di congruità di JLL) saranno messi a disposizione del pubblico presso la sede legale e la sede operativa ed amministrativa della Società, nonché presso Borsa Italiana SpA e saranno consultabili sul sito internet www.fieramilano.it nella sezione Investor Relations/Corporate Governance/Parti Correlate entro sette giorni dalla data odierna.

Per informazioni:

Investor Relations Fiera Milano S.p.A.

Gianna La Rana Tel +39 0249977816 Fax +39 0249977987

gianna.larana@fieramilano.it

www.fieramilano.it

Ufficio Stampa Fiera Milano S.p.A.

Sergio Pravettoni Tel +39 0249977428/7582 Fax +39 0249977374

sergio.pravettoni@fieramilano.it

www.fieramilano.it

Ufficio Stampa Fondazione Fiera Milano

Roberto De Giorgis Tel +39 0249977724

roberto.degiorgis@fondazionefiera.it

www.fondazionefieramilano.it