

PEF Nuovo Mercato Ortofrutticolo aggiornamento settembre 2022

SOGEMI S.P.A.

Reliance Restricted

Settembre 2022

Disclaimer

La società SOGEMI S.p.A. (di seguito anche «la Società» o «il Cliente») ha conferito a EY Advisory S.p.A. coadiuvata da EY S.p.A. (di seguito anche «Advisor Finanziari»), l'incarico per l'assistenza nell'analisi degli impatti degli incrementi prezzi nel settore delle costruzioni sui propri appalti, nell'analisi delle eventuali modalità di copertura delle nuove esigenze di cassa e nella predisposizione del conseguente aggiornamento del Piano Economico Finanziario relativo al Progetto N.P.O. – P.L.O. (di seguito definito anche «Progetto»).

L'incarico sarà svolto e portato a termine sulla base delle assunzioni e delle informazioni riferiteci dal management e considerate da questi ultimi valide al momento della presentazione. La completezza, accuratezza, veridicità oltre che l'aggiornamento delle informazioni e dati qui contenuti, nonché delle informazioni e dati sui quali gli Advisor Finanziari si sono basati non sono stati verificati in modo indipendente da EY Advisory S.p.A ed EY S.p.A., che non assumono pertanto alcuna responsabilità al riguardo.

Conseguentemente, gli Advisor Finanziari non assumono alcuna responsabilità per quanto riguarda la sufficienza delle procedure svolte: (1) in relazione ai fini per i quali il Progetto era stato originariamente richiesto, (2) in relazione ai fini specifici dei terzi, o (3) in relazione a qualsiasi altro fine. Qualora gli Advisor Finanziari fossero stati incaricati di svolgere ulteriori procedure, sarebbero potute emergere ulteriori problematiche che sarebbero state comunicate al cliente. Il nostro rapporto professionale è intercorso esclusivamente con il cliente, e non si estende in alcun modo a terzi. Gli Advisor Finanziari non assumono obblighi di alcun tipo nei confronti dei terzi in conseguenza del ricevimento da parte di questi del Progetto.

Il presente documento è stato predisposto ad uso esclusivo della Società. È inoltre concordato che tale documento e/o la corrispondenza scambiata nel corso del nostro incarico non potrà essere trasmesso a terzi senza autorizzazione da parte degli Advisor Finanziari. In particolare, non ci assumiamo quindi alcuna responsabilità in caso di un utilizzo avente finalità diverse da quelle citate ed in ogni caso nei confronti di terzi che verranno in possesso del presente o che verranno a conoscenza del suo contenuto.

Agenda

1

Premessa

2

**Delibera n.
12/2018**

3

**Avanzamento
dicembre 2021**

4

**Revisione
settembre 2022**



1

Premessa

Premessa

1 Premessa	2 Delibera n. 12/2018
3 Avanzamento dicembre 2021	4 Revisione settembre 2022

Nel presente documento si riportano, in ordine cronologico, oltre alla Delibera iniziale n. 12/2018, i principali aggiornamenti al Piano Economico Finanziario («PEF») del Nuovo Mercato Ortofrutticolo («NMO»), costituito dal Nuovo Padiglione Ortofrutta («NPO») e dalla Piattaforma Logistica Ortofrutta («PLO»), avvenuti in dicembre 2021 e settembre 2022.

In particolare, il documento evidenzia :

- ▶ Il cronoprogramma dei lavori, il quadro economico, la copertura finanziaria e il conto economico societario previsionale da Delibera n. 12 del 2018;
- ▶ L'aggiornamento del cronoprogramma dei lavori, del quadro economico, della copertura finanziaria e del conto economico societario previsionale effettuato in dicembre 2021;
- ▶ L'aggiornamento del cronoprogramma dei lavori, del quadro economico, della copertura finanziaria e del conto economico societario previsionale effettuato in settembre 2022, a seguito dell'incremento dei costi di costruzione.

Tale ultima revisione si è resa necessaria anche a seguito del perdurare dell'emergenza sanitaria in atto determinata dalla Pandemia di Covid-19 che continua ad influenzare negativamente gran parte dei settori economici e del mutato scenario geopolitico che ha fatto seguito allo scoppio del conflitto armato tra Russia ed Ucraina nel mese di febbraio 2022, che hanno avuto come conseguenza la maggior difficoltà nel reperire le materie prime ed un'impennata dei prezzi delle stesse.

A construction site with a worker in the foreground holding blueprints, a yellow crane, and a cityscape in the background. The worker is wearing a white hard hat, a blue long-sleeved shirt, dark pants, and a high-visibility orange safety vest with reflective yellow stripes. He is standing on a concrete slab, looking at a large roll of white blueprints. In the background, there is a yellow tower crane, several workers in orange safety vests and green hard hats working on a structure with rebar, and a cityscape with various buildings under a clear sky. A large, semi-transparent graphic element is overlaid on the left side of the image, containing the text 'Delibera n. 12/2018'.

Delibera n. 12/2018

Delibera n. 12/2018

1 Premessa	2 Delibera n. 12/2018
3 Avanzamento dicembre 2021	4 Revisione settembre 2022

In data 19 febbraio 2018, con delibera n.12, il Consiglio Comunale ha deliberato di

«condividere conseguentemente gli obiettivi del Documento denominato "Proposta per il nuovo Padiglione Ortofrutta" (aggiornato al 17 novembre 2017), presentato dalla SO.GE.M.I. S.p.A. da ultimo in data 21 novembre 2017, in atti P.G. n. 526720/2017 allegati sub n. 4) e 4bis) al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale, comportante un investimento complessivo di € 94,6 milioni, di cui € 39 milioni da erogarsi dal Comune di Milano e € 55,6 milioni a cura di SOGEMI S.p.A. (di cui € 10 milioni di finanziamento proprio e € 45,6 milioni mediante ricorso al debito bancario)»

Il Documento prevede in sintesi:

1. Un **quadro d'intervento** da realizzarsi in 36 mesi;
2. Un **costo complessivo** dell'intervento pari a € 94,544 milioni, come dettagliato nella tabella 1.;
3. La **copertura finanziaria** da realizzarsi come evidenziato dalla tabella 2.;
4. Un **piano economico finanziario**, di cui sono riportate le principali voci di conto economico a livello societario nella tabella 3..

ANNO A REGIME: 4° ANNO

Tabella 3.

Conto Economico prospettico				
Dati in € 000	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
Ricavi	11.012	12.467	12.581	14.627
Costi operativi	(9.477)	(9.612)	(9.718)	(8.786)
EBITDA	1.535	2.855	2.863	5.841
D&A	(2.356)	(2.844)	(2.817)	(3.347)
EBIT	(821)	11	46	2.494
Utile netto	(863)	(52)	(36)	183

Tabella 1.

Quadro Economico 02/2018	
(Dati in €/000)	
NPO	69.498
Opere accessorie	8.949
PLO	10.302
Totale investimenti	88.749
Oneri finanziari e commissioni	5.795
Totale impieghi PEF	94.544

Tabella 2.

Copertura finanziaria - Periodo di Costruzione	
Dati in € mln	Delibera n. 12/2018
Aumenti di capitale	39,0
Finanziamento bancario	45,6
Autofinanziamento	10,0
Totale copertura finanziaria	94,6



Avanzamento dicembre 2021

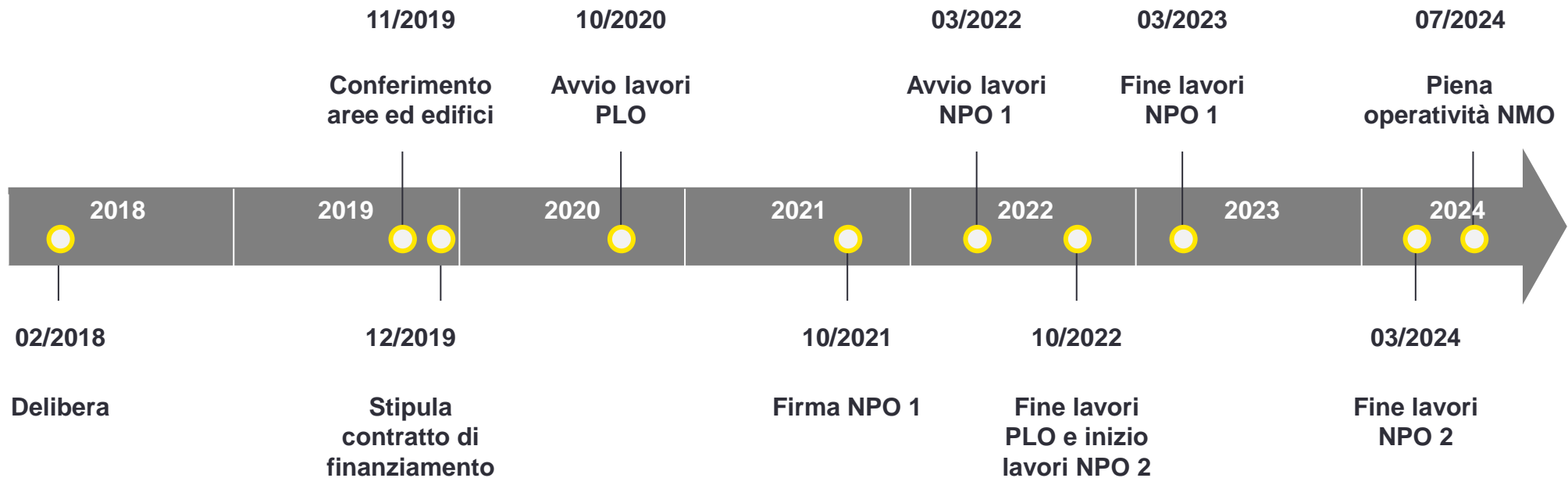
1 Premessa	2 Delibera n. 12/2018
3 Avanzamento dicembre 2021	4 Revisione settembre 2022

Avanzamento dicembre 2021 – Cronoprogramma NMO

In attuazione della Delibera c.c. n.12/2018 Sogemi e il Comune di Milano hanno provveduto:

- ▶ in data 7 ottobre 2019, a sottoscrivere un Convenzionamento Urbanistico per l'asservimento all'uso pubblico del Compendio destinato al Mercato Agroalimentare della Città di Milano fino al 31 dicembre 2060;
- ▶ in data 20 novembre 2019, a deliberare un aumento di capitale di euro 273 milioni, di cui Euro 49 milioni per cassa a finanziamento del progetto del Nuovo Mercato, ed euro 224 mln mediante conferimento di aree ed edifici del comprensorio agroalimentare;
- ▶ In data 3 dicembre 2019, a stipulare con Banco Popolare del contratto di finanziamento per complessivi euro 45,6 ml a finanziamento del progetto del Nuovo Mercato Ortofrutticolo;

L'avvio del progetto si è dunque concretizzato nell'anno 2020.



Avanzamento dicembre 2021 - Quadro economico e copertura finanziaria

1
Premessa

2
Delibera n.
12/2018

3
**Avanzamento
dicembre 2021**

4
Revisione
settembre 2022

Di seguito si riporta il Quadro economico relativo all'avanzamento di dicembre 2021, che risulta incrementato di € 7 milioni per i sopraggiunti costi di bonifica degli attuali padiglioni.

Quadro Economico 02/2018		Quadro Economico 12/2021	
(Dati in €/000)		(Dati in €/000)	
Totale NPO	69.498	Totale NPO	83.232
		NPO 1	35.175
		NPO 2	55.057
		<i>di cui Bonifiche Ambientali 7.000</i>	
Totale PLO	10.302	Totale PLO	13.465
Totale opere accessorie	8.949	Totale contingencies	1.285
Totale investimenti	88.749	Totale investimenti	97.982
Oneri finanziari	5.795	Oneri finanziari	3.562
Totale impieghi PEF	94.544	Totale impieghi PEF	101.544

Si riportano i seguenti scostamenti della copertura finanziaria degli investimenti aggiornata a dicembre 2021, rispetto a quella da Delibera n. 12/2018:

- Incremento dell'aumento di capitale pari a € 7 milioni a copertura degli extra costi di bonifica**, facendo seguito alla Delibera n. 12/2018, che prevede «un apporto in denaro di € 39,0 milioni, incrementabile fino ad un importo massimo di € 49 milioni qualora non si realizzino, in tutto o in parte, le previsioni di autofinanziamento della Società previste in € 10 milioni nel Piano economico finanziario, tenuto conto che allo stato sono ancora in nuce le azioni che la stessa a tal fine intende attivare»;
- Ulteriori € 3 milioni** vengono mantenuti come disponibilità futura per aumento di capitale fino a € 49 milioni.

Copertura finanziaria - Periodo di Costruzione		
Dati in € mln	Delibera n. 12/2018	Quadro Economico 12/2021
Aumenti di capitale	39,0	46,0
Finanziamento bancario	45,6	45,6
Autofinanziamento	10,0	10,0
Totale copertura finanziaria	94,6	101,6

Avanzamento dicembre 2021 - Conto Economico prospettico

1
Premessa

2
Delibera n.
12/2018

3
Avanzamento
dicembre 2021

4
Revisione
settembre 2022

Di seguito si riporta il Conto Economico previsionale societario aggiornato a dicembre 2021, che evidenzia che gli effetti dell'NMO **a regime si avranno nell'anno 2025**.

A partire dal 2026, il Conto Economico prevede un andamento inerziale con una variazione inflattiva annua pari al 1,5%.

ANNO A REGIME 2025

Conto economico prospettico								
Dati € migliaia	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2036	2037
Ricavi	13.821	14.889	16.867	18.035	21.515	22.095	25.642	26.027
Costi operativi	(11.533)	(12.117)	(12.101)	(11.534)	(11.650)	(11.788)	(13.280)	(13.441)
EBITDA	2.289	2.772	4.766	6.501	9.865	10.307	12.362	12.586
D&A	(2.221)	(2.250)	(3.850)	(5.447)	(6.638)	(6.683)	(6.368)	(6.405)
EBIT	68	521	916	1.054	3.227	3.623	5.994	6.180
Utile netto	236	472	693	222	1.791	2.104	5.647	5.976

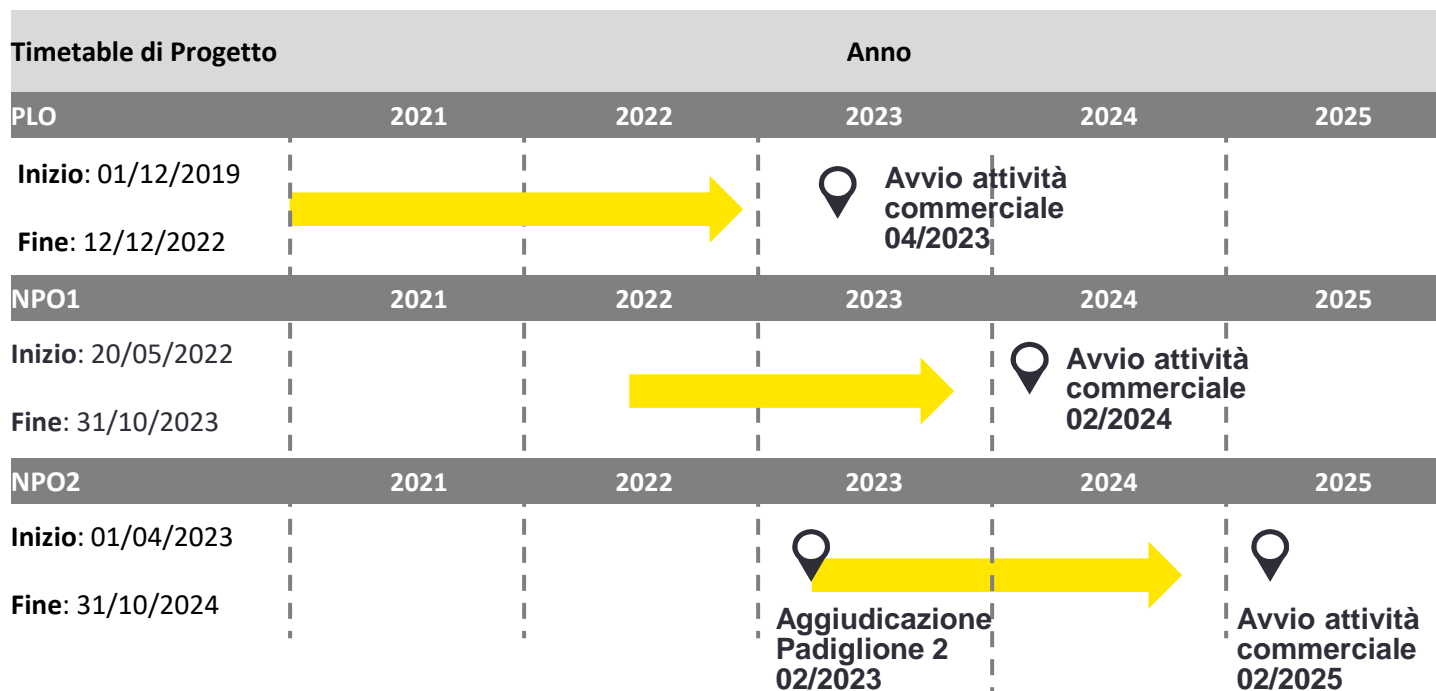
A large-scale construction site featuring a prominent orange tower crane on the left. In the center, a large steel truss structure is being lifted by a red crane hook. Two workers in orange safety vests and hard hats stand in the foreground, looking towards the structure. The background is filled with extensive scaffolding and other construction elements under a clear sky.

Revisione settembre 2022

Revisione settembre 2022 – Cronoprogramma NMO

1 Premessa	2 Delibera n. 12/2018
3 Avanzamento dicembre 2021	4 Revisione settembre 2022

Si riporta di seguito il cronoprogramma di progetto aggiornato a settembre 2022.



Revisione settembre 2022 - Quadro Economico

Di seguito si riporta il confronto relativo all'incremento dei costi tra il **Quadro Economico di dicembre 2021** ed il **Quadro Economico aggiornato di settembre 2022**:

Quadro economico 12/2021	Aggiornamenti rilevanti	Quadro economico aggiornato 09/2022
(Dati in €/000)	Elementi che concorrono all'aumento dei costi	(Dati in €/000)
Totale NPO 83.232	<p>Delta 1: Sviluppo progettuale per ca. € 9,5 Mln 9%</p> <p>Delta 2: Revisione prezzi per ca. € 18,2 Mln 18%</p> <p>Delta 3: Oneri finanziari per ca. € 1,7 Mln 2%</p>	Totale NPO 105.984
NPO 1 35.175		NPO 1 43.739
NPO 2 55.057 <i>di cui Bonifiche Ambientali 7.000</i>		NPO 2 62.245
Totale PLO 13.465		Totale PLO 18.420
Contingencies 1.285		Contingencies 1.285
Totale investimenti 97.982		Totale investimenti 125.689
Oneri finanziari 3.562		Oneri finanziari 5.239
Totale impieghi PEF 101.544		Totale impieghi PEF 130.928
Delta scostamenti		+ 29% + 29.384

Revisione settembre 2022 - Copertura finanziaria

1
Premessa

2
Delibera n.
12/2018

3
Avanzamento
dicembre 2021

4
**Revisione
settembre 2022**

La copertura finanziaria degli investimenti, aggiornata a settembre 2022, presenta le seguenti differenze rispetto a quella rilevata nel precedente avanzamento:

1. **Nuovo finanziamento per Euro 26,3 milioni**, a copertura dell'aumento dei costi del progetto, con rimborso dilazionato al 2044. Si ipotizza che il nuovo finanziamento abbia le stesse condizioni economiche del finanziamento bancario in essere;
2. **Autofinanziamento per Euro 13,0 milioni**, incrementato di € 3 milioni rispetto all'avanzamento di dicembre 2021.

Copertura finanziaria - Periodo di Costruzione			
Dati in € mln	Delibera n. 12/2018	Quadro Economico 12/2021	Quadro Economico aggiornato
Aumenti di capitale	39,0	46,0	46,0
Finanziamento bancario in essere	45,6	45,6	45,6
Nuovo finanziamento	0,0	0,0	26,3
Autofinanziamento	10,0	10,0	13,0
Totale Fonti PEF	94,6	101,6	130,9

1 Premessa	2 Delibera n. 12/2018
3 Avanzamento dicembre 2021	4 Revisione settembre 2022

Revisione settembre 2022- Conto Economico prospettico

Di seguito si riporta il Conto Economico prospettico societario aggiornato con la revisione di settembre 2022, che è stato predisposto sull'orizzonte temporale 2021 – 2044 coincidente con la durata del nuovo finanziamento, la cui ultima rata di rimborso è prevista nel 2044.

Rispetto alle previsioni economiche relative all'avanzamento di dicembre 2021, nel Conto Economico societario redatto in funzione della revisione di settembre 2022 si rileva **lo slittamento dell'anno a regime del progetto NMO dal 2025 al 2026**.

A partire dal 2027, il Conto Economico prevede un andamento inerziale con una variazione inflattiva annua pari al 1,5%.

ANNO A REGIME 2026

Conto economico prospettico									
Dati € migliaia	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2043	2044
Ricavi	13.328	14.612	15.526	17.843	23.657	24.536	24.897	30.138	30.582
Costi operativi	(11.228)	(12.346)	(12.222)	(12.112)	(12.531)	(12.761)	(12.913)	(15.507)	(15.697)
EBITDA	2.100	2.266	3.304	5.731	11.126	11.775	11.983	14.631	14.886
D&A	(2.164)	(2.160)	(2.806)	(4.987)	(8.039)	(8.245)	(8.161)	(7.914)	(7.943)
EBIT	(64)	106	498	743	3.088	3.530	3.822	6.717	6.943
Utile netto	116	56	468	373	621	1.135	1.529	4.877	5.145



Allegati

Allegati – Conto economico prospettico NPO avanzamento dicembre 2021 e Conto economico prospettico NPO revisione settembre 2022

Di seguito si riportano rispettivamente il conto economico previsionale NPO di dicembre 2021 e il conto economico previsionale NPO di settembre 2022.

Conto Economico previsionale NPO 12/2021					
Dati in € 000	2023	2024	2025	2026	2027
Ricavi NPO	1.406	4.532	6.049	6.397	6.493
Altri ricavi locativi	68	103	116	118	120
Altri ricavi netti	144	348	361	367	372
Totale Ricavi	1.618	4.983	6.526	6.882	6.985
Costi NPO	(1.015)	(2.670)	(3.142)	(3.177)	(3.224)
EBITDA	603	2.313	3.385	3.705	3.760
D&A	(699)	(2.064)	(2.818)	(2.828)	(2.837)
EBIT	(96)	249	567	877	923

Conto Economico previsionale NPO 09/2022				
Dati in € 000	2024	2025	2026	2027
Ricavi NPO	2.867	5.807	6.397	6.493
Altri ricavi locativi	493	1.046	1.108	1.125
Altri ricavi netti	184	349	367	373
Totale Ricavi	3.544	7.201	7.872	7.990
Costi NPO	(1.760)	(3.048)	(3.080)	(3.126)
EBITDA	1.784	4.153	4.792	4.864
D&A	(1.471)	(3.643)	(3.827)	(3.837)
EBIT	313	510	965	1.027

Allegati – Conto economico prospettico: confronto tra PEF NPO 2021 e PEF NPO 2022

Nella revisione di settembre 2022 è stata effettuata una modifica al perimetro dei ricavi e costi operativi rispetto al precedente documento, in particolare:

- **Altri ricavi locativi e altri ricavi netti:** aumento complessivo di ca. € 1,0 mln derivante principalmente inclusione di alcuni ricavi locativi precedentemente non stimati (galleria testate, altri spazi commerciali).
- **Costi operativi:** riduzione di ca. € 0,1 mln derivante dall'esclusione di alcuni costi comprensoriali non direttamente imputabili al Nuovo Mercato Ortofrutticolo (es. personale indiretto, costi di gestione comprensoriali).

L'aumento degli investimenti ed il conseguente aumento del fabbisogno finanziario, comportano infine un aumento di **ammortamenti** rispetto al precedente documento, nell'anno a regime 2026, di circa € 1 mln.

	PEF NPO Dicembre 2021	PEF NPO Revisione 2022	DELTA PEF 2021 - 2022
Conto Economico prospettico			
Dati in € 000	2026	2026	Delta
Ricavi NPO	6.397	6.397	0
Altri ricavi locativi	118	1.108	990
Altri ricavi netti	367	367	0
Totale Ricavi	6.882	7.872	990
Costi NPO	(3.177)	(3.080)	97
EBITDA	3.705	4.792	1.087
D&A	(2.828)	(3.827)	(999)
EBIT	877	965	88

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2022 EYGM Limited.
All Rights Reserved.

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

ey.com

