

Piano Pluriennale Sogemi e PEF NMO

SOGEMI S.P.A.

26 GIUGNO 2024



Building a better
working world

Disclaimer

La società SO.GE.M.I. S.p.A. (di seguito anche «Sogemi» o «Società» o «Cliente») ha conferito a EY S.p.A. (di seguito anche «EY» o «Advisor Finanziario» o «Advisor») l'incarico per l'assistenza finalizzata all'aggiornamento del piano societario (di seguito anche «Piano»). Il partner responsabile del Progetto è il Dott. Marco Cavagnini.

L'incarico sarà finalizzato ad assistere la Società nell'aggiornamento del Piano sulla base delle assunzioni trasmesse dal Management e dalla proprietà della Società stessa (di seguito anche «Progetto»). Il Progetto sarà strutturato al fine di fornire elementi di considerazione in merito alla realizzabilità dei nuovi obiettivi strategici, alla sostenibilità economico-finanziaria delle nuove iniziative ad esse correlate e ai relativi effetti patrimoniali.

L'incarico sarà svolto e portato a termine sulla base delle assunzioni e delle informazioni riferiteci dalla Società e considerate da quest'ultima valide al momento della presentazione.

Il Progetto sarà elaborato in ipotesi di continuità di gestione, secondo le normali condizioni di mercato e di sviluppo aziendale e, in quanto basato su dati di natura previsionale, presuppone il verificarsi delle assunzioni ed il raggiungimento degli obiettivi prospettici previsti.

Il presente documento è stato predisposto a fine esclusivo della Società. 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.

Le procedure da noi svolte non costituiscono, in base ai principi di revisione generalmente accettati nel nostro paese e a livello internazionale e alle norme tecnico deontologiche della revisione contabile: (1) una revisione contabile completa o limitata del bilancio della Società, di specifici elementi, conti o voci aggregate o informazioni; (2) un esame di informazioni e dati finanziari previsionali e prospettici della Società; (3) una valutazione della Società o di specifici elementi dell'attivo o del passivo della stessa; (4) un esame del sistema di controllo interno della Società.

Disclaimer

Le procedure da noi svolte si sono limitate ad un giudizio sulla ragionevolezza dei dati a noi forniti. Pertanto, non siamo in grado di esprimere e non esprimiamo alcun giudizio professionale o altra forma di attestazione sulla base dei principi di revisione generalmente accettati nel nostro paese e a livello internazionale e delle note tecnico deontologiche della revisione contabile. Il nostro lavoro non potrà essere utilizzato al fine di evidenziare o far valere eventuali errori, frodi o azioni illegali.

Il Cliente ci ha chiesto di poter fornire a Banco BPM (di seguito anche «Istituto di Credito») una copia del documento. La natura e l'estensione delle procedure da noi svolte sono state limitate a ciò che il Cliente (e non i terzi) ci ha richiesto di effettuare. Pertanto, è possibile che questioni di interesse di terzi possano non essere state considerate in modo specifico nel corso del nostro incarico. Inoltre, le nostre valutazioni professionali circa lo svolgimento delle descritte attività in favore del Cliente potrebbero essere state differenti da quelle che i terzi avrebbe potuto formulare nel perseguimento dei propri fini.

Conseguentemente, l'Advisor non assume 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; (3) in relazione a qualsiasi altro fine. Qualora l'Advisor fosse stato incaricato 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. L'Advisor non assume obblighi di alcun tipo nei confronti dei terzi in conseguenza del ricevimento da parte di questi del Progetto. In aggiunta, e fermo quanto sopra, non è stata effettuata nessuna procedura successivamente alla data del Progetto e quindi l'Advisor non assume nessuna responsabilità per eventi e circostanze successivi a tale data.

Indice

1	Premessa	p. 5
2	Piano Investimenti	p. 7
3	Piano Economico	p. 12
4	Piano Finanziario	p. 19
5	PEF NMO	p. 27

1. Premessa

Premessa

Nel mese di ottobre 2023, a seguito dell'incremento del costo complessivo del progetto Nuovo Mercato Ortofrutticolo (di seguito anche «NMO») e allo slittamento della data di conclusione lavori rispetto alle previsioni iniziali, è stata sottoscritta una nuova tranche di finanziamento nell'ambito della rimodulazione del finanziamento bancario in essere.

A tal proposito, nel presente documento, si riportano i risultati ad aprile 2024 del Piano Societario di Sogemi e del progetto Nuovo Mercato Ortofrutticolo a seguito (1) dell'aggiornamento a febbraio 2024 della curva di produzione relativa al progetto NMO; (2) dell'aggiornamento delle assumptions economico-finanziarie alla base del Piano Societario; (3) dell'aggiornamento del Piano Investimenti previsto dalla Società.

Il documento riporta e illustra i dati economico-finanziari prospettici forniti dal Management di Sogemi, formulati alla luce di elementi ragionevolmente ipotizzabili alla data odierna, e non tiene conto della possibilità del verificarsi di eventi di natura straordinaria e non prevedibile.

Le attività di predisposizione del presente documento sono basate sui seguenti principali documenti:

- Bilancio consuntivo di Sogemi al 31.12.2023;
- Budget 2024 di Sogemi approvato dal CDA il 13.12.2023;
- Curva di produzione relativa al NMO aggiornata al 28.02.2024.

2. Piano Investimenti

Piano Investimenti

Gli interventi

Si fornisce di seguito una sintesi dei principali investimenti già effettuati al 31.12.2023 e da effettuarsi entro il 2025 da parte della Società. L'importo complessivo degli investimenti ammonta ad € 198,1 mln:

Intervento	Investimenti già effettuati 2023	Investimenti da effettuare 2024-2025	Investimento complessivo
NMO (L1+P1+P2)	€ 71,5 mln	€ 77,8 mln	€ 149,3 mln ¹
Valorizzazione comprensorio - Palazzo Affari € 13,1 mln - L4 Miri per € 12,6 mln; - L4 Sogemi per € 11,0 mln; - Mercato Rombon € 3,4 mln; - Frigomercato (L5) ed Edificio Tecnico (L9) per € 2,9 mln;	€ 2,0 mln	€ 41,0 mln	€ 43,0 mln
Manutenzioni straordinarie	€ 1,8 mln	€ 1,9 mln	€ 3,7 mln
Investimenti immateriali	€ 1,0 mln	€ 1,1 mln	€ 2,1 mln
Totale	€ 76,3 mln	€ 121,8 mln	€ 198,1 mln

1) Il dato non include oneri finanziari e commissioni per € 7,1 mln.

Piano Investimenti

Nuovo Mercato Ortofrutticolo

Si fornisce di seguito la descrizione delle differenze (di importo e tempistiche) degli investimenti precedentemente approvati e quelli riportati nel presente elaborato.

NMO

L'incremento dell'importo degli investimenti previsti nel presente documento per il progetto NMO è da attribuire alla revisione prezzi applicata.

Il piano di realizzazione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo, avviato nel corso del 2019, è in avanzamento, in particolare:

- **P1:** il cantiere è in fase di completamento; avviata l'attività commerciale nella porzione Sud; quella del padiglione Nord è in avvio nel **secondo trimestre 2024**.
- **P2:** il cantiere è in avanzamento; l'avvio dell'attività commerciale è prevista nel **quarto trimestre 2024 per il padiglione Sud** e nel **terzo trimestre 2025 per il padiglione Nord**.

Valorizzazione comprensorio

- **Riqualificazione Palazzo Affari:** l'importo complessivo dell'investimento è stimato pari a € 13,1 mln, in aumento rispetto a quanto previsto nel documento di ottobre 2023 di **+€ 3,1 mln**. L'intervento è previsto concludersi nel **2025**
- **Costruzione L4 Sogemi:** l'intervento, non previsto in precedenza, riguarda un immobile da destinare ad uso logistico, gestito da Sogemi, da locare agli operatori del Mercato Agroalimentare. L'investimento pari ad **€ 11,0 mln** è ancora in fase di valutazione e lavori sarebbero eseguiti nel **biennio 2024-2025**.
- **Riqualificazione Mercato Rombon:** l'ultimazione delle attività e l'entrata in esercizio della struttura è prevista per il primo trimestre **2025**. L'investimento complessivo ammonta a € 3,4 mln, in aumento rispetto a quanto previsto nel documento di ottobre 2023 di **+€ 1,4 mln**.
- **Ristrutturazione Frigomercato (L5):** l'intervento riguarda lavori di demolizione e riqualificazione del piano terra per la messa in sicurezza dell'edificio; **Riqualificazione Edificio Tecnico (L9):** entrambi gli interventi verranno completati nel **2024**.

Piano Investimenti

Riqualificazione Palazzo Affari e altri interventi

Altri investimenti

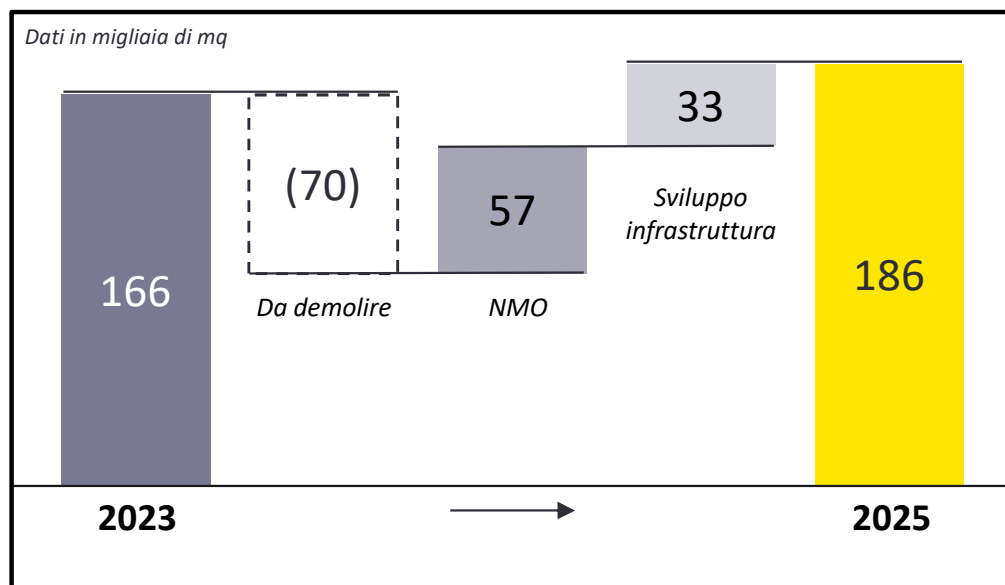
- **Manutenzioni straordinarie:** nel corso del 2024 è prevista la prosecuzione dei lavori di manutenzione del comprensorio; l'importo complessivo degli investimenti è stimato a € 3,7 mln.
- **Investimenti immateriali:** riguardano investimenti in Digital Transformation previsti per complessivi € 2,1 mln.

Piano Investimenti

Evoluzione superfici

Si fornisce di seguito un dettaglio dell'evoluzione delle superfici commerciali previste dalla Società nel periodo 2023-2025:

SUPERFICI (mq/000)	2023	2024	2025	Var%
Edifici esistenti	141,0	92,3	71,1	-50%
Nuovo Mercato Ortofrutticolo	13,7	56,5	70,8	+417%
Sviluppo infrastruttura	11,2	13,0	43,9	+292%
Superfici a fine anno	165,9	161,8	185,8	+12%



Sviluppo immobiliare

- **2024-2025:** demolizione edifici esistenti per mq 70k.
- **Entro il 2025:** costruzione NMO – Nuovo Mercato Ortofrutticolo – per mq 71k; investimento complessivo € 149,3 mln.
- **Entro il 2025:** costruzione di nuovi edifici e concessione diritti di superficie per mq 44k.
- **Entro il 2025:** costruzione di superfici commerciali per mq 186k con ancora mq 164k di potenziale edificatorio.

3. Piano Economico

Piano Economico

Assumptions Ricavi prospettici (1/2)

Si fornisce di seguito il dettaglio delle principali assumptions riferite ai Ricavi relativi al periodo 2024-2026 (anno a regime) suddivisi per singola tipologia: (1) Tariffa Amministrata, (2) Canoni Liberi, (3) Ingressi e parcheggi, (4) Servizi, (5) Ribaltamento costi, (6) Refusione costi straordinari.

Tariffa Amministrata

- **Vecchio Mercato Ortofrutticolo – VMO:** l'abbattimento dei padiglioni D, C e B è previsto entro la fine del 2025, con la conseguente riduzione dei ricavi da essi generati parallelamente alla curva delle demolizioni. I ricavi del VMO, pari a € 3,8 mln nel 2023, sono previsti decrescere a € 2,6 mln nel 2024 ed a € 1,6 mln nel 2025. Entro settembre 2025 tutti gli operatori del VMO saranno trasferiti nel NMO.
- **Nuovo Padiglione Ortofrutta - NPO:**
 - **P1:** i ricavi a tariffa sono previsti a partire da luglio 2024 e dal 2026 sono stimati ricavi a regime pari a € 3,6 mln annui.
 - **P2:** i ricavi a tariffa sono previsti a partire da settembre 2025 e dal 2026 sono stimati ricavi a regime pari a € 3,6 mln annui.
 - In data 27 luglio 2023 il CdA ha approvato la Metodologia di revisione tariffaria dei Mercati. Nelle sedute del CdA del 13 dicembre 2023 e dell'Assemblea degli Azionisti del 25 gennaio 2024, che hanno approvato il Budget 2024, è stato previsto di avviare l'iter di revisione della tariffa NPO. Con la Determina n.16 dell'11 marzo 2024 è stato avviato l'iter di revisione della tariffa.
In via preliminare è stato considerato un importo pari a 165 €/mq a partire dal 2026.
 - **Primi piani NPO:** previsti a partire dal 2024, dal 2026 sono stimati ricavi a regime pari a € 0,8 mln.
- **Altri mercati (Ittico, Fiori e Carni):** pari a complessivi € 1,6 mln nel 2023, nel triennio 2024-2026 sono stimati ricavi annui costanti pari a € 2,0 mln. Dal 1 febbraio 2024 sono efficaci le nuove tariffe, pari a 150 €/mq per il Mercato Ittico, 140 €/mq per il Mercato Carni e a 110 €/mq per il Mercato Fiori.

Canone Libero

- I **ricavi a canoni liberi**, pari a complessivi € 5,0 mln nel 2024, sono previsti crescere nel biennio successivo fino a € 8,3 mln nel 2026, con un incremento di 49mila mq di superficie commerciale e un ricavo medio di 68 €/mq, e riflettono:
 1. Incremento dei ricavi determinati da investimenti per la valorizzazione del comprensorio;
 2. Entrata in funzione di L4 Sogemi dal 2025 con ricavi a regime dal 2026;
 3. I ricavi da superfici commerciali non oggetto di intervento (es. sportelli bancari, aree ristorazioni, ecc.).

Piano Economico

Assumptions Ricavi prospettici (2/2)

Si fornisce di seguito il riepilogo sintetico per ambito delle superfici e delle tariffe complessive previste dalla Società per l'anno a regime. Il ricavo medio delle superfici a canone (tariffa amministrata e canone libero) passa da 74 €/mq nel 2023 a 98 €/mq nel 2026.

Anno 2026 (Foody a regime)	MQ/000 GLA	€/000
Ambito Mercatale	63,3	10.070
Ambito Logistico Produttivo	79,6	4.335
Ambito Direzionale e Servizi	42,3	3.895
Totale	185,8	18.300

Ingressi e parcheggi

- **Ricavi da ingressi e parcheggi:** pari a € 2,1 mln nel 2023, nel triennio successivo è stimata una crescita determinata dal maggior volume di accessi a seguito dell'entrata in funzione dell'NMO, con ricavi a regime pari a € 3,2 mln dal 2026.

Servizi

- **Ricavi da servizi:** pari a € 0,7 mln nel 2023, nel triennio successivo è stimata una crescita determinata dall'incremento dei servizi forniti a seguito dell'entrata in funzione del NMO, con ricavi a regime pari a € 2,1 mln dal 2026 (importo comprensivo di ricavi da servizi logistici pari a € 1,2 mln).

Ribaltamento costi

- **Ricavi da ribaltamento costi:** relativi al rimborso dei costi per utenze ed oneri accessori da parte dei locatari degli spazi, nel 2023 si sono collocati a € 2,1 mln. Nel 2024 sono stimati costanti a € 2,0 mln e il loro importo è previsto pari a € 2,5 mln nel 2025 e € 3,0 mln nel 2026.

Recupero costi straordinari

- **Ricavi da recupero costi straordinari:** pari a € 2,1 mln nel 2023, essi ricomprendono i rimborsi del Comune di Milano legati a (1) smaltimento cumuli pari a 1,6 €/mln; (2) rimborsi dei costi per le bonifiche realizzate nel Mercato Rombon pari a 0,5 €/mln. Nel 2024 il loro valore, riferito ai rimborsi del Comune di Milano legati a smaltimento cumuli, è stimato pari a € 0,9 mln.

Piano Economico

Trend Ricavi prospettici

Di seguito si riporta il trend dei Ricavi prospettici riferito all'orizzonte temporale di rimborso del finanziamento.

				Anno a regime			
Ricavi prospettici							
<i>Dati € migliaia</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2036</i>	<i>2037</i>
Tariffa Amministrata	5.465	6.331	7.990	10.020	10.190	11.700	11.800
Canone Libero	5.018	4.983	6.410	8.280	8.400	9.500	9.600
Ingressi e Parcheggi	2.131	2.700	2.900	3.200	3.250	3.700	3.800
Servizi	715	1.953	1.700	2.100	2.130	2.400	2.500
Ribaltamento costi	2.106	1.972	2.525	3.000	3.050	3.500	3.500
Totale ricavi da gestione ordinaria	15.436	17.940	21.525	26.600	27.000	30.800	31.200
Recupero costi straordinari	2.114	940	-	-	-	-	-
Totale Ricavi	17.549	18.880	21.525	26.600	27.000	30.800	31.200

Piano Economico

Assumptions Costi Operativi prospettici

Si fornisce di seguito un dettaglio delle principali assumptions riferite ai Costi Operativi relativi al periodo 2024-2026 (anno a regime), riclassificati per destinazione: (1) Funzionamento Mercati, (2) Immobiliari di edificio, (3) Diretti di edificio, (4) Comprensoriali, (5) Altri costi e (6) Straordinari.

Funzionamento Mercati

- I **costi di funzionamento Mercati**, pari a € 0,7 mln nel 2023, nel 2024 si prevedono in leggero aumento a € 0,8 mln e nel biennio 2025-26 si stima rimangano costanti. Dal 2026 in poi è stata considerata una crescita annua pari al 2%.

Immobiliari di Edificio

- I **costi immobiliari di Edificio**, pari a € 1,2 mln nel 2023, nel 2024 si prevedono in aumento a € 1,4 mln e nel biennio 2025-26 si stima rimangano costanti. Dal 2026 in poi è stata considerata una crescita annua pari al 2%.

Costi diretti di Edificio

- I **costi diretti di Edificio**, pari a € 3,2 mln nel 2023, nel 2024 si prevedono in leggero aumento a € 3,3 mln e nel biennio 2025-26 si stima crescano fino a € 3,6 mln. Dal 2026 in poi è stata considerata una crescita annua pari al 2%.

Costi Comprensoriali

- I **costi comprensoriali**, pari a € 2,8 mln nel 2023, nel 2024 si prevedono costanti e nel biennio 2025-26 si stima crescano fino a € 3,0 mln. Dal 2026 in poi è considerata una crescita annua pari al 2%.

Altri costi

- Gli **altri costi**, pari a € 4,2 mln nel 2023, nel 2024 si prevedono in aumento a € 4,7 mln e nel biennio 2025-26 si stima crescano fino a € 5,2 mln. Dal 2026 in poi è stata prudenzialmente considerata una crescita annua pari al 3%. In questa voce sono inclusi i costi societari.

Costi straordinari

- I **costi straordinari**, ricomprendono i costi sostenuti per conto del Comune di Milano.

Piano Economico

Trend Costi Operativi prospettici

Di seguito si riporta il trend dei Costi Operativi prospettici riferito all'orizzonte temporale di rimborso del finanziamento.

				Anno a regime			
Costi Operativi prospettici							
<i>Dati € migliaia</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>2036</i>	<i>2037</i>
Funzionamento Mercati	(650)	(767)	(790)	(850)	(870)	(1.000)	(1.000)
Immobiliari di Edificio	(1.216)	(1.400)	(1.400)	(1.400)	(1.430)	(1.600)	(1.600)
Diretti di Edificio	(3.177)	(3.285)	(3.352)	(3.565)	(3.650)	(4.100)	(4.200)
Comprensoriali	(2.790)	(2.790)	(2.890)	(3.000)	(3.100)	(3.500)	(3.500)
Altri costi	(4.164)	(4.719)	(4.732)	(5.185)	(5.360)	(5.800)	(6.000)
Totale costi da gestione ordinaria	(11.997)	(12.961)	(13.164)	(14.000)	(14.400)	(16.000)	(16.300)
Costi straordinari	(2.114)	(940)	-	-	-	-	-
Totale Costi Operativi	(14.111)	(13.901)	(13.164)	(14.000)	(14.400)	(16.000)	(16.300)

Piano Economico

Conto Economico prospettico

Di seguito si riporta il Conto Economico prospettico riferito all'orizzonte temporale di rimborso del finanziamento.

				Anno a regime			
Conto economico prospettico							
<i>Dati € migliaia</i>	2023	2024	2025	2026	2027	2036	2037
Totale Ricavi	17.549	18.880	21.525	26.600	27.000	30.800	31.200
Totale Costi operativi	(14.111)	(13.901)	(13.164)	(14.000)	(14.400)	(16.000)	(16.300)
EBITDA	3.438	4.979	8.360	12.600	12.600	14.800	14.900
<i>EBITDA margin</i>	19,6%	26,4%	38,8%	47,4%	46,7%	48,1%	47,8%
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(2.707)	(4.050)	(4.947)	(6.862)	(7.012)	(7.835)	(7.985)
EBIT	732	929	3.413	5.738	5.588	6.965	6.915
<i>EBIT margin</i>	4,2%	4,9%	15,9%	21,6%	20,7%	22,6%	22,2%
Proventi ed oneri finanziari	(194)	(596)	(2.296)	(3.460)	(3.193)	(1.533)	(1.258)
Utile pre imposte	538	333	1.117	2.278	2.395	5.432	5.657
Imposte	(144)	(135)	(192)	(224)	(223)	(266)	(270)
Utile netto	394	198	926	2.054	2.172	5.165	5.387

- ① Gli **oneri finanziari** fanno prevalentemente riferimento agli interessi passivi sul finanziamento di Banco BPM e sono imputati a conto economico a partire dall'entrata in funzione di ciascuna costruzione. Il tasso di interesse utilizzato è pari all'Euribor a 6 mesi prospettico maggiorato del margine dell'1,8%.

4. Piano Finanziario

Piano Finanziario

Investimenti e fonti di finanziamento

Si riportano di seguito le **fonti di finanziamento** degli investimenti realizzati e da realizzarsi entro il 2025 e le rispettive percentuali di copertura dell'investimento a cui si riferiscono. Si precisa che le coperture relative all'NMO considerano anche gli oneri finanziari e le commissioni relativi alla fase di costruzione.

Intervento	Periodo	Investimento complessivo	Copertura (%)
NMO (L1+P1+P2)	Fine 2025	€ 156,4 mln di cui: - Costi di costruzione per € 149,3 mln - Oneri finanziari e Commissioni per € 7,1 mln	€ 45,6 mln finanziamento BPM tranches A (29%) + € 21,4 mln finanziamento BPM tranches B (14%) + € 49,0 mln Equity da Comune di Milano (31%) + € 10,0 mln contributi comunitari PNRR (6%) + € 30,4 mln Fondo Completamento Opere (19%)
Valorizzazione comprensorio	Fine 2025	€ 43,0 mln	€ 10,0 mln Equity da Comune di Milano (23%) + € 12,6 mln contributi ministeriali PNRR (29%) + € 11,0 mln finanziamento bancario (26%) + € 9,4 mln autofinanziamento (22%)
Manutenzioni straordinarie	Fine 2025	€ 3,7 mln	€ 3,7 mln autofinanziamento (100%)
Investimenti immateriali	Fine 2025	€ 2,1 mln	€ 2,1 mln autofinanziamento (100%)
Totale			€ 205,2 mln

Piano Finanziario

Assumptions patrimoniali (1/2)

Si fornisce di seguito il dettaglio delle principali Assumptions patrimoniali:

Immobilizzazioni materiali ed immateriali

- Le **immobilizzazioni materiali e immateriali** sono state stimate puntualmente considerando:
 - Terreni**, il cui valore è stato isolato rispetto a quello delle altre immobilizzazioni esistenti.
 - Altre immobilizzazioni esistenti**, trattasi principalmente di fabbricati e impianti preesistenti, vengono ammortizzate annualmente ad una quota costante, in coerenza con lo storico. Dal 2026 il valore è previsto aumentare in linea con le manutenzioni straordinarie.
 - Nuove immobilizzazioni**, trattasi principalmente di fabbricati, esse sono stimate puntualmente sulla base del Piano Investimenti della Società e ammortizzate al tasso del 3% annuo. La parte di interventi in Digital Transformation è invece ammortizzata in 5 anni.
 - Interessi e commissioni capitalizzati**, riferiti alla quota capitalizzata nell'arco del periodo di costruzione del NMO degli oneri corrisposti per il finanziamento di Banco BPM, sono ammortizzati sulla base della vita utile del NMO stesso.

Capitale Circolante Netto

- I **crediti e i debiti commerciali** sono stati stimati sulla base di specifici KPI (Key Performance Indicators), quali DSO e DPO, in linea con i dati storici.
- Le **altre attività e passività** sono state stimate sulla base della natura delle singole poste di cui sono composte;
- La voce **fondi** ricomprende sia i fondi rischi, previsti costanti lungo l'orizzonte di Piano, sia il fondo trattamento di fine rapporto.

Patrimonio Netto

- Il **Patrimonio Netto** nell'orizzonte di Piano si movimenta per effetto di:
 - Risultati d'esercizio** previsti nell'orizzonte di Piano;
 - Aumento di Capitale** del Comune di Milano per il parziale finanziamento del NMO per un importo complessivo pari ad € 49,0 mln, di cui € 28,3 mln già erogati al 2023.
 - Ulteriore Aumento di Capitale** del Comune di Milano per la ristrutturazione di Palazzo Affari per un importo complessivo pari ad € 10,0 mln, di cui € 2,0 mln già erogati al 2023.
- In linea con lo storico, nel Piano non sono previste distribuzioni di utili e/o riserve.

Piano Finanziario

Stato Patrimoniale prospettico

Di seguito si riporta lo Stato Patrimoniale prospettico riferito all'orizzonte temporale di rimborso del finanziamento.

Stato patrimoniale prospettico							
Dati € migliaia	2023	2024	2025	2026	2027	2036	2037
Immobilizzazioni materiali e immateriali	298.907	348.592	368.362	366.500	364.488	343.606	340.622
Terreni	172.500	172.500	172.500	172.500	172.500	172.500	172.500
Altre immobilizzazioni esistenti	62.484	62.053	62.053	67.053	72.053	117.053	122.053
Nuove immobilizzazioni	74.193	158.271	198.139	198.139	198.139	198.139	198.139
<i>Fondo PNRR e altri Fondi Ministeriali</i>	-	(14.550)	(22.600)	(22.600)	(22.600)	(22.600)	(22.600)
<i>Fondo Completamento Opere Pubbliche</i>	(3.610)	(21.800)	(30.400)	(30.400)	(30.400)	(30.400)	(30.400)
Interessi capitalizzati	2.234	4.405	5.904	5.904	5.904	5.904	5.904
<i>Fondo ammortamento imm. materiali e immateriali</i>	(8.894)	(12.287)	(17.234)	(24.096)	(31.108)	(96.990)	(104.975)
Capitale Circolante Netto	(27.466)	(13.156)	(5.969)	(5.128)	(4.870)	(5.000)	(5.000)
Capitale Investito Netto	271.441	335.436	362.394	361.372	359.618	338.606	335.622
Patrimonio Netto	258.769	282.893	288.867	290.926	293.230	328.097	333.483
Liquidità disponibile	(5.460)	(8.507)	(1.537)	(2.002)	(3.097)	(16.602)	(1.711)
Liquidità vincolata (DSRA)	-	-	(2.387)	(2.575)	(2.655)	(3.614)	-
Finanziamento Banco BPM (tranche A+B)	18.132	50.050	67.000	65.123	62.790	26.324	-
Altri finanziamenti	-	11.000	10.450	9.900	9.350	4.400	3.850
Posizione finanziaria Netta	12.672	52.543	73.527	70.446	66.388	10.509	2.139
Totale Fonti	271.441	335.436	362.394	361.372	359.618	338.606	335.622

- ① La Società ha in essere fidi di cassa per un ammontare complessivo pari ad € 5,4 mln;
- ② La **Liquidità vincolata (DSRA)** indica il saldo minimo da accantonare pari all'importo del Servizio del Debito relativo a ciascun semestre successivo;
- ③ L'importo degli **Altri finanziamenti** è interamente rappresentato dall'ipotetico finanziamento per la costruzione di L4 Sogemi.

Piano Finanziario

Cash Flow prospettico

Di seguito si riporta il Cash Flow prospettico dettagliato per il periodo 2024-2026 (anno a regime).

Cash flow prospettico				
<i>Dati € migliaia</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>
EBITDA		4.979	8.360	12.605
Imposte		(135)	(192)	(224)
Variazioni Capitale Circolante		(14.310)	(7.187)	(840)
A. Flusso di cassa della gestione operativa		(9.466)	981	11.540
Capex su NMO		(35.292)	(17.839)	-
Capex su valorizzazione comprensorio		(45.681)	(22.029)	-
Capex su manutenzioni ordinarie/straordinarie		(1.950)	-	-
Capex non immobiliari		(1.155)	-	-
Capex di mantenimento		-	-	(5.000)
B. Flusso di cassa dell'attività di investimento		(84.078)	(39.869)	(5.000)
Free Cash Flow (A+B)		(93.544)	(38.887)	6.540
Finanziamento Banco BPM (tranche A + B) – tiraggi		33.750	16.950	-
Finanziamento Banco BPM (tranche A + B) – rimborsi		-	-	(1.877)
Finanziamento L4 Sogemi – tiraggi		11.000	-	-
Finanziamento L4 Sogemi – rimborsi		-	(550)	(550)
Fondo PNRR		14.550	8.050	-
Fondo Completamento Opere Pubbliche		18.190	8.600	-
Rimborso altri debiti bancari a breve		(1.832)	-	-
Movimentazione DSRA		-	(2.387)	(188)
Proventi/(oneri finanziari)		(2.767)	(3.795)	(3.460)
Erogazione Equity		23.700	5.048	-
C. Flusso di cassa dell'attività di finanziamento		96.591	31.917	(6.075)
Flusso di Cassa del Periodo (A+B+C)		3.048	(6.970)	465
Cassa iniziale		5.460	8.507	1.537
Cassa finale	5.460	8.507	1.537	2.002

Piano Finanziario

Copertura del fabbisogno finanziario prospettica

Di seguito si riporta il riepilogo sintetico dei flussi a copertura del fabbisogno finanziario della Società a partire dall'anno a regime fino all'integrale rimborso del finanziamento di Banco BPM.

Cash flow prospettico						
<i>Dati € migliaia</i>	2026	2027	2028	2029	2030	2031
A. Flusso di cassa della gestione operativa	11.540	12.251	12.723	12.923	13.137	13.320
Capex di mantenimento	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)
B. Flusso di cassa dell'attività di investimento	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)
Free Cash Flow (A+B)	6.540	7.251	7.723	7.923	8.137	8.320
Finanziamento Banco BPM (tranche A + B) – rimborsi	(1.877)	(2.333)	(2.635)	(2.956)	(3.280)	(3.620)
Finanziamento L4 Sogemi – rimborsi	(550)	(550)	(550)	(550)	(550)	(550)
Movimentazione DSRA	(188)	(81)	(88)	(98)	(99)	(105)
Proventi/(oneri finanziari)	(3.460)	(3.193)	(3.021)	(2.862)	(2.712)	(2.556)
C. Flusso di cassa dell'attività di finanziamento	(6.075)	(6.156)	(6.294)	(6.466)	(6.642)	(6.830)
Flusso di Cassa del Periodo (A+B+C)	465	1.095	1.429	1.457	1.495	1.489
Cassa iniziale	1.537	2.002	3.097	4.525	5.983	7.478
Cassa finale	2.002	3.097	4.525	5.983	7.478	8.967

Cash flow prospettico						
<i>Dati € migliaia</i>	2032	2033	2034	2035	2036	2037
A. Flusso di cassa della gestione operativa	13.531	13.747	13.966	14.189	14.398	14.628
Capex di mantenimento	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)
B. Flusso di cassa dell'attività di investimento	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)
Free Cash Flow (A+B)	8.531	8.747	8.966	9.189	9.398	9.628
Finanziamento Banco BPM (tranche A + B) – rimborsi	(3.973)	(4.363)	(4.771)	(5.206)	(5.661)	(26.324)
Finanziamento L4 Sogemi – rimborsi	(550)	(550)	(550)	(550)	(550)	(550)
Movimentazione DSRA	(108)	(112)	(115)	(117)	(116)	3.614
Proventi/(oneri finanziari)	(2.393)	(2.202)	(2.000)	(1.777)	(1.533)	(1.258)
C. Flusso di cassa dell'attività di finanziamento	(7.023)	(7.227)	(7.436)	(7.649)	(7.861)	(24.519)
Flusso di Cassa del Periodo (A+B+C)	1.508	1.520	1.530	1.539	1.537	(14.891)
Cassa iniziale	8.967	10.475	11.995	13.525	15.064	16.602
Cassa finale	10.475	11.995	13.525	15.064	16.602	1.711

Piano Finanziario

Posizione Finanziaria Netta Prospettica

Di seguito si riporta il dettaglio della Posizione Finanziaria Netta riferita all'orizzonte temporale di rimborso del finanziamento, in cui si può osservare come la cassa risulti sempre positiva e superiore ad € 0,5 mln (si ricorda che inoltre la Società ha in essere fidi di cassa per un ammontare complessivo pari ad € 5,4 mln alla data del 31.12.2023).

Posizione Finanziaria Netta Prospettica							
<i>Dati € migliaia</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Liquidità disponibile	(8.507)	(1.537)	(2.002)	(3.097)	(4.525)	(5.983)	(7.478)
Liquidità vincolata (DSRA)	-	(2.387)	(2.575)	(2.655)	(2.743)	(2.841)	(2.940)
Finanziamento Banco BPM (tranche A+B)	50.050	67.000	65.123	62.790	60.155	57.199	53.919
Altri finanziamenti	11.000	10.450	9.900	9.350	8.800	8.250	7.700
Posizione finanziaria Netta	52.543	73.527	70.446	66.388	61.686	56.625	51.200

Posizione Finanziaria Netta Prospettica							
<i>Dati € migliaia</i>	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Liquidità disponibile	(8.967)	(10.475)	(11.995)	(13.525)	(15.064)	(16.602)	(1.711)
Liquidità vincolata (DSRA)	(3.046)	(3.153)	(3.265)	(3.380)	(3.497)	(3.614)	-
Finanziamento Banco BPM (tranche A+B)	50.299	46.326	41.962	37.191	31.985	26.324	-
Altri finanziamenti	7.150	6.600	6.050	5.500	4.950	4.400	3.850
Posizione finanziaria Netta	45.436	39.298	32.752	25.786	18.374	10.509	2.139

Piano Finanziario

Indici Prospettici

Di seguito si riporta l'evoluzione del DSCR e del rapporto D/(D+E) riferita all'orizzonte temporale di rimborso del finanziamento.

Indici Prospettici							
Dati € migliaia	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Free Cash Flow	-	-	6.541	7.251	7.723	7.923	8.137
Rimborso finanziamento Banco BPM (tranche A+B)	-	-	(1.877)	(2.333)	(2.635)	(2.956)	(3.280)
Oneri finanziari	-	-	(3.046)	(2.820)	(2.676)	(2.539)	(2.410)
DSCR (Free Cash Flow/Servizio del debito)	-	-	1,33	1,41	1,45	1,44	1,43
Debito	61.050	77.450	75.023	72.140	68.955	65.449	61.619
Equity	282.893	288.867	290.926	293.230	295.917	298.845	302.285
Debito/(Debito+Equity)	0,18	0,21	0,21	0,20	0,19	0,18	0,17

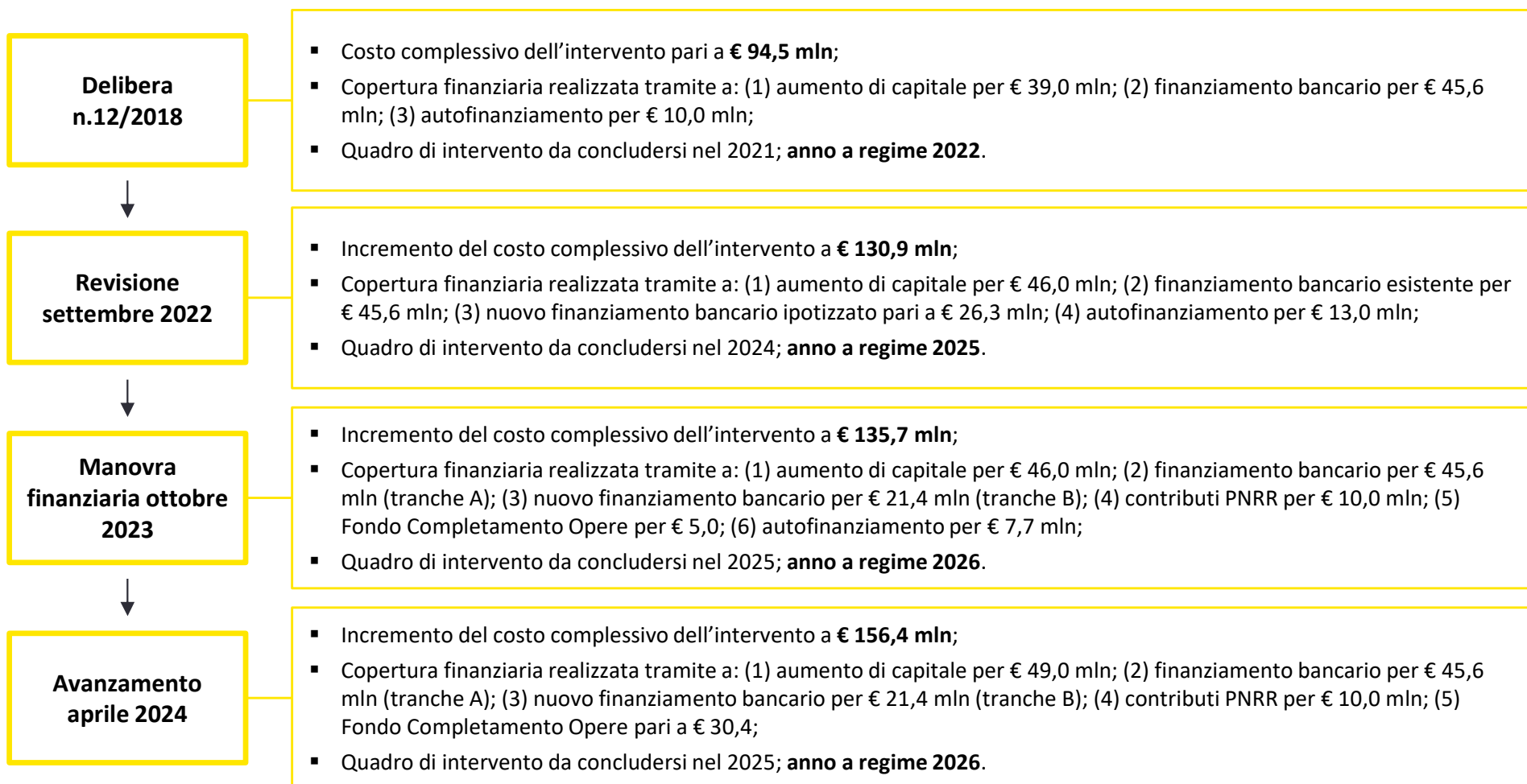
Indici Prospettici							
Dati € migliaia	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Free Cash Flow	8.320	8.531	8.747	8.966	9.189	9.398	9.627
Rimborso finanziamento Banco BPM (tranche A+B)	(3.620)	(3.973)	(4.363)	(4.771)	(5.206)	(5.661)	(6.324)
Oneri finanziari	(2.273)	(2.129)	(1.958)	(1.775)	(1.572)	(1.349)	(1.094)
DSCR (Free Cash Flow/Servizio del debito)	1,41	1,40	1,38	1,37	1,36	1,34	0,35
Debito	57.449	52.926	48.012	42.691	36.935	30.724	3.850
Equity	305.953	309.846	313.995	318.414	323.128	328.097	333.483
Debito/(Debito+Equity)	0,16	0,15	0,13	0,12	0,10	0,09	0,01

5. PEF NMO

PEF NMO

Cronistoria

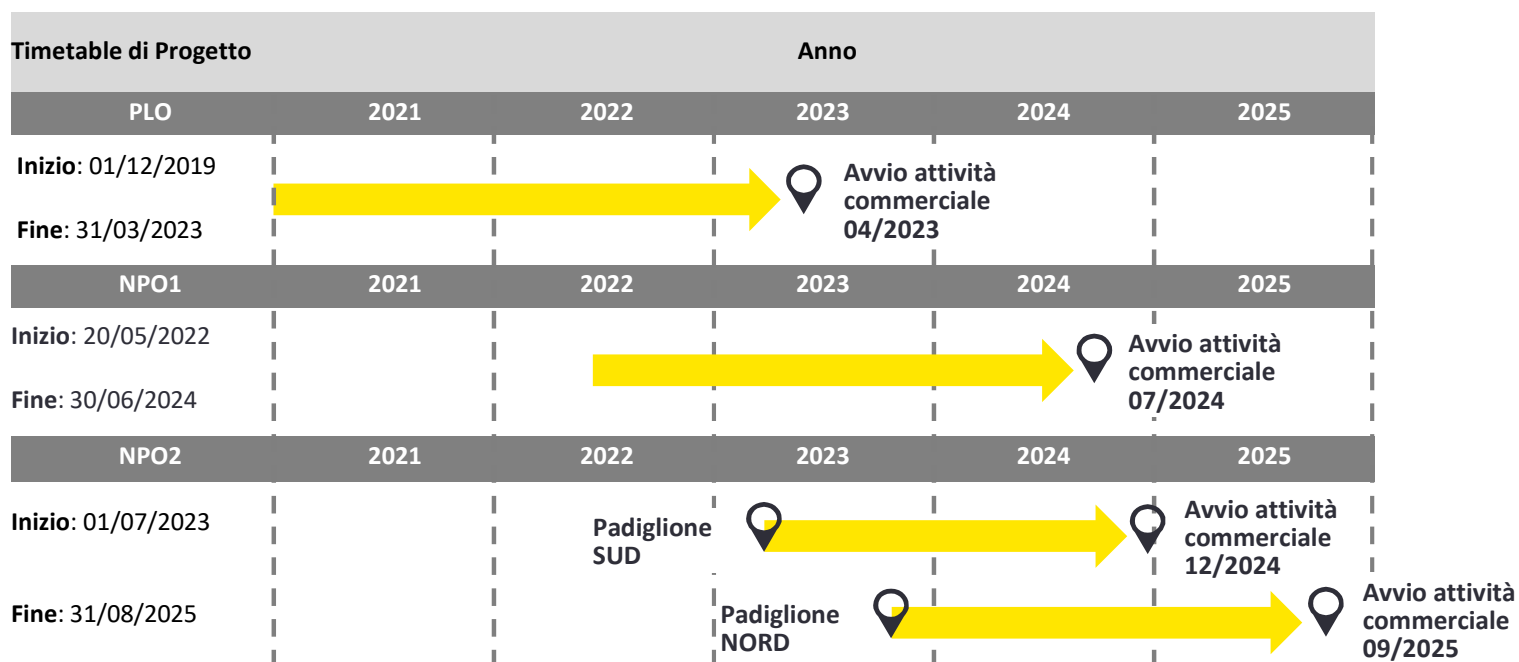
Si riportano di seguito, in ordine cronologico, i principali aggiornamenti al Piano Economico Finanziario del Nuovo Mercato Ortofrutticolo («NMO») a partire dalla Delibera iniziale n.12/2018 fino all'ultimo avanzamento di aprile 2024.



PEF NMO

Cronoprogramma interventi

Si riporta di seguito il cronoprogramma di progetto aggiornato a aprile 2024.



PEF NMO

Quadro economico

Di seguito si riporta il confronto relativo all'incremento dei costi di costruzione tra il Quadro Economico di dicembre 2018, il Quadro Economico di settembre 2022 ed il Quadro Economico aggiornato di aprile 2024.

Quadro Economico deliberato 12/2018		Aggiornamenti rilevanti	Quadro Economico aggiornato 09/2022		Aggiornamenti rilevanti	Quadro Economico aggiornato 04/2024	
(Dati in €/000)		Elementi che concorrono all'aumento dei costi	(Dati in €/000)		Elementi che concorrono all'aumento dei costi	(Dati in €/000)	
Totale NPO	76.232	Delta 1: bonifiche ambientali per ca. € 7 Mln 7% Delta 2: sviluppo progettuale per ca. € 9,5 Mln 10% Delta 3: revisione prezzi per ca. € 18,2 Mln 19% Delta 4: incremento oneri finanziari per ca. € 1,7 Mln 2%	Totale NPO	105.984	Delta 1: incremento oneri finanziari per ca. € 0,7 Mln 1% Delta 2: migliorie progettuali e varianti per ca. € 12,6 Mln 10% Delta 3: ulteriore revisione prezzi per ca. € 12,2 Mln 9%	Totale NPO	129.120
di cui NPO 1	35.175		di cui NPO 1	43.739		di cui NPO 1	53.260
di cui NPO 2	48.057		di cui NPO 2	62.245		di cui NPO 2	75.860
Totale PLO	13.465		Totale PLO	18.420		Totale PLO	20.145
Contingencies	1.285		Contingencies	1.285			
Totale investimenti	90.982		Totale investimenti	125.689		Totale investimenti	149.265
Oneri finanziari e commissioni	3.562		Oneri finanziari e commissioni	5.239		Oneri finanziari e commissioni	7.135
Totale impieghi PEF	94.544		Totale impieghi PEF	130.928		Totale impieghi PEF	156.400

PEF NMO

Copertura finanziaria

Di seguito si riporta il confronto relativo alle coperture degli investimenti tra il Quadro Finanziario di dicembre 2018, il Quadro Finanziario di settembre 2022 ed il Quadro Finanziario aggiornato di aprile 2024.

La copertura finanziaria degli investimenti aggiornata a aprile 2024, presenta le seguenti differenze rispetto a quella rilevata nel precedente avanzamento:

1. **Nuovo finanziamento (tranche B)** pari a € 21,4 mln;
2. **Contributo da PNRR** pari a € 10,0 mln;
3. **Contributo da Fondo Completamento Opere** pari a complessivi € 30,4 mln.

Copertura finanziaria - Periodo di Costruzione			
Dati in € mln	Delibera n. 12/2018	Quadro Finanziario 09/2022	Quadro Finanziario aggiornato 04/2024
Aumenti di capitale	39,0	46,0	49,0
Finanziamento bancario (tranche A)	45,6	45,6	45,6
Nuovo finanziamento (tranche B)	-	26,3	21,4
Autofinanziamento	10,0	13,0	-
Contributo da PNRR	-	-	10,0
Fondo Completamento Opere	-	-	30,4
Totale Fonti PEF	94,6	130,9	156,4

PEF NMO

Conto economico 2026

Si fornisce di seguito il dettaglio di conto economico di L1, P1 e P2 per l'anno a regime.

2026 (Foody a regime) €/000	L1	P1 e P2	Totale
Totale Ricavi	1.200	8.490	9.690
Ricavi a tariffa	-	7.960	7.960
Altri ricavi locativi	1.200	530	1.830
Totale Costi	(465)	(3.250)	3.715
Costi di funzionamento Mercato	-	(560)	(560)
Costi immobiliari di Edificio	(80)	(830)	(910)
Costi diretti di Edificio	(107)	(940)	(1.047)
Costi Comprensoriali	(278)	(920)	(1.198)
EBITDA	735	5.240	5.975
D&A	(553)	(2.714)	(3.267)
EBIT	182	2.526	2.708
Oneri finanziari	(180)	(2.500)	(2.680)
EBT	2	26	28
Imposte	-	(1)	(1)
Reddito Netto	2	25	27