Le Piazze
Lifestyle shopping centre

Draft for Discussion

Teaser – Le Piazze S.r.l.

Reggio Emilia, settembre 2020

FINGIACO
A new way to take care of your value

Disclaimer

- Fingiaco SpA ("Fingiaco") ha preparato questo documento (il "Documento" o “Teaser") a partire da dati e informazioni pubblicamente disponibili o forniti da Le Piazze S.r.l. ("**Le Piazze**" o la "**Società**") e da UNIECO Soc. Coop. In LCA. Pertanto, Fingiaco non offre alcuna garanzia esplicita o implicita circa le informazioni contenute nel Documento e non tiene conto della completezza, affidabilità e accuratezza di tali informazioni, anche se Fingiaco ha adottato tutte le precauzioni necessarie per esaminare attentamente le informazioni disponibili e annotare rigorosamente le sue implicazioni.
- Le opinioni e i suggerimenti qui presentati sono intesi come preliminari, in quanto rappresentano un semplice tentativo di svolgere un lavoro funzionale a un'ulteriore discussione sull’eventuale negoziazione con terze parti per la valutazione di un potenziale investimento nella società. Le ipotesi formulate nel documento devono essere ulteriormente esaminate e i risultati delle verifiche devono essere attentamente considerati.
- Fingiaco, i suoi amministratori, dirigenti e dipendenti non hanno alcuna responsabilità, diretta o indiretta, e non rilasciano alcuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, in riferimento a qualsiasi informazione contenuta nel Documento.
- Il documento, le informazioni e i dati quantitativi in esso contenuti, i risultati, le opinioni e le conclusioni stabilite sono da considerarsi strettamente riservati, ad uso esclusivo dei destinatari a cui sono forniti, e non possono essere distribuiti, comunicati o consegnati a terzi parti senza il previo consenso scritto di Fingiaco, o essere duplicate, spiegate o utilizzate per scopi diversi dalla potenziale operazione proposta.
- Il Documento non rappresenta e non costituirà mai, in modo esplicito o implicito, parte integrante di qualsiasi contratto da redigere rispetto all'eventuale operazione proposta, né potrà, in alcun modo, essere richiamato, considerato o rappresentare una base affidabile per qualsiasi transazione.
- Il Documento non costituisce un'offerta o un incentivo, un invito a offrire o un messaggio promozionale relativo a una vendita o sottoscrizione di prodotti finanziari.
- La consegna, la ricezione e la consultazione del documento è considerata un'accettazione delle condizioni summenzionate.

Glossario

- Le Piazze o «Società»: Le Piazze Srl
- Unieco: Unieco Soc. Cooperativa in LCA
- LCA: Liquidazione Coatta Amministrativa
- «Parco Commerciale» o «Parco»: Parco Commerciale Le Piazze *Lifestyle Shopping Centre*
- CBRE: CBRE Srl, Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd.
- CNCC: Consiglio Nazionale Centri Commerciali
- Euro k o Euro/000: unità di misura in Euro/Migliaia
- Euro m: unità di misura in Euro/Milioni
- Nr.: numero
- Mq: superfice espressa in metri quadrati
- SV o Sup. Vendita: Superfice di Vendita
- S.U.: Superfice Utile
- GLA: *Gross leasable area*, superficie commerciale utile
- *Tenant*: locatario
- u: unità
- *Vacant*: unità non locata
- *Vacancy Rate:* % unità non locate
- PFN: Posizione Finanziaria Netta
- EBITDA: *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*, margine operativo lordo
- EBIT: *Earnings Before Interest and Taxes,* risultato ante oneri finanziari ed imposte
- Debito *Outstanding*: debito residuo
- *Asset*: in riferimento al processo di vendita della Società Le Piazze, indica congiuntamente il valore della partecipazione e dei crediti di Unieco in LCA verso Le Piazze
- MISE: Ministero dello Sviluppo Economico

Executive summary

Overview

Le Piazze Srl a Socio Unico è una società costituita nel 2008 per svolgere l'attività di promozione e commercializzazione di punti vendita. La società è controllata al 100% dal Unieco Soc. Coop., società fondata nel 1904 e ad oggi in Liquidazione Coatta Amministrativa.

Il processo di dismissione

Il commissario liquidatore dott. Baldini, di concerto con il MISE, al fine di liquidare il proprio attivo per soddisfare i creditori sociali, con informativa del 12.04.2019 ha posto in essere le basi per la **valorizzazione della partecipazione detenuta in Le Piazze Srl** (per un dettaglio si rimanda alle slide successive).

Il Parco Commerciale «Le Piazze»

Apertura al pubblico: il cantiere è stato **inaugurato il 24 Novembre 2010** (17 mesi di lavoro).

Struttura del finanziamento: per la realizzazione del Parco Commerciale è stata la seguente:

- **Equity per Euro 20m;**
- **Finanziamento Bancario per Euro 30m** contratto con un *pool* di Banche composto da BPER (Banca Capofila per Euro 13,6m), Cariparma (oggi Credit Agricole per Euro 8,2m) e Banca Popolare di Verona/Banco S.Geminiano e S.Prospero (oggi Banco Popolare per Euro 8,2m). Al 31 dicembre 2019 il debito residuo è pari ad Euro 16m.

Gestione del Parco: il Parco è gestito da **CBRE**, società leader nella gestione e commercializzazione di centri commerciali, *retail park*, *entertainment park ed outlet*.

Unità commerciali e servizi: attualmente la struttura si compone di **nr. 50 unità per una GLA pari a 17.332mq**, di cui:

- Nr. 1 media struttura alimentare a marchio Coop per una GLA di 4.120mq;
- Nr. 4 medie struttura di vendita (DM Drogerie Markt[(1)] Deichmann, Casa ed Unieuro) per una GLA di complessivi 3.188mq;
- Nr. 1 palestra (Palestre Italiane) per una GLA di complessivi 2.934mq;
- Nr. 6 Bar/Ristoranti per una GLA di complessivi 1.520mq;
- Nr. 38 altre unità commerciali per una GLA di complessivi 5.570mq.

Il Parco è dotato di nr. 1.500 posti auto.

Adiacente al complesso vi è una stazione di servizio a marchio Enercoop inaugurata nel 2013 non ubicata sull'area di proprietà della Società.

Sociogramma (al 31 dicembre 2019)

Key financials (al 31 dicembre 2019)

Key Financials	FY15	FY16	FY17	FY18	FY19
Ricavi Parco Commerciale *	3,8m	3,6m	3,5m	3,5m	3,5m
Margine Gestione Immobiliare	2,5m	2,3m	2,2m	2,3m	2,2m
Margine Gestione Immobiliare %	***67,0%***	***64,5%***	***61,4%***	***64,8%***	***62,8%***
EBITDA	1,9m	1,8m	1,5m	1,6m	1,6m
EBITDA %	***50,5%***	***49,0%***	***42,5%***	***45,7%***	***45,0%***
Attivo Immobilizzato	39,2m	38,3m	37,4m	37,0m	36,1m
Patrimonio Netto	3,1m	3,3m	3,4m	3,4m	3,5m
Debiti vs Socio Unieco**	10,4m	10,4m	10,4m	10,4m	10,4m
Debiti Ipo vs Ist. di Credito***	18,8m	18,1m	17,4m	17,1m	16,0m

**I ricavi del Parco Commerciale sono calcolati come la somma tra ricavi da locazione del Parco Commerciale e ricavi da riaddebito costi*
*** Esposizione comprensiva di debiti di natura commerciale e finanziaria*
**** Esposizione comprensiva di interessi scaduti*

[(1)] Contratto sottoscritto ed apertura avvenuta nel mese di settembre 2020.

Fonti: Dati forniti dal Management. Rielaborazioni Fingiaco. Si rimanda alle slide successive per maggiori dettagli.

Parco Commerciale Le Piazze – I punti di forza

Ancora alimentare forte

- Presenza di un **ancora alimentare forte**, consolidata e con un fatturato in costante crescita nel corso dell'ultimo quinquennio.
- Il fatturato di **Coop** è infatti passato da Euro 20,9m del 2015 ad Euro 24,2m nel 2019, con un incremento del 15,8%.

Parco Commerciale di vicinato ad elevata fidelizzazione

- La **fidelizzazione del Parco** è più forte rispetto ai benchmark CBRE (frequenza di visita pari a 1.9x/settimana rispetto a benchmark di 1.5x/settimana, dati CBRE).
- Le Piazze è una delle poche **strutture commerciali di vicinato** a cielo aperto a Bologna il che la rende molto attrattiva in determinati periodi dell'anno.
- Il Parco Commerciale è vissuto come **luogo di aggregazione**, come dimostrato dall'aumento dei fatturati della categoria ristorazione e bar.

1 2 3 4

Le Piazze
Lifestyle shopping centre

Organizzazione di eventi

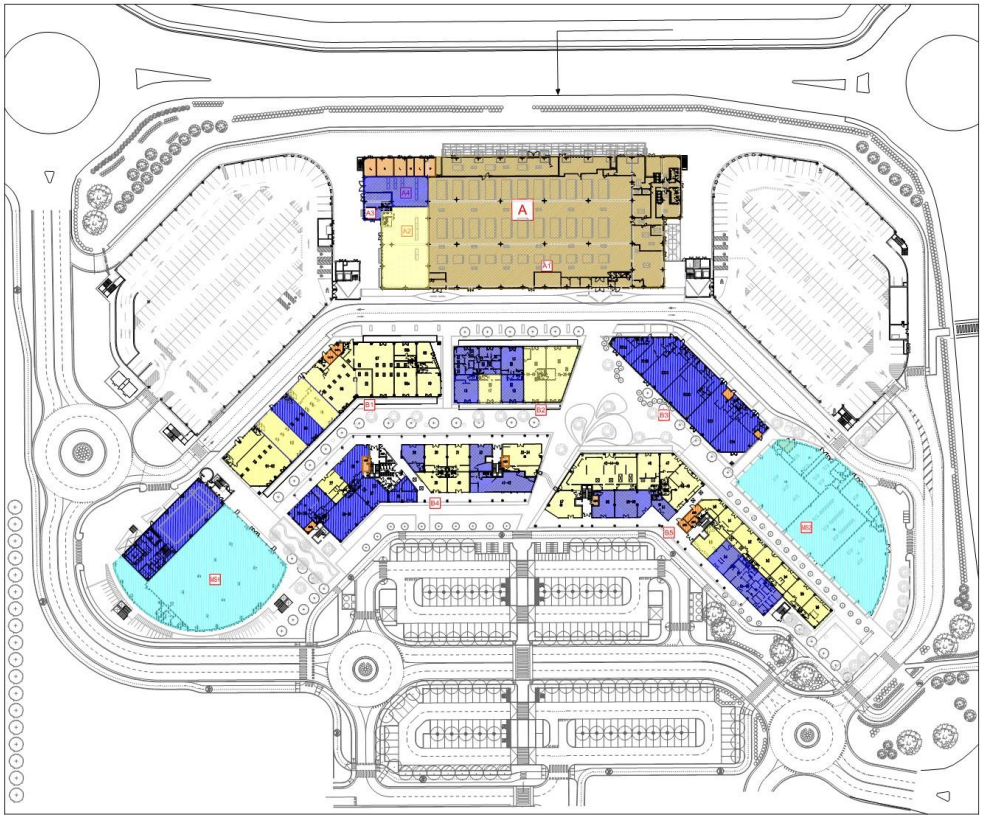
- Trattandosi di un Parco commerciale con **galleria aperta,** vi è la possibilità di organizzazione di **eventi estivi** che possano migliorare la percezione della piazza centrale e renderla un **punto di incontro ed aggregazione**, migliorando altresì la percezione del Parco Commerciale all'esterno.
- Elenco dei principali **eventi passati**:
  - Old American Night il 13 giugno 2019
  - Peppa Pig il 21 settembre 2019
  - Mercatini di Natale dal 22 novembre al 24 dicembre 2019
  - Viva il carnevale il 23 febbraio 2020

Ristorazione e palestra

- **Offerta di ristorazione** del Parco **ampia** e ben **differenziata**
- Nel corso dell'ultimo triennio il Parco ha visto un importante incremento della GLA destinata alla ristorazione (+7,9%), che ha portato ad un contestuale incremento dei fatturati da Euro 2,6m del 2017 ad Euro 3,8m del 2019.
- Presenza di una **palestra** - a marchio Palestre Italiane - con circa **3.000 iscritti** che garantisce un passaggio continuo di potenziali consumatori.

Planimetrie del Parco

Planimetrie



Destinazione

Lotto A: 4.120 mq

- Medio Grande Struttura di Vendita (Coop)

Lotto B: 13.212 mq

- Commercio di Vicinato
- Terziario para commerciali e pubblici esercizi
- Medio Piccole Strutture di vendita non alimentari
- Locali tecnici

Il Parco Commerciale

Fonti: Dati forniti dal Management. Rielaborazioni Fingiaco

Tenant list al 31 dicembre 2019

<u>Legenda:</u>

- Supermercato
- Servizi
- Abbigliamento, calzature e accessori
- Elettronica e telefonia
- Ristorazione e bar
- Beni per la persona
- Beni per la casa
- Vacant

Supermercato	coop&coop
Servizi	Banca di Bologna, Tabacchi, Farmacia Le Piazze, Otticainn, la Suite, Dagnini, Dottor D
Abbigliamento, calzature e accessori	benetton, Camomilla, Fabbri Boutiques, Legea, Bukids, Tally Weijl, Champion, o'dett, Kennet Street, Deichmann, devid label
Elettronica e telefonia	Easy Tech Smart & Lab, unieuro, Wind
Ristorazione e bar	Berberè pizzeria, Panzerotti F.lli Marzano, Yumeya, alterego, PizziKotto
Beni per la persona	Naïma, Stroili, Kiko Make Up Milano, L'Arca di Noè
Beni per la casa	C&C Caffè in Cialde e Capsule, casa, Profumo di Casa

Fonti: Dati forniti dal Management. Rielaborazioni Fingiaco

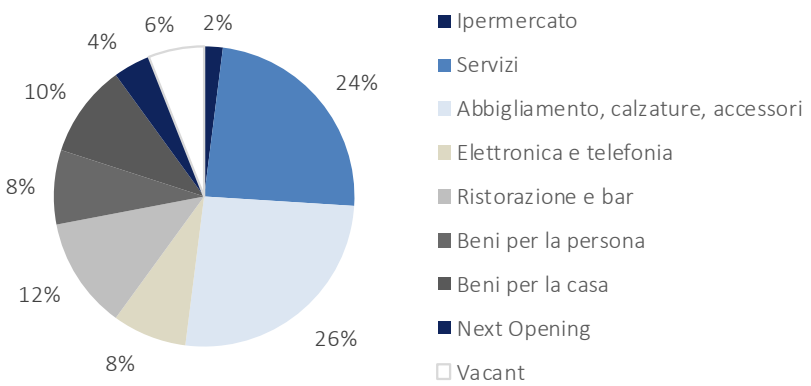
Merchandising Mix al 31 dicembre 2019

Overview

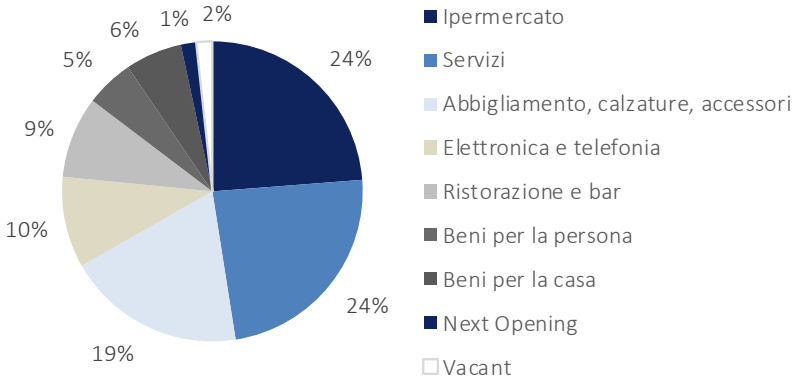
Merchandising mix	N. Unità	GLA (mq)
Totale	**50**	**17.332**
Ipermercato	1	4.120
Servizi	12	4.116
Abbigliamento, calzature, accessori	13	3.332
Elettronica e telefonia	4	1.702
Ristorazione e bar	6	1.520
Beni per la persona	4	898
Beni per la casa	5	1.060
Next Opening	2	285
Vacant	3	299

- L'**ancora alimentare è Coop**, con una GLA di 4.120mq e una SV complessiva di 2.497mq.
- Il Parco Commerciale si compone di ulteriori nr. 50 unità commerciali così suddivise:
  - ✓ **Servizi**: nr. 12 unità per un totale di 4.116mq
  - ✓ **Abbigliamento, calzature, accessori**: nr. 13 unità per una GLA totale di 3.332mq
  - ✓ **Elettronica e telefonia**: nr. 4 unità per una GLA totale di 1.702mq
  - ✓ **Ristorazione**: nr. 6 unità per una GLA totale di 1.520mq
  - ✓ **Beni per la persona**: nr. 4 unità per una GLA totale di 898mq
  - ✓ **Beni per la casa**: nr. 5 unità per una GLA totale di 1.060mq
- Al 31 dicembre 2019, l'*occupancy rate* è pari a ca. il 97% (nr. 5 unità libere per 584mq), di cui **nr. 2 unità** (285mq di GLA) **oggetto di prossima apertura e nr. 3 unità** (299mq di GLA) **vacant**.

Merchandising Mix (nr. di unità)



Merchandising Mix (GLA)

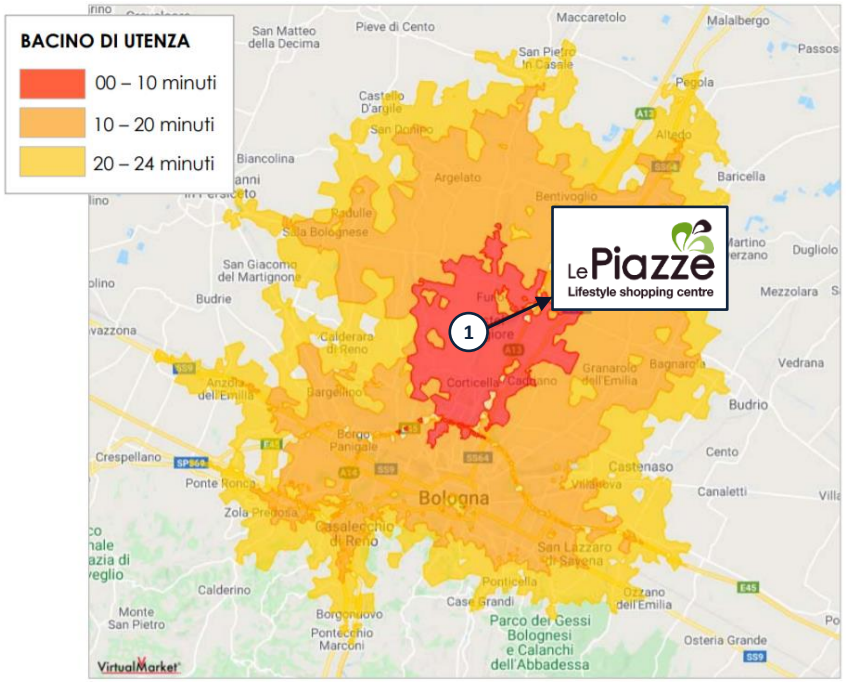


Fonti: Dati forniti dal Management. Rielaborazioni Fingiaco

Principali caratteristiche del bacino di utenza

Overview

- Il bacino di utenza è costituito dall'area compresa nel **raggio di 24 minuti di percorrenza veicolare dal Parco Commerciale Le Piazze** (con mezzo privato, in condizione di traffico medio ed escludendo l'utilizzo delle autostrade).



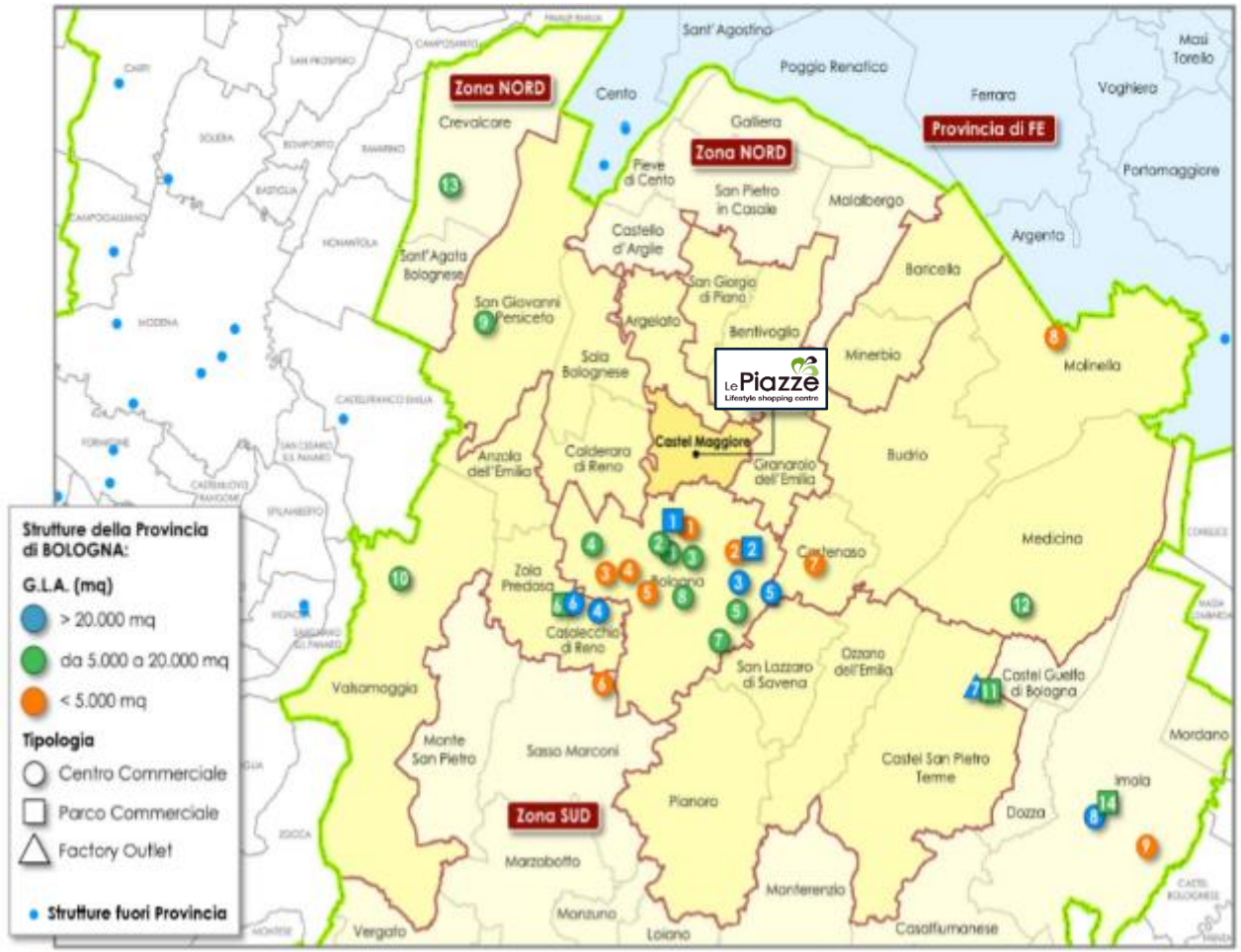
Variabili socio-demografiche

Variabili	Bacino 00'-24'	Comune Castel Maggiore	Provincia Bologna
Superficie (kmq)	**526**	31	3.702
Densità demografica (abitanti/kmq)	**1.117**	594	273
Abitanti (n.)	**587.980**	18.349	1.011.291
Famiglie (n.	**296.531**	8.252	484.580
Componenti medi famiglia (n.)	**1,98**	2,22	2,09
Forze lavoro (%)	**55,3**	57,5	55,5
Non forze lavoro (%)	**44,7**	42,5	44,5
Tasso disoccupazione	**5,2**	4,6	5,1
Consumi[1] complessivo pro-capite (€/anno)	**22.818**	21.178	21.870
Reddito[1] disponibile pro-capite (€/anno)	**25.178**	22.473	23.637
Numero Indice Consumo (NIC)	**134,0**	124,4	129,9
Numero Indice Reddito (NIR)	**138,4**	123,5	129,9
Spesa pro-capite totale categoria (€/anno)	**9.421**	8.863	9.099
Food (Grocery)	**3.119**	3.021	3.062
Non food (Personali)	**2.008**	1.922	1.958
Non food (Casa)	**1.587**	1.469	1.519
Non food (Tempo Libero)	**621**	563	588
Servizi	**2.086**	1.888	1.972
Mercato teorico annuo (€ mln)	**5.539**	162	9.200
Food (Grocery)	**1.834**	55	3.096
Non food (Personali)	**1.181**	35	1.980
Non food (Casa)	**933**	27	1.536
Non food (Tempo Libero)	**365**	10	594
Servizi	**1.226**	35	1.994

Note: (1) I valori medio riportati sono calcolati dividendo il reddito complessivo e il consumo complessivo a livello di unità per il numero di abitanti in essa esistenti
Fonti: Ricerca di mercato commissionata ad un ente specializzato nel Luglio 2020

Il settore di riferimento

Zona considerate: Centri Commerciali, Parchi Commerciali e Factory Outlet presenti



Commenti

- Come si può notare dalla mappa sopra riportata, la presenza di *competitors* diretti è concentrata a sud del Parco Commerciale, all'interno del Comune di Bologna.
- Nonostante ciò, circa il 29% dei frequentatori abituali del Parco proviene dal capoluogo (principalmente dai quartieri di Borgo Panigale, Navile, San Donato) il che dimostra un elevato grado di attrattività del Parco Commerciale.
- La densità di Competitors diretti nella zona a nord di Castel Maggiore - meno densamente popolate e caratterizzate da centri di piccole dimensioni - risulta minore.
- I Centri Commerciali e Parchi Commerciali presenti in un raggio temporale di 60 minuti dal Parco Commerciale «Le Piazze» sono nr. 31, e sono così suddivisi:
  - ✓ **Nr. 8 Centri di grandi dimensioni** con una GLA maggiore di 20.000mq
  - ✓ **Nr. 14 Centri di medie dimensioni** con una GLA compresa tra 5.000mq e 20.000mq (cluster nel quale rientra il Parco Commerciale «Le Piazze»);
  - ✓ **Nr. 9 Centri di piccole dimensioni** con una GLA minori di 5.000mq.

Fonti: Ricerca di mercato commissionata ad un ente specializzato nel Luglio 2020

Unieco Soc. Coop. in LCA ed il perimetro dell'operazione

Unieco è una società costituita nel 1904 per svolgere inizialmente l'attività di costruzione e produzione laterizi. A partire dagli anni '80 allarga il proprio mercato di riferimento al **settore delle attività a tutela dell'ambiente, dell'armamento ferroviario, delle costruzioni e dello sviluppo immobiliare.**

In virtù della crisi che si è abbattuta sui principali settori di riferimento di Unieco, in data 07.04.2017, in seguito a una situazione di sostanziale insolvenza, con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, la società è stata posta in stato di **liquidazione coatta amministrativa** ed è stato nominato commissario liquidatore il Dott. Corrado Baldini. Il commissario liquidatore pertanto, di concerto con il Ministero dello Sviluppo Economico, al fine di liquidare il proprio attivo per soddisfare i creditori sociali, con informativa del 12.04.2019 ha posto in essere le basi per la **valorizzazione della partecipazione detenuta in Le Piazze Srl.**

Il processo si articola nelle seguenti fasi:

A. **Procedura competitiva - Fase non vincolante**: (i) pubblicazione del bando contenente l'invito a presentare offerte non vincolanti per l'acquisto della partecipazione e dei crediti verso Unieco (gli «*Asset*»); (ii) raccolta delle manifestazioni di interesse da parte dei soggetti interessati; (iii) sottoscrizione di un accordo di riservatezza tra Unieco e il soggetto interessato; (iv) consegna ai soggetti che abbiano sottoscritto l'accordo di riservatezza di un *information memorandum*; (v) raccolta delle offerte non vincolanti; in particolare, le offerte non vincolanti dovranno esprimere la valorizzazione degli *Asset* sull'assunto di una loro cessione visto e piaciuto;

B. **Procedura competitiva - Fase della *Due Diligence***: (i) verifica del rispetto dei requisiti posti dal bando e conseguente identificazione dei potenziali acquirenti ammessi alla fase successiva; (ii) invio ai soggetti che hanno presentato l'offerta non vincolante di apposita lettera di procedura che regolamenterà *(a)* le modalità di accesso alla *Data Room* e di effettuazione di sopralluoghi nonché le modalità e tempistiche di eventuali sessioni di Q&A; *(b)* la durata della fase di *Due Diligence*; *(c)* i contenuti dell'eventuale offerta vincolante nonché le modalità ed il termine per il relativo invio; (iii) eventuale comunicazione ai soggetti ammessi alla fase della *Due Diligence* del prezzo minimo per l'acquisto degli *Asset*, determinato sulla base della perizia redatta da Unieco; (iv) svolgimento delle attività di *Due Diligence* da parte dei potenziali acquirenti che siano stati ammessi alla fase successiva; in questa fase, i potenziali acquirenti avranno la facoltà di effettuare sopralluoghi presso il Parco Commerciale "Le Piazze" nonché di inoltrare domande alla procedura per mezzo di un *Q&A form* che verrà messo a disposizione all'apertura della *Data Room*;

C. **Procedura competitiva - Fase vincolante**: (i) raccolta delle offerte vincolanti, che dovranno riguardare necessariamente partecipazione e crediti ed essere accompagnate da cauzione, anche in forma di garanzia bancaria autonoma di importo pari al 10% del prezzo offerto; (ii) selezione, da parte del Commissario Liquidatore, della migliore offerta vincolante ricevuta, sulla base del prezzo offerto; (iii) sottoscrizione del contratto preliminare di cessione degli *Asset* (*signing*), condizionato all'ottenimento dell'autorizzazione finale da parte del Ministero dello Sviluppo Economico, previo ottenimento del parere del Consiglio di Sorveglianza di Unieco; (iv) sottoscrizione del contratto definitivo di cessione degli *Asset* (*closing*) e perfezionamento della cessione;

Quanto alle tempistiche attese, si indicano i seguenti termini orientativi per ciascuna macrofase e/o attività rilevante, che potranno comunque essere modificati sulla base di specifiche esigenze della procedura di vendita:

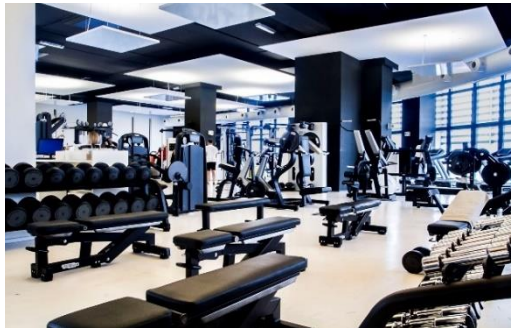
A. **Fase non vincolante**: pubblicazione del bando per il ricevimento delle offerte non vincolanti; raccolta offerte non vincolanti entro 30 giorni dalla pubblicazione del bando;

B. **Fase della *Due Diligence***: selezione dei soggetti ammessi alla fase successiva, invio lettera di procedura e apertura *Data Room*: 10 giorni dalla scadenza del termine per l'invio; svolgimento delle attività di due diligence e raccolta delle offerte vincolanti: 40 giorni dall'apertura della *Data Room*;

C. **Fase vincolante**: valutazione delle offerte vincolanti ricevute e selezione della migliore offerta vincolante: 10 giorni dal termine per la presentazione delle offerte vincolanti; sottoscrizione del contratto preliminare di cessione degli *Asset* condizionato: 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione quale offerta migliore; sottoscrizione del contratto definitivo di cessione degli *Asset* e perfezionamento della cessione: 30 giorni dall'ottenimento dell'autorizzazione finale del MISE.

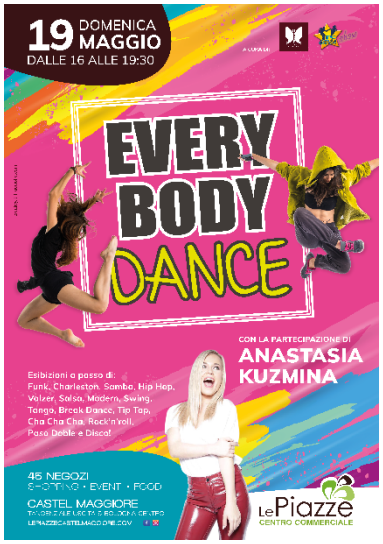
Fonti: Dati forniti dal Management. Rielaborazioni Fingiaco

Immagini del Parco Commerciale «Le Piazze»



Fonti: Dati forniti dal Management. Rielaborazioni Fingiaco

Locandine eventi passati



Fonti: Dati forniti dal Management. Rielaborazioni Fingiaco

FINGIACO

A new way to take care of your value

Contacts

Via Aurelio Saffi 26, 20123 Milano – +39 02 48100429

Leopoldo Varasi – Partner – lvarasi@fingiaco.com – + 39 335 6170248

Alfredo Pavone – Director – apavone@fingiaco.com – +39 347 2975053

Niccolò Martini – Manager – nmartini@fingiaco.com – +39 347 2107272