

Project Agro

Piano Industriale e Manovra Finanziaria FY18-FY42

Draft for discussion

Reliance Restricted

11 May 2018 | Version 1.0 (Draft)



Building a better
working world

Dashboard

Table of contents

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici

Il profilo di MAAS

1

Page 5

Overview di mercato

2

Page 11

L'attuale stato locativo del ...

3

Page 19

Performance storiche

4

Page 27

Contenzioso con CMC

5

Page 36

Linee guida del Piano

6

Page 40

Piano ante manovra

7

Page 43

La manovra finanziaria ...

8

Page 50

Piano post manovra

9

Page 54

Appendici

10

Page 58



EY S.p.A
Via Po, 28
Roma, RM 00198
ey.com

Stefano Vittucci
Partner – Roma

Transaction Advisory Services
T +39 06 67535743
M +39 334 6952396
E Stefano.Vittucci@it.ey.com

Reliance Restricted

Mercati Agro-Alimentari Sicilia S.C.p.A.
Via Passo del Fico, s/n
95121 Catania
Italy

Project Agro – Analisi del Piano Industriale di MAAS

11 May 2018

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo dato esecuzione all'incarico descritto nella nostra Lettera di Incarico del 1 febbraio 2017 in relazione all'aggiornamento del Piano Industriale di Mercati Agro-Alimentari Sicilia SCpA (di seguito «MAAS»).

Finalità della relazione e restrizioni al suo utilizzo:

La presente bozza di relazione (la “bozza di relazione”) è stata predisposta da EY S.p.A (“EY”) al fine di presentare una versione preliminare del Piano Industriale di MAAS (“Piano”). Nella presente bozza di relazione vengono riportate le proiezioni di Piano più aggiornate disponibili alla data odierna. La versione finale di Piano potrebbe variare rispetto alla presente alla luce dell'esito delle analisi e delle negoziazioni al momento in corso.

La Relazione non dovrà essere citata, né ad essa potrà farsi riferimento, né potrà essere divulgata ad altre parti (ad eccezione dei soggetti elencati nella Lettera di Incarico e alle condizioni ivi descritte). La distribuzione a soggetti diversi non potrà avvenire senza il nostro preventivo consenso scritto, salvo il caso in cui vi sia un ordine dell'autorità giudiziaria o di vigilanza.

EY SpA non assumerà alcuna responsabilità rispetto a, ovvero derivante da, o in connessione con, il contenuto delle nostre relazioni nei confronti di soggetti diversi da MAAS. Qualora altri decidano di fare affidamento in qualsivoglia modo sul contenuto della Relazione, se ne assumeranno integralmente il rischio.

I dati, le informazioni e le opinioni contenute nel presente documento sono strettamente confidenziali; tali informazioni non potranno essere pubblicate, riprodotte, copiate o comunicate a persone diverse da Voi e non potranno essere utilizzate per finalità diverse da quelle per le quali il presente documento è stata predisposto. Resta inteso che l'eventuale distribuzione a terzi è comunque subordinata al preventivo assenso di EY.

Ambito e natura del nostro incarico:

L'ambito e la natura della nostra attività, ivi inclusi i relativi fondamenti e limiti, sono descritti in dettaglio nella Lettera d'Incarico. EY SpA agisce in qualità di advisor finanziario di MAAS, con un incarico di assistenza riferito a: (i) supporto nella definizione del Piano di Industriale predisposto dal Management (ii) supporto nelle negoziazioni con il ceto bancario. La nostra attività non costituisce una revisione ai sensi dei principi di revisione generalmente accettati, né altro incarico avente natura di verifica ai sensi dei principi di revisione emessi dal “Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili”. La nostra attività non è finalizzata ad esprimere un giudizio in merito alla continuità aziendale.

Non appartiene all'oggetto del nostro incarico alcuna attività di tipo legale e fiscale, né verifiche indipendenti, o controlli di altro tipo, di natura contabile e amministrativa, nonché la verifica della completezza, correttezza e accuratezza dei dati, informazioni o spiegazioni forniteci e da noi utilizzate ai fini della nostra assistenza. Tali dati, informazioni o spiegazioni rimangono di esclusiva competenza e responsabilità della Società.



EY S.p.A
Via Po, 28
Roma, RM 00198
ey.com

Stefano Vittucci
Partner – Roma

Transaction Advisory Services
T +39 06 67535743
M +39 334 6952396
E Stefano.Vittucci@it.ey.com

Reliance Restricted

Mercati Agro-Alimentari Sicilia S.C.p.A.
Via Passo del Fico, s/n
95121 Catania
Italy

Project Agro – Analisi del Piano Industriale di MAAS

11 May 2018

I risultati contenuti nel presente documento sono subordinati al fatto che le ipotesi utilizzate per la redazione del Piano trovino effettivo riscontro. Conseguentemente, l'utilizzo, a qualsiasi fine e titolo, del presente Documento è subordinato al riconoscimento del fatto che si basa su tali ipotesi EY non assume alcuna responsabilità al riguardo.

Il presente Documento non ha pretese di completezza e, pertanto, potrebbe non includere tutte le informazioni che un potenziale finanziatore, investitore o partner vorrebbe (o dovrebbe) ottenere nel corso di una trattativa. Il Documento può essere soggetto a variazioni, modifiche o aggiornamenti e non deve essere assunto a base autonoma e sufficiente di decisioni di finanziamento o investimento.

In particolare, è possibile rilevare che:

- ▶ Il Piano Industriale di MAAS a livello civilistico è stato redatto partendo dai risultati consuntivi al 31 Dicembre 2017.
- ▶ Le tabelle incluse in questa relazione sono tratte da file excel che abbiamo arrotondato al più prossimo €1k. Potrebbero pertanto rilevarsi delle differenze di €1k nei valori degli importi, unicamente riconducibili a tali arrotondamenti.

Informazioni ricevute

Le informazioni finanziarie contenute nella Relazione si basano essenzialmente sui seguenti documenti:

- ▶ Bilancio civilistico e consolidato e bilancio di verifica al 2016;
- ▶ Bilancio di verifica al 31 dicembre 2017;
- ▶ Ulteriori fogli di lavoro excel forniti dal Management da MAAS.

Il nostro lavoro si è svolto prevalentemente tramite confronti diretti con il Management di MAAS e tramite l'accesso alle informazioni da esso forniteci.

Il contenuto del presente documento è stato inoltre esaminato dal Management di MAAS, che ne ha confermato l'accuratezza, la completezza e la veridicità (con particolare riferimento alle rappresentazioni loro attribuite e alle assunzioni del Piano Industriale).

1

Il profilo di MAAS



1 Il profilo di MAAS

Overview

1 Il profilo di MAAS

2 Overview di mercato

3 L'attuale stato locativo del ...

4 Performance storiche

5 Contenzioso con CMC

6 Linee guida del Piano

7 Piano ante manovra

8 La manovra finanziaria ...

9 Piano post manovra

10 Appendici

- 
- ▶ Mercati Agro-Alimentari Sicilia S.c.p.A. (il «**MAAS**»), organismo di diritto privato a partecipazione pubblica, **gestisce il mercato agro-alimentare** all'ingrosso della provincia di Catania, su un'area di circa **390.000 mq**, con **un volume d'affari di ca. €4m/anno** registrato nell'ultimo triennio;
 - ▶ In data 27Dic04 il MAAS ha contratto un Finanziamento agevolato in Pool ai sensi della legge 41/86 di **€24,7m**, con capofila Unicredit SpA. Relativamente a tale finanziamento il MAAS ha chiesto al ceto per il tramite della banca capofila, una rimodulazione del piano di ammortamento;
 - ▶ A supporto di tale rimodulazione, il management di MAAS ha l'esigenza di definire un piano di risanamento, che preveda il rilancio delle aree strategiche di affari del MAAS e la messa a regime dell'intera struttura finanziata.


1 Il profilo di MAAS

Il MAAS è un organismo a partecipazione prevalentemente pubblica

1 Il profilo di MAAS

- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano

- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici

Struttura proprietaria MAAS		
	Soci MAAS	Quota controllo
	Regione Siciliana	95,33%
	Provincia di Catania	2,07%
	Comune di Catania	1,42%
	Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura CT	0,57%
	Operatori del settore ortofrutticolo	0,30%
	Associazioni economiche di categoria	0,31%
		Pubblico 99,39%
		Privato 0,61%

Fonte: Documenti interni societari, Analisi EY

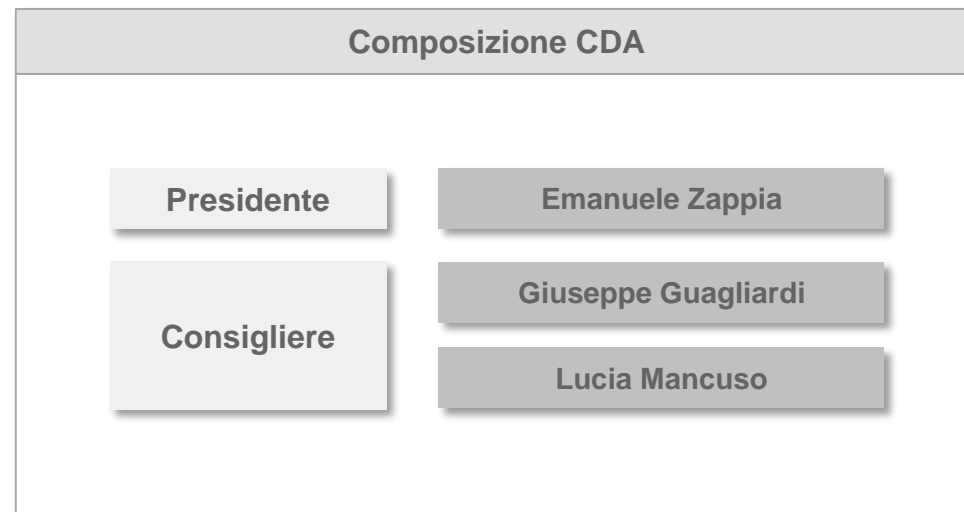
1 Il profilo di MAAS

Struttura Organizzativa

1 Il profilo di MAAS

- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano

- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici



Personale dipendente

- ▶ Il personale dipendente attualmente impiegato da MAAS si compone di 10 unità inquadrato secondo il CCNL Terziario e suddivise come segue:
 - ▶ N.4 unità a presidio del centro ingressi
 - ▶ N.1 responsabile amministrativo e finanziario
 - ▶ N.2 responsabili delle aree mercatali
 - ▶ N.1 responsabile dei servizi tecnologici
 - ▶ N.1 responsabile delle risorse umane
 - ▶ N.1 responsabile della manutenzione

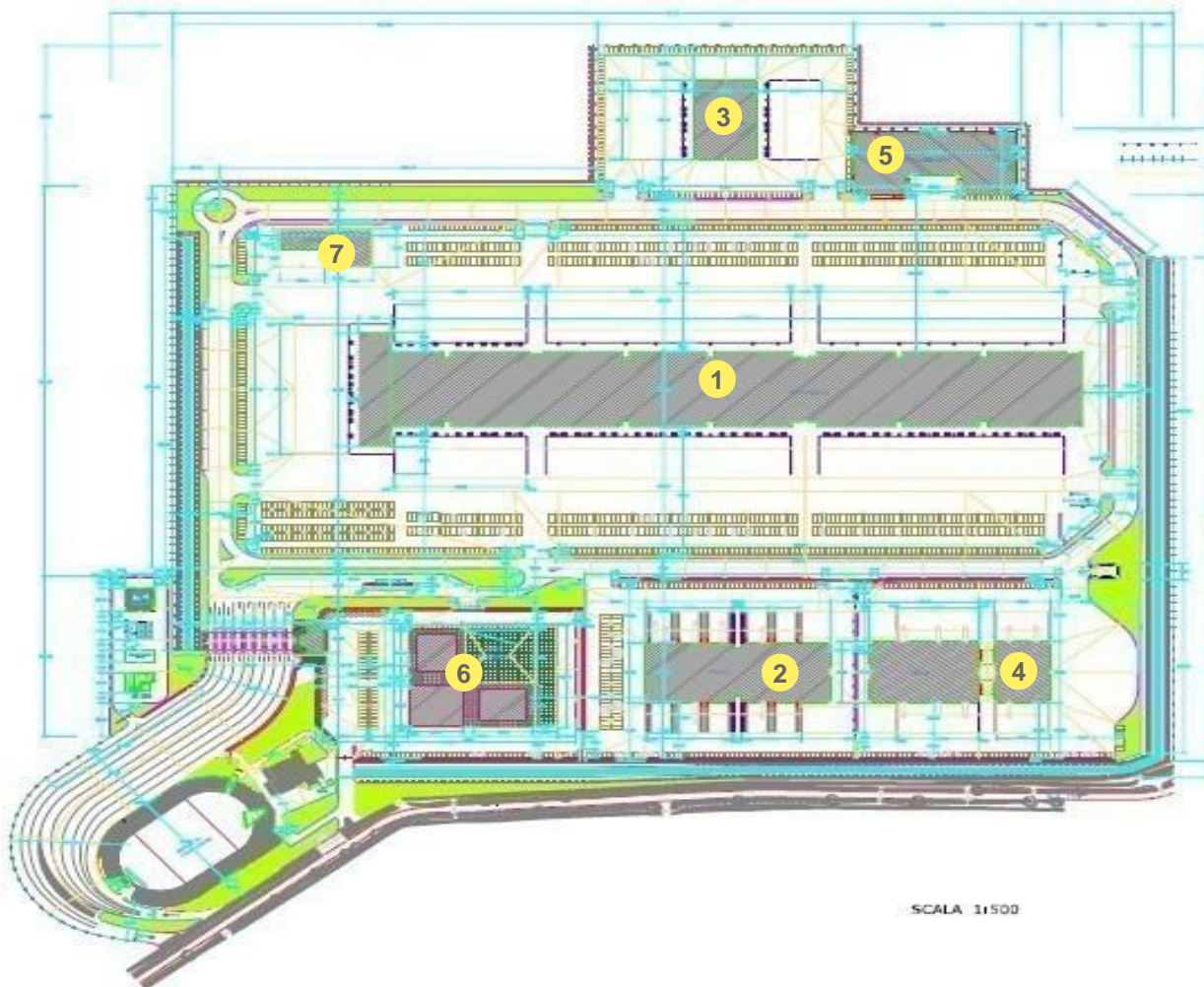
1 Il profilo di MAAS

Il MAAS dispone di una struttura articolata su una superficie di ca. 390.000mq (di cui ca. 30.550mq edificati) oltre a 70 ettari di terreni

1 Il profilo di MAAS

- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano

- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici

Planimetria del MAAS**Osservazioni**

Le aree principali del MAAS:

- ▶ Ad oggi i centri produttivi di riferimento del MAAS sono (i) il **Mercato Ortofrutta 1** (14.639 mq) e (ii) il **Mercato Ittico 2** (2.664 mq), utilizzati da circa 100 aziende di operatori grossisti. All'interno del centro **Ittico** è presente la macchina del ghiaccio.
- ▶ Le aree residue sono rappresentate da (i) **Piattaforma Distributiva 3** (2.450 mq), (ii) **Centro Florovivaistico 4** (4.060 mq) e (iii) **Celle Firgo 5** (2.426 mq).
- ▶ Il centro **Servizi Generali 6** (3.269 mq) svolge l'attività amministrativa e contabile e comprende il Centro Ingressi che gestisce il flusso in ingresso ed uscita dal MAAS.
- ▶ L'**Edificio tecnico 7** (1.042 mq) è composto da alcune aree locabili e dalla cabina elettrica.
- ▶ Il MAAS possiede inoltre terreni non edificati per complessivi ca. 70 ettari adiacenti all'area rappresentata nella figura a lato.

2

Overview di mercato



2 Overview di mercato

Punti chiave

1	Il profilo di MAAS	7	Piano ante manovra
2	Overview di mercato	8	La manovra finanziaria ...
3	L'attuale stato locativo del ...	9	Piano post manovra
4	Performance storiche	10	Appendici
5	Contenzioso con CMC		
6	Linee guida del Piano		

- 1** L'Italia ha risentito profondamente della convergenza economica negativa e, come risultato, il reddito personale disponibile è diminuito (-11 p.p. dal 2007 al 2015)
- 2** Il consumatore italiano ha progressivamente ridotto le spese anche per i generi di prima necessità come alimenti e bevande
- 3** Il trend storico evidenzia come dal 2000 ciascun italiano abbia rinunciato in media a consumare quasi 17 Kg di frutta e verdura
- 4** Le abitudini alimentari delle famiglie italiane stanno cambiando: **frutta e ortaggi registrano un aumento nell'ultimo periodo** (spesa media per famiglia +1,9% dal 2014 al 2015)
- 5** **Gli italiani rimangono tra i principali consumatori in Europa di frutta e ortaggi freschi con circa 152 Kg per persona all'anno prevalentemente acquistati e poi consumati a casa**

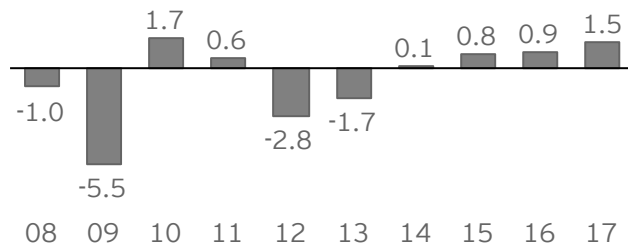
2 Overview di mercato

Effetti della convergenza economica sull'economia italiana

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato**
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici

Il PIL reale ha registrato un aumento

PIL reale¹ – variazione % annua



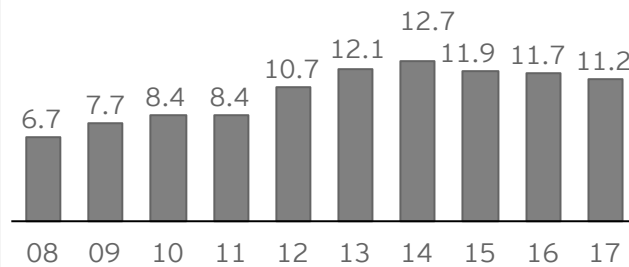
Variazione
2010-17

+1,1%



Il tasso di disoccupazione sta diminuendo

Tasso di disoccupazione annuo (%)



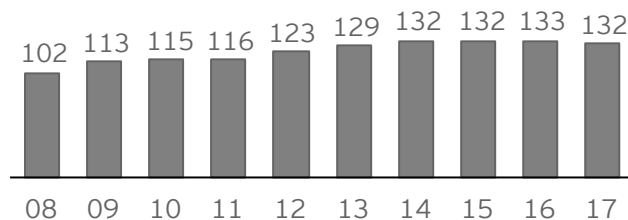
I disoccupati
nel 2017
sono

2.88 mln



Il debito pubblico è elevato

Debito pubblico – % del PIL



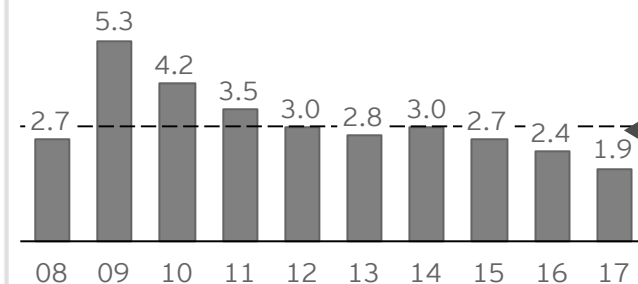
2008-17

X 1.3



Il deficit pubblico fluttua intorno ai target EU

Deficit pubblico – % del PIL



Target EU:

3%



1: PIL reale, miliardi di EUR a prezzi costanti del 2010; 2: Maggiori di 15 anni
Fonte: Istat, Euromonitor, AMECO, Eurostat

2 Overview di mercato

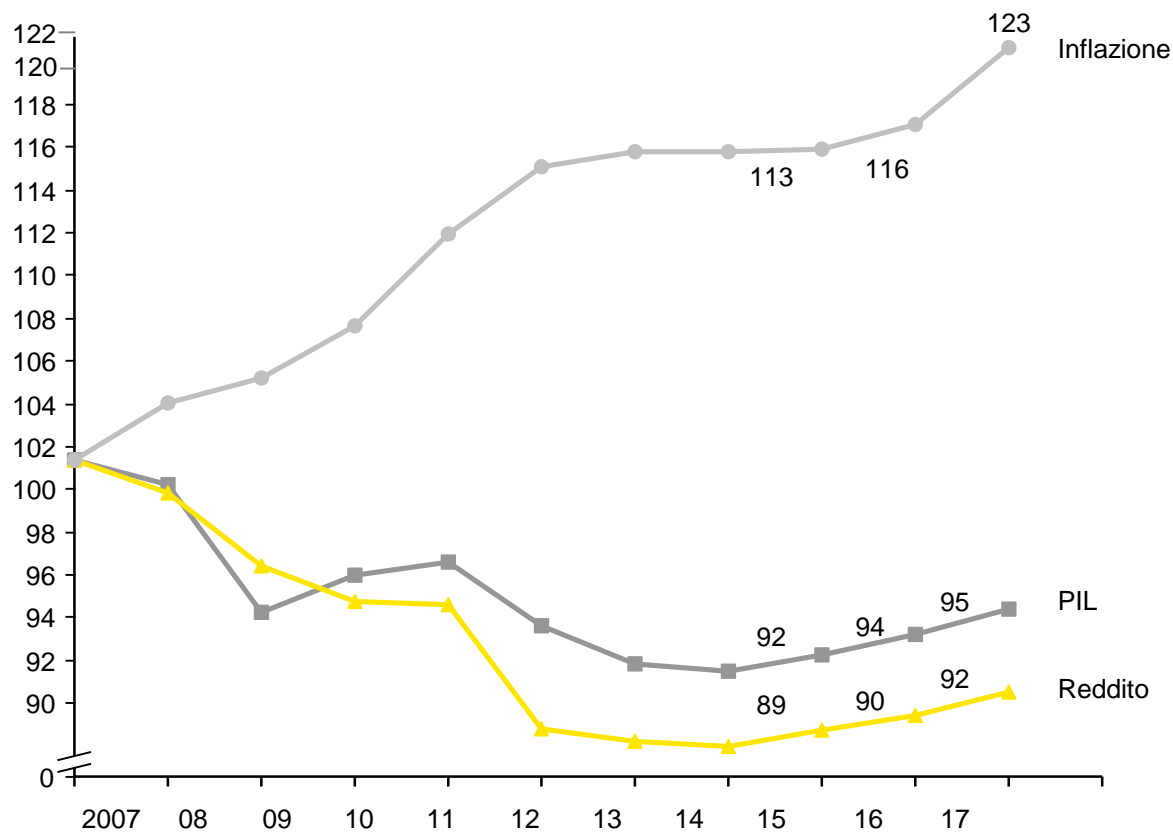
Analisi del reddito disponibile

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Il reddito disponibile è diminuito in modo significativo dal 2007 al 2014, ma dal 2015 si osservano segnali di ripresa.

PIL reale, reddito per famiglia e indice di inflazione

Base 100 = 2007

**Osservazioni**

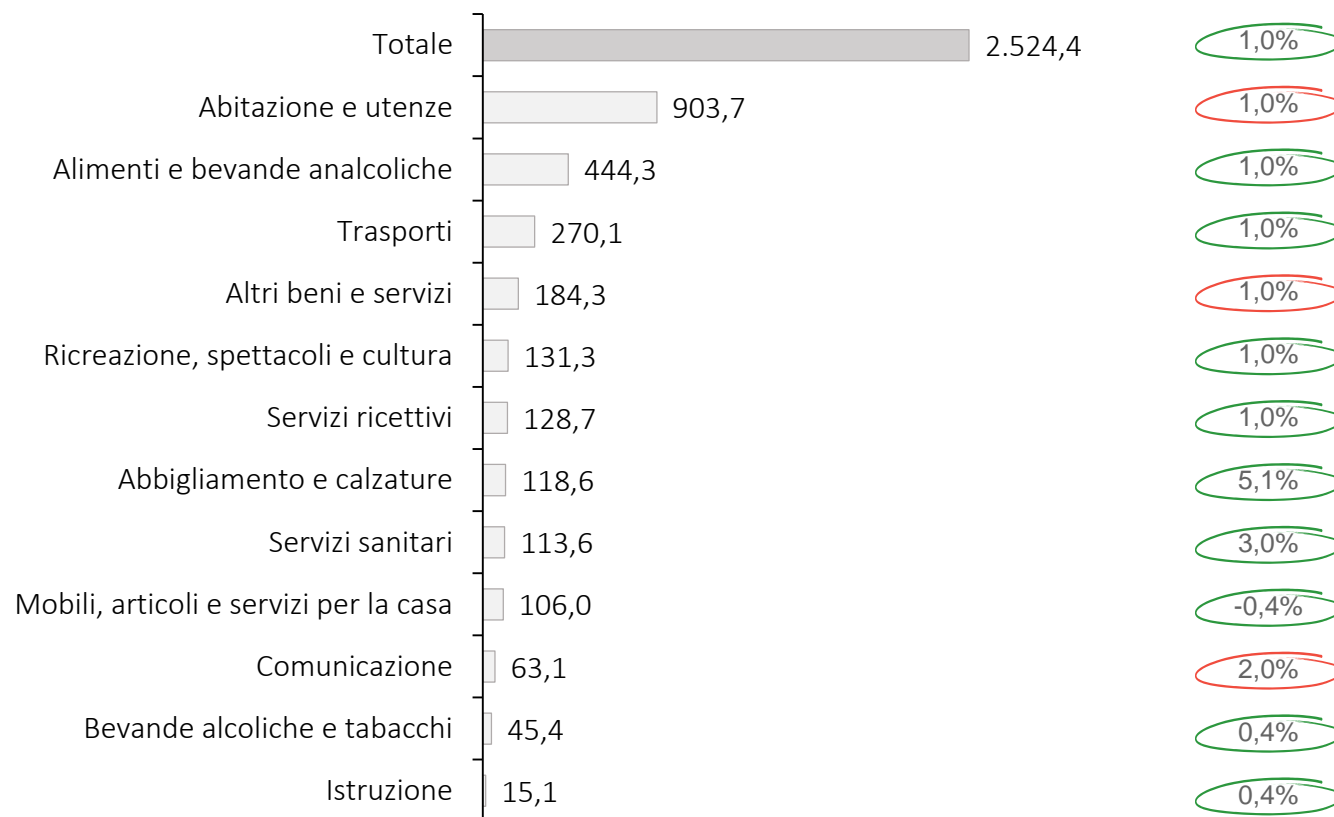
- L'economia italiana sta **emergendo da una recessione prolungata** causata da austerità fiscale, debole attività commerciale, bassa fiducia dei consumatori, peggioramento delle condizioni del mercato del lavoro, modesta crescita dei salari e condizioni di credito restrittive:
 - Dopo il calo del 2009, il PIL non è previsto tornare nel breve ai livelli pre-crisi
 - L'inflazione ha rallentato notevolmente a partire dal 2012, riflettendo la debolezza della domanda aggregata e la diminuzione dei prezzi delle materie prime a livello mondiale

2 Overview di mercato

Analisi della spesa media delle famiglie italiane

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Il consumatore italiano ha progressivamente ridotto le spese anche per i generi di prima necessità come alimenti e bevande. Tuttavia si registra un miglioramento della spesa delle famiglie italiane tra il 2015 e il 2016.

Spesa mensile media delle famiglie per categoria2016, € per famiglia, Var YoY₁₅₋₁₆**Osservazioni**

- ▶ Le voci di spesa mensile che continuano a risentire maggiormente delle condizioni precarie in cui versa la gran parte delle famiglie italiane sono quelle non immediatamente e strettamente necessarie (Altri beni e servizi e Comunicazione)
- ▶ Tra le spese necessarie sono leggermente diminuite quelle per le utenze mentre le spese per i generi alimentari sono leggermente aumentate.

2 Overview di mercato

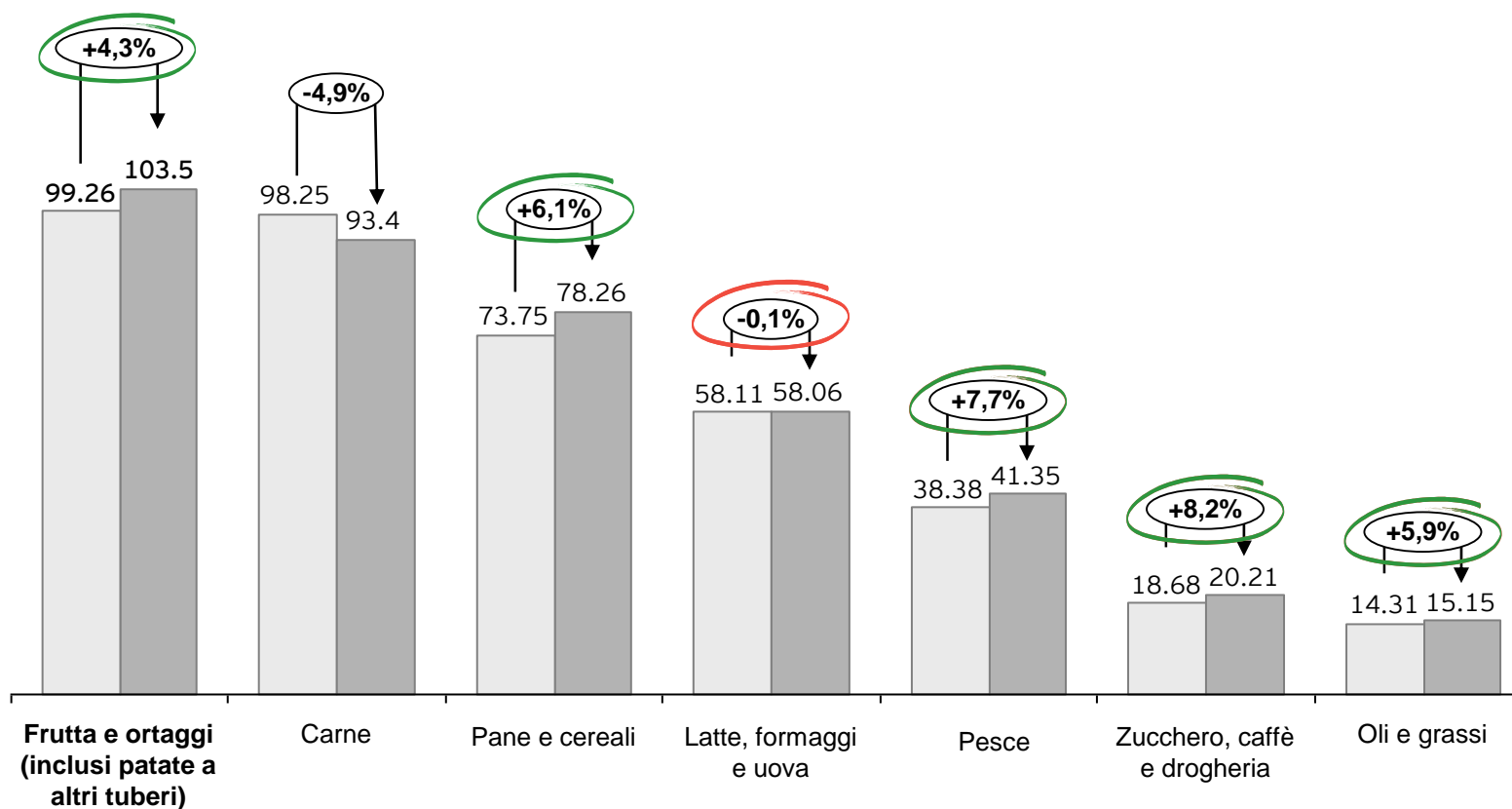
Le abitudini alimentari delle famiglie italiane

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| 1 Il profilo di MAAS | 7 Piano ante manovra |
| 2 Overview di mercato | 8 La manovra finanziaria ... |
| 3 L'attuale stato locativo del ... | 9 Piano post manovra |
| 4 Performance storiche | 10 Appendici |
| 5 Contenzioso con CMC | |
| 6 Linee guida del Piano | |

La carne rappresenta l'unica categoria che registra una diminuzione rilevante

Spesa media delle famiglie italiane per categoria alimentare

€ per famiglia, Var %₁₅₋₁₆ ○ 2015 ■ 2016



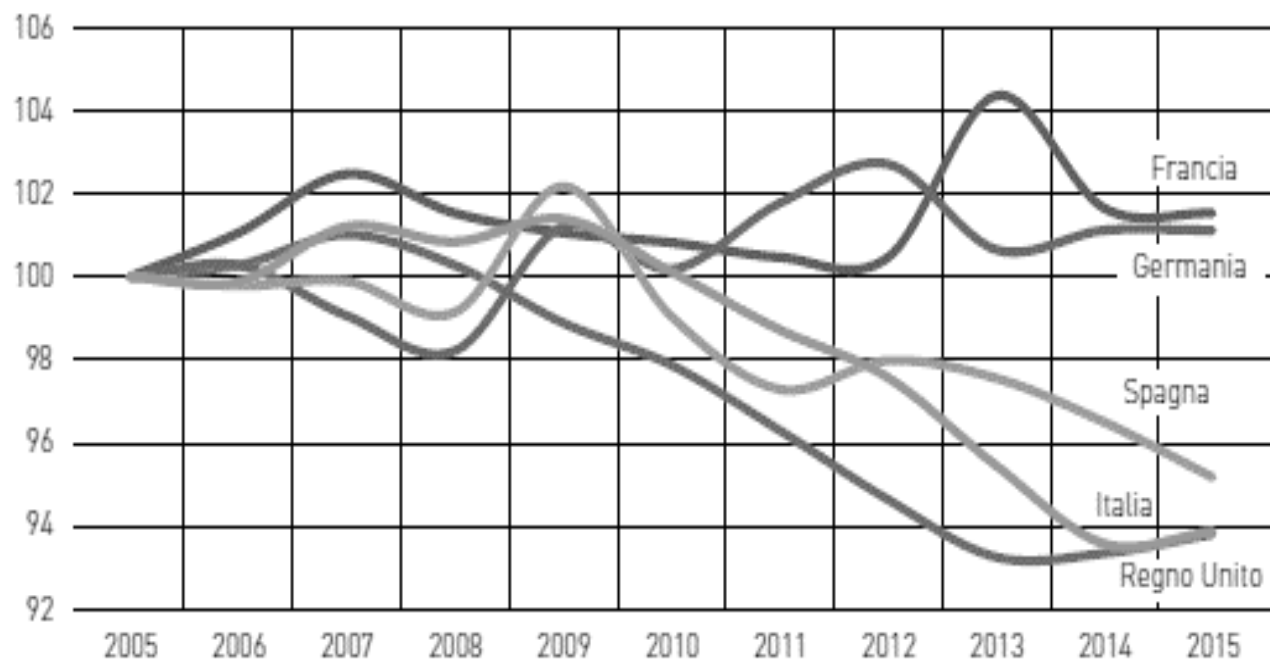
2 Overview di mercato

Il trend storico evidenzia come dal 2005 ciascun italiano abbia ridotto i consumi di frutta e verdura

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| 1 Il profilo di MAAS | 7 Piano ante manovra |
| 2 Overview di mercato | 8 La manovra finanziaria ... |
| 3 L'attuale stato locativo del ... | 9 Piano post manovra |
| 4 Performance storiche | 10 Appendici |
| 5 Contenzioso con CMC | |
| 6 Linee guida del Piano | |

Spesa media di frutta e ortaggi freschi: il trend di lungo periodo

2005 = 100; € per famiglia; esclusi patate e altri tuberi.

**Osservazioni**

- ▶ Dal 2005 al 2014 in Italia, i **consumi pro capite di ortaggi e frutta fresca sono progressivamente calati**, con una contrazione media dell'1% all'anno (i.e. -17 chili di consumi di frutta e verdura freschi, in media 1,5 kg in meno ogni anno).
- ▶ Tuttavia nell'ultimo anno si assiste ad un aumento della spesa degli italiani per frutta e verdura.
- ▶ La spesa pro capite di Francia e Germania, è rimasta pressochè costante nell'ultimo decennio, mentre **solo Regno Unito e Spagna hanno registrato un calo comparabile a quello italiano**.

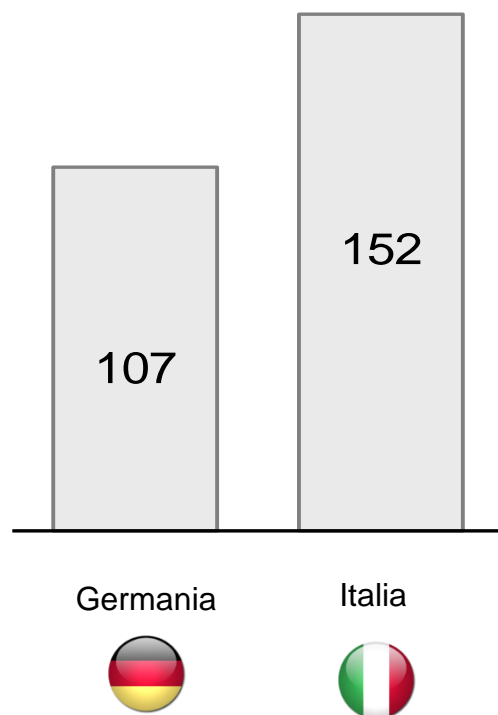
2 Overview di mercato

Gli italiani rimangono tra i principali consumatori in Europa di frutta e ortaggi freschi con circa 152 Kg medi annui pro capite

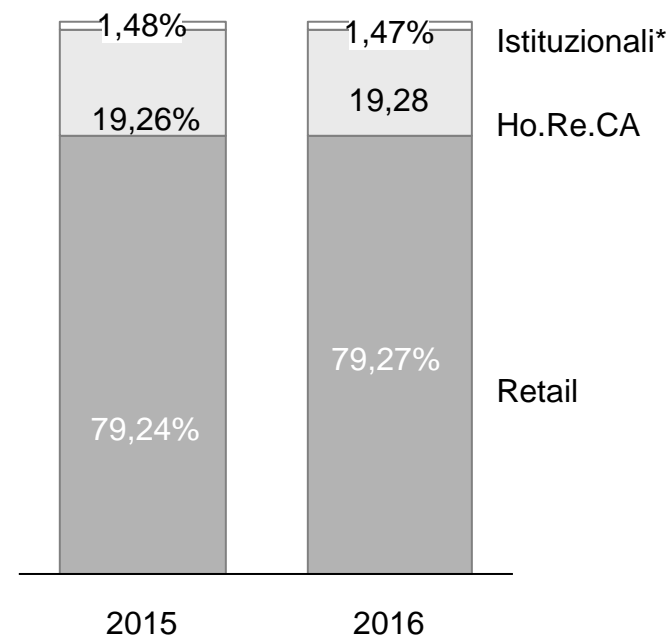
- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato**
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici

Consumi pro capite di frutta e ortaggi freschi

2016, kg consumati in un anno

**Consumi per canale di vendita**

% kg consumati



Frutta e ortaggi freschi sono prevalentemente venduti al dettaglio e poi consumati a casa

3

L'attuale stato locativo del MAAS



3 L'attuale stato locativo del MAAS

Mercato ortofrutta

- | | |
|---|------------------------------|
| 1 Il profilo di MAAS | 7 Piano ante manovra |
| 2 Overview di mercato | 8 La manovra finanziaria ... |
| 3 L'attuale stato locativo d ... | 9 Piano post manovra |
| 4 Performance storiche | 10 Appendici |
| 5 Contenzioso con CMC | |
| 6 Linee guida del Piano | |



Aree mercato Ortofrutta

Aree locate	Mq	Commento
Box	14.328	
Aree libere	Mq	
38	162	Conduttore in concordato preventivo
Subtotale	14.490	
Altri spazi	149	Altri spazi minori
Totale superficie	14.639	

La tabella a lato riporta il dettaglio delle superfici alla data del 1 Aprile 2018. A tale data gli spazi non locati ammontano a complessivi 162 mq su complessivi 14.490 mq di aree locabili, riferibili ad un box (n°38) il cui conduttore risulta in concordato preventivo; la struttura comprende ulteriori 149 mq di aree non locabili in quanto funzionali all'operatività delle strutture MAAS.

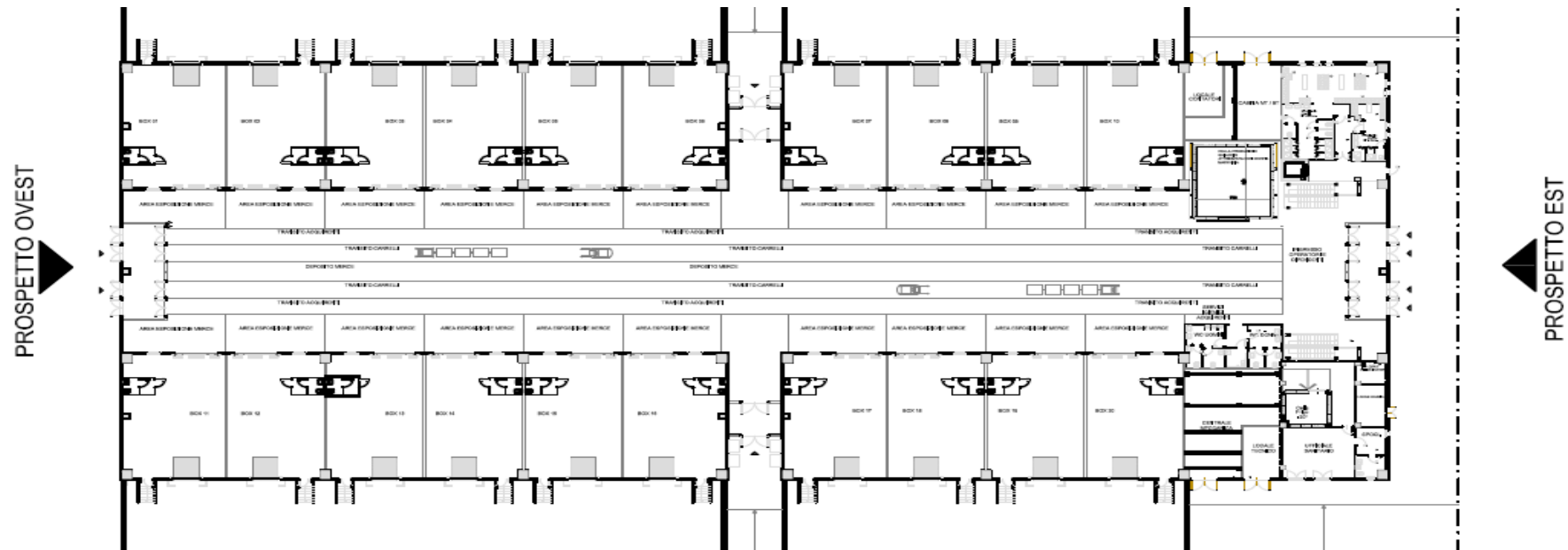
Nel corso degli ultimi 10 mesi, sono stati locati i seguenti spazi, precedentemente sfitti:

- ▶ Due box (n° 41 e n° 44);
- ▶ Uno spazio commerciale di 34 mq;
- ▶ Un box ulteriore, precedentemente confiscato (n°29);

3 L'attuale stato locativo del MAAS

Mercato ittico

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo d ...**
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici



Arete mercato Ittico

Arete locatete	Mq	Commento
Box	2.490	
Uffici	99	Arete non locabili
Cella produzione ghiaccio	55	Arete non locabili
Depositi	20	Arete non locabili
Totale superficie	2.664	

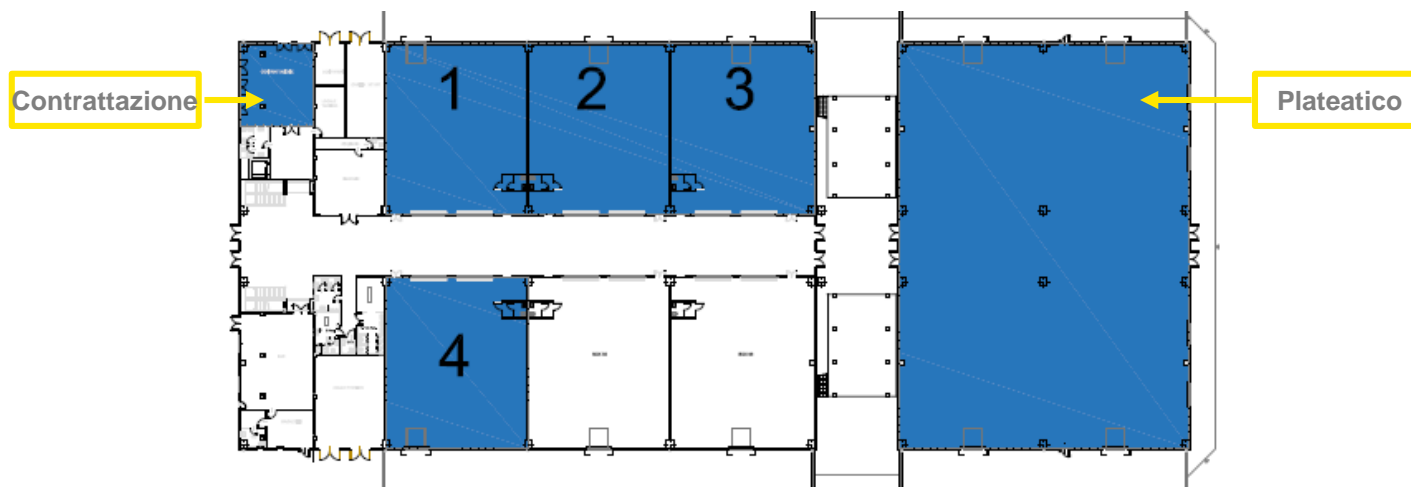
La tabella a lato riporta il dettaglio delle superfici alla data del 1 Aprile 2018. A tale data gli spazi locati risultano pari al 100% della superficie locabile pari a totali 2.490mq, interamente composta da box.

L'area complessiva di 2.664 mq include anche totali 174 mq di aree non locabili in quanto funzionali all'operatività delle strutture MAAS, in particolare (i) uffici, (ii) depositi e (iii) cella produzione del ghiaccio.

3 L'attuale stato locativo del MAAS

Mercato florovivaistico

- | | |
|---|------------------------------|
| 1 Il profilo di MAAS | 7 Piano ante manovra |
| 2 Overview di mercato | 8 La manovra finanziaria ... |
| 3 L'attuale stato locativo d ... | 9 Piano post manovra |
| 4 Performance storiche | 10 Appendici |
| 5 Contenzioso con CMC | |
| 6 Linee guida del Piano | |



Aree mercato Florovivaistico

Aree locate	Mq	Commenti
Box	672	
Aree commerciali	209	
Aree libere	Mq	
1	332	
2	332	
3	340	
4	332	
Contrattazione	81	
Plateatico	1.624	
Subtotale	3.922	
Uffici	122	Aree non locabili
Depositi	16	Aree non locabili
Tot. Mq	4.060	

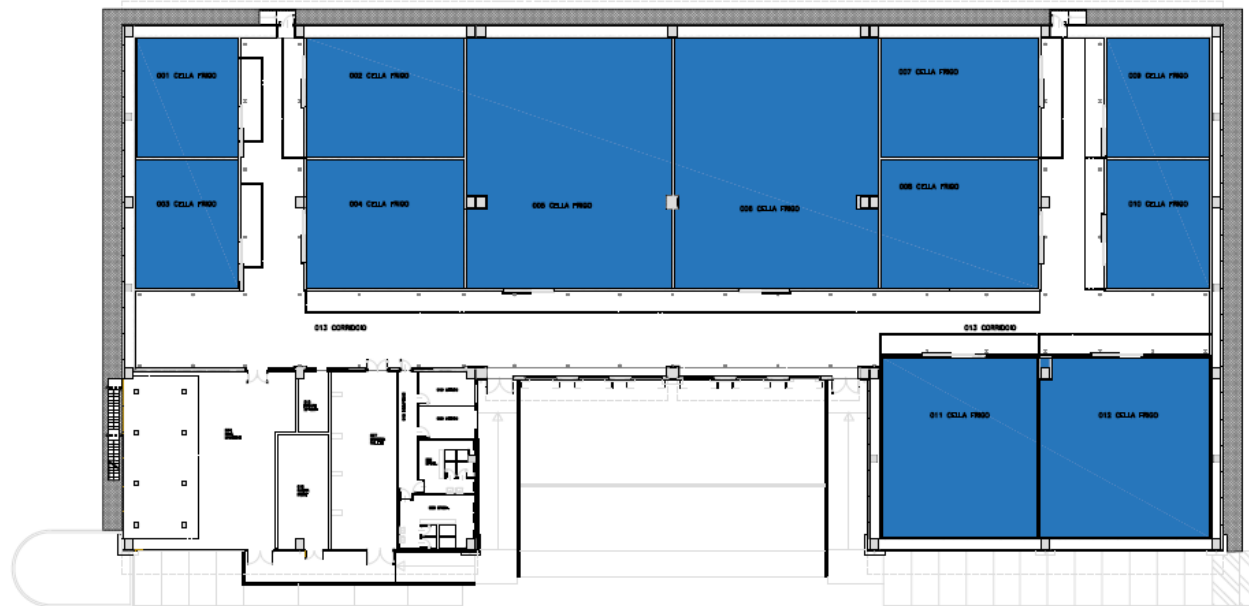
La tabella a lato riporta il dettaglio delle superfici alla data del 1 Aprile 2018. A tale data gli spazi non locati ammontano a complessivi 3.041 mq su complessivi 3.922 mq di aree locabili; la struttura comprende ulteriori 138 mq di aree non locabili in quanto funzionali all'operatività delle strutture MAAS, in particolare (i) uffici e (ii) depositi.

Le aree non locate risultano così distribuite:

- ▶ Quattro box (1, 2, 3, 4) di varia metratura
- ▶ Un'area espositiva (Plateatico) di 1.624 mq.
- ▶ Uno spazio commerciale («Contrattazione») di circa 81 mq.

3 L'attuale stato locativo del MAAS**Celle frigo**

- | | |
|---|------------------------------|
| 1 Il profilo di MAAS | 7 Piano ante manovra |
| 2 Overview di mercato | 8 La manovra finanziaria ... |
| 3 L'attuale stato locativo d ... | 9 Piano post manovra |
| 4 Performance storiche | 10 Appendici |
| 5 Contenzioso con CMC | |
| 6 Linee guida del Piano | |

**Aree Celle frigo**

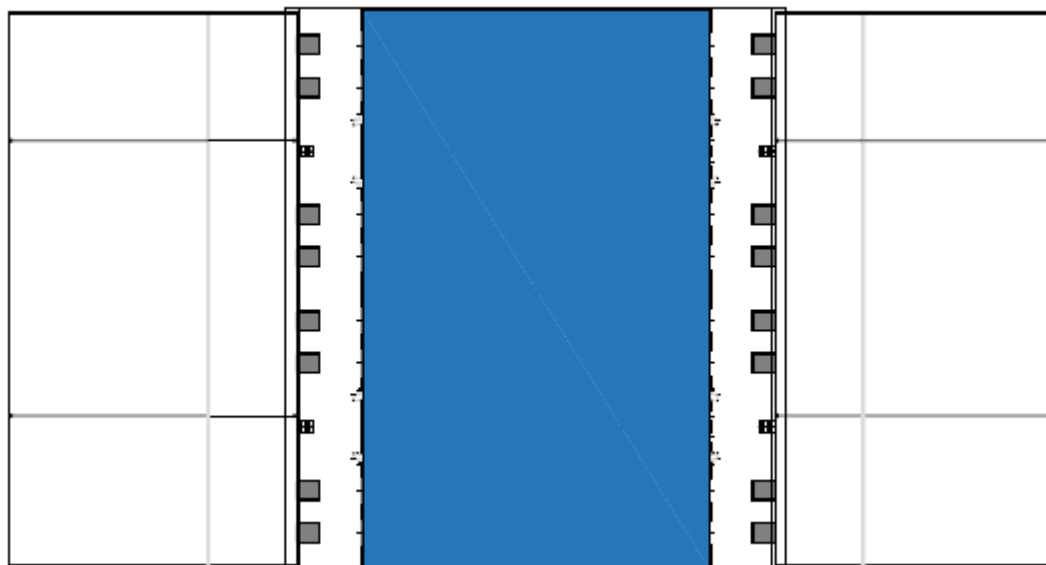
Box liberi	Mq	Commenti
Celle frigo	2.396	
Uffici	30	Aree non locabili
Tot. Mq	2.426	

La tabella a lato riporta il dettaglio delle superfici alla data del 1 Aprile 2018. A tale data non risultano spazi locati. Tuttavia in data 05/07/2017 il Cda di MAAS ha deliberato l'utilizzo delle celle frigo mediante nolo giornaliero di spazi freddi.

Inoltre ad oggi è in essere un accordo quadro di durata quadriennale a partire dal 15/03/2015 tra MAAS ed Europea Servizi Terminalistici Srl. Tale accordo quadro prevede una collaborazione nel sostegno dei processi di internazionalizzazione della supply chain e dell'attività logistica-distributiva delle imprese che operano nel settore dell'agro-alimentare. MAAS prevede che tale accordo quadro generi l'opportunità di locare, anche per periodi brevi, parte degli spazi al momento non locati.

3 L'attuale stato locativo del MAAS**Piattaforma distributiva**

- | | |
|---|------------------------------|
| 1 Il profilo di MAAS | 7 Piano ante manovra |
| 2 Overview di mercato | 8 La manovra finanziaria ... |
| 3 L'attuale stato locativo d ... | 9 Piano post manovra |
| 4 Performance storiche | 10 Appendici |
| 5 Contenzioso con CMC | |
| 6 Linee guida del Piano | |

**Aree Piattaforma Distributiva**

Box liberi	Mq	Commenti
Area distribuzione 1	621	
Area distribuzione 2	604	
Area distribuzione 3	604	
Area distribuzione 4	621	
Tot. Mq	2.450	

La tabella a lato riporta il dettaglio delle superfici alla data del 1 Aprile 2018. A tale data non risultano spazi locati. Tuttavia l'intera piattaforma risulta già assegnata e verrà locata a partire dal mese di Giugno 2018.

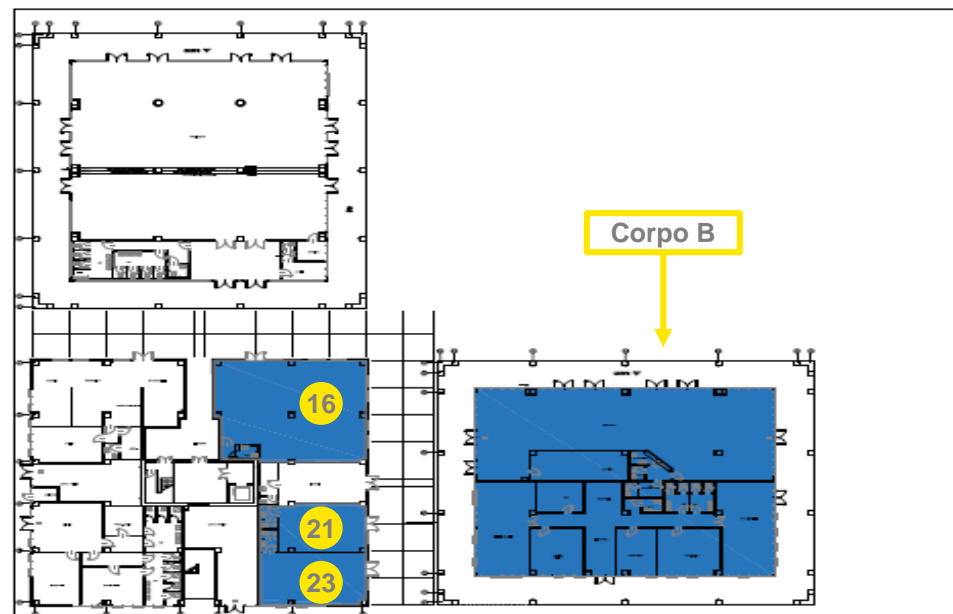
3 L'attuale stato locativo del MAAS

Servizi generali

- | | |
|---|------------------------------|
| 1 Il profilo di MAAS | 7 Piano ante manovra |
| 2 Overview di mercato | 8 La manovra finanziaria ... |
| 3 L'attuale stato locativo d ... | 9 Piano post manovra |
| 4 Performance storiche | 10 Appendici |
| 5 Contenzioso con CMC | |
| 6 Linee guida del Piano | |

Aree Servizi generali

Aree locate	Mq	Commenti
Corpo A	267	
Box liberi	Mq	
Bar corpo B	162	
Negozio 21 corpo A	58	
Negozio 23 corpo A	74	
Corpo B - Bar	363	
Corpo B - Uffici	351	
Subtotale	1.275	
Area mostre	360	Corpo C non locabili
Sala conferenze	223	Corpo C non locabili
Altri spazi corpo C	124	Corpo C non locabili
Uffici MAAS	280	
Deposito e altri spazi minori	7	Altri spazi non locabili
Centro ingressi	1.000	
Totale	3.269	



La tabella in alto riporta il dettaglio delle superfici alla data del 1 Aprile 2018. A tale data risultano 267 mq occupati appartenenti al Corpo A.

Si precisa che in data 18/04/2016 187 mq su 267 mq sono stati assegnati a titolo gratuito mediante una convenzione di durata biennale al Servizio 10 U.S.A. di Catania del Dipartimento Agricoltura dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura, dello Sviluppo Rurale e della Pesca Mediterranea, per attività di Valutazione organolettica degli oli vergini ed extravergini di oliva.

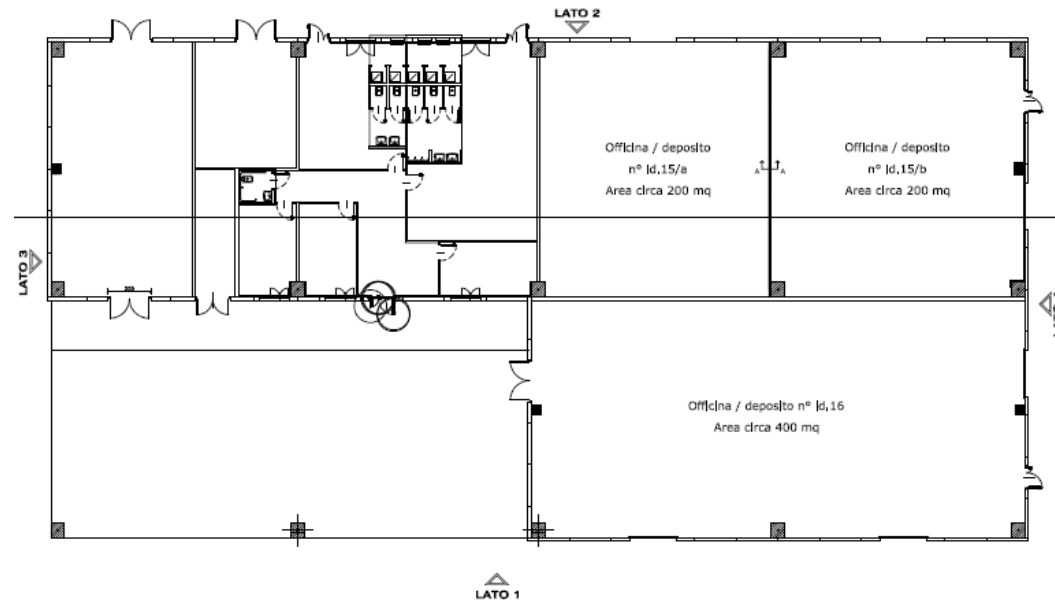
Le aree libere (1.008 mq) sono così distribuite:

- ▶ Tre locali commerciali appartenenti al Corpo A (n° 16, 21 e 23);
- ▶ L'intero Corpo B, pari a 714 mq, in particolare (i) un Bar per 360 mq e (ii) uffici per 351 mq.

3 L'attuale stato locativo del MAAS

Edificio tecnico

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo d ...**
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici



Aree edificio tecnico

Aree locate	Mq	Commento
Rimas	180	
Effeci Pack	430	
Uffici tecnici - C&G Srl	19	
Aree libere	Mq	
Uffici - servizi tecnici	18	
Officina/Deposito	267	
Subtotale	914	
Cabina elettrica	128	Aree tecniche non locabili
Tot. Mq	1.042	

La tabella a lato riporta il dettaglio delle superfici alla data del 1 Aprile 2018. A tale data risultano 629 mq locati.

Le aree libere sono così distribuite:

- ▶ Un ufficio di 18 mq;
- ▶ Officine e Depositi per 267 mq.

4

Performance storiche



4 Performance storiche**Conto Economico FY14A – FY17PC**

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Conto Economico FY14A-FY17PC

Valuta: €000	FY14A	FY15A	FY16A	FY17PC	Var FY16A- FY17PC	Var %
1 Ingressi	1.157	1.116	1.120	1.078	(42)	(3,7%)
2 Locazioni	1.506	1.463	1.492	1.441	(51)	(3,4%)
Ricavi accessori diversi	-	0	0	14	14	4.475,7%
3 Altri ricavi caratteristici	1.757	1.404	1.444	713	(732)	(50,6%)
Ricavi	4.420	3.984	4.057	3.246	(810)	(20,0%)
Materie	(20)	(40)	(31)	(38)	(7)	24,1%
Servizi	(2.651)	(2.341)	(2.090)	(2.139)	(49)	2,3%
Personale	(811)	(752)	(764)	(783)	(19)	2,5%
Godimento beni di terzi	-	(4)	(1)	(0)	1	(60,7%)
Oneri diversi di gestione	(353)	(419)	(306)	(166)	140	(45,8%)
Altri ricavi	809	72	29	14	(14)	(50,2%)
Altri costi	(49)	(168)	(348)	(59)	289	(82,9%)
3 EBITDA	1.346	333	545	74	(471)	(86,3%)
Ammortamenti e accantonamenti	(1.010)	(1.704)	(845)	(989)	(144)	17,1%
EBIT	335	(1.371)	(299)	(914)	(615)	205,5%
4 Proventi e oneri finanziari	(255)	(239)	(885)	(200)	685	(77,4%)
Proventi e oneri straordinari	43	4.853	21	(209)	(230)	(1.072,0%)
EBT	124	3.243	(1.163)	(1.323)	(160)	13,8%
Imposte e tasse	(56)	(223)	(5)	-	5	(100,0%)
Risultato d'esercizio	68	3.020	(1.168)	(1.323)	(155)	13,3%

1 **Ricavi:** Nel FY17PC, i ricavi derivanti da ingressi e locazioni risultano in linea con quanto registrato negli esercizi precedenti.

- ▶ I ricavi per ingressi sono generati dall'attività di accesso giornaliero alle aree mercatali da parte degli operatori, oltre che della clientela, e presentano un trend costante nel periodo storico.
- ▶ I ricavi da locazioni sono generati dalla locazione agli operatori delle aree del MAAS; tale voce presenta un andamento lineare nel periodo storico prevalentemente supportato dalla locazione di spazi della galleria ortofrutta (ca. €1,1m nel FY17PC).

2 La voce altri ricavi caratteristici risulta in decremento rispetto al FY16A (-€0,7m), principalmente per effetto dei minori incrementi per immobilizzazioni interne.

3 **EBITDA:** nel periodo storico analizzato, l'EBITDA di MAAS risulta decrescente principalmente per minori ricavi caratteristici e minori ribaltamenti di spese condominiali agli utenti, a fronte di una struttura dei costi sostanzialmente rigida.

4 **Proventi e oneri finanziari:** tale voce è prevalentemente alimentata dagli interessi passivi sul finanziamento in pool e, nel FY16PC, da ca. €0,7m di interessi di mora verso CMC.

KPI's (come % dei ricavi delle vendite)

EBITDA	30,4%	8,4%	13,4%	2,3%
EBIT	7,6%	(34,4%)	(7,4%)	(28,2%)
EBT	2,8%	81,4%	(28,7%)	(40,8%)
Utile d'esercizio	1,5%	75,8%	(28,8%)	(40,8%)

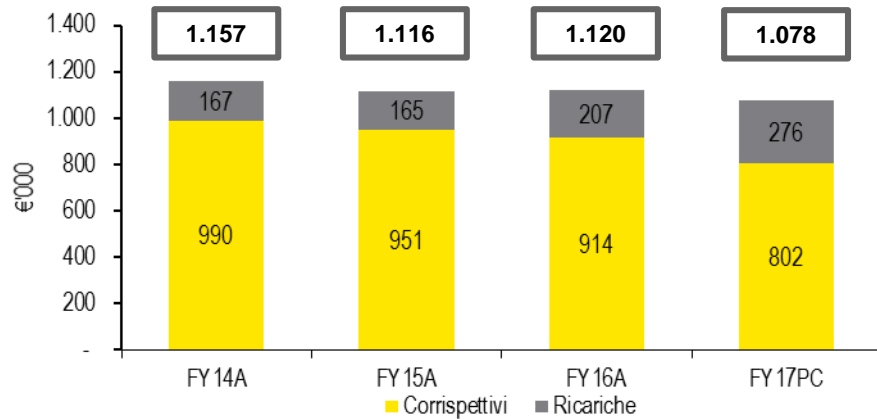
Materie	0,4%	1,0%	0,8%	1,2%
Servizi	60,0%	58,8%	51,5%	65,9%
Personale	18,3%	18,9%	18,8%	24,1%
Godimento beni di terzi	- %	0,1%	0,0%	0,0%
Oneri diversi di gestione	8,0%	10,5%	7,5%	5,1%

4 Performance storiche

Ricavi da ingressi

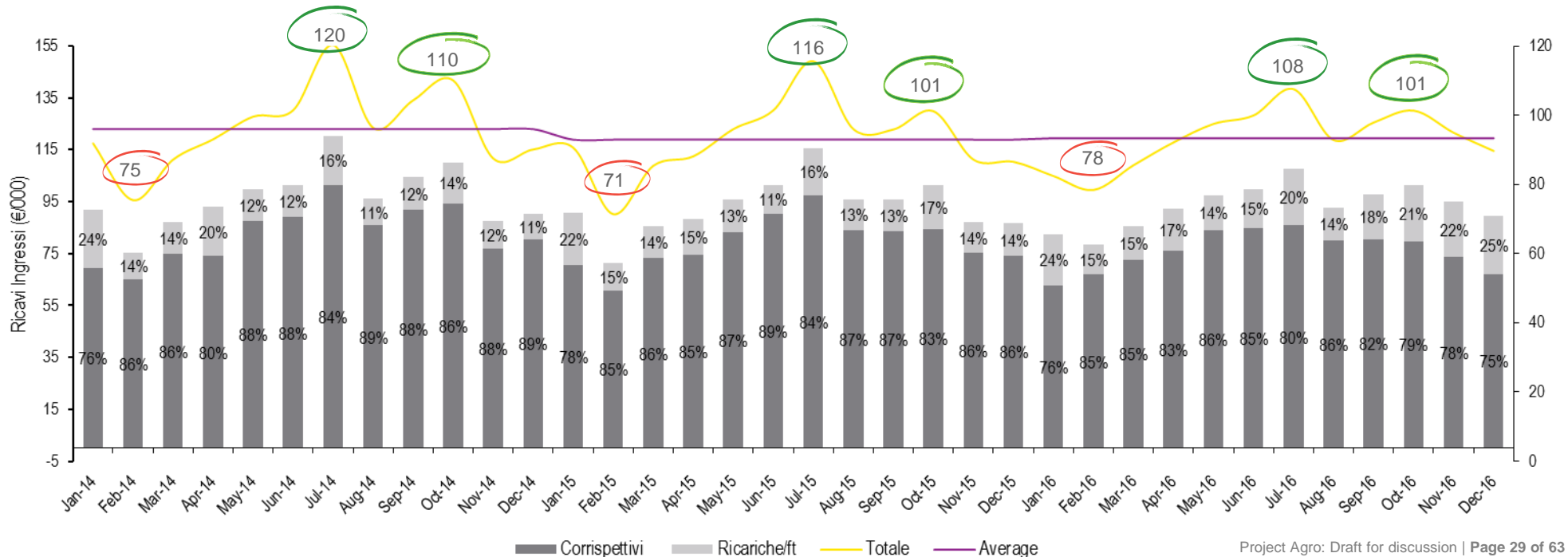
- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche**
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici

Ricavi da ingressi – FY14A-FY17PC



- ▶ Il grafico a sinistra mostra l'andamento dei ricavi per ingressi nel periodo storico. Mediamente circa l'82% dei ricavi deriva dagli ingressi corrispettivi e solo il restante 18% deriva dagli ingressi ricariche. La distinzione tra corrispettivi e ricariche riguarda principalmente il metodo d'incasso. Mentre i primi riguardano l'ingresso di avventori e la conseguente emissione di scontrini fiscali, gli ingressi ricariche si riferiscono ai rinnovi di abbonamenti e le relative emissioni di fatture.
- ▶ I ricavi da ingressi presentano un elevato grado di stagionalità: si osservano picchi di fatturato infra-annuali nei mesi di luglio ed ottobre. L'incremento registrato in tale periodo deriva principalmente dalla periodicità del raccolto di determinati prodotti ortofrutticoli quali gli agrumi in ottobre ed in generale la frutta e gli ortaggi tipici della stagione estiva. I mesi in cui vengono registrati minori ingressi sono quelli invernali (dicembre-marzo).

Analisi della stagionalità dei ricavi da ingressi – Gen14A-Dic16PC



4 Performance storiche

Evoluzione storica dei ricavi

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Ricavi da locazione – FY14A-FY17PC

Valuta: €'000	FY14A	FY15A	FY16A	FY17PC	Var FY16A-FY17PC
Locazioni mercato ortofrutta	1.135	1.139	1.135	1.065	(70)
Locazioni mercato ittico	192	191	195	192	(3)
Locazioni spazi commerciali	139	133	162	184	22
Locazioni mercato fiori	40	-	-	-	-
Locazioni servizi generali	-	-	-	-	-
Locazioni celle frigo	-	-	-	-	-
Locazioni piattaforma distributiva	-	-	-	-	-
Ricavi da locazioni	1.506	1.463	1.492	1.441	(51)

% sui ricavi da locazione

Locazioni mercato ortofrutta	75%	78%	76%	74%
Locazioni mercato ittico	13%	13%	13%	13%
Locazioni spazi commerciali	9%	9%	11%	13%
Locazioni mercato fiori	3%	0%	0%	0%
Locazioni servizi generali	0%	0%	0%	0%
Locazioni celle frigo	0%	0%	0%	0%
Locazioni piattaforma distributiva	0%	0%	0%	0%

Altri ricavi caratteristici – FY14A-FY17PC

Valuta: €'000	FY14A	FY15A	FY16A	FY17PC	Var FY16A-FY17PC
Incrementi immobilizzazioni interne	1.446	268	563	-	(563)
Servizi energetici	-	480	457	452	(5)
Condominio	1	255	334	63	(271)
Interrompibilità	310	300	78	180	102
Servizio rifiuti	-	92	12	14	2
Nolo cartelloni pubblicitari	-	9	-	3	3
Altri ricavi caratteristici	1.757	1.404	1.444	713	(731)

Incrementi immobilizzazioni interne	82%	15%	32%	0%
Servizi energetici	0%	27%	26%	63%
Condominio	0%	15%	19%	9%
Interrompibilità	18%	17%	4%	25%
Servizio rifiuti	0%	5%	1%	2%
Nolo cartelloni pubblicitari	0%	1%	0%	0%

- ▶ Il decremento dei ricavi da locazione nel periodo analizzato è prevalentemente generato dal mancato utilizzo dell'area del mercato fiori (-€43k) e da minori ricavi da locazione generati dal mercato ortofrutta (in prevalenza per effetto della riduzione dei canoni di locazione).
- ▶ Nel periodo storico analizzato, le altre aree del MAAS (servizi generali, celle frigo e piattaforma distributiva) non hanno contribuito a generazioni di ricavo in quanto sfitte.
- ▶ Il Piano, come descritto nelle pagine successive, prevede la progressiva saturazione di tali spazi, che rappresenta la principale leva di crescita del MAAS in assenza di ulteriori investimenti sulla struttura.

- ▶ Gli altri ricavi caratteristici nel periodo FY14A-FY17PC decrescono per un effetto combinato di:
 - ▶ Minori incrementi di immobilizzazioni interne per effetto della graduale messa a regime della struttura;
 - ▶ Una riduzione dei ricavi per interrompibilità, legati ai rimborsi da Terna in caso di abbassamenti della tensione elettrica, per effetto di una rinegoziazione del contratto;
 - ▶ Minori ribaltamenti agli utenti per le spese per servizi energetici e servizio rifiuti.

4 Performance storiche

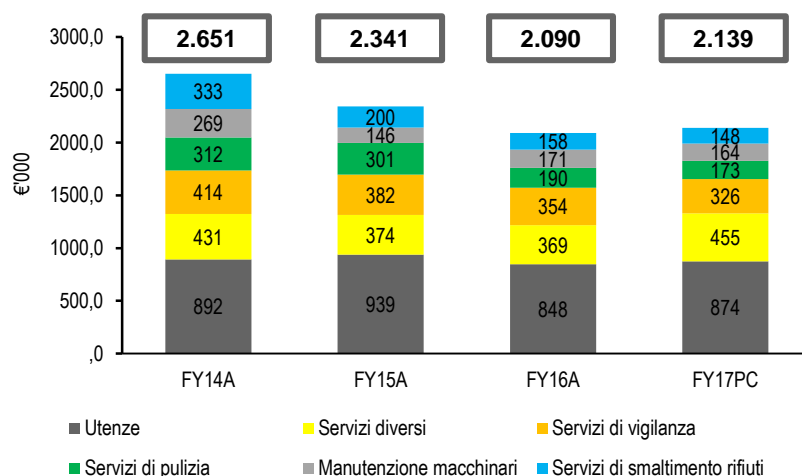
Analisi storica dei costi di struttura

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Costi di struttura – FY14A-FY17PC

Valuta: €000	FY14A	FY15A	FY16A	FY17PC
Ricavi	4.420	3.984	4.057	3.246
1 Servizi	(2.651)	(2.341)	(2.090)	(2.139)
2 Personale	(811)	(752)	(764)	(783)
Oneri diversi di gestione	(353)	(419)	(306)	(166)
Materie	(20)	(40)	(31)	(38)
Godimento beni di terzi	-	(4)	(1)	(0)
3 Altri ricavi	809	72	29	14
4 Altri costi	(49)	(168)	(348)	(59)
EBITDA	1.346	333	545	74

Incidenza sui ricavi	FY14A	FY15A	FY16A	FY17PC
Servizi	60%	53%	47%	66%
Personale	18%	17%	17%	24%
Oneri diversi di gestione	8%	9%	7%	5%
Materie	0%	1%	1%	1%
Godimento beni di terzi	0%	0%	0%	0%

Distribuzione dei costi per servizi – FY14A-FY17PC

La principale voce di costo di MAAS fa riferimento ai costi per servizi, seguita dal costo per il personale dipendente.

- I costi per servizi sono principalmente composti dalle utenze, dai servizi di pulizia, vigilanza e smaltimento rifiuti. La riduzione di ca. €500k tra il FY14 ed il FY17 è principalmente dovuta a minori costi per smaltimento rifiuti e pulizia, grazie alla pubblicazione da parte di MAAS di bandi di gara sulle forniture in oggetto.
- Gli oneri diversi di gestione sono principalmente ascrivibili a IMU e Tarsu e ai compensi vs collegio sindacale e revisori. Nel FY16A-FY17A il MAAS ha contabilizzato oneri tributari relativi ad IMU in misura ridotta rispetto agli anni precedenti, a seguito della richiesta di ri-accatastamento di alcuni fabbricati industriali da categoria D8 a categoria E («immobili di pubblica utilità», integralmente esenti da tributi IMU) e a fronte dei versamenti effettuati nei periodi FY13-FY15, ritenuti superiori rispetto a quanto effettivamente dovuto con la configurazione catastale richiesta. Attualmente, la richiesta risulta ancora in attesa di approvazione.
- La voce altri ricavi nel FY14A include altri proventi relativi ad una diversa riclassifica del ribaltamento dei costi sostenuti per lo smaltimento rifiuti e per le utenze.
- Gli altri costi di periodo sono negativamente impattati da (i) sopravvenienze passive e perdite su crediti e (ii) accantonamenti a fondi rischi i nel corso del FY16PC pari a €291k, prevalentemente legati alla causa in corso con lo Studio Monaco e Martini.

4 Performance storiche**Stato Patrimoniale Dic14A - Dic17PC**

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Stato Patrimoniale – Dic14A-Dic17PC

Valuta: €'000	Dic14A	Dic15A	Dic16A	Dic17PC
Immobilizzazioni immateriali	1.316	1.334	1.874	1.697
Immobilizzazioni materiali	50.307	49.556	48.756	47.972
Immobilizzazioni finanziarie	5	4.948	4.651	384
Attivo fisso	51.628	55.838	55.281	50.053
Rimanenze	-	-	-	-
<i>Fatture da emettere</i>	797	1.738	2.213	1.898
<i>Crediti verso clienti</i>	2.055	855	868	766
<i>Altri crediti commerciali</i>	273	96	22	20
Crediti commerciali	3.125	2.689	3.103	2.685
<i>Fatture da ricevere da fornitori terzi</i>	(491)	(437)	(368)	(231)
<i>Debiti v/ CMC</i>	(1.355)	(1.355)	(1.355)	-
<i>Debiti verso fornitori Italia</i>	(1.657)	(1.704)	(2.209)	(741)
<i>Altri debiti commerciali</i>	-	27	31	25
Debiti commerciali	(3.503)	(3.469)	(3.900)	(947)
Acconti da clienti	(39)	(17)	(7)	(4)
Capitale circolante operativo	(417)	(797)	(805)	1.733
Altri crediti	5.017	4.996	4.981	5.697
Altri debiti	(5.290)	(5.610)	(6.103)	(6.069)
Capitale circolante netto	(689)	(1.411)	(1.928)	1.361
TFR	(137)	(165)	(196)	(229)
Fondo per debito CMC in contestazione	(11.311)	(11.311)	(11.311)	(11.311)
Altri fondi	(742)	(830)	(1.161)	(1.064)
Capitale investito	38.749	42.120	40.686	38.810
Patrimonio netto	17.933	20.955	19.322	17.998
<i>Cassa e disponibilità liquide</i>	(439)	(321)	(324)	(4.342)
<i>Debiti finanziari a breve termine e cassa</i>	-	-	-	-
Mutuo IRFIS	16.978	14.957	12.909	10.831
Rate scadute mutuo IRFIS	7.450	9.700	11.950	14.201
Crediti ceduti v/banche	(3.292)	(3.292)	(3.292)	-
Interessi passivi Unicredit contestati	121	121	121	121
<i>Debiti finanziari a medio-lungo termine</i>	21.257	21.487	21.688	25.153
Posizione finanziaria netta	20.818	21.166	21.364	20.811
Fonti di finanziamento	38.751	42.120	40.686	38.810
KPI's				
PFN / EBITDA	15,5	63,6	39,2	279,4
PFN / PN	1,2	1,0	1,1	1,2

Attivo fisso

- 1 Nel Dic15, le immobilizzazioni finanziarie includono un contributo consortile di complessivi €4,9m che, a Dic17, risulta integralmente incassato.

Capitale circolante netto

- 2 La riduzione dei crediti commerciali negli anni analizzati deriva essenzialmente dal minor volume di business generato dal FY14 ad oggi e dall'accantonamento a fondo svalutazione crediti di alcune posizioni considerate di difficile incasso da parte del Management. L'incremento delle fatture da emettere per le relative spese di raccolta rifiuti e costi di condominio è stato in parte dovuto alla contestazione di alcuni importi da parte degli utenti.
- 3 I debiti commerciali si riducono di ca. -€2,6m nel periodo Dic14A-Dic17PC per effetto dei minori costi per servizi e per il pagamento del debito vs CMC per €2,1m circa (inclusi interessi di mora per €0,7m).
- 4 Le voci altri crediti e altri debiti sono prevalentemente generate dalla contabilizzazione del contributo ministeriale; in particolare, il MAAS detiene totali €4,8m di crediti per contributi del Ministero Sviluppo Economico da incassare e contemporaneamente una debito figurativo di pari importo.

Fondi rischi

- 5 A Dic17PC risulta iscritto un fondo rischi di €11,3m ca. a fronte del contenzioso con CMC. Tale importo è ascrivibile al saldo del quarto e ultimo SAL.
- 6 La voce relativa agli altri fondi a Dic17PC include prevalentemente il fondo cauzione per operatori per ca. €0,3m e il fondo rischi per cause in corso per €0,6m.

4 Performance storiche**Analisi del Capitale Circolante Operativo – Dic14A-Dic17PC**

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Crediti commerciali – Dic14A-Dic17PC

Crediti commerciali	Dic14A	Dic15A	Dic16A	Dic17PC
Fatture da emettere	797	1.738	2.213	1.898
Crediti v/clienti	2.071	1.555	1.566	1.481
F.do Svalutazione crediti	(16)	(700)	(698)	(715)
Altri crediti	273	96	22	20
Crediti commerciali	3.125	2.689	3.103	2.685
<i>Top 10 clienti Dic17PC</i>				42,6%

Fatture da emettere –Dic17PC

€'000	Dic17PC	Anno di incasso previsto
Energia	288	FY18
Rifiuti	395	Sofferenza
Condominio 2015	58	FY18
Condominio 2016	97	Sofferenza
Condominio 2017	94	Sofferenza
Locazioni ortofrutta e ittico	844	FY18
Locazioni spazi commerciali	122	Sofferenza
Fatture da emettere	1.898	

Debiti commerciali – Dic14A-Dic17PC

Debiti commerciali	Dic14A	Dic15A	Dic16A	Dic17PC
Debiti verso fornitori	(1.657)	(1.704)	(1.461)	(741)
Debiti verso CMC relativi al III SAL	(1.355)	(1.355)	(1.355)	-
Fatture da ricevere	(491)	(437)	(368)	(231)
Interessi passivi verso CMC	-		(748)	-
Note credito da ricevere	-	27	31	25
Debiti commerciali	(3.502)	(3.469)	(3.900)	(947)
<i>Top 10 fornitori Dic17PC</i>				84,6%

- ▶ La voce fatture da emettere (€1,9m a Dic17) fa principalmente riferimento a posizioni creditorie di MAAS nei confronti dei conduttori presenti nelle varie aree mercatali, riferibili al ribaltamento delle spese per energia, smaltimento rifiuti, spese di condominio e canoni di affitto. Di queste, ca. €1,2m relativi ad energia, condominio 2015 e canoni di locazione dei box ortofrutticoli e ittici sono ritenute dal Management fatturabili ed incassabili entro il FY18F. La parte restante risulta coperta dal fondo svalutazione crediti attuale.
- ▶ Nonostante una base clienti piuttosto frammentata, i primi 10 clienti rappresentano il 42,6% del totale.

- ▶ Nel Dic17 si osserva una riduzione pari a ca. €2,6m dei debiti commerciali rispetto a Dic16A, principalmente per effetto di (i) pagamento dei debiti verso CMC relativi al III SAL (inclusi interessi di mora) per € 2,1m (iii) riduzione dello scaduto fornitori e della base costi.
- ▶ Risultano attualmente in contestazione debiti per ca. €161k.
- ▶ I primi 10 fornitori incidono complessivamente per l'84,6% del totale.

4 Performance storiche**Analisi di altri crediti e altri debiti – Dic14A-Dic17PC**

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Altri crediti e altri debiti – Dic14A-Dic17PC

€'000	Dic14A	Dic15A	Dic16A	Dic17PC
Contributi del Ministero	4.766	4.766	4.766	4.766
Crediti vari verso terzi	148	163	160	669
Credito IVA per split payment	-	-	-	225
Risconti attivi	76	45	30	24
Crediti d'imposta	12	14	13	13
Crediti verso personale	12	4	8	0
Crediti per imposte anticipate	1	-	-	0
Altri crediti	5.017	4.996	4.981	5.697
Contributi del Ministero	(4.766)	(4.766)	(4.766)	(4.766)
Debiti tributari	(119)	(634)	(953)	(834)
Altri Debiti	(166)	(125)	(286)	(332)
Debiti v/so ist. previdenz. e di sic. soc.	(17)	(22)	(36)	(32)
Ratei passivi	(195)	(34)	(35)	(83)
Debiti verso il personale	(27)	(28)	(27)	(23)
Altri debiti	(5.290)	(5.610)	(6.103)	(6.069)

Focus sui debiti tributari – Dic14A-Dic17PC

€'000	Dic14A	Dic15A	Dic16A	Dic17PC
Erario c/ IMU immobili uso produttivo	-	(345)	(430)	(345)
Erario c/IRES 2015	-	-	(213)	-
Erario c/ IRAP	(56)	(234)	(212)	(183)
Altri debiti tributari	(13)	(6)	(36)	(35)
Erario c/ liquidazione IVA	(20)	(15)	(35)	(237)
Erario c/ ritenute su redd. Lav. Dip. E ass.	(9)	(17)	(16)	(26)
Erario c/ 770 rateizzazioni	(21)	(16)	(12)	(9)
Debiti tributari	(119)	(634)	(953)	(834)

- ▶ Altri crediti principalmente composti dal credito per contributi vs il MISE per €4,8m e dalla voce «crediti vari vs terzi» per €0,7m, di cui €0,5m ascrivibili al credito vs SERIT per la quota ancora non incassata dei rimborsi fiscali di spettanza del MAAS⁽¹⁾. Tali rimborsi, ammontanti complessivamente ad €3,2m, risultano infatti incassati per €2,7m (di cui €0,6m depositati presso c/c vincolato ed €2,1m utilizzati per far fronte al rimborso del debito vs CMC avvenuto nel 2017).
- ▶ Gli altri debiti sono composti principalmente dal debito figurativo⁽²⁾ vs il MISE (€4,8m) e da debiti tributari per €0,8m, in prevalenza ascrivibili a debiti IRAP rateizzati (€0,2m) e il debito IMU (€0,3m) non saldato dal MAAS in attesa del ricattastamento di alcuni fabbricati. Il Management infatti ritiene che tale importo non sia dovuto in quanto maturato a seguito di errori nella procedura di accatastamento di alcuni fabbricati (D8 in luogo della categoria E).
- ▶ Si segnala l'estinzione nel 2017 del debito IRES scaduto (€0,2m).

⁽¹⁾ Crediti fiscali pari ad €3,2m circa riconosciuti al MAAS a seguito della sentenza favorevole della Corte di Cassazione nell'ottobre 2014. Precedentemente, il MAAS era stato condannato ad effettuare il pagamento nel periodo 2009-2014 di una cartella di oltre €5,5m, emessa a fronte di sentenza di secondo grado sfavorevole alla Società e relativa ad un accertamento del 1996 da parte dell'Agenzia delle Entrate.

⁽²⁾ Contabilizzato per prudenza per un valore di pari importo al credito in quanto la rendicontazione di quest'ultimo non risulta ad oggi definitiva. L'esigibilità di tale credito è ritenuta certa dal Management, tuttavia l'importo dello stesso risulta ancora in via di definizione.

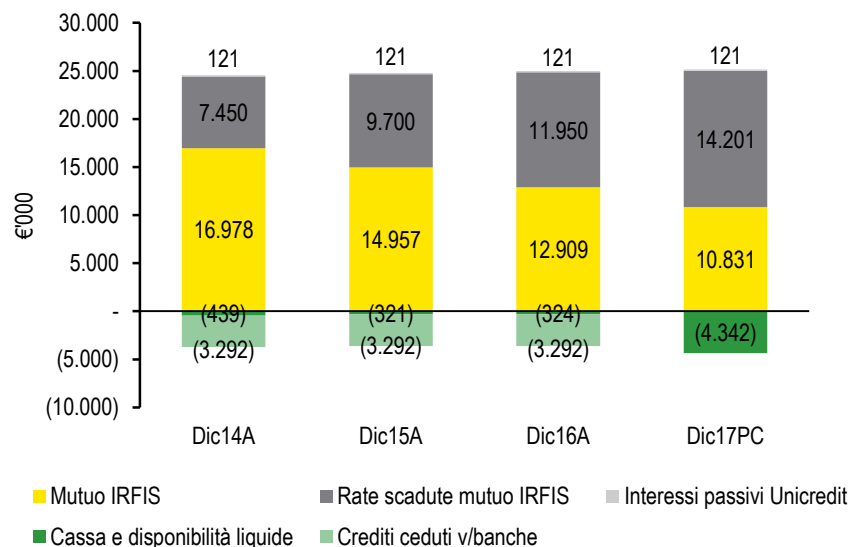
4 Performance storiche**Posizione finanziaria netta Dic14A-Dic17Pc**

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Posizione Finanziaria Netta – Dic14A-Dic17PC

€'000	Dic14A	Dic15A	Dic16A	Dic17PC
Cassa e disponibilità liquide	(439)	(321)	(324)	(4.342)
Crediti ceduti v/banche	(3.292)	(3.292)	(3.292)	-
Mutuo IRFIS	16.978	14.957	12.909	10.831
Rate scadute mutuo IRFIS	7.450	9.700	11.950	14.201
Interessi passivi Unicredit contestati	121	121	121	121
Debiti finanziari a medio-lungo termine	21.257	21.487	21.688	25.153
Posizione finanziaria netta	20.818	21.166	21.364	20.811

- La PFN di MAAS è composta, oltre che dal mutuo in pool ammontante ad €25,2m circa, da disponibilità liquide pari ad €4,3m, di cui ca. €2,0m depositati su un conto corrente vincolato a seguito dell'incasso di contributi consortili e dei crediti fiscali (in parte utilizzati per saldare il debito vs CMC per il III SAL).
- Si riportano di seguito i principali termini e condizioni del mutuo concesso al MAAS da un pool di banche; si tratta di un finanziamento agevolato ottenuto dal MAAS per far fronte ad una parte degli impegni previsti nella costruzione del mercato.

Composizione della PFN– Dic14A-Dic17PC**Caratteristiche del mutuo IRFIS erogato dal Pool di Banche**

Importo del mutuo	% agevolazione sul totale impegni	Banche finanziatrici	Modalità di rimborso	Tasso d'interesse	Covenant previsti
€ 25,2m	40%	Irfis Mediocredito della Sicilia Banco di Sicilia SpA (Unicredit) Banca Pop. Antoniana Veneta (MPS) Intesa San Paolo Credito Siciliano (Creval)	Rimborso attraverso 24 rate semestrali costanti posticipate	1,40% effettivo	CF annuo >= valore delle due rate semestrali

N.b: L'erogazione del mutuo è avvenuta in quattro fasi:

1. Prima erogazione alla presentazione della idonea documentazione autorizzativa per la presentazione delle opere in programma;
2. Seconda erogazione al versamento del capitale sociale pari a ca. €21m;
3. Terza erogazione all'espletamento della gara per l'assegnazione degli spazi;
4. Quarta erogazione alla verifica dell'avvenuto completamento del programma finanziato.

5

Contenzioso con CMC



5 Contenzioso con CMC

Le origini del contenzioso

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

- Con il decreto del 28 settembre 2004, il Ministero per lo Sviluppo Economico ha approvato la costruzione del mercato agro-alimentare di Sicilia («MAAS»);
- Complessivamente, la realizzazione dello stesso è stata finanziata da: (i) un finanziamento agevolato interamente erogato da un pool bancario pari ad €24,8m; e (ii) un contributo in conto capitale di €24,8m concesso dal MISE e fin qui erogato per un importo pari a €18,6m.
- La società CMC ha eseguito le opere di realizzazione del mercato.
- Il MAAS registrava a Dic16PC un debito verso CMC pari a ca. €2,1m in relazione all'ultimo certificato approvato dal RUP per il terzo Stato di Avanzamento Lavori. Tale debito si riferiva ad una fattura del 2013 per importo originario pari a €2,9m, non ancora interamente pagata alla data.
- A fronte del mancato pagamento da parte di MAAS, CMC avviava delle azioni di recupero attraverso pignoramenti su:
 - credito IVA pari a €1,5m;
 - C/C UniCredit pari a €0,1m;
 - crediti v/operatori pari a €1,3m.
- Nel 2016, venivano attribuiti a CMC l'incasso relativo al credito IVA per **€1,5m** e le disponibilità di **€0,1m** rivenienti dal C/C UniCredit.
- Nel 2017, veniva saldato l'importo residuo pari a circa **€1,4m (più interessi di mora pari ad €0,7m)** mediante l'attribuzione a CMC di una parte dei rimborsi ottenuti dal MAAS in relazione a dei crediti fiscali.
- CMC attribuisce a MAAS un'ulteriore esposizione pari a ca. €13,8m (IVA inclusa) come saldo del quarto e ultimo Stato di Avanzamento Lavori. MAAS ha iscritto tale passività potenziale in un fondo rischi che a Dic17 ammonta ad €11,3m netto IVA;
- CMC ha inoltre attivato dei sequestri conservativi sul patrimonio immobiliare di MAAS per €15,0m, per i quali lo stesso MAAS ha presentato ricorso per danni stimati in un valore superiore a €14,0m.

5 Contenzioso con CMC

Dettaglio delle posizioni attuali di debito verso CMC e delle azioni avviate da quest'ultima

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Evoluzione della posizione verso CMC nel FY17

	Dettaglio	Situazione a Dic16	Situazione a Dic17
Debiti verso CMC	1 Saldo III SAL*	€2,1m	-
	2 Saldo lavori eseguiti	€11,3m	€11,3m
Pignoramenti sequestri e attivi assegnati a CMC	1 Pignoramento crediti verso operatori	€1,3m	-
	2 Crediti fiscali	€3,3m	€0,5m
	3 Sequestro conservativo	€15,0m	€15,0m

(*) inclusivo di interessi di mora per €0,8m

Descrizione delle recenti movimentazioni

La tabella a lato mostra la composizione attuale del debito verso CMC e le relative azioni a tutela del proprio credito avviate da quest'ultima.

- ▶ Nel corso del primo semestre del FY17, un'ordinanza del Tribunale di Palermo assegna a CMC dei crediti fiscali che MAAS aveva in precedenza ceduto al Pool bancario. Tali crediti derivano da somme precedentemente versate dal MAAS a fronte di una cartella esattoriale di €5,5m, successivamente annullata in seguito a ricorso in Cassazione. Il credito che ne consegue (€3,2m) era stato ceduto alle banche del Pool, salvo essere riassegnato per €2,136m a CMC dal Giudice del Tribunale di Palermo a rimborso della fattura del III SAL (inclusiva di €0,7m di interessi).
- ▶ Conseguente al pagamento del saldo del III SAL, il pignoramento sui crediti verso operatori viene liberato da CMC.
- ▶ Il saldo residuo dei crediti fiscali ammonta dunque a €1,156k (di cui €0,5m ancora da incassare a Dic17).
- ▶ Alla data del 31Dic17, CMC vanta quindi un credito per fatture da emettere verso MAAS per complessivi €11,3m (al netto dell'Iva). A tutela di tale posizione creditoria è ad oggi attivo un sequestro conservativo di €15,0m autorizzato dal Giudice del Tribunale di Catania in data 16 ottobre 2014.
- ▶ In origine, a fronte di tali crediti, CMC aveva ottenuto in data 20Gen14 un decreto ingiuntivo esecutivo provvisorio dal Tribunale di Ravenna, notificato al MAAS in data 12Feb14, mentre in data 19Feb14 è stato notificato l'atto di pignoramento presso terzi.
- ▶ In data 21Mar14 è stato notificato atto di opposizione da parte di MAAS al relativo decreto innanzi al Tribunale di Ravenna. Tuttavia, vista la sussistenza dell'inadempimento da parte di MAAS e il rischio di dispersione del patrimonio dello stesso, il Giudice ha autorizzato il sequestro a tutela della posizione creditoria di CMC.

5 Contenzioso con CMC**Pagamenti del MAAS a CMC dal 2007 ad oggi**

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Dal 2007 al 2017 il MAAS ha effettuato pagamenti nei confronti di CMC per €48,4m (inclusi interessi di mora per €0,7m) utilizzando le seguenti fonti di provvista:

- ▶ un finanziamento agevolato interamente erogato da un pool bancario pari ad €24,8m;
- ▶ un contributo in conto capitale pari a €24,8m concesso dal MISE e fin qui erogato per un importo pari a €18,6m;
- ▶ Incassi da crediti fiscali per €3,6m (di cui €1,5m relativi al credito IVA 2011 ed €2,1m relativi ai rimborsi fiscali di €3,2m riconosciuti al MAAS);
- ▶ flusso di cassa disponibile del MAAS per €1,4m.

Fatture pagate a CMC fino a Dic17PC ed evoluzione del debito residuo

€m	Pagamenti	Debito (capitale)
Anno 2007	10,4	-
Anno 2008	10,4	20,1
Anno 2009	10,8	11,1
Anno 2010	4,4	20,9
Anno 2011	8,8	13,6
Anno 2012	-	13,6
Anno 2013	-	14,1
Anno 2014	-	14,1
Anno 2015	1,5	12,6
Anno 2017 (inclusi interessi di mora pari ad €0,7m)	2,1	11,3
Totale	48,4	11,3

Fonti di provvista

€m	Importo
Finanziamento agevolato	24,8
Contributo erogato	18,6
Flussi di cassa Maas	1,4
Crediti fiscali	3,6
Totale fonti di provvista (inclusi interessi di mora)	48,4

Debito residuo verso CMC a Dic17PC

Dettaglio	Importo
Saldo III SAL	-
Saldo lavori eseguiti	€11,3m
Totale	€11,3

6

Linee guida del Piano



6 Linee guida del Piano

Le assunzioni alla base del Piano - Conto Economico

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Introduzione

- Le seguenti pagine del documento riportano i prospetti di Conto Economico, Stato Patrimoniale e Flusso di Cassa per il periodo FY18F-FY22F; le previsioni economiche, patrimoniali e finanziarie per i successivi 19 anni (periodo FY23F-FY42F) derivano da una proiezione inerziale dell'anno FY22F al fine di rappresentare il rimborso della posizione debitoria.

Ricavi

- Ricavi da ingressi:** proiettati sulla base dell'incidenza di tale voce sui ricavi da locazione nel periodo storico, ipotizzata costante nell'arco Piano. Ricavi da locazioni: graduale saturazione degli spazi locabili al momento sfitti; nessuna ipotesi di riconversione di area o ampliamento degli spazi locabili. Applicazione delle tariffe previste dall'ultimo Piano di Sviluppo presentato da MAAS.
- Altri ricavi caratteristici:**
 - Proiezione dei ricavi per interrompibilità sulla base dell'ultimo contratto sottoscritto con Terna;
 - Proiezione del ribaltamento dei servizi energetici sulla base dell'incidenza degli stessi sui costi per utenze nel periodo storico

Struttura dei costi

- Personale:** ipotesi di mantenimento dell'attuale struttura del personale.
- Costi per utenze:** previsione di un efficientamento della voce di costo attraverso investimenti su: (i) sostituzione dei corpi illuminanti e (ii) costruzione di pannelli fotovoltaici.
- Altri costi di struttura:** previsti in linea con i valori registrati nel periodo storico al netto di efficientamenti derivanti da nuove gare prevalentemente concentrate su servizi di vigilanza e pulizia.

Oneri finanziari

- Gli **oneri finanziari** sono calcolati sulla base della manovra finanziaria proposta, descritta nelle pagine successive del documento

6 Linee guida del Piano

Le assunzioni alla base del Piano – Stato patrimoniale e flusso di cassa

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Capitale circolante

- **Giorni d'incasso**: Il piano prevede DSO pari a 90 giorni su tutte le voci di ricavo, in linea con le previsioni contrattuali attualmente vigenti;
- **Giorni di pagamento fornitori**: Il piano prevede DPO pari a 90 giorni su tutte le voci di costo, in linea con le previsioni contrattuali attualmente vigenti;

Altri crediti e debiti

- **Contributo ministeriale**: incasso del contributo ministeriale nel corso del FY18F.
- **Debiti tributari e previdenziali**: è previsto il pagamento corrente dei debiti previdenziali e tributari maturati in arco Piano ed il rientro delle posizioni debitorie outstanding al 31Dic17 sulla base dei rateizzi in essere.

CAPEX

- Il Piano prevede **CAPEX** complessive per ca. €2,5m così distribuiti:
 - €1,8m relativi ad investimenti periodici (250k ogni quattro anni) per manutenzioni straordinarie e per la riqualifica dei terreni e fabbricati del MAAS;
 - €0,2m per la pavimentazione della galleria.
 - €0,6m complessivi per gli impianti e macchinari volti agli efficientamenti previsti sui costi per utenze, nello specifico:
 - €0,3m per i nuovi corpi illuminanti, più performanti e dai consumi decisamente inferiori rispetto a quelli attuali;
 - €0,3m per la costruzione di un impianto fotovoltaico da iniziare nel corso del FY18F.

Debito verso banche e CMC

- Il Piano prevede la definizione di:
 - un accordo di riscadenziamento del debito con il Ceto bancario e
 - un accordo transattivo pari ad €7m (oltre IVA in regime di split payment) con CMC per il rientro della debitoria residua al 31Dic17

7

Piano ante manovra



7 Piano ante manovra**Conto Economico unlevered FY17PC – FY22F**

1	Il profilo di MAAS
2	Overview di mercato
3	L'attuale stato locativo del ...
4	Performance storiche
5	Contenzioso con CMC
6	Linee guida del Piano

7	Piano ante manovra
8	La manovra finanziaria ...
9	Piano post manovra
10	Appendici

Proiezioni di Conto Economico – FY17PC-FY22F

Valuta: €'000	FY16PC	FY17PC	FY18F	FY19F	FY20F	FY21F	FY22F
Ingressi ricariche	207	276	173	224	250	250	250
Ingressi avventori	914	802	919	1.190	1.328	1.328	1.328
Ingressi	1.120	1.078	1.092	1.415	1.579	1.579	1.579
Locazioni mercato ortofrutta	1.135	1.065	1.042	1.054	1.054	1.054	1.054
Locazioni mercato ittico	195	192	199	199	199	199	199
Locazioni spazi commerciali	162	184	-	-	-	-	-
Locazioni mercato fiori	-	-	73	156	255	255	255
Locazioni servizi generali	-	-	59	220	229	237	237
Locazioni celle frigo	-	-	-	108	216	216	216
Locazione piattaforma distributiva	-	-	61	123	123	123	123
Locazioni	1.492	1.441	1.435	1.859	2.075	2.083	2.083
Ricavi accessori diversi	0	14	-	-	-	-	-
Altri ricavi caratteristici	1.444	713	560	471	471	471	471
Ricavi	4.057	3.246	3.086	3.745	4.125	4.133	4.133
Materie	(31)	(38)	(40)	(42)	(42)	(42)	(42)
Servizio di vigilanza	(354)	(326)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)
Servizi di pulizia	(190)	(173)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)
Servizi smaltimento rifiuti	(158)	(148)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)
Costi per utenze	(848)	(874)	(721)	(551)	(551)	(551)	(551)
Manutenzione macchinari	(171)	(164)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)
Altri servizi vari	(369)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)
Servizi	(2.090)	(2.139)	(1.922)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)
Personale	(764)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)
Godimento beni di terzi	(1)	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Oneri diversi di gestione	(306)	(166)	(258)	(267)	(267)	(267)	(267)
Altri ricavi	29	14	-	-	-	-	-
Altri costi	(348)	(59)	-	-	-	-	-
EBITDA	545	74	82	900	1.280	1.288	1.288
Ammortamenti e accantonamenti	(845)	(989)	(911)	(845)	(838)	(740)	(743)
EBIT	(299)	(914)	(829)	54	441	548	544

KPI's (come % dei ricavi delle vendite)

	FY16PC	FY17PC	FY18F	FY19F	FY20F	FY21F	FY22F
EBITDA	13,4%	2,3%	2,7%	24,0%	31,0%	31,2%	31,2%
EBIT	(7,4%)	(28,2%)	(26,9%)	1,5%	10,7%	13,3%	13,2%

Incidenza costi (come % dei ricavi delle vendite)

	FY16PC	FY17PC	FY18F	FY19F	FY20F	FY21F	FY22F
Materie	0,8%	1,2%	1,3%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%
Servizi	51,5%	65,9%	62,3%	46,8%	42,5%	42,4%	42,4%
Personale	18,8%	24,1%	25,4%	20,9%	19,0%	18,9%	18,9%
Godimento beni di terzi	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Oneri diversi di gestione	7,5%	5,1%	8,4%	7,1%	6,5%	6,5%	6,5%

► L'incremento dei ricavi da €3,2m nel FY17 ad €4,1m nel FY22 (+€0,9m, CAGR del 5% circa) deriva principalmente da:

- 1 maggiori ricavi da ingressi a seguito dell'aumento del numero di avventori, previsto in rialzo grazie alla saturazione degli spazi locati (+ca. €0,5m nel periodo FY17PC-FY22F);
 - 2 un incremento dei ricavi per locazioni (+€0,7m) nello stesso periodo, guidato dalla saturazione attesa degli spazi. La riduzione di tale voce nel FY17F è prevalentemente generata dall'applicazione delle nuove tariffe.
 - 3 gli incrementi di cui sopra sono in parte compensati dal decremento degli altri ricavi caratteristici (-€0,2m nel periodo), principalmente a causa di minori rimborsi delle spese per servizi energetici a seguito degli efficientamenti previsti (sostituzione dei corpi illuminanti e costruzione dell'impianto fotovoltaico da 500kw).
- L'incremento dell'EBITDA da €0,1m nel FY17PC ad €1,3m nel FY22F (+€1,2m) è principalmente guidato dalla graduale saturazione degli spazi, che permetterà infatti un maggior assorbimento dei costi di struttura, essenzialmente anelastici ai ricavi della Società. Tuttavia, parte dell'incremento (circa €0,4m) è guidato da alcuni risparmi sui costi per servizi, in particolare:
- 4 gare di appalto sui servizi di vigilanza e pulizia (+€0,1m di beneficio).
 - 5 maggior efficienza sui costi per utenze (+€0,3m) a seguito della sostituzione dei corpi illuminanti ed alla costruzione dell'impianto fotovoltaico.

7 Piano ante manovra

Assunzioni alla base dei ricavi di Piano

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| 1 Il profilo di MAAS | 7 Piano ante manovra |
| 2 Overview di mercato | 8 La manovra finanziaria ... |
| 3 L'attuale stato locativo del ... | 9 Piano post manovra |
| 4 Performance storiche | 10 Appendici |
| 5 Contenzioso con CMC | |
| 6 Linee guida del Piano | |

Superficie locata e tariffe al metro quadro – FY16PC

Aree mercatali	Mq locati FY16PC	Ricavi €'000 FY16PC	Condominio €/mq €'000 FY16PC	Quota €/mq condominio	€/mq totale
Locazioni ortofrutta	13.672	1.135	83,0	18,8	101,8
Locazioni ittico	2.490	195	78,2	18,8	97,0
Locazioni altro	1.590	162	101,9	18,8	120,8
Totale	17.752	1.492	84,0	18,8	102,9

Nuove tariffe applicate dal 2017

Aree mercatali	€/mq	di cui €/mq condominio	€/mq netto condominio
Locazioni ortofrutta	71,0	18,8	52,2
Locazioni ittico	80,0	18,8	61,2
Locazioni altro	83,2	18,8	64,4

Le tabelle in alto mostrano le tariffe al metro quadro storicamente applicate da MAAS per i diversi comparti locati e le nuove tariffe deliberate già notificate ai locatari ed in corso di applicazione.

Si evidenzia come le nuove tariffe applicate dal MAAS a partire dal FY17 sono state inferiori rispetto a quanto storicamente applicato. In particolare, le tariffe fino al FY16PC non includevano le quote relative al condominio, che venivano ribaltate ai conduttori separatamente. Le nuove tariffe applicate a partire dal FY17 sono inclusive di tali voci ed inferiori a quelle applicate in precedenza, con variazioni medie per categoria tra i €17/mq e i €37,5/mq. Tale riduzione di tariffe ha come scopo il mantenimento degli attuali contratti di locazione e la riduzione dei contenziosi in essere con gli operatori, spesso generati proprio dall'avversione di questi ultimi al pagamento delle spese condominiali.

Confronto tra le nuove tariffe applicate e le tariffe indicate dall'Agenzia delle Entrate

Aree mercatali	Mq locabili	Ricavi prospettici €'000	€/mq	Quota €/mq condominio	€/mq netto condominio	Min €/mq AGE	Max €/mq AGE
Locazioni fiori	3.041	181,9	59,8	18,8	41,0	25,2	44,4
Locazioni piattaforma distributiva	2.450	122,5	50,0	18,8	31,2	25,2	44,4

La tabella in alto mostra il confronto tra le nuove tariffe medie ipotizzate nel Piano per gli spazi dedicati al mercato florovivaistico ed alla piattaforma distributiva e le tariffe minime e massime indicate dall'Agenzia delle Entrate (OMI) per capannoni tipici nelle zone limitrofe al MAAS.

Tali tariffe risultano, al netto della quota riconducibile al condominio, all'interno del range indicato dal benchmark di mercato. Nonostante il MAAS offra ai propri locatari spazi commerciali strutturati e completi di servizi, non assimilabili a capannoni, attraverso l'applicazione di tariffe in linea con quelle di cui sopra, il management intende realizzare la saturazione completa delle aree mercatali dedicate al mercato fiori ed alla piattaforma distributiva entro il FY22F.

Focus sulle celle frigo e i servizi generali

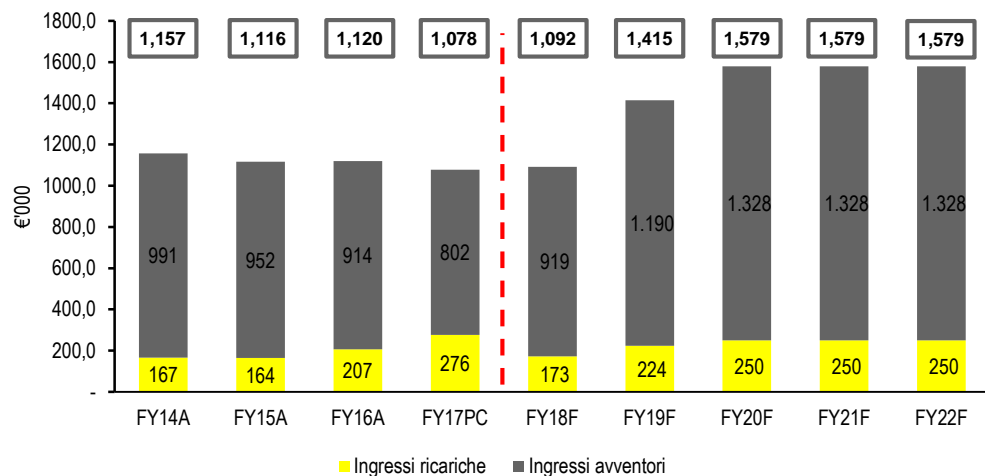
Con riferimento alle celle frigo, il MAAS ipotizza una progressiva occupazione fino ad un massimo del 50% delle aree locabili entro il FY19F, sostenuta dalla relativa attività di marketing a supporto. Con riferimento invece ai servizi generali, prevalentemente uffici, tale saturazione è prevista consequenziale rispetto alla progressiva saturazione degli altri spazi.

7 Piano ante manovra

Focus sui ricavi per ingressi e per locazioni nel periodo FY14A-FY22F

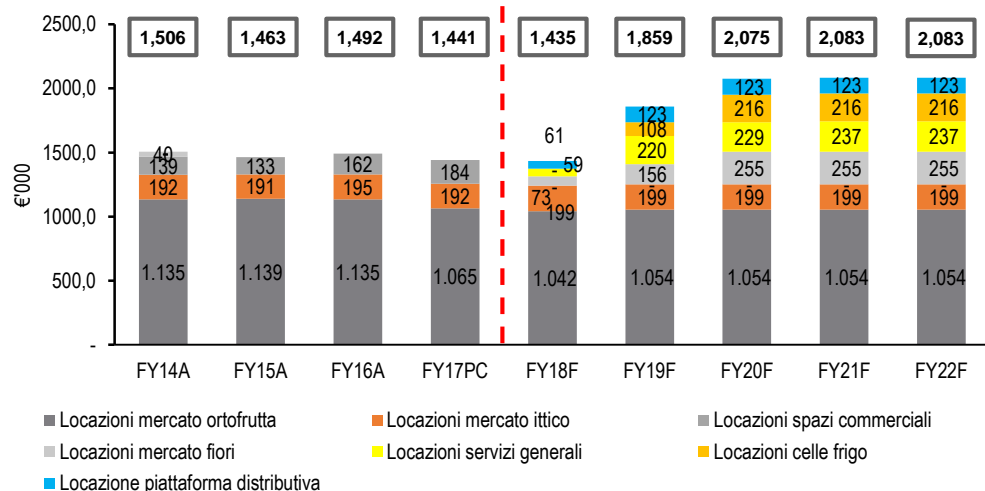
1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Focus sugli ingressi – FY14A-FY22F



- ▶ Il Piano prevede un'incidenza percentuale costante dei ricavi da ingressi su quelli da locazioni nel periodo di Piano. Tale incidenza è calcolata sulla base di quella registrata nel periodo storico.
- ▶ La crescita attesa dei ricavi da ingressi è quindi direttamente proporzionale alla crescita prevista sui ricavi da locazioni.
- ▶ Tale voce è prevista in incremento nel periodo FY17PC-FY22F per complessivi ca. €0,5m per effetto della piena saturazione degli spazi locati e quindi del conseguente aumento del numero di ingressi degli stessi operatori locatari delle superfici del MAAS e dei rivenditori esterni che si approvvigionano presso le varie aree mercatali.

Focus sulle locazioni – FY14A-FY22F



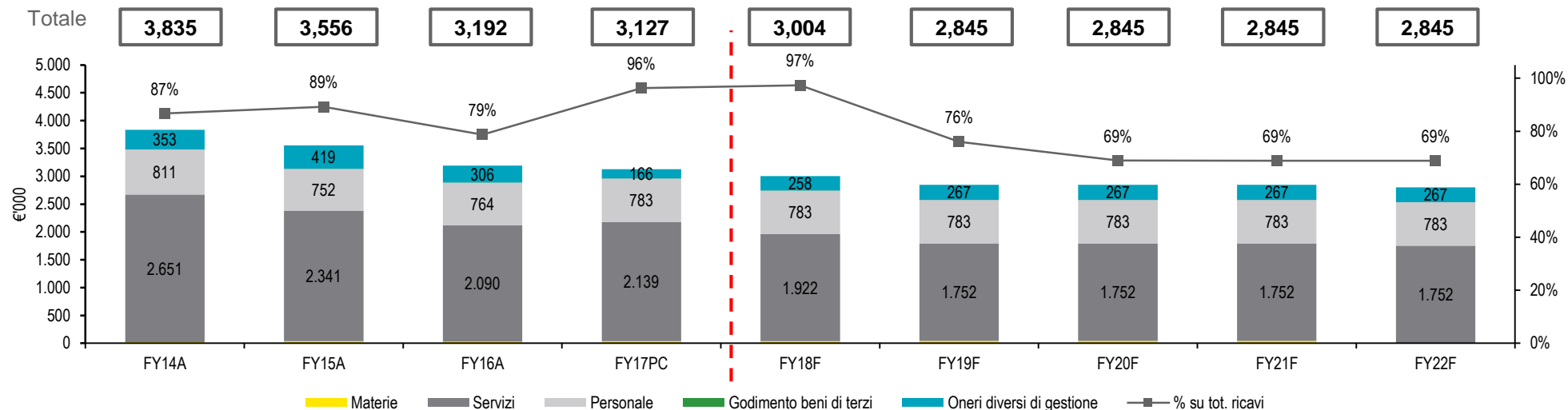
- ▶ Il Piano prevede la saturazione degli spazi disponibili all'interno dei mercati ortofrutta, ittico e florovivaistico nell'arco dei prossimi quattro anni (entro il FY21F), oltre che la locazione del 50% delle celle frigo e della piattaforma distributiva ad operatori del settore logistica e light industrial.
- ▶ Complessivamente, il piano prevede un incremento dei ricavi per locazioni pari a ca. €700k nel periodo FY17PC-FY22F. A partire dal FY21, il piano registra un andamento stabile per effetto della raggiunta saturazione degli spazi.

7 Piano ante manovra

Proiezioni della struttura di costi – FY14A-FY22F

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra**
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici

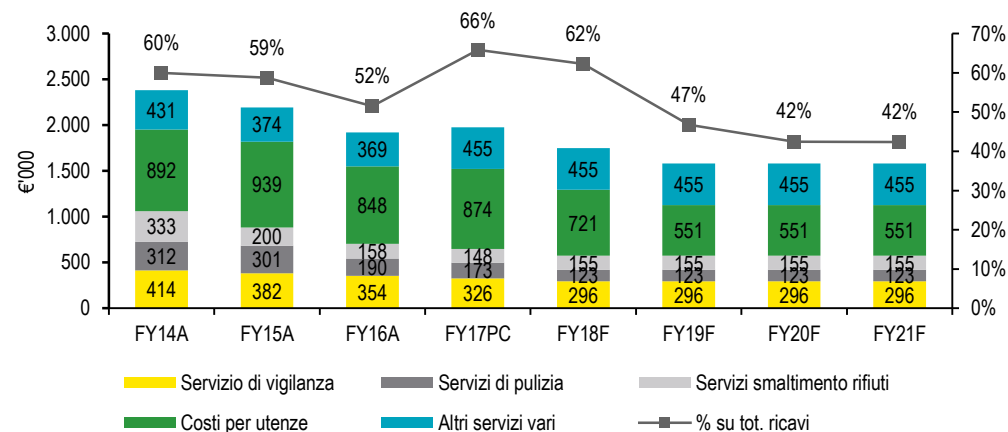
Analisi della struttura di costi – FY14A-FY22F



L'ammontare totale dei costi di struttura del MAAS è previsto ridursi di €0,3m nell'orizzonte di Piano principalmente grazie al decremento dei costi per servizi (-€0,4m). In particolare, si prospetta:

- ▶ una riduzione rilevante delle spese per utenze entro il FY19F per effetto della sostituzione di tutti i corpi illuminanti (ca.1000 punti luce), oltre che per la costruzione di un impianto fotovoltaico di 500Kw. Tale impianto, combinato alla sostituzione dei corpi illuminanti, garantirebbe un risparmio rilevante dei costi per utenze (-€0,3m);
- ▶ una riduzione di ca. €0,1m a partire dal FY18F per effetto: (i) di minori costi di pulizia-smaltimento rifiuti (a seguito di un nuovo bando di gara volto all'assegnazione congiunta di tali servizi), (ii) di minori spese di vigilanza armata, per via del nuovo bando di gara previsto dal Management.

Breakdown dei costi per servizi – FY14A-FY22F



7 Piano ante manovra**Stato Patrimoniale – Dic16A-Dic22F**

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano

- 7 Piano ante manovra**
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici

Proiezioni di Stato Patrimoniale – Dic16A-Dic22F

Valuta: €'000	Dic16A	Dic17PC	Dic18F	Dic19F	Dic20F	Dic21F	Dic22F
Immobilizzazioni immateriali	1.874	1.697	1.580	1.463	1.346	1.323	1.299
Immobilizzazioni materiali	48.756	47.972	47.540	47.349	46.728	46.012	45.542
Immobilizzazioni finanziarie	4.651	384	5	5	5	5	5
Attivo fisso	55.281	50.053	49.125	48.817	48.079	47.340	46.846
Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-
Fatture da emettere	2.213	1.898	709	709	709	709	709
Crediti verso clienti	868	766	1.204	1.333	1.399	1.402	1.402
Altri crediti commerciali	22	20	20	20	20	20	20
1 Crediti commerciali	3.103	2.685	1.933	2.062	2.128	2.131	2.131
Fatture da ricevere da fornitori terzi	(368)	(231)	-	-	-	-	-
Debiti v/ CMC	(1.355)	-	(3.980)	(3.835)	(3.690)	(3.545)	(3.400)
Debiti verso fornitori Italia	(2.209)	(741)	(1.429)	(1.434)	(1.300)	(1.270)	(1.346)
Altri debiti commerciali	31	25	25	25	25	25	25
2 Debiti commerciali	(3.900)	(947)	(5.384)	(5.244)	(4.966)	(4.790)	(4.721)
Acconti da clienti	(7)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
Capitale circolante operativo	(805)	1.733	(3.455)	(3.186)	(2.841)	(2.663)	(2.594)
IVA art.17ter DPR633/72(split transit.)	-	225	-	-	-	-	-
Crediti vari v/ terzi	4.929	5.435	169	169	169	169	169
Crediti v/ personale	8	0	0	0	0	0	0
Crediti per imposte anticipate	0	0	0	0	0	0	0
Crediti d'imposta	13	13	13	13	13	13	13
Risconti Attivi	30	24	24	24	24	24	24
3 Altri crediti	4.981	5.697	206	206	206	206	206
Debiti tributari	(953)	(834)	(987)	(769)	(958)	(976)	(922)
Debiti v/so ist.previdenz. e di sicurezza soc.	(36)	(32)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)
Debiti v/so il personale	(27)	(23)	(54)	(54)	(54)	(54)	(54)
Altri Debiti	(5.052)	(5.098)	(332)	(332)	(332)	(332)	(332)
Ratei passivi	(35)	(83)	(83)	(83)	(83)	(83)	(83)
4 Altri debiti	(6.103)	(6.069)	(1.509)	(1.292)	(1.481)	(1.498)	(1.445)
Capitale circolante netto	(1.928)	1.361	(4.758)	(4.271)	(4.116)	(3.955)	(3.833)
TFR	(196)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)
5 Fondo per debito CMC in contestazione	(11.311)	(11.311)	-	-	-	-	-
Altri fondi	(1.161)	(1.064)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)
Capitale investito	40.686	38.810	43.603	43.782	43.199	42.620	42.249

Nel periodo FY17PC-FY22F *ante manovra*, il Piano prevede:

- 1 una riduzione dei crediti commerciali pari a ca. -€0,5m nel periodo di Piano (i) principalmente per via dell'incasso tra il FY17F e il FY18F di una quota rilevante delle fatture da emettere, (ii) in parte compensata dall'incremento dei crediti dovuto al maggior volume di business. Nel Piano, non si prevede alcun incasso relativo alle poste coperte da fondo svalutazione crediti di €0,7m, ritenute difficilmente esigibili da parte del Management.
- 2 Un incremento delle voci di debito commerciale (+€3,8m nel periodo Dic16PC-Dic21F) per effetto della fatturazione conclusiva di €7m da parte di CMC;
- 3 un decremento della voce altri crediti per via dell'incasso del contributo ministeriale (€4,8m) a seguito della sottoscrizione dell'accordo transattivo con CMC;
- 4 un decremento della voce altri debiti principalmente a seguito del rilascio del contributo ministeriale (€4,8m) e del pagamento dell'IRAP scaduto a Dic17 (€0,2m, attualmente rateizzato fino al FY22); si segnala che il piano prevede il pagamento dell'IMU corrente calcolato in ipotesi di ri-accatamento di alcuni fabbricati in categoria E. Il Management, ritenendo errato l'attuale accatamento dei fabbricati e dunque il calcolo dell'IMU del periodo 2013-2017, non prevede di saldare il debito residuo a Dic17 (ca. €0,3m). Per prudenza inoltre, non vengono fattorizzati nel Piano i rimborsi delle quote IMU versate in eccedenza rispetto a quanto teoricamente dovuto a seguito del ri-accatamento.
- 5 Il rilascio del fondo relativo al debito verso CMC in contestazione pari a €11,3m a seguito dell'esecuzione dell' accordo transattivo.

7 Piano ante manovra**Flusso di cassa ante manovra – FY18F-FY22F**

1	Il profilo di MAAS
2	Overview di mercato
3	L'attuale stato locativo del ...
4	Performance storiche
5	Contenzioso con CMC
6	Linee guida del Piano

7	Piano ante manovra
8	La manovra finanziaria ...
9	Piano post manovra
10	Appendici

Flusso di cassa – FY18F-FY22F

Valuta: € 000	FY18F	FY19F	FY20F	FY21F	FY22F
Locazioni	2.764	2.139	2.466	2.539	2.542
Ingressi	1.332	1.726	1.926	1.926	1.926
Altri incassi correnti	683	575	575	575	575
Flusso di cassa operativo in entrata	4.779	4.439	4.966	5.040	5.042
Fornitori correnti	(1.955)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)
Fornitori pregressi	(255)	(652)	(603)	(603)	(603)
Capex	(332)	(602)	(255)	(31)	(229)
Personale	(563)	(616)	(616)	(616)	(616)
Ritenute	(117)	(127)	(127)	(127)	(127)
Imposte e tasse correnti	(156)	(133)	(135)	(182)	(176)
IVA	(12)	(442)	(270)	(450)	(474)
TFR	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)
Altri costi	-	-	-	-	-
Flusso di cassa in uscita operativo	(3.429)	(4.421)	(3.856)	(3.858)	(4.074)
Flusso di cassa operativo	1.350	18	1.110	1.181	968
Contributi in c.to esercizio	5.248	-	-	-	-
Contributi consortili	-	-	-	-	-
Rimborso crediti fiscali	500	-	-	-	-
Altri incassi	379	-	-	-	-
Flusso di cassa straord. in entrata	6.127	-	-	-	-
Cash out per cause in corso	(529)	-	-	-	-
Flusso di cassa straord. in uscita	(529)	-	-	-	-
Cash flow al servizio del debito	6.948	18	1.110	1.181	968

Il Piano produce un flusso di cassa al servizio del debito per complessivi €10,2m tra il FY18 ed il FY22, di cui €6,9m nel FY18 grazie ad incassi straordinari per €6,1m.

Nel periodo FY18F-FY22F, il Piano prevede:

- ▶ Flussi di cassa a servizio del debito complessivi per €10,2m circa, anche a seguito dell'incasso di fatture da emettere per €1,2m nel FY18.
- ▶ Capex pari a ca. €1,3m (netto IVA), destinate per (i) €0,6m alla costruzione dell'impianto fotovoltaico ed alla sostituzione dei corpi illuminanti nel FY18-FY19 (questi ultimi finanziati per il 75% da contributi), (ii) €0,5m di investimenti attesi su terreni e fabbricati per manutenzioni straordinarie (€250k previsti con cadenza quadriennale), (iii) altri capex per €0,2m (pavimentazione della galleria).
- ▶ Un flusso di cassa straordinario in entrata pari a €6,1m nel FY18F relativo principalmente a:
 - contributi in conto esercizio da parte del MISE per un importo pari a €5,1m (€2,3m già rendicontati ed €2,8m pari al 40% dell'accordo transattivo con CMC per €7m), di cui €4,8m già iscritti in bilancio;
 - Contributi per €187,5k ca., pari al 75% dell'investimento nei corpi illuminanti
 - rimborso da parte dell'Agenzia delle Entrate del credito fiscale residuo (€0,5m).
- ▶ un flusso di cassa straordinario in uscita e relativo alle cause in corso nella misura di ca. €0,5m, principalmente a causa di una sentenza di condanna ricevuta nel primo trimestre del FY17F sul contenzioso in essere con lo Studio Monaco e Martini. Il Management di MAAS ci ha informato di aver presentato ricorso attraverso atto di citazione e che le somme in questione non risultano ancora assegnate alla controparte dal Giudice.

8

La manovra finanziaria proposta



8 La manovra finanziaria proposta

Descrizione del contributo ministeriale ed importi erogati

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

- Di seguito si riporta una tabella descrittiva del contributo ministeriale ottenuto da MAAS e relativo ai lavori eseguiti da CMC per la costruzione del mercato. Si riportano inoltre le somme già erogate dal Ministero e quelle residue, previste in incasso nel corso del FY18F. Tali somme verranno utilizzate nell'ambito della manovra descritta nelle pagine che seguono.

	Dettaglio	Importo	Commento	
Contributo Ministeriale ad oggi erogato	Costi progettuali	€62,0m	I costi progettuali complessivamente ammessi dalla banca sono pari a €62,0m.	Somme erogate ad oggi dal Ministero → €18,6m
	Contributo massimo ottenibile (40%)	€24,8m	Il 40% circa dei costi progettuali, massimo incassabile a fondo perduto da MAAS, è pari a € 24.8m.	
Importo minimo del contributo eccedente	Lavori certificati	€52,3m	Ad oggi il totale lavori certificato dalla commissione ministeriale è pari a €52,3m.	Importo previsto in incasso nel FY18F → €2,3m Differenza tra quanto incassabile a fronte di somme certificate e il contributo già erogato.
	Contributo ottenibile sulla base dei lavori certificati (40%)	€20,9m	Il 40% del totale lavori certificato ad oggi dalla commissione ministeriale è pari a €20,9m.	
Quota residua di contributo a fronte di costi da certificare	Contributo residuo	€5,1m	Il 40% della fattura conclusiva dei lavori CMC (€7m netto IVA), ovvero €2,8m, in aggiunta ai €2,3m già rendicontati (€5,1m in totale)	Quota residua di contributo a fronte di costi ancora da certificare → €2,8m Equivalenti alla differenza tra €5,1m e €2,3m sopra descritti.

8 La manovra finanziaria proposta

Proposta di manovra finanziaria

1 Il profilo di MAAS	7 Piano ante manovra
2 Overview di mercato	8 La manovra finanziaria ...
3 L'attuale stato locativo del ...	9 Piano post manovra
4 Performance storiche	10 Appendici
5 Contenzioso con CMC	
6 Linee guida del Piano	

Debito ipotecario MLT verso Pool di banche

- Consolido dell'esposizione debitoria alla data del 31.12.2017*;
- Rimborso in unica soluzione nel corso del FY18 di €5,3m;
- Riscadenziamento della quota residua di debito con piano di ammortamento a rate crescenti:
 - €0,4m nel FY18;
 - €0,6m nel FY19;
 - rimborso di €18,2m in 23 rate annuali con quota capitale costante e pari a €790k a partire dal FY20F.
 - Bullet di €0,7m nell'ultimo anno di Piano
- Mantenimento del tasso contrattuale pari all'1,40%.

Debito verso CMC

- Nel FY17 è avvenuto il rimborso del debito relativo al III SAL pari a ca. €1,4m più interessi di mora per un ammontare pari a ca. €700k.
- Rimborso in unica soluzione nel corso del FY18F di €2,9m e riscadenziamento di una quota pari a €3,6m in 25 rate annuali con quota capitale costante di €145k a partire dal FY18F. Nessuna maturazione di interessi sul debito oggetto di riscadenziamento. Balloon di €0,5m nell'ultimo anno di Piano.
- Rinuncia da parte di CMC alla differenza tra gli importi offerti in pagamento e l'esposizione creditoria iscritta in contabilità MAAS per complessivi €4,3m.
- Iscrizione di un'ipoteca volontaria di secondo grado a favore di CMC sul complesso immobiliare del MAAS.



La quota di contributo potenzialmente erogabile è pari al 40% dell'importo che verrà fatturato a saldo lavori eseguiti da CMC.

L'importo minimo ad oggi erogabile di tale contributo è di ca. €2,3m, pari al 40% delle somme già rendicontate e da incassare. Tuttavia, in tale configurazione di Manovra Finanziaria, il contributo massimo erogabile dal Ministero potrebbe raggiungere il tetto massimo di €5,1m per effetto dell'attesa fatturazione da parte di CMC del IV SAL (complessivi €7m + IVA da trattarsi in regime di split payment).

(*) La presente manovra finanziaria proposta si basa sull'esposizione debitoria di MAAS alla data del 31.12.2017 come riportata nei prospetti contabili di MAAS stesso. In particolare l'esposizione oggetto di proposta è riferita alle quote di capitale ed interessi insoluti alla data del 31.12.2017 per complessivi €25,153k. La proposta non prevede alcun rientro sull'esposizione per interessi di mora eventualmente maturati sull'esposizione per il quali, qualora applicati, viene richiesto lo stralcio.

8 La manovra finanziaria proposta

Focus sul debito ipotecario a MLT

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...**
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici

Rimborso bullet e balloon di fine piano

Rimborso bullet	FY18F	[...]	FY42F
UniCredit	2.256	[...]	291
MPS	1.087	[...]	140
Intesa Sanpaolo	1.087	[...]	140
Credito Siciliano	870	[...]	112
Totale	5.300	[...]	684

Piano di rientro rata costante

Rimborso quota residua	FY18F	FY19F	FY20F	[...]	FY42F
UniCredit	170	255	336	[...]	336
MPS	82	123	162	[...]	162
Intesa Sanpaolo	82	123	162	[...]	162
Credito Siciliano	66	98	130	[...]	130
Totale	400	600	790	[...]	790

Pagamento interessi

Pagamento interessi	FY18F	FY19F	FY20F	FY21F	FY22F	FY23F	FY24F	FY25F	FY26F	FY27F	FY28F	FY29F	FY30F	FY31F	FY32F	FY33F	FY34F	FY35F	FY36F	FY37F	FY38F	FY39F	FY40F	FY41F	FY42F
UniCredit	150	116	112	108	103	98	94	89	84	79	75	70	65	61	56	51	46	42	37	32	28	23	18	13	9
MPS	72	56	54	52	50	47	45	43	41	38	36	34	31	29	27	25	22	20	18	16	13	11	9	6	4
Intesa Sanpaolo	72	56	54	52	50	47	45	43	41	38	36	34	31	29	27	25	22	20	18	16	13	11	9	6	4
Credito Siciliano	58	45	43	41	40	38	36	34	32	31	29	27	25	23	22	20	18	16	14	12	11	9	7	5	3
Totale	352	272	264	253	242	231	220	209	198	187	175	164	153	142	131	120	109	98	87	76	65	54	43	32	21

Debito residuo

Debito residuo	Dic17PC	Dic18F	Dic19F	Dic20F	Dic21F	Dic22F	Dic23F	Dic24F	Dic25F	Dic26F	Dic27F	Dic28F	Dic29F	Dic30F	Dic31F	Dic32F	Dic33F	Dic34F	Dic35F	Dic36F	Dic37F	Dic38F	Dic39F	Dic40F	Dic41F	Dic42F
UniCredit	10.705	8.279	8.024	7.688	7.351	7.015	6.679	6.343	6.007	5.670	5.334	4.998	4.662	4.325	3.989	3.653	3.317	2.981	2.644	2.308	1.972	1.636	1.299	963	627	-
MPS	5.159	3.990	3.867	3.705	3.543	3.381	3.219	3.057	2.895	2.733	2.571	2.409	2.247	2.084	1.922	1.760	1.598	1.436	1.274	1.112	950	788	626	464	302	-
Intesa Sanpaolo	5.159	3.990	3.867	3.705	3.543	3.381	3.219	3.057	2.895	2.733	2.571	2.409	2.247	2.084	1.922	1.760	1.598	1.436	1.274	1.112	950	788	626	464	302	-
Credito Siciliano	4.128	3.192	3.094	2.964	2.835	2.705	2.575	2.446	2.316	2.186	2.057	1.927	1.797	1.668	1.538	1.409	1.279	1.149	1.020	890	760	631	501	371	242	-
Debito residuo	25.153	19.453	18.853	18.063	17.273	16.483	15.693	14.903	14.113	13.323	12.533	11.743	10.953	10.163	9.373	8.583	7.793	7.003	6.213	5.423	4.633	3.843	3.053	2.263	1.473	-

9

Piano post manovra



9 Piano post manovra**Conto Economico post manovra – FY17PC-FY37F**

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra**
- 10 Appendici

Conto Economico – FY17PC-FY37F

Valuta: €'000	FY17PC	FY18F	FY19F	FY20F	FY21F	FY22F	FY23F	FY24F	FY25F	FY26F	FY27F	FY28F	FY29F	FY30F	FY31F	FY32F	FY33F	FY34F	FY35F	FY36F	FY37F
Ingressi ricariche	276	173	224	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Ingressi avventori	802	919	1.190	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328
Ingressi	1.078	1.092	1.415	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579	1.579
Locazioni mercato ortofrutta	1.065	1.042	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054	1.054
Locazioni mercato ittico	192	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199
Locazioni spazi commerciali	184	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Locazioni mercato fiori	-	73	156	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255
Locazioni servizi generali	-	59	220	229	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237
Locazioni celle frigo	-	-	120	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
Locazione piattaforma distributiva	-	61	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
Locazioni	1.441	1.435	1.859	2.075	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083	2.083
Ricavi accessori diversi	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri ricavi caratteristici	713	560	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471	471
Ricavi	3.246	3.086	3.745	4.125	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133	4.133
Materie	(38)	(40)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)	(42)
Servizio di vigilanza	(326)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)	(296)
Servizi di pulizia	(173)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)	(123)
Servizi smaltimento rifiuti	(148)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)	(155)
Costi per utenze	(874)	(721)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)	(551)
Manutenzione macchinari e attrezzature	(164)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)	(172)
Altri servizi vari	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)	(455)
Servizi	(2.139)	(1.922)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)	(1.752)
Personale	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)	(783)
Godimento beni di terzi	(0)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Oneri diversi di gestione	(166)	(258)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)	(267)
Altri ricavi	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri costi	(59)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	74	82	900	1.280	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288	1.288
Ammortamenti e accantonamenti	(989)	(911)	(845)	(838)	(740)	(743)	(743)	(743)	(747)	(747)	(747)	(751)	(751)	(741)	(739)	(739)	(739)	(742)	(742)	(742)	(746)
EBIT	(914)	(829)	54	441	548	544	544	544	541	541	541	537	537	547	549	549	549	545	545	545	542
Proventi e oneri finanziari	(200)	(352)	(272)	(264)	(253)	(242)	(231)	(220)	(209)	(198)	(187)	(175)	(164)	(153)	(142)	(131)	(120)	(109)	(98)	(87)	(76)
Proventi e oneri straordinari	(209)	9.559	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	(1.323)	8.378	(218)	177	295	303	314	325	332	343	354	362	373	394	407	418	429	436	447	458	466
Imposte e tasse	-	-	(2)	(59)	(91)	(93)	(96)	(98)	(100)	(103)	(105)	(107)	(110)	(115)	(118)	(121)	(124)	(125)	(128)	(130)	(132)
Risultato d'esercizio	(1.323)	8.378	(220)	118	204	210	218	226	232	241	249	255	263	279	289	297	305	311	320	328	334

KPI's (come % dei ricavi delle vendite)

EBITDA	2,3%	2,7%	24,0%	31,0%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%	31,2%
EBIT	(28,2%)	(26,9%)	1,5%	10,7%	13,3%	13,2%	13,2%	13,2%	13,1%	13,1%	13,0%	13,0%	13,0%	13,2%	13,3%	13,3%	13,3%	13,2%	13,2%	13,2%	13,1%
EBT	(40,8%)	271,4%	(5,8%)	4,3%	7,1%	7,3%	7,6%	7,9%	8,0%	8,3%	8,6%	8,7%	9,0%	9,5%	9,8%	10,1%	10,4%	10,6%	10,8%	11,1%	11,3%
Utile d'esercizio	(40,8%)	271,4%	(5,9%)	2,9%	4,9%	5,1%	5,3%	5,5%	5,6%	5,8%	6,0%	6,2%	6,4%	6,7%	7,0%	7,2%	7,4%	7,5%	7,7%	7,9%	8,1%

Incidenza costi (come % dei ricavi delle vendite)

Materie	1,2%	1,3%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Servizi	65,9%	62,3%	46,8%	42,5%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%	42,4%
Personale	24,1%	25,4%	20,9%	19,0%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%	18,9%
Godimento beni di terzi	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Oneri diversi di gestione	5,1%	8,4%	7,1%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%

9 Piano post manovra**Stato Patrimoniale post manovra – FY17PC-FY37F**

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| 1 Il profilo di MAAS | 7 Piano ante manovra |
| 2 Overview di mercato | 8 La manovra finanziaria ... |
| 3 L'attuale stato locativo del ... | 9 Piano post manovra |
| 4 Performance storiche | 10 Appendici |
| 5 Contenzioso con CMC | |
| 6 Linee guida del Piano | |

Stato Patrimoniale – Dic17PC-Dic37F

Valuta: €'000	Dic17PC	Dic18F	Dic19F	Dic20F	Dic21F	Dic22F	Dic23F	Dic24F	Dic25F	Dic26F	Dic27F	Dic28F	Dic29F	Dic30F	Dic31F	Dic32F	Dic33F	Dic34F	Dic35F	Dic36F	Dic37F
Immobilizzazioni immateriali	1.697	1.580	1.463	1.346	1.323	1.299	1.276	1.252	1.228	1.205	1.181	1.158	1.134	1.121	1.113	1.105	1.098	1.090	1.082	1.075	1.067
Immobilizzazioni materiali	47.972	47.540	47.349	46.728	46.012	45.542	44.822	44.102	43.629	42.905	42.182	41.704	40.977	40.250	39.769	39.038	38.307	37.822	37.087	36.352	35.864
Immobilizzazioni finanziarie	384	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Attivo fisso	50.053	49.125	48.817	48.079	47.340	46.846	46.103	45.359	44.862	44.115	43.368	42.867	42.116	41.376	40.887	40.148	39.409	38.917	38.174	37.432	36.936
Rimanenze	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti commerciali	2.685	1.933	2.062	2.128	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131	2.131
Debiti commerciali	(947)	(5.384)	(5.244)	(4.966)	(4.790)	(4.721)	(4.500)	(4.355)	(4.286)	(4.065)	(3.920)	(3.851)	(3.630)	(3.485)	(3.416)	(3.195)	(3.050)	(2.981)	(2.760)	(2.615)	(2.546)
Acconti da clienti	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
Capitale circolante operativo	1.733	(3.455)	(3.186)	(2.841)	(2.663)	(2.594)	(2.373)	(2.228)	(2.159)	(1.938)	(1.793)	(1.724)	(1.503)	(1.358)	(1.289)	(1.068)	(923)	(854)	(633)	(488)	(419)
Altri crediti	5.697	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
Altri debiti	(6.069)	(1.509)	(1.292)	(1.481)	(1.499)	(1.445)	(1.503)	(1.505)	(1.452)	(1.510)	(1.512)	(1.459)	(1.517)	(1.522)	(1.470)	(1.528)	(1.531)	(1.477)	(1.535)	(1.538)	(1.484)
Capitale circolante netto	1.361	(4.758)	(4.271)	(4.116)	(3.956)	(3.833)	(3.670)	(3.527)	(3.405)	(3.242)	(3.099)	(2.977)	(2.814)	(2.674)	(2.554)	(2.390)	(2.248)	(2.125)	(1.962)	(1.820)	(1.697)
TFR	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)
Fondo per debito CMC in contestazione	(11.311)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri fondi	(1.064)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)	(535)
Capitale investito	38.810	43.603	43.782	43.200	42.620	42.249	41.669	41.068	40.693	40.110	39.505	39.126	38.539	37.938	37.570	36.994	36.398	36.028	35.449	34.848	34.475
Patrimonio netto	17.998	26.376	26.156	26.275	26.479	26.688	26.906	27.133	27.365	27.605	27.854	28.109	28.372	28.650	28.939	29.236	29.541	29.853	30.172	30.500	30.834
Posizione finanziaria netta	20.811	17.227	17.626	16.925	16.142	15.561	14.763	13.936	13.329	12.505	11.651	11.018	10.167	9.287	8.631	7.758	6.857	6.175	5.277	4.349	3.641
Fonti di finanziamento	38.810	43.603	43.782	43.200	42.620	42.249	41.669	41.068	40.693	40.110	39.505	39.126	38.539	37.938	37.570	36.994	36.398	36.028	35.449	34.849	34.475
KPI's																					
PFN / EBITDA	279,4	209,1	19,6	13,2	12,5	12,1	11,5	10,8	10,3	9,7	9,0	8,6	7,9	7,2	6,7	6,0	5,3	4,8	4,1	3,4	2,8
PFN / PN	1,2	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1

9 Piano post manovra**Flusso di cassa atteso – FY18F-FY42F**

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano

- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra**
- 10 Appendici


Flusso di cassa – FY18F-FY42F

Valuta: € 000	FY17PC	FY18F	FY19F	FY20F	FY21F	FY22F	FY23F	FY24F	FY25F	FY26F	FY27F	FY28F	FY29F	FY30F	FY31F	FY32F	FY33F	FY34F	FY35F	FY36F	FY37F
Locazioni	2.764	2.139	2.466	2.539	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542	2.542
Ingressi	1.332	1.726	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926	1.926
Altri incassi correnti	683	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575
Flusso di cassa operativo in entrata	4.779	4.439	4.966	5.040	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042	5.042
Fornitori correnti	(1.955)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)
Fornitori pregressi	(255)	(652)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)	(603)
Capex	(332)	(602)	(255)	(31)	(229)	(76)	-	(229)	(76)	-	(229)	(76)	-	(229)	(76)	-	(229)	(76)	-	(229)	(76)
Personale	(563)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)
Ritenute	(117)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)	(127)
Imposte e tasse correnti	(156)	(133)	(135)	(182)	(176)	(177)	(180)	(183)	(184)	(187)	(190)	(191)	(194)	(199)	(203)	(205)	(208)	(210)	(212)	(215)	(215)
IVA	(12)	(442)	(270)	(450)	(474)	(419)	(474)	(474)	(474)	(419)	(474)	(474)	(419)	(474)	(474)	(419)	(474)	(474)	(419)	(474)	(474)
TFR	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)
Altri costi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa in uscita operativo	(3.429)	(4.421)	(3.856)	(3.858)	(4.075)	(3.869)	(3.850)	(4.082)	(3.876)	(3.857)	(4.088)	(3.883)	(3.864)	(4.098)	(3.894)	(3.875)	(4.107)	(3.901)	(3.882)	(4.114)	
Flusso di cassa operativo	1.350	18	1.110	1.181	968	1.174	1.192	961	1.167	1.185	954	1.160	1.178	944	1.148	1.167	936	1.141	1.160	929	
Contributi in c.to esercizio	5.248	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributi consortili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso ricevuto quota crediti ceduti	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altri incassi	379	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sopravvenienze attive	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa straordinario in entrata	6.127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash out per cause in corso	(529)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa straordinario in uscita	(529)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash flow al servizio del debito	6.948	18	1.110	1.181	968	1.174	1.192	961	1.167	1.185	954	1.160	1.178	944	1.148	1.167	936	1.141	1.160	929	
Rimborso debiti commerciali III SAL CMC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso lavori eseguiti CMC	(3.020)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)	(145)
Rimborsi quota capitale	(5.700)	(600)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(790)	(1.474)
Pagamento interessi	(352)	(272)	(264)	(253)	(242)	(231)	(220)	(209)	(198)	(187)	(175)	(164)	(153)	(142)	(131)	(120)	(109)	(98)	(87)	(76)	(21)
Cash flow finanziario	(9.072)	(1.017)	(1.199)	(1.188)	(1.177)	(1.166)	(1.155)	(1.144)	(1.133)	(1.122)	(1.110)	(1.099)	(1.088)	(1.077)	(1.066)	(1.055)	(1.044)	(1.033)	(1.022)	(1.011)	
Flusso di cassa netto	(2.125)	(999)	(89)	(7)	(209)	8	37	(183)	34	64	(157)	60	90	(133)	82	112	(109)	108	138	(82)	
Disponibilità	4.342	2.217	1.218	1.129	1.122	913	921	959	776	810	873	717	777	867	734	816	928	819	928	1.066	983

Proiezione inerziale

FY38F	FY39F	FY40F	FY41F	FY42F
2.542	2.542	2.542	2.542	2.542
1.926	1.926	1.926	1.926	1.926
575	575	575	575	575
5.042	5.042	5.042	5.042	5.042
(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)	(1.809)
(603)	(603)	(603)	(603)	(603)
(76)	-	(229)	(76)	-
(616)	(616)	(616)	(616)	(616)
(127)	(127)	(127)	(127)	(127)
(215)	(215)	(215)	(215)	(215)
(474)	(474)	(474)	(474)	(474)
(40)	(40)	(40)	(40)	(40)
(3.961)	(3.885)	(4.114)	(3.961)	(3.885)
1.081	1.157	929	1.081	1.157
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
1.081	1.157	929	1.081	1.157
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
1.081	1.157	929	1.081	1.157
(145)	(145)	(145)	(145)	(645)
(790)	(790)	(790)	(790)	(1.474)
(65)	(54)	(43)	(32)	(21)
(1.000)	(989)	(978)	(967)	(2.140)
81	169	(49)	114	(982)
1.065	1.233	1.184	1.298	316

 Evidenza del rimborso del debito residuo CMC (al netto dell'IVA, che sarà trattata da MAAS in regime di split payment)

 Evidenza del rimborso del debito residuo per il finanziamento in Pool e dei relativi interessi

10

Appendici



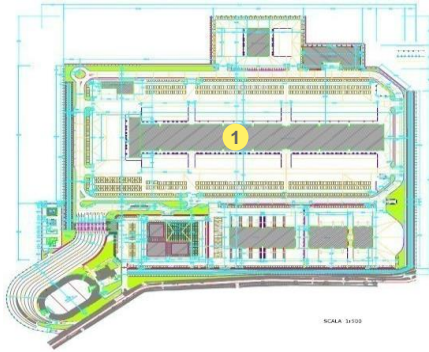
10 Appendici

Proiezioni dei ricavi, focus sulle locazioni – ortofrutta e ittico

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici**

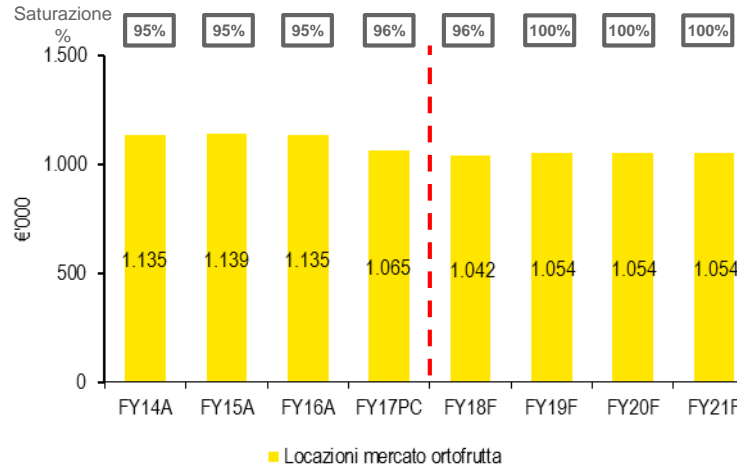
Ortofrutta

Posizione geografica e dettagli



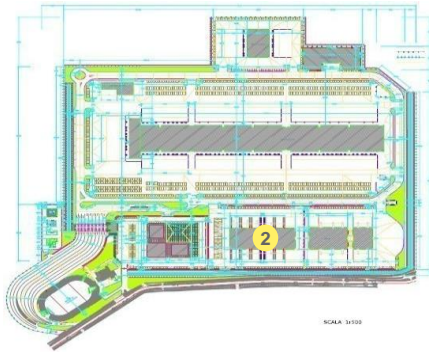
Aree locate	Mq	€/mq	
Box	14.328	71	
Box liberi	Mq	€/mq	Mese locazione
38	162	71	Gen19
Tot. Mq	14.490		

Evoluzione delle locazioni ortofrutticole



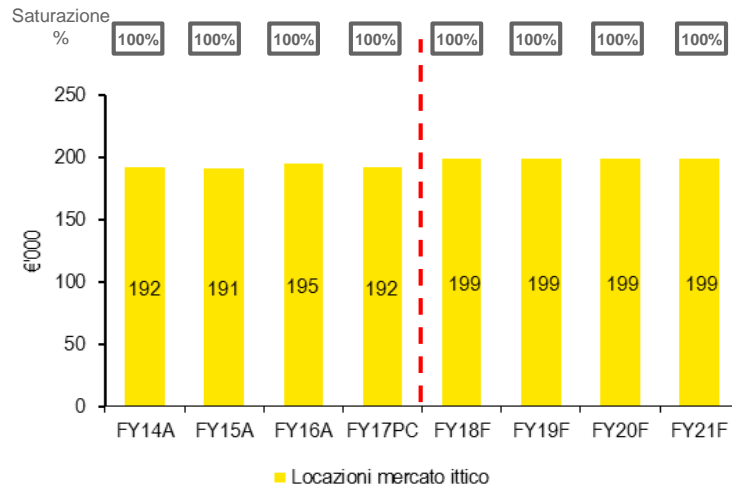
Ittico

Posizione geografica e dettagli



Locazioni ittico		
Aree locate	Mq	Commento
Box	2.490	
Uffici	99	Aree non locabili
Cella produzione	55	Aree non locabili
Depositi	20	Aree non locabili
Totale superficie	2.664	

Evoluzione delle locazioni ittiche



10 Appendici

Proiezioni dei ricavi, focus sulle locazioni – piattaforma distributiva e mercato florovivaistico

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici**

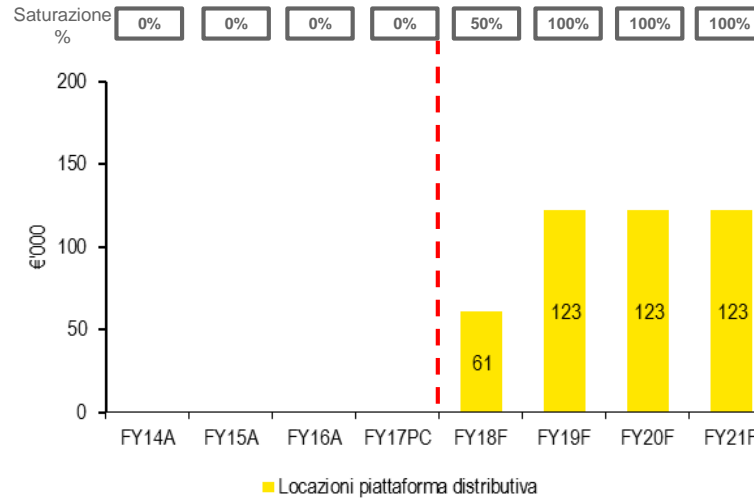
Piattaforma distributiva

Posizione geografica e dettagli



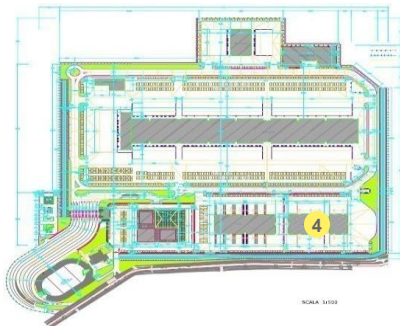
Box liberi	Mq	€/mq	Mese locazione
Area distribuzione 1	621	50	Giu18
Area distribuzione 2	604	50	Giu18
Area distribuzione 3	604	50	Giu18
Area distribuzione 4	621	50	Giu18
Tot. Mq	2.450		

Evoluzione locazioni della piattaforma distributiva



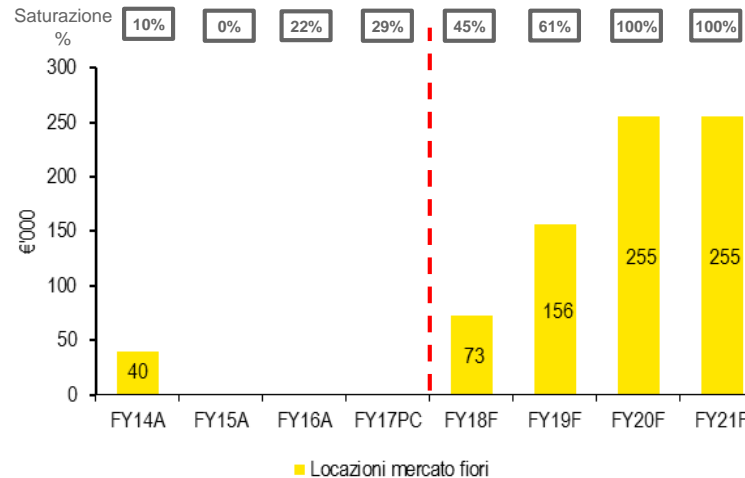
Florovivaistico

Posizione geografica e dettagli



Aree locate	Mq	€/mq	
Box	672	62	
Aree commerciali	209	150	
Box liberi	Mq	€/mq	Mese locazione
1	332	62	Gen19
2	332	62	Gen19
3	340	62	Gen19
4	332	62	Gen19
Contrattazione	81	220	Gen20
Plateatico	1.624	50	Gen20
Tot. Mq	3.922		

Evoluzione delle locazioni florovivaistiche



N.b: Il dato relativo ai ricavi nel periodo FY14A-FY17PC non include la quota di ricavi relativi agli spazi commerciali inclusi nell'area florovivaistica ed espressa nel CE all'interno della posta «Locazione spazi commerciali», attualmente non ripartibile.

10 Appendici

Proiezioni dei ricavi, focus sulle locazioni – celle frigo e servizi generali

- 1 Il profilo di MAAS
- 2 Overview di mercato
- 3 L'attuale stato locativo del ...
- 4 Performance storiche
- 5 Contenzioso con CMC
- 6 Linee guida del Piano
- 7 Piano ante manovra
- 8 La manovra finanziaria ...
- 9 Piano post manovra
- 10 Appendici

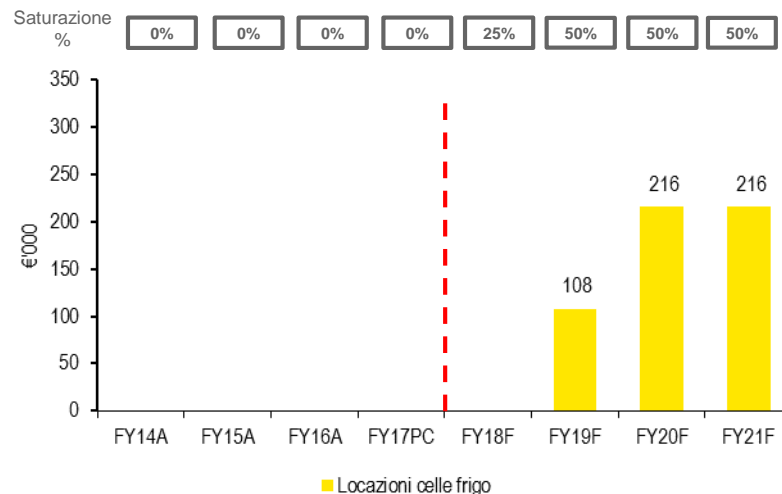
Celle frigo

Posizione geografica e dettagli



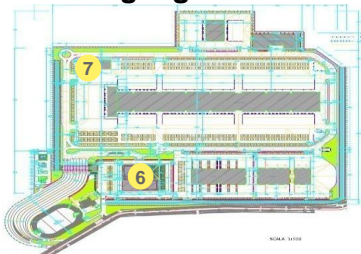
Box liberi	Mq	€/mq	Mese locazione
25% del totale	599	180	Gen19
25% del totale	599	180	Gen20
Tot. Mq	1.198		

Andamento delle locazioni delle celle frigo



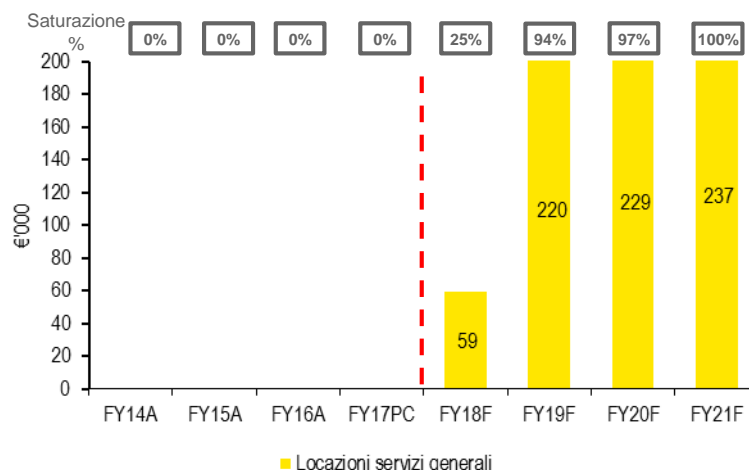
Servizi generali

Posizione geografica e dettagli



Aree locate	Mq	€/mq	
Corpo A	80	220	
Corpo B - Bar	19	75	Fino a Giugno 2017
Corpo B - Uffici	180	76	Fino a Giugno 2017
Servizi tecnici - Rimas	180	76	
Servizi tecnici - Effeci			
Pack	430	62	
Box liberi	Mq	€/mq	Mese locazione
Negozi 16 corpo A	162	220	Gen19
Negozi 23 corpo A	74	220	Gen19
Negozi 21 corpo A	58	70	Gen19
Bar corpo B	363	220	Gen19
Uffici corpo B	351	70	Gen19
Uffici - servizi tecnici	18	75	Giù19
Officina/Deposito	267	62	Giù20
Tot. Mq	2.182		

Evoluzione delle locazioni dei servizi generali



N.b: Il dato relativo ai ricavi nel periodo FY14A-FY16PC non include la quota di ricavi relativi agli spazi commerciali inclusi nell'area dedicata ai servizi generali ed espressa nel CE all'interno della posta «Locazione spazi commerciali», attualmente non ripartibile.

10 Appendici

Tariffe annuali di piano per la locazione degli spazi

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| 1 Il profilo di MAAS | 7 Piano ante manovra |
| 2 Overview di mercato | 8 La manovra finanziaria ... |
| 3 L'attuale stato locativo del ... | 9 Piano post manovra |
| 4 Performance storiche | 10 Appendici |
| 5 Contenzioso con CMC | |
| 6 Linee guida del Piano | |

Prezzi di locazione e servizi in arco Piano

Aree locabili	Prezzo annuale (€/mq)
Box ortofrutta	71
Box ittico	80
Box florovivaistico	62
Area fieristica	50
Piattaforma distributiva	50
Uffici	70
Celle frigo	180

N.b.: i prezzi degli spazi ortofrutticoli evidenziati nella tabella in alto riportano le nuove tariffe in vigore da fine Mag17

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.

Ernst & Young LLP is a client-serving member firm of Ernst & Young Global Limited operating in the US.

© 2016 Ernst & Young LLP.
All Rights Reserved.