

## Grandi Stazioni Retail

Un'opportunità di investimento unica nel settore del travel retail in Italia

# Contenuti

---

## Sezioni

- 1 Grandi Stazioni oggi
  - 2 Sintesi della Transazione
  - 3 GS Retail in sintesi
  - 4 Elementi principali dell'opportunità d'investimento
- 

*Il presente Teaser (di seguito, il “Teaser”) è stato predisposto da Rothschild S.p.A. (di seguito, “Rothschild”) per conto degli azionisti di Grandi Stazioni S.p.A. (i “Venditori”). Le informazioni contenute nel Teaser sono state ottenute da Grandi Stazioni S.p.A. (“Grandi Stazioni” o la “Società”) o da informazioni pubbliche.*

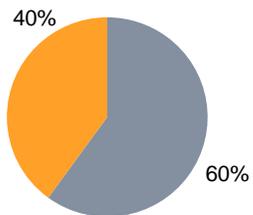
*Il Teaser si basa su informazioni e dati forniti dai Venditori che non sono stati sottoposti da Rothschild né dai consulenti della Società e/o della Società a verifica indipendente. Tutte le stime e proiezioni contenute nel presente Teaser sono state predisposte da Grandi Stazioni e implicano significativi elementi di giudizio e analisi soggettive, che potrebbero anche non essere corretti. Né Rothschild, né alcuna società collegata alla stessa o controllata dalla stessa, né alcun azionista, diretto o indiretto, ovvero i rispettivi dipendenti, agenti o soggetti comunque facenti capo alle stesse forniscono alcuna garanzia (espressa o tacita) o assumono alcuna responsabilità con riferimento all'autenticità, origine, validità, correttezza o completezza delle informazioni e dei dati contenuti nel presente Teaser, né assumono alcun obbligo per danni, perdite o costi (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i danni diretti e indiretti) risultanti da qualunque errore o omissione del Teaser. Di conseguenza, nessuna informazione contenuta nel presente Teaser può essere considerata come un parere di natura fiscale, legale o contabile e Rothschild non si assume alcuna responsabilità a riguardo.*

*Il Teaser non è un prospetto e non rappresenta un'offerta o una richiesta di offerta per la vendita o l'acquisto di attività o azioni della Società. Né il presente Teaser, né le informazioni in esso contenute, formeranno la base di, o costituiranno elementi di un accordo vincolante.*

*Tutte le richieste di ulteriori informazioni dovranno essere indirizzate seguendo le modalità stabilite nel bando di gara. Il destinatario del Teaser non contatterà alcun rappresentante di alcun membro di Grandi Stazioni per qualsiasi motivo.*

# Grandi Stazioni oggi

## Azionariato



- Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.
- EuroStazioni S.p.A.<sup>1</sup>

## Dati chiave di Grandi Stazioni

14 2 1	principali stazioni ferroviarie italiane stazioni in Repubblica Ceca galleria commerciale <sup>3</sup>
~ 750 milioni	visitatori <sup>2</sup> all'anno nelle 14 stazioni ferroviarie gestite in Italia
~ 1,5 milioni mq	aree immobiliari delle quali ~96.000 mq attualmente dedicati alla locazione commerciale
€210 milioni	ricavi consolidati nel 2014 dei quali ~€110mln generati dalle attività <i>retail</i>

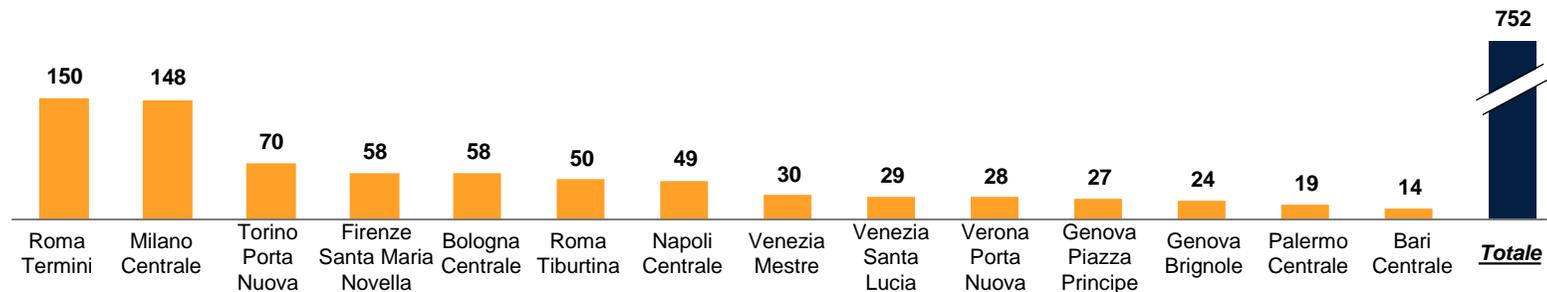
## Il network delle stazioni gestite



## Note

- 1 Partecipata da Vianini Lavori (32.7%), Edizione (32.7%), Pirelli (32.7%) e SNCF (1.87%)
- 2 I dati sono calcolati come "passaggio di visitatori in stazione". Per la categoria "passenger" il passaggio è inteso come singolo transito per singola stazione, quindi considerando soltanto il punto di partenza e destinazione finale del viaggio ed escludendo le fermate intermedie
- 3 Galleria commerciale di Metronapoli che collega la stazione metropolitana alla stazione ferroviaria di Napoli Centrale

## Numero di visitatori nel 2014 (milioni)<sup>2</sup>



Grandi Stazioni è la società responsabile della riqualifica, valorizzazione e gestione delle 14 principali stazioni ferroviarie d'Italia situate nelle principali metropoli e destinazioni turistiche d'Italia

# Sintesi della Transazione

## La scissione di Grandi Stazioni: sintesi della Transazione

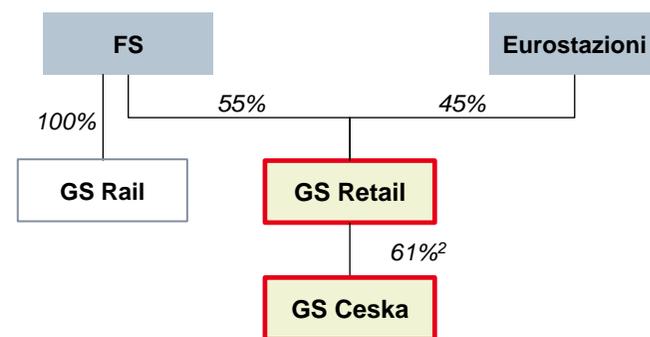
### Descrizione

- Gli azionisti di Grandi Stazioni hanno deciso di implementare un programma di riorganizzazione societaria finalizzato alla separazione delle attività retail da quelle immobiliari, infrastrutturali e dei servizi più strettamente connessi al trasporto ferroviario
- A seguito di una scissione non proporzionale, la gestione delle attività di locazione commerciale, l'attività Media & Advertising, la gestione di alcuni servizi ai clienti, la supervisione delle attività di *facility management* e la gestione di due stazioni nella Repubblica Ceca (attraverso il veicolo Grandi Stazioni Česká republika - "GS Ceska") verranno trasferite in una società di nuova costituzione, Grandi Stazioni Retail S.p.A. ("GS Retail" o la "Società"), partecipata da Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. ("FS") ed Eurostazioni con una quota rispettivamente del 55% e del 45%, mentre gli asset immobiliari<sup>1</sup> verranno trasferiti in una società di nuova costituzione, Grandi Stazioni Immobiliare S.p.A. ("GS Immobiliare")
- Contestualmente, Grandi Stazioni manterrà la gestione delle attività di *facility management*, della locazione di uffici, dei parcheggi e delle biglietterie nelle stazioni italiane e i servizi di ingegneria e verrà rinominata Grandi Stazioni Rail S.p.A. ("GS Rail")
- FS ed Eurostazioni S.p.A. ("Eurostazioni") intendono cedere il 100% delle azioni di GS Retail attraverso un processo di asta competitiva

### Struttura prima e dopo la scissione



### Azionariato di GS Retail a seguito della scissione



La cessione di GS Retail consentirà

(i) Agli azionisti di Grandi Stazioni di valorizzare l'asset retail

(ii) A FS di focalizzarsi sul core business con l'obiettivo di completare gli investimenti infrastrutturali nei tempi previsti, sfruttando il pieno potenziale dalle aree commerciali

#### Note

<sup>1</sup> Ad eccezione di un immobile sito a Venezia, che sarà attribuito a GS Retail

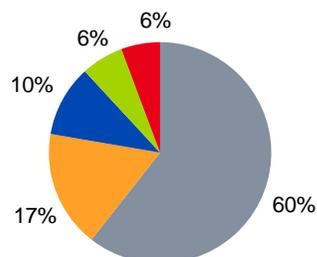
<sup>2</sup> L'altro azionista è EBRD - European Bank for Reconstruction and Development (39%)

# GS Retail in sintesi

## Panoramica del business

### Ricavi GS Retail

Ricavi 2014: €111m<sup>3</sup>



- Locazione commerciale
- Media & Advertising
- Facility Management
- Servizi ai clienti
- GS Ceska

### Descrizione

- GS Retail opererà in regime di concessione a lungo termine con il Gruppo FS fino al 2040<sup>1</sup> nello sfruttamento economico in esclusiva delle aree commerciali e degli spazi pubblicitari delle 14 principali stazioni ferroviarie italiane
- La Società sarà impegnata nelle seguenti attività all'interno delle stazioni ferroviarie:
  - **Locazione commerciale:** gestione delle attività di locazione di c.96.000 mq<sup>2</sup> di aree commerciali / c.465 negozi
  - **Media & Advertising:** gestione degli spazi pubblicitari nelle stazioni
  - **Servizi ai clienti:** gestione dei servizi di deposito bagagli e bagni nelle stazioni
  - **Facility management:** supervisione delle attività svolte da GS Rail nelle aree commerciali ed aree comuni e di transito
- GS Retail avrà in essere un contratto di property & facility management con GS Rail riguardante la manutenzione ordinaria e straordinaria su tutte le aree delle stazioni ferroviarie in Italia, inclusi i servizi di pulizia e sicurezza
- Per lo sfruttamento economico degli spazi commerciali e pubblicitari delle 14 stazioni ferroviarie italiane, GS Retail sarà tenuta a corrispondere ai concedenti un canone di retrocessione
- GS Retail deterrà anche una partecipazione di maggioranza in GS Ceska, la società titolare della concessione per la riqualificazione, gestione e sfruttamento commerciale di due stazioni ferroviarie in Repubblica Ceca, Praga Centrale e Marianske Lazne

### Dati chiave di GS Retail

# di stazioni ferroviarie	14 in Italia 2 in Repubblica Ceca 1 galleria commerciale
Aree commerciali attualmente a reddito in Italia	~ 96.000 mq <sup>2</sup>
# di negozi	~465
Ricavi pro-forma 2014	€111m <sup>3</sup>
EBITDA pro-forma 2014	€49m (c.44% margin) <sup>3</sup>
# di dipendenti al 1 luglio 2015	83

#### Note

<sup>1</sup> Ad esclusione di Roma Tiburtina e Napoli Metronapoli con scadenza rispettivamente nel 2044 e 2050

<sup>2</sup> Esclude gli spazi logistici e altre aree (e.g. mense)

<sup>3</sup> Dati consolidati inclusivi di GS Ceska

Fonte Grandi Stazioni

# Elementi principali dell'opportunità d'investimento



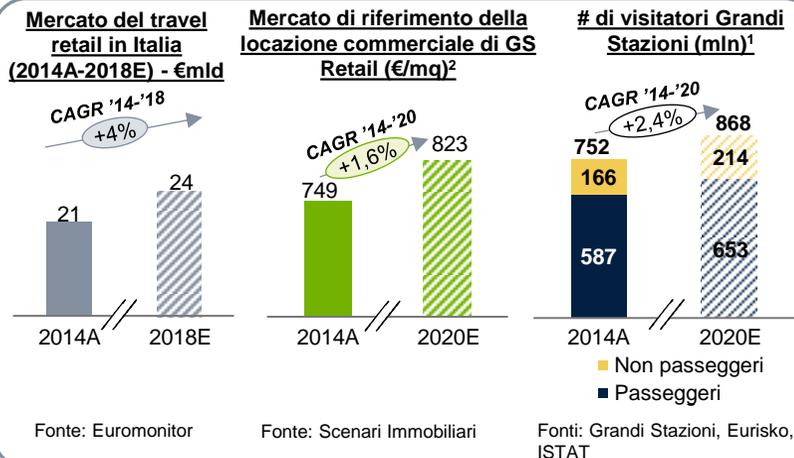
Un'opportunità unica di investimento nel settore italiano del travel retail

# Elementi principali dell'opportunità d'investimento

1

## Forte potenzialità del mercato di riferimento

Mercato caratterizzato da forte potenziale di sviluppo a supporto del percorso di crescita di GS Retail nell'arco dei prossimi anni

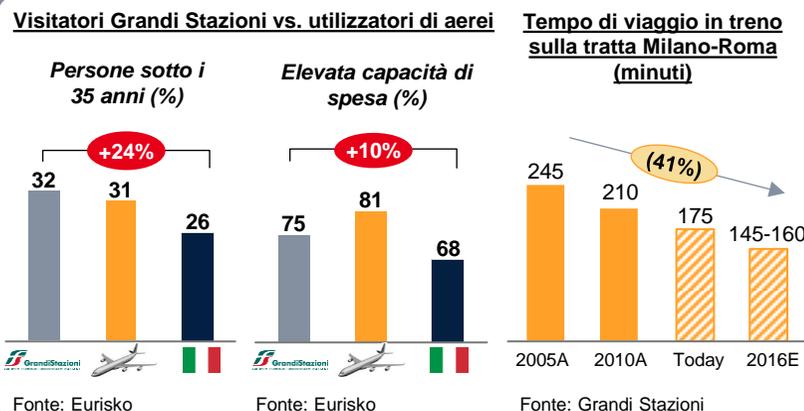


- Il mercato del travel retail è previsto in crescita grazie alla ripresa dei consumi domestici e dall'ulteriore crescita del flusso dei turisti in Italia
- I rendimenti unitari nel mercato italiano della locazione commerciale sono previsti in crescita trainati dalla ripresa della domanda di spazi commerciali da parte di operatori nazionale ed internazionali
- Il numero dei visitatori, attualmente oltre 750 milioni per anno, è atteso superare gli 850 milioni entro il 2020 sia grazie all'incremento dei flussi di traffico ferroviario che a quello dei visitatori non passeggeri

2

## Profilo dei visitatori delle stazioni ferroviarie di forte attrattività

Visitatori giovani, curiosi, hi-tech e ad elevata capacità di spesa all'interno delle stazioni ferroviarie di GS Retail: un'opportunità per attrarre i migliori locatari



- Rispetto alla media italiana, i visitatori di Grandi Stazioni sono più giovani, con maggiore capacità di spesa, più propensi a provare nuovi prodotti, con un superiore livello di istruzione e più orientati alle nuove tecnologie
- In aggiunta, la progressiva transizione in corso dall'utilizzo dell'aereo al treno ad alta velocità, trainata dalla significativa riduzione dei tempi di viaggio, sta portando nuovi clienti giovani, hi-tech e ad elevata capacità di spesa all'interno delle stazioni di GS Retail

### Note

- I dati sono calcolati come "passaggio di visitatori in stazione". Per la categoria "passeggeri" il passaggio è inteso il singolo transito in una singola stazione, quindi considerando soltanto il punto di partenza e destinazione finale del viaggio
- Principali città dove GS Retail sarà presente: Roma, Milano, Firenze, Venezia, Torino

# Elementi principali dell'opportunità d'investimento

3

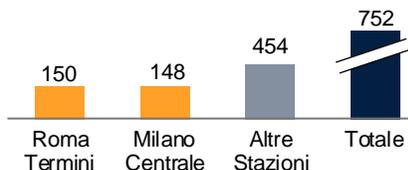
**Aree commerciali di elevato standing situate in stazioni con un alto flusso di passeggeri**

Immobili storici nel cuore delle maggiori città italiane tutte connesse attraverso la rete ferroviaria



Fonti: Grandi Stazioni, Eurisko

**Numero di visitatori nel 2014 (mln)**



**Aree commerciali a reddito ('000 mq)<sup>1</sup>**



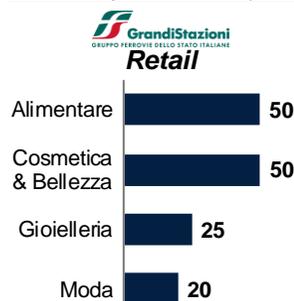
- Le aree commerciali di GS Retail si trovano in prestigiosi immobili storici riqualificati e situati nel cuore delle principali metropoli e destinazioni turistiche d'Italia
- Le aree commerciali sono principalmente concentrate a Roma Termini e Milano Centrale, le 2 più grandi stazioni in termini di dimensione e flusso di passeggeri

4

**Locatari di alto profilo con marchi prestigiosi ed elevata performance**

L'elevata performance dei locatari all'interno delle stazioni di GS Retail in linea con i negozi nelle vie di maggiore affluenza nei centri città consente di attrarre locatari di elevato standing

**Migliori locatari di GS Retail in termini di performance ('000€/mq)<sup>2</sup>**



Fonte: Grandi Stazioni

**Panoramica dei locatari di GS Retail**



- Facendo leva sull'attraente profilo dei visitatori delle stazioni ferroviarie, i gestori di negozi all'interno degli spazi commerciali di GS Retail sono in grado di ottenere performance elevate, in linea con i negozi nelle vie di maggiore affluenza nel centro città
- Le aree commerciali di GS Retail attraggono numerosi marchi nazionali ed internazionali di elevato standing

**Note**

1 Esclude gli spazi logistici e altre aree (e.g. mense)

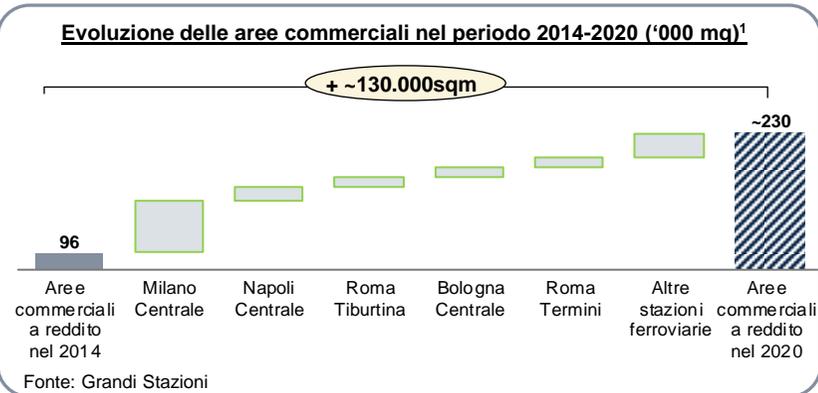
2 Calcolato come il rapporto tra il fatturato del migliore locatario (in termini di performance economica) all'interno della propria categoria merceologica e la corrispondente area affittata

# Elementi principali dell'opportunità d'investimento

**5** Crescita significativa delle aree commerciali attraverso un programma di riqualificazione ed espansione nelle maggiori stazioni ferroviarie italiane

-

~130.000mq di nuove aree commerciali saranno realizzate nei prossimi 5 anni

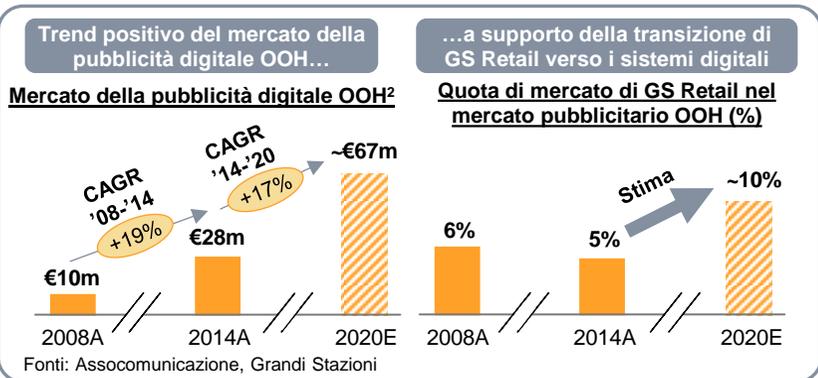


- Significativa crescita delle aree commerciali entro il 2020 grazie ad un programma già definito nei dettagli di riqualificazione ed espansione
- Il maggior incremento delle aree commerciali a reddito nei prossimi anni è concentrato nelle principali stazioni di GS Retail in termini di dimensione e flusso di passeggeri
- Entro il 2020 GS Retail diventerà il più grande "centro commerciale" multi-location in Italia, raggiungendo ~1.500 negozi (vs. ~465 di oggi)

**6** Opportunità di far leva su una piattaforma digitale media & advertising sviluppata ed innovativa

-

GS Retail sarà posizionata in modo ideale per capitalizzare il favorevole trend del mercato della pubblicità digitale

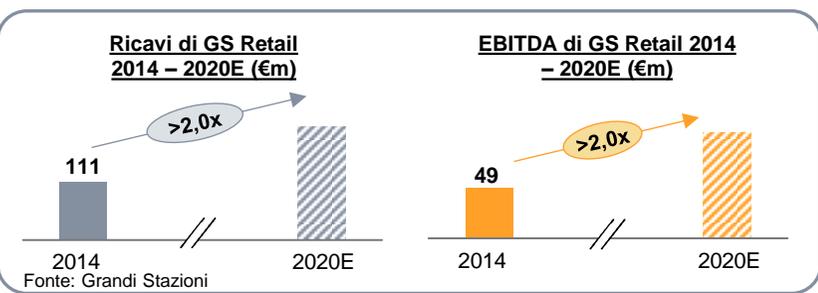


- Il mercato della pubblicità digitale Out of home è atteso continuare il suo percorso di crescita a doppia cifra nei prossimi anni trainato da un trend di riconversione dei sistemi tradizionali in digitali
- Per sfruttare questo positivo trend di mercato in corso, GS sta implementando significativi investimenti mirati alla digitalizzazione di tutte le aree media & advertising
- Facendo leva sulla riconversione verso i sistemi digitali, la piattaforma digitale media & advertising di GS Retail sarà posizionata in modo ideale per catturare le potenzialità di crescita del mercato della pubblicità digitale OOH

**7** Significative potenzialità di crescita futura

-

Ricavi ed EBITDA 2020E raddoppiati rispetto a quelli attuali



- Significative prospettive di crescita nei prossimi anni principalmente trainate da (i) l'espansione delle aree commerciali, (ii) l'ottimizzazione dei tassi di rendimento sulle aree esistenti, e (iii) il pieno sfruttamento commerciale della piattaforma media & advertising
- Durante l'orizzonte del Piano Industriale, GS Retail prevede di realizzare una crescita annua media a doppia cifra tale da più che raddoppiare ricavi ed l'EBITDA entro il 2020

Note

1 Esclude gli spazi logistici e altre aree (e.g. mense)

2 OOH: "out of home". Il mercato "Tradizionale" è rappresentato da pubblicità stampata, mentre il mercato "digitale" comprende tutti i dispositivi elettronici utilizzati a fini pubblicitari