

Centostazioni Retail S.p.A.

Un'opportunità di investimento nel settore del travel retail

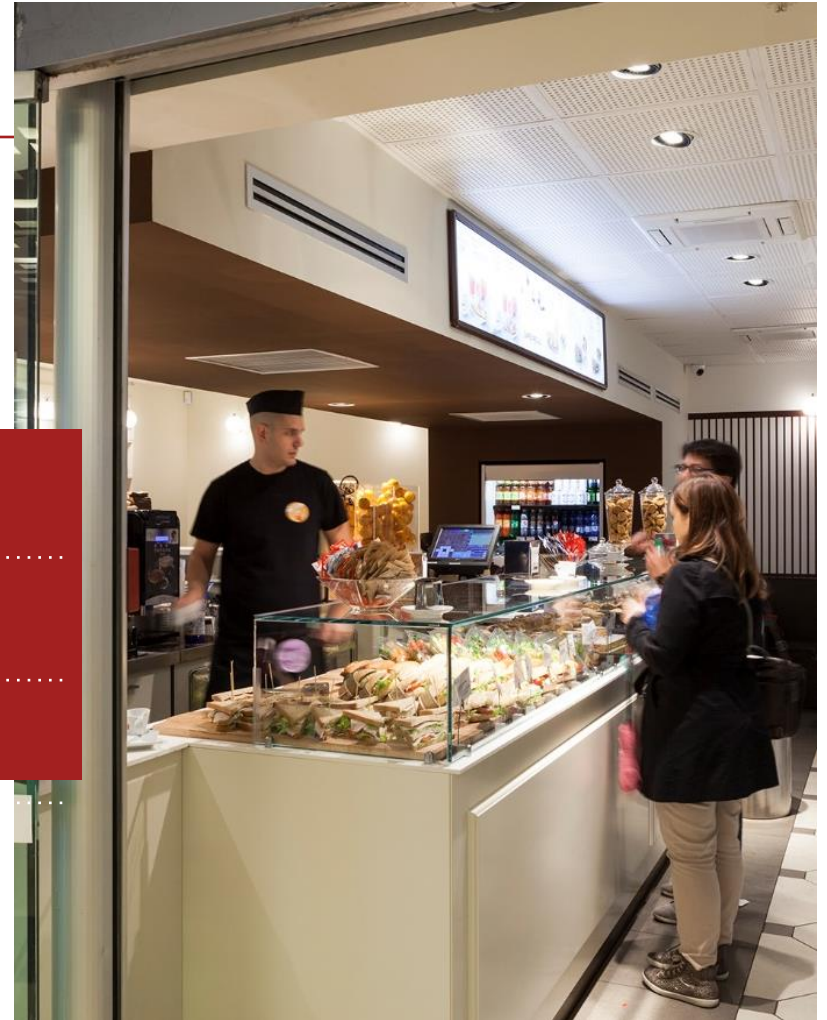


Contents

01 Sintesi della transazione

02 Centostazioni Retail in sintesi

03 Opportunità di investimento



This document has been prepared by the Corporate Finance department of PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A. (“PwCCF”) to provide the intended recipient with some preliminary information about a potential investment opportunity.

The document is strictly confidential and must not be provided to or made available, by any mean, to any person other than the intended recipient. The document can not be copied, reproduced, distributed or disclosed to any third party, in whole or in part, without the prior written consent of PwCCF. In no event, regardless of whether consent has been provided, shall PwCCF assume any responsibility to any third party to which the Document is disclosed or otherwise made available.

The document does not constitute the giving of investment advice, nor a part of any advice on investment decisions.

The information used in preparing the Document has been obtained from a variety of third party sources. PwCCF has not sought to establish the reliability of those sources nor has PwCCF verified such information. Accordingly, no representation or warranty of any kind (whether express or implied) is given by PwCCF as to the accuracy of the information herein reported, and to the completeness or fitness for any purpose of this document. In no event PwCCF shall assume any responsibility to any third party on this regard.



Sintesi della transazione

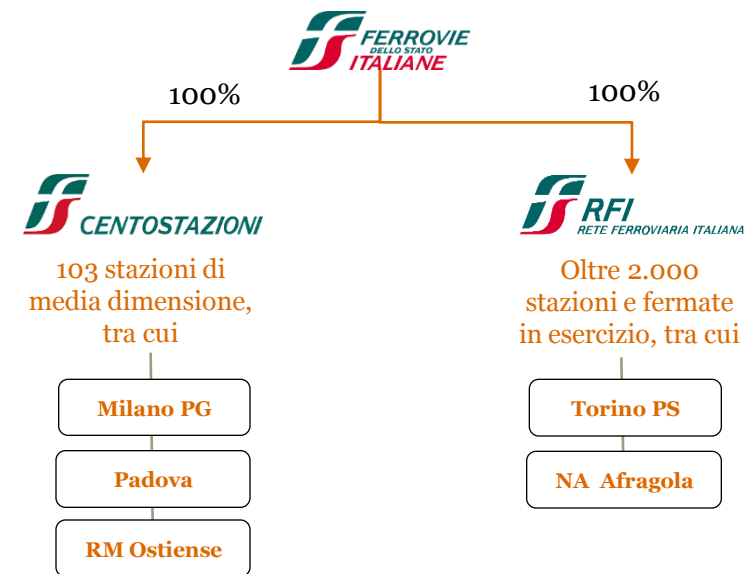
Struttura pre-Operazione

- Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. (di seguito, anche “**FS**”) ha avviato, in qualità di azionista di riferimento di Centostazioni S.p.A. (“**CS**”) e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. (“**RFI**”), un progetto di riorganizzazione societaria (l’“**Operazione**”) finalizzato alla enucleazione e valorizzazione dell’attività *retail* delle stazioni ferroviarie di:
 1. Milano Porta Garibaldi
 2. Torino Porta Susa
 3. Padova
 4. Roma Ostiense
 5. Napoli Afragola
- Le stazioni di Milano Porta Garibaldi, Padova e Roma Ostiense sono attualmente gestite da CS (le “**Stazioni CS**”), mentre le stazioni di Torino Porta Susa e Napoli Afragola sono attualmente di pertinenza di RFI (le “**Stazioni RFI**” e, insieme alle Stazioni CS, le “**Stazioni Retail**”).
- L’Operazione si realizzerà attraverso il veicolo denominato Centostazioni Retail S.p.A. (“**CS Retail**”) che sarà titolare del diritto di sfruttamento economico in esclusiva per una durata ultraventennale degli spazi commerciali e pubblicitari delle Stazioni Retail.

* La proprietà degli asset (complessi immobiliari delle Stazioni Retail) è nella titolarità di RFI

Centostazioni Retail S.p.A
PwC

STRUTTURA PRE-OPERAZIONE



Su tali stazioni CS e RFI svolgono attualmente, tra l’altro, le attività di:

- Locazione commerciale
- Media & Advertising
- Servizi ai clienti



Sintesi della transazione

Struttura post-operazione

- L'Operazione si articolerà attraverso i seguenti principali passaggi:
 - la scissione di CS con assegnazione a CS Retail delle attività e dei rapporti contrattuali relativi allo sfruttamento economico in esclusiva degli spazi commerciali e pubblicitari nelle Stazioni CS e attribuzione del diritto di sfruttamento economico in esclusiva degli spazi commerciali e pubblicitari nelle Stazioni RFI mediante specifico contratto da stipularsi tra CS e CS Retail (il "**Contratto Retail CS**");
 - la fusione per incorporazione della società scissa CS in RFI con conseguente subentro di RFI quale diretta controparte di CS Retail nel Contratto Retail CS;

- il conferimento da parte di RFI in favore di CS Retail delle attività e dei rapporti contrattuali relativi allo sfruttamento economico in esclusiva degli spazi commerciali e pubblicitari delle Stazioni RFI, con attribuzione del diritto di sfruttamento economico in esclusiva degli spazi commerciali e pubblicitari anche delle Stazioni RFI mediante specifico contratto tra RFI e CS Retail, che costituisce ampliamento del Contratto Retail CS ("**Contratto Retail**"). A seguito del conferimento, l'intero capitale sociale di CS Retail risulterà detenuto da FS e RFI, ciascuna per la propria quota di proprietà.

- FS e RFI intendono cedere il 100% del capitale sociale di CS Retail attraverso un processo di asta competitiva.

STRUTTURA POST-OPERAZIONE



Sulle Stazioni Retail, CS Retail svolgerà le attività di:

- Locazione commerciale
- Media & Advertising



CS Retail in sintesi

Panoramica del business

	2017 Pro-forma	Anno a regime*
Aree commerciali a reddito	~ 19k	~ 26k
Numero di negozi	~ 60	~ 170
Ricavi	~ 7 mln	~ 20 mln
EBITDA	~ 3 mln	~ 10 mln

* Anno a regime delle stazioni di Milano PG, Torino PS, Padova e Roma Ostiense è il 2023, per Napoli Afragola è il 2026.

Locazione commerciale

Gestione delle attività di locazione di c. 26.000 mq2 di aree commerciali / c. 170 negozi

Media & Advertising

Gestione degli spazi pubblicitari nelle Stazioni Retail

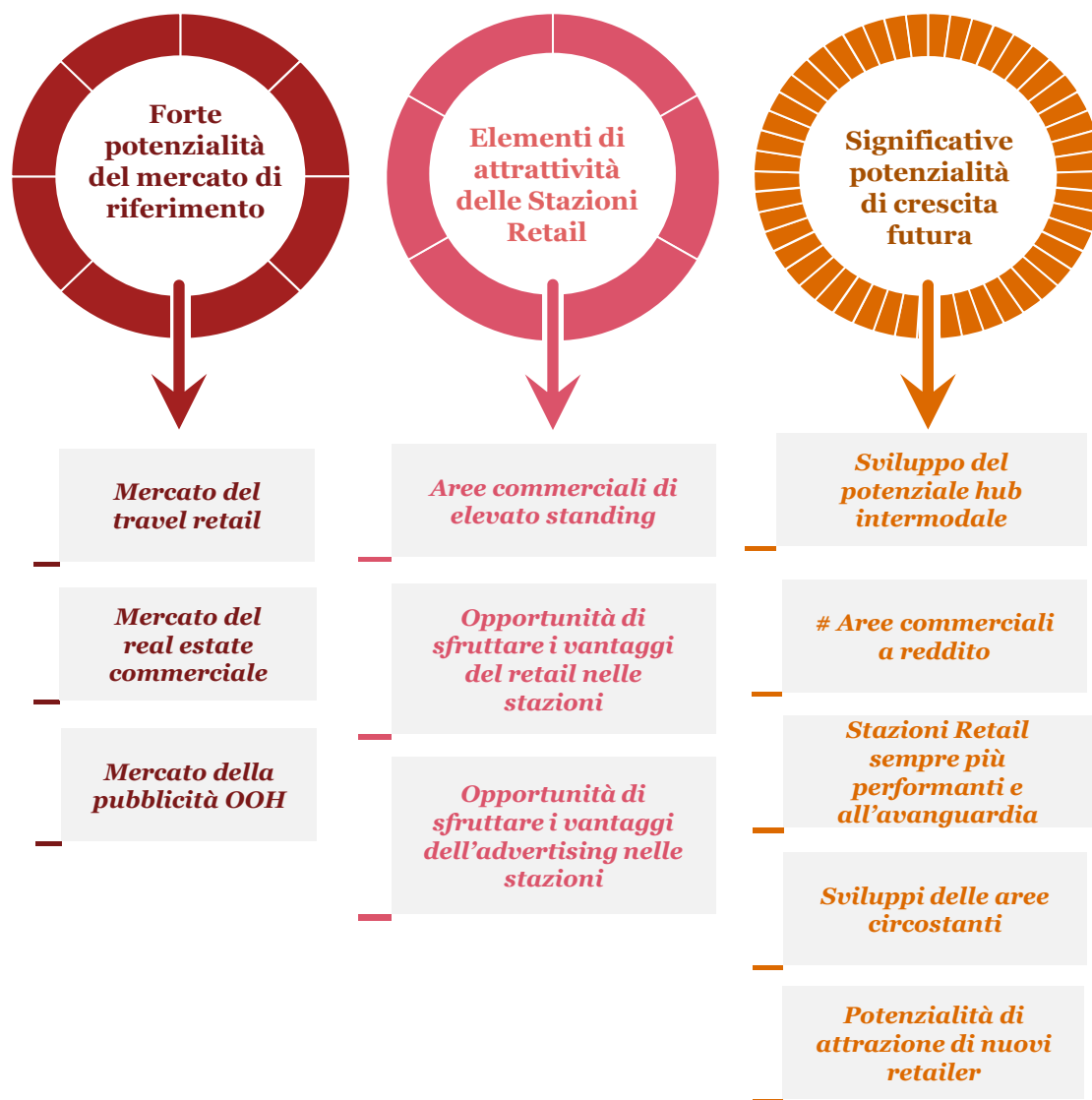
Contratto Retail

Per lo sfruttamento economico degli spazi commerciali e pubblicitari delle Stazioni Retail, CS Retail sarà tenuta a corrispondere a RFI un canone di retrocessione

Inoltre, CS Retail sarà tenuta a ripagare i costi da conduzione (manutenzione ordinaria e straordinaria, inclusi i servizi di pulizia e sicurezza) per la parte afferente al perimetro retail delle Stazioni Retail con meccanismi di ribaltamento di tali costi sui tenant.

Opportunità di investimento

Elementi principali



Forte potenzialità del mercato di riferimento

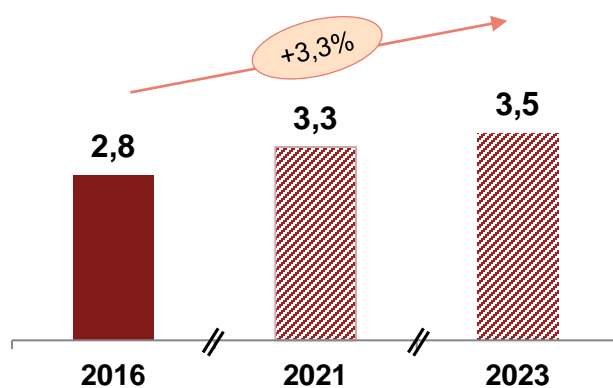
Mercato del travel retail in Italia

Il mercato del travel retail è previsto in crescita in correlazione a:

- lo sviluppo del settore dei viaggi e del turismo
- l'aumento del grado di urbanizzazione
- il miglioramento delle condizioni economiche
- dai cambiamenti nello stile di vita

In particolare, il mercato del travel retail nelle stazioni ferroviarie ha registrato una crescita considerevole nel corso degli anni grazie allo sviluppo di un nuovo concept delle stazioni, riqualficate e ridisegnate con l'obiettivo di offrire maggiore comfort e servizi ai viaggiatori.

Fatturato del travel retail in Italia (Mld€)*



* Fonte: Allied Market Research, Travel Retail Market

Centostazioni Retail S.p.A
PwC

Mercato del real estate commerciale in Italia

Pur confermandosi il trend positivo registratosi nell'ultimo triennio, nel corso del 2017 il mercato immobiliare italiano ha registrato una normalizzazione dei valori che ha portato l'incremento delle transazioni dal 2015 a poco più del 5%, ad esito delle dinamiche che hanno interessato il segmento abitativo (+5,5%), terziario e commerciale (+2,2%).

Nell'ultimo anno si è registrato un valore in diminuzione dei canoni annui medi di locazione anche se minore rispetto al passato. Tale effetto è riconducibile al prevalere della debolezza economica di buona parte della domanda rispetto alle esigenze di redditività dell'offerta ma si evidenzia una tendenza al recupero rispetto agli anni di crisi (Cfr. tempi medi di locazione).

Comparto «Negozi» nelle 13 grandi città*

Variazione dei canoni medi di locazione:	1°sem17-2°sem17	2016-2017
- Uffici	-0,7%	-1,4%
- Negozi	-0,5%	-0,9%

Milano ha registrato variazioni positive

Tempi medi di locazione (in mesi):	2016	2017
- Uffici	6,6	6,2
- Negozi	6,0	5,6

Tempi medi di vendita e locazione sono indicatori di liquidità che mostrano una tendenza al recupero rispetto agli anni di crisi

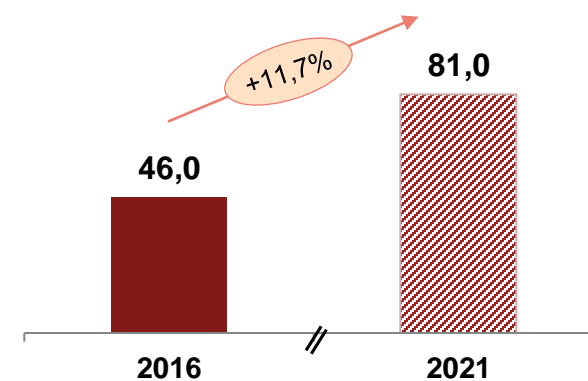
* Fonte: Centostazioni SpA

Mercato della pubblicità Out of Home

Il mercato della pubblicità OOH in Italia (176 mln€ nel 2016) è previsto in crescita ad un CAGR dell'1,2% tra il 2016 e il 2021, raggiungendo un livello di fatturato complessivo pari a 187 mln€.

In particolare, si evidenzia una crescita considerevole del segmento della pubblicità digitale OOH («DOOH»), caratterizzato da una maggiore marginalità rispetto al segmento tradizionale, ad un CAGR dell'11,7% nel periodo 2016-2021, raggiungendo un valore di c. 81 mln€.

Spesa degli advertiser nella pubblicità digitale OOH in Italia (mln€)*



* Fonte: PwC, Entertainment & Media Outlook in Italy

Location privilegiate al centro delle città, il concept delle stazioni è stato oggetto, negli ultimi anni, di una profonda trasformazione

- il ridisegno degli spazi degli edifici ferroviari li ha resi **poli multifunzionali**, luoghi ideali per l'incontro, lo shopping e la comunicazione
- l'adeguamento a norma degli impianti, il progressivo abbattimento delle barriere architettoniche e gli interventi di modernizzazione tecnologica hanno reso le Stazioni Retail strutture moderne, funzionali e ad alta accessibilità e fruibilità per i clienti
- oggi l'ulteriore potenziamento deriva dagli investimenti legati allo sviluppo dell'intermodalità che mira a trasformare le stazioni in **hub per la mobilità integrata** («Smart station»)

Elementi di attrattività delle Stazioni Retail

Elevato standing delle aree commerciali



- **Milano Porta Garibaldi:** nel cuore del moderno quartiere di Garibaldi-Repubblica, interessato da importanti interventi di rilancio urbanistico, è un polo nevralgico per i collegamenti ferroviari a breve e lunga percorrenza e l'Alta Velocità («AV») per Roma e Parigi, i collegamenti con l'aeroporto di Milano, nonché nelle zone del capoluogo lombardo e nell'hinterland milanese grazie all'interscambio con le linee metropolitane e del trasporto pubblico urbano ed extraurbano su gomma e ferro.
- **Torino Porta Susa:** situata nel centro della città, è una struttura moderna di recente realizzazione, attraversata da 3 passaggi pedonali che integrano le due parti della città. La stazione è collegata a linee urbane, extraurbane e interregionali di trasporto pubblico su ferro e gomma ed è servita, al suo interno, da una fermata della linea metropolitana, da una corsia privata per i taxi e da un parcheggio free to ride.
- **Padova:** tra le più importanti stazioni ferroviarie italiane per grandezza e volume di traffico, è servita dall'AV e offre collegamenti a lunga e breve percorrenza. L'ingresso su Piazzale della Stazione - completamente rinnovato dopo un ampio intervento di riqualificazione - consente l'interscambio con diverse linee urbane ed extraurbane di trasporto pubblico su gomma, tram e servizio taxi.
- **Roma Ostiense:** nel cuore del centralissimo quartiere Ostiense, in un contesto urbano popoloso e articolato, è un primario nodo intermodale cittadino grazie ai numerosi collegamenti tra le Ferrovie regionali del Lazio che collegano all'Aeroporto di Fiumicino, la metropolitana, la Ferrovia Roma-Lido, i bus di superficie e i taxi.
- **Napoli Afragola:** grande opera architettonica di recente inaugurazione, accoglierà treni AV che collegheranno il nuovo scalo con tutte le principali città della dorsale Torino - Salerno, oltre che con Venezia e Reggio Calabria e integrerà i collegamenti da Napoli Centrale, diventando così polo strategico per l'intermodalità del sistema di trasporti regionale e nazionale.



Elementi di attrattività delle Stazioni Retail

I vantaggi del retail e dell'advertising in stazione

Punti di forza del retail nelle Stazioni Retail

- posizione centrale nel contesto cittadino e facilità di accesso che garantiscono un rapporto privilegiato con il tessuto urbano circostante
- profilo fortemente attrattivo dei visitatori, rappresentando un target evoluto, attivo e dinamico, di scolarità medio/alta e con elevate capacità di spesa
- alta e ripetuta frequentazione anche nei giorni feriali
- grande visibilità per le aree commerciali
- contesto accogliente e sicuro
- fidelizzazione dei clienti commuter
- elevata vocazione turistica

Punti di forza del circuito digitale media & advertising nelle Stazioni Retail

- di dimensione ridotta ma ad alto flusso, le Stazioni Retail consentono la non dispersione del flusso dei visitatori e quindi un maggiore impatto del messaggio pubblicitario
- audience e tempi di permanenza in crescita
- alta concentrazione dei target più giovani ed elitari
- reiterazione del messaggio su frequentatori abituali
- multimedialità e diverse tipologie di media-mix
- prossimità a luoghi di acquisto
- interventi di restyling studiati per esaltare la visibilità ed efficacia della comunicazione pubblicitaria
- minore inquinamento visivo rispetto a stazioni di più grande dimensione

Significative potenzialità di crescita future

Le Stazioni Retail presentano importanti potenzialità di crescita, già nei prossimi anni, sostenute da:

- lo sviluppo del potenziale intermodale delle Stazioni Retail che diventeranno hub sempre più connessi con i sistemi di mobilità urbana, attraendo quindi un sempre maggior numero di visitatori
- lo sviluppo di nuovi metri quadri commerciali e l'ottimizzazione delle rese negli spazi attualmente disponibili
- i previsti investimenti mirati al miglioramento infrastrutturale delle Stazioni Retail che le renderanno più performanti sotto il profilo prestazionale consentendo quindi una riduzione dei costi di gestione
- gli ulteriori sviluppi previsti nelle aree limitrofe delle

Stazioni Retail (quali, il piazzale antistante la stazione di Milano PG, le nuove linee regionali che renderanno Napoli Afragola sempre più interconnessa con il tessuto urbano circostante etc.)

- la possibilità di attrarre numerosi altri brand di prestigio, oltre ai brand attualmente presenti (quali Lagardère Food Services, Tiger, Tally Weijl, Monte dei Paschi di Siena, Mondadori, Intesa San Paolo, Foot Locker, Calzedonia etc.)
- la possibilità di cogliere le nuove opportunità offerte dal mercato della digital OOH che consente l'incremento nella marginalità dell'advertising rispetto ai canali tradizionali

