



# **Centro Agro Alimentare di Bologna Fabbrica Italiana Contadina**

Preliminary Information Memorandum  
11 Febbraio 2014



**EY**

Building a better  
working world

## Sommario

Sezione 1 – Breve descrizione del Progetto

*Pag. 3*

Sezione 2 – Cenni sulla struttura della Operazione

*Pag. 8*

Sezione 3 – Lo scenario economico

*Pag.11*



Sezione 1

## Breve descrizione del Progetto

# L'Operazione

---

- ▶ FICO si propone di diventare la struttura di riferimento per la divulgazione e la conoscenza dell'agroalimentare italiano; attraverso la ricostruzione della filiera produttiva dei prodotti i visitatori potranno comprendere le peculiarità di ogni singola tipologia di prodotto e, dopo averne apprezzato specificità e caratteristiche, potranno degustarlo ed infine acquistarlo
- ▶ FICO avrà specifiche aree dedicate alla "Coltivazione", "Produzione", "Vendita" dei prodotti e "Ristorazione"; si svilupperà su una superficie complessiva coperta attualmente prevista di circa 80.000 mq di cui circa 50.000 mq destinati alle funzioni "core" e i rimanenti a funzioni integrate e di supporto; la struttura ha l'obiettivo di attrarre ed accogliere un cospicuo numero di visitatori, anche grazie alla posizione di Bologna, strategica sia per il turismo (italiano ed estero), sia per la sua vocazione e tradizione agroalimentare e gastronomica
- ▶ Il progetto è stato promosso da CAAB – Centro Agro Alimentare di Bologna Scpa, con il supporto dell'Amministrazione del Comune di Bologna (azionista di riferimento di CAAB) e grazie al contributo di Eataly, catena di punti vendita di medie e grandi dimensioni specializzati nella vendita e somministrazione di generi alimentari tipici e di alta qualità che persegue l'obiettivo della valorizzazione della cultura eno-gastronomica italiana, anche attraverso la organizzazione di percorsi didattici che si declinano in corsi di cucina, degustazioni, corsi sulla conservazione corretta dei cibi, didattica per i bambini; il progetto imprenditoriale di Eataly si è oramai affermato sul mercato nazionale ed internazionale quale sinonimo della tradizione enogastronomica italiana di eccellenza; le caratteristiche di Eataly sono state ritenute da CAAB e dall'Amministrazione Comunale di Bologna tali da renderlo un partner insostituibile per la realizzazione di FICO.
- ▶ L'iniziativa comporta la costituzione di un Fondo Immobiliare (il "Fondo"), denominato "Parchi Agroalimentari Italiani", gestito da Prelios SGR (la "SGR") selezionata attraverso una procedura ad evidenza pubblica, il cui oggetto di investimento è rappresentato da beni immobili e diritti reali immobiliari relativi a funzioni, servizi, attività legate alla valorizzazione delle eccellenze eno-gastronomiche italiane. Nel primo periodo di sottoscrizione CAAB apporterà nel Fondo parte del proprio patrimonio immobiliare (il "Complesso Immobiliare") attualmente destinato agli operatori del mercato ortofrutticolo e da essi occupato (aree e immobili oggetto di diritto di superficie sino al 2054 e di valore stimato da un esperto indipendente pari a circa Euro 55 Milioni) e sono richieste ulteriori risorse pari almeno ad Euro 40 Milioni per l'attuazione del previsto programma di investimento da parte del Fondo per la realizzazione di FICO e pari a circa Euro 10 Milioni per l'adeguamento delle porzioni del complesso immobiliare CAAB da destinarsi agli operatori del mercato
- ▶ L'iniziativa prevede lo spostamento in altre aree di CAAB degli operatori del mercato ortofrutticolo, l'effettuazione dei lavori di adeguamento del complesso immobiliare nel corso del 2014 e della prima metà del 2015 e l'apertura al pubblico in concomitanza con l'EXPO, evento con il quale condivide il tema di fondo e che potrebbe determinare un rilevante supporto nella fase di start up
- ▶ L'iniziativa è pensata quale parte integrante della più ampia valorizzazione in atto della tradizione culturale della città di Bologna e, in generale, della Regione Emilia Romagna, integrandosi con il sistema museale e culturale locale e divenendo anche vetrina delle eccellenze del territorio

# Il progetto funzionale

- ▶ L'offerta spazia in diversi ambiti, tutti riguardanti l'Agroalimentare ed il Food, con specifica attenzione alla valorizzazione delle eccellenze della tradizione locale, integrando servizi di supporto e aree dedicate alla promozione della cultura, storia e tessuto imprenditoriale del territorio; FICO si caratterizza per la sua connotazione di vero e proprio parco tematico, a forte vocazione scientifica, sulla base di un format che non ha eguali attualmente nel mondo



**Vendita di prodotti  
alimentari**

**(9.300 mq circa  
dedicati)**

**Ristorazione**

**(10.600 mq circa  
dedicati)**



**Fabbrica Italiana COntadina**



**Parco  
Agroalimentare e  
produzione  
dimostrativa  
(27.000 mq circa  
dedicati)**

**Centro Congressi  
ed Eventi**

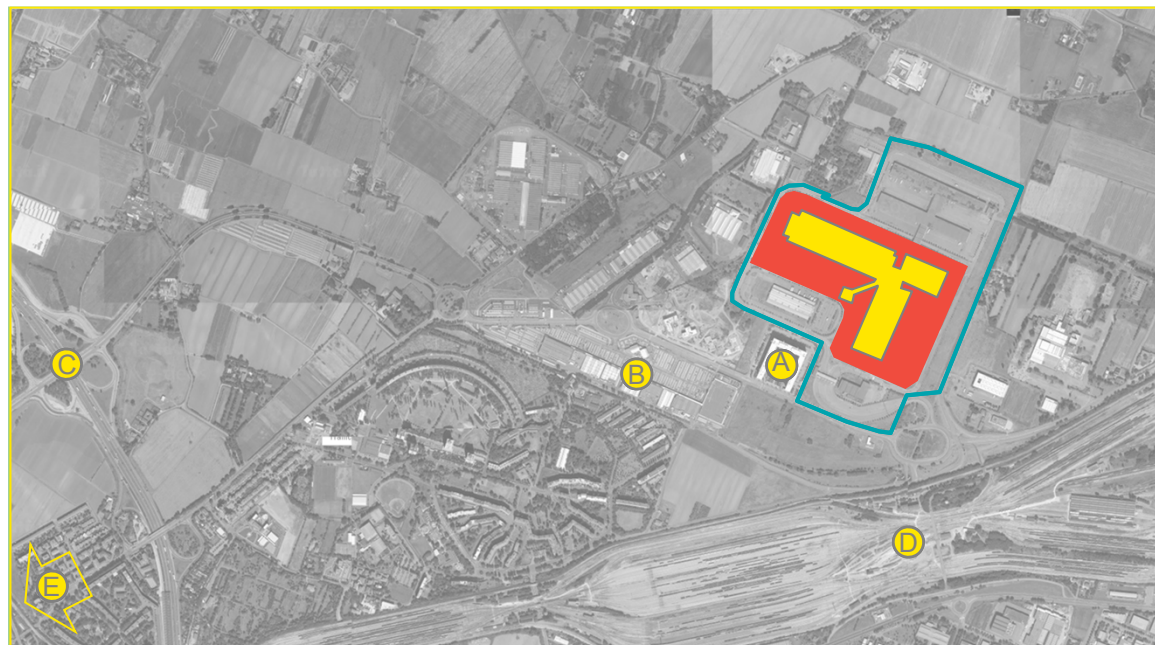
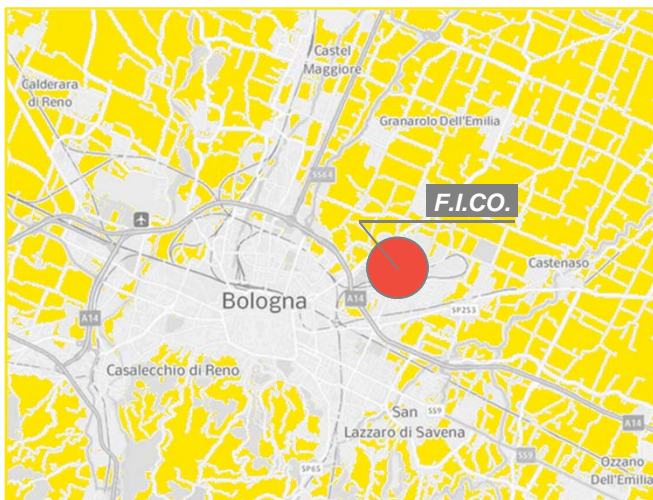
**(2.000 mq circa  
dedicati)**



# Localizzazione




- ▶ FICO sarà realizzato attraverso la riqualificazione edilizia e funzionale di parte del complesso aziendale di CAAB in Bologna, via Paolo Canali 1



 Perimetro CAAB

 Perimetro FICO

 Complesso immobiliare oggetto di intervento

 UniBo – Facoltà di Agraria

 Zona Commerciale

 Svincolo autostrada A14

 Scalo ferroviario

 Bologna - centro

# Le consistenze di progetto

## Destinazioni "core"

| Descrizione  | Ubicazione          | Area lorda (mq) |
|--|---------------------|-----------------|
| Laboratori dimostrativi - "Fabbriche"                        | Superficie coperta  | 14.500          |
| Campi e Orti   | Superficie scoperta | 9.700           |
| Stalle e acquari   | Superficie scoperta | 3.600           |
| Area di vendita prodotti food                                | Superficie coperta  | 8.500           |
| Area di vendita market centrale                              | Superficie coperta  | 850             |
| Ristoranti   | Superficie coperta  | 6.800           |
| Ristoranti centrali  | Superficie coperta  | 3.800           |
| Aree per la ricerca scientifica (UNIBO - Facoltà di Agraria) | Superficie coperta  | 1.000           |
| <b>Sub totale</b>  |                     | <b>48.750</b>   |

## Destinazioni "integrate"

| Descrizione                                       | Ubicazione         | Area lorda (mq) |
|---|--------------------|-----------------|
| Aree di vendita non food                          | Superficie coperta | 1.300           |
| Temporary stores, aree per promozioni e marketing | Superficie coperta | 3.000           |
| Centro Congressi                                  | Superficie coperta | 2.000           |
| Spazi espositivi                                  | Superficie coperta | 550             |
| <b>Sub totale</b>                                 |                    | <b>6.850</b>    |

## Destinazioni accessorie e di servizio

| Descrizione                         | Ubicazione          | Area lorda (mq) |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Magazzini                           | Superficie coperta  | 9.600           |
| Aree per carico e scarico merci     | Superficie coperta  | 2.500           |
| Aree comuni - distribuzione interna | Superficie coperta  | 21.400          |
| Parcheggio A                        | Superficie scoperta | 75.000          |
| Parcheggio B                        | Superficie scoperta | 25.000          |
| Percorsi esterni                    | Superficie scoperta | 6.000           |
| <b>Sub totale</b>                   |                     | <b>139.500</b>  |

### Simulazione progettuale

Le consistenze sono indicative, si riferiscono al progetto di variante funzionale il cui iter amministrativo è in corso e potranno essere oggetto di modifica all'esito di tale iter

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| <b>Sub totale aree coperte</b>     | <b>75.800</b>  |
| <b>Sub totale aree scoperte</b>    | <b>119.300</b> |
| <b>Vendita prodotti alimentari</b> | <b>9.350</b>   |
| <b>Ristorazione</b>                | <b>10.600</b>  |



Simulazione progettuale



Simulazione progettuale



Simulazione progettuale



Sezione 2

## Cenni sulla struttura dell'Operazione



# Lo strumento del Fondo Immobiliare

- ▶ CAAB e i propri azionisti hanno analizzato scenari alternativi finalizzati a individuare lo strumento operativo più idoneo a permettere l'attuazione del progetto
- ▶ Le analisi hanno permesso a CAAB di individuare nel Fondo di Investimento Immobiliare di tipo chiuso riservato a operatori qualificati uno strumento particolarmente efficace, per le ragioni di seguito elencate

## Perché il Fondo Immobiliare Riservato

- ▶ Consente agevolmente di coinvolgere una pluralità di investitori attorno ad una ben precisa idea imprenditoriale immobiliare, ottimizzando la struttura di conto economico, per tutta la durata del diritto di superficie (scadenza 2054)
- ▶ Il patrimonio del Fondo Immobiliare è un patrimonio autonomo rispetto a quello della SGR e dei quotisti del Fondo; ciò consente una efficace separazione dei rischi di impresa rispetto ai quotisti
- ▶ Il Fondo è gestito da una Società di Gestione del Risparmio, sotto la vigilanza di Banca di Italia e Consob; ciò può consentire agli investitori interessati al progetto di investire in uno strumento regolamentato con maggiori garanzie di trasparenza operativa e gestionale
- ▶ Le quote del Fondo possono essere oggetto di cessione da parte dei partecipanti, consentendo una più snella *exit strategy*, senza dover negoziare clausole di uscita e/o impegni differiti
- ▶ La scelta della SGR attraverso una procedura competitiva consente di ottenere le migliori condizioni possibili (operative, economiche e in termini di competenze)

# Protagonisti e ruoli

- L'attuazione e gestione del progetto prevede il coinvolgimento e l'opera professionale di molteplici protagonisti, ciascuno dei quali contribuirà con le proprie competenze, *know how* e risorse

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>CAAB</b>                    | Partecipa al progetto attraverso la messa a disposizione di propri asset immobiliari e della sua rete di relazioni istituzionali   |
| <b>PRELIOS SGR</b>             | Individuata a seguito della Procedura, istituirà, costituirà e gestirà il Fondo il cui patrimonio, tra l'altro, sarà investito nell'Operazione   |
| <b>Fondo</b>                   | Grazie all'attività della SGR realizzerà FICO nell'ambito delle proprie politiche di gestione, raccogliendo il contributo di tutti gli investitori qualificati che investiranno nell'Operazione  |
| <b>Investitori Qualificati</b> | Partecipano all'iniziativa investendo nel Fondo e così fornendo le risorse finalizzate alla realizzazione degli interventi edilizi, sottoscrivendo per cassa quote del fondo, beneficiando dei proventi realizzati con l'obiettivo di ottenere un rendimento di mercato  |
| <b>Eataly</b>                  | Partecipa al progetto assumendo una molteplicità di ruoli, sia nella fase di realizzazione, sia nella fase di gestione; in particolare (i) curando la gestione operativa di FICO, mettendo a disposizione il proprio <i>know how</i> , il proprio marchio e la propria rete commerciale nell'interesse del Fondo; (ii) coordinando la didattica e la promozione, assumendo la responsabilità del funzionamento di FICO; (iii) operando quale <i>retailer</i> |
| <b>Operatori del CAAB</b>      | Consentono l'attuazione del progetto, accettando lo spostamento nelle nuove aree attrezzate  |
| <b>Enti Territoriali</b>       | Promuovono il progetto e ne consentono l'attuazione, ciascuno per le proprie competenze e nel rispetto del principio di sussidiarietà e sostenibilità amministrativa   |



Sezione 3

## Lo scenario economico

# Posizionamento competitivo

- ▶ Il progetto funzionale di FICO mira a integrare diversi ambiti della filiera dell'agroalimentare con specifica attenzione alla valorizzazione delle eccellenze della tradizione locale, con un format innovativo e che non presenta eguali a livello nazionale e internazionale
- ▶ CAAB ritiene che il settore alimentare si sta significativamente evolvendo, trainato dalle modifiche in corso nelle caratteristiche dei consumatori e dallo scenario economico attuale. Tali evoluzioni potranno riguardare, sia, la vendita al dettaglio, che la ristorazione; nel breve periodo, complice il perdurare della crisi economica, ci si attende un consolidamento delle tendenze già registrate, da un lato, di riduzione della spesa alimentare (il consumatore è più attento a quanto ed a cosa consuma), dall'altro di crescita dei prezzi medi che dovrebbe portare anche alla riduzione dei formati dei prodotti alimentari
- ▶ CAAB, inoltre, ritiene che il comportamento dei consumatori ragionevolmente non sarà univoco e si potrebbe assistere ad una ulteriore segmentazione: da un lato "i cacciatori di promozioni" alla continua ricerca delle offerte speciali e del primo prezzo; dall'altro coloro che dal cibo cercano una "gratificazione" e andranno a cercare prodotti di alta qualità e di "nicchia". Tra questi due estremi, si dovrebbe posizionare un segmento di consumatori medi orientato a massimizzare la qualità minimizzando i costi, attento al rapporto qualità/prezzo
- ▶ Un secondo aspetto dovrebbe riguardare la "salubrità": CAAB si attende che i consumatori potranno cercare cibi sani e vorranno avere "fiducia" in ciò che consumano e in chi lo produce. Sempre più informazioni sui prodotti e sulle lavorazioni arriveranno direttamente dagli chef (oggi sempre più impegnati nella comunicazione) e dai produttori, gli unici realmente in grado di fornire "rassicurazioni"
- ▶ Una recente ricerca di Azti Tcnalia e Bilbao Design Academy (rispettivamente punti di riferimento nella ricerca nel settore alimentare e nell'innovazione) ha identificato le principali tendenze attese nel mercato alimentare europeo per il prossimo futuro

## Food Telling

*Forte legame tra il consumatore e il prodotto che dovrà avere una sua etica fondata sulla sua identità e sull'onestà*

## Eater-tainment

*Il cibo del futuro dovrà soddisfare il palato e l'animo, dovrà essere in grado di fornire un'esperienza e divertire il consumatore*

## Here and Now

*Prodotti ad alto contenuto di servizio, ovvero cibo sempre disponibile*

## Slow cal

*Riguarda sia la persona, che l'ambiente, salvaguardato con la filiera corta e una produzione ecosostenibile e salutare*

## Made simple

*Flessibilità, ovvero i prodotti alimentari dovranno adattarsi ad essere consumati in ogni momento e ad ogni pasto*

## Ego Food

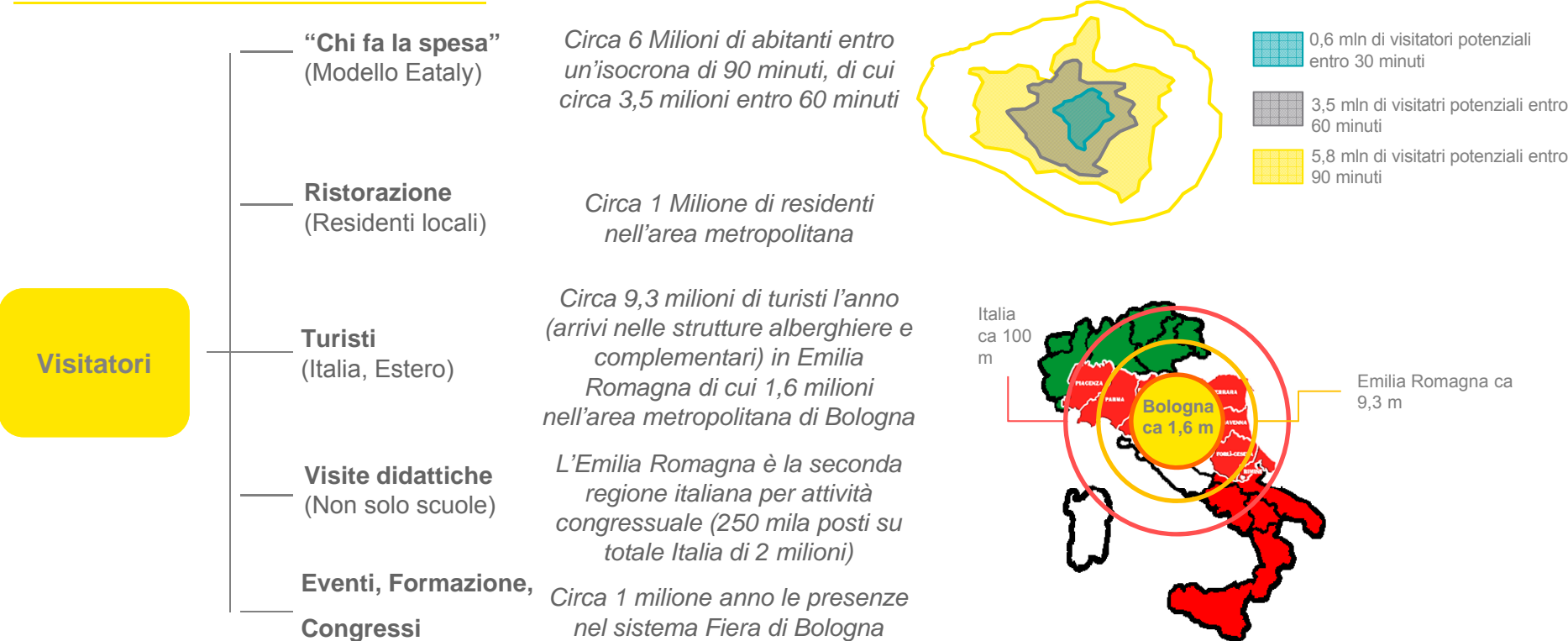
*Il cibo del futuro dovrà essere pensato in mille varianti, in modo che ognuno possa individuare quella che più si avvicina al proprio bisogno e alle proprie attese culturali*

- ▶ FICO, con la sua struttura ed offerta, ha tutte le caratteristiche per intercettare ed interpretare le tendenze attese per il prossimo futuro

# Bacino di utenza

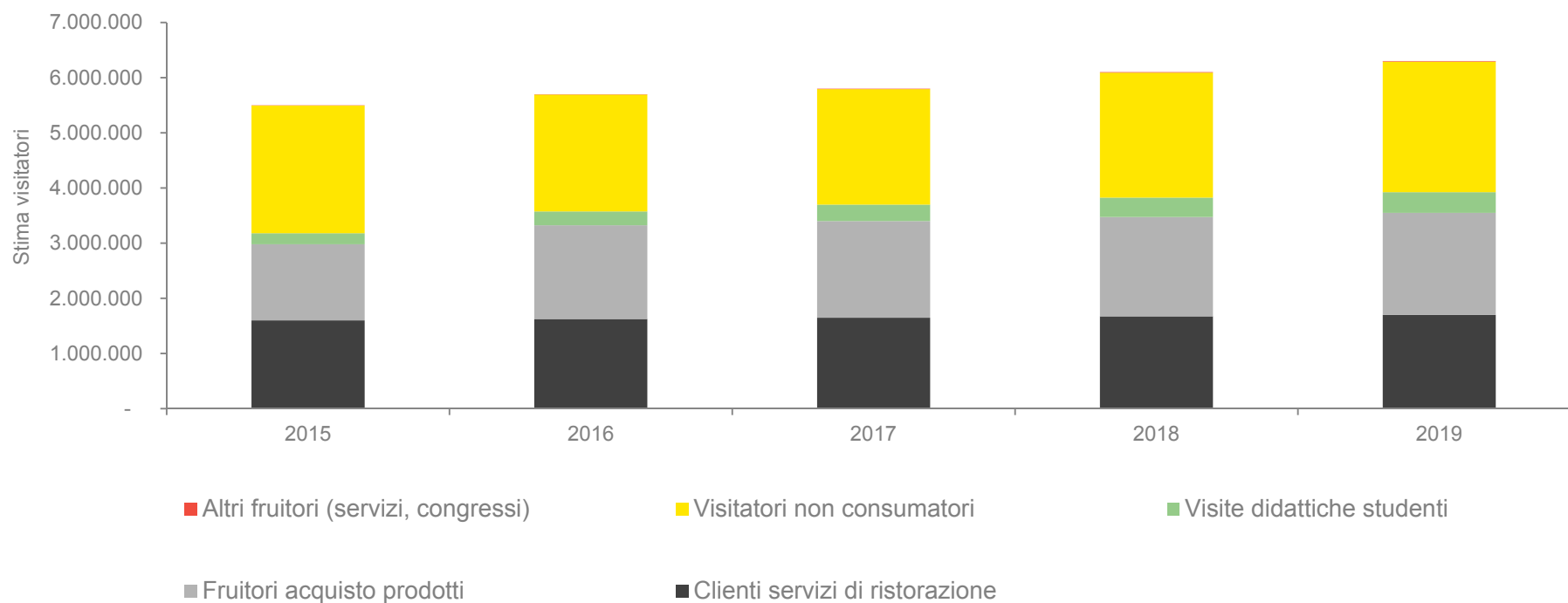
- ▶ FICO persegue l'obiettivo di divenire una rilevante attrazione internazionale, anche grazie alla rete di Eataly, in continua espansione nel mondo (aperture programmate a Chicago, Istanbul, Shanghai, Rio de Janeiro)
- ▶ Il progetto, comunque, si inserisce in un contesto che si ritiene possa avere un'importante capacità di attrazione e un bacino di utenza locale ampio e articolato; le analisi effettuate da CAAB hanno permesso di stimare in oltre 6 Milioni annui il numero di visitatori e fruitori di FICO a regime

## Ragioni della visita



# I visitatori attesi

- ▶ L'apertura di FICO, prevista nel 2015, potrà beneficiare della concomitanza con EXPO 2015
- ▶ Il primo anno è previsto con un traffico di visitatori significativo, proprio in ragione della rilevanza dell'Esposizione Universale e delle sinergie che i due eventi potrebbero attivare, nel rispetto delle specificità e prerogative di ciascuna
- ▶ CAAB ha sviluppato due distinti scenari: uno "Base" maggiormente conservativo, con particolare riguardo ai volumi di traffico; e uno più "Ottimista" che prevede volumi e ricavi di circa il 30% maggiore rispetto al "Base"
- ▶ In ottica prudenziale, lo Scenario Base è stato assunto da CAAB quale riferimento per la stima del ritorno dell'investimento



# I target attesi

---

- ▶ Il potenziale economico del progetto è stato elaborato mediante la segmentazione dell'offerta di prodotto e considerazioni specifiche circa i potenziali di spesa delle diverse categorie di utilizzatori e visitatori del centro; è stato sviluppato uno scenario base ed uno scenario "ottimista"; nel caso dello scenario base si prevede che il fatturato complessivo del centro sia nell'intorno di Euro 80 Milioni per anno a regime; maggiori e dettagliate informazioni sono disponibili nell'Information Memorandum nella sua versione estesa
  - ▶ Dalla stima del potenziale economico del centro sono stati stimati i ricavi per il Fondo Immobiliare, tenendo conto del Modello Operativo adottato; i ricavi per la proprietà / investitori sono rappresentati da canoni di locazione d'azienda e da ricavi diretti per servizi; i canoni di locazione d'azienda corrisposti dagli operatori insediati nella Fabbrica Italiana Contadina sono stati parametrati rispetto al fatturato prodotto, con l'obiettivo di delineare condizioni di sostenibilità, sia, per i quotisti del Fondo, sia, per gli operatori insediati
  - ▶ Eataly svolgerà attività di management e coordinamento del centro; saranno in capo a Eataly, ad esempio, le attività di marketing, selezione e coordinamento operatori insediati, infobox – controllo accessi e vigilanza; il corrispettivo per tali attività sarà determinato sulla base del fatturato prodotto dal centro
-

# Gli investitori coinvolti

---

- ▶ Allo stato attuale la raccolta finanziaria ha superato la cifra di Euro 40 Milioni, soglia minima che consente l'avvio del progetto.
- ▶ Gli investitori che hanno aderito all'iniziativa possono essere classificati in quattro categorie:

## **Istituzionali locali**

- ▶ Rientrano in questa categoria la CCIAA di Bologna, Unindustria, Fondazione Carisbo, Carimonte Holding. Tali soggetti hanno messo a disposizione risorse intorno al 15% del totale della raccolta sinora finalizzata.

## **Operatori del settore eno-gastronomico**

- ▶ Rientrano in questa categoria operatori della filiera, anche aggregati attraverso le organizzazioni di cooperative di appartenenza.
- ▶ Rientra in questa categoria la stessa Eatly, che interviene come investitore nel progetto anche attraverso i suoi principali azionisti.
- ▶ Tale categoria di investitori ha messo a disposizione risorse intorno al 40% del totale della raccolta target.

## **Investitori istituzionali e banche**

- ▶ Rientrano in questa categoria istituti bancari ed enti previdenziali privatizzati. Tra questi possiamo citare Banca Intesa, EmilBanca, Fondazione Enpaia (Ente Nazionale di Previdenza degli Addetti in Agricoltura).
- ▶ Tale categoria di investitori ha messo a disposizione risorse pari a circa il 30% del totale della raccolta target.

## **Altri investitori**

- ▶ In questa categoria facciamo rientrare alcune imprese e imprenditori del territorio che hanno deciso di supportare il progetto, la SGR che gestirà il Fondo (che in ogni caso parteciperà con la quota minima, come da procedura di gara).



EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

EY

EY è leader mondiale nei servizi professionali di revisione e organizzazione contabile, assistenza fiscale e legale, transaction e consulenza. La nostra conoscenza e la qualità dei nostri servizi contribuiscono a costruire la fiducia nei mercati finanziari e nelle economie di tutto il mondo. I nostri professionisti si distinguono per la loro capacità di lavorare insieme per assistere i nostri stakeholder al raggiungimento dei loro obiettivi. Così facendo, svolgiamo un ruolo fondamentale nel costruire un mondo professionale migliore per le nostre persone, i nostri clienti e la comunità in cui operiamo.

“EY” indica l’organizzazione globale di cui fanno parte le Member Firm di Ernst & Young Global Limited, ciascuna delle quali è un’entità legale autonoma. Ernst & Young Global Limited, una “Private Company Limited by Guarantee” di diritto inglese, non presta servizi ai clienti. Per maggiori informazioni sulla nostra organizzazione visita [ey.com](http://ey.com).

© 2014 EY.  
All Rights Reserved.

[ey.com](http://ey.com)

*Per maggior informazioni*

Andrea Guerzoni  
EY – TAS Leader  
Tel. 02 806691  
Mail [Andrea.Guerzoni@it.ey.com](mailto:Andrea.Guerzoni@it.ey.com)

Marco Daviddi  
EY – TAS Real Estate, Director  
Tel. 06 67535415  
Mail [Marco.Daviddi@it.ey.com](mailto:Marco.Daviddi@it.ey.com)