



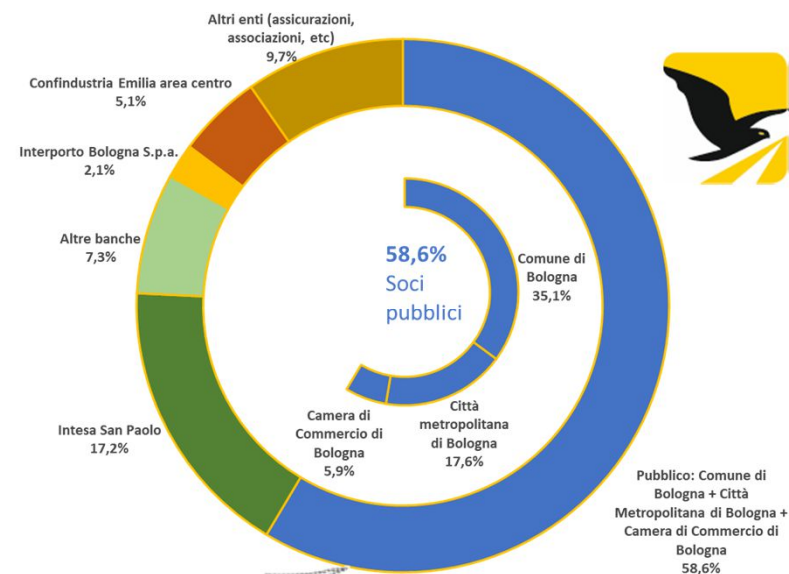
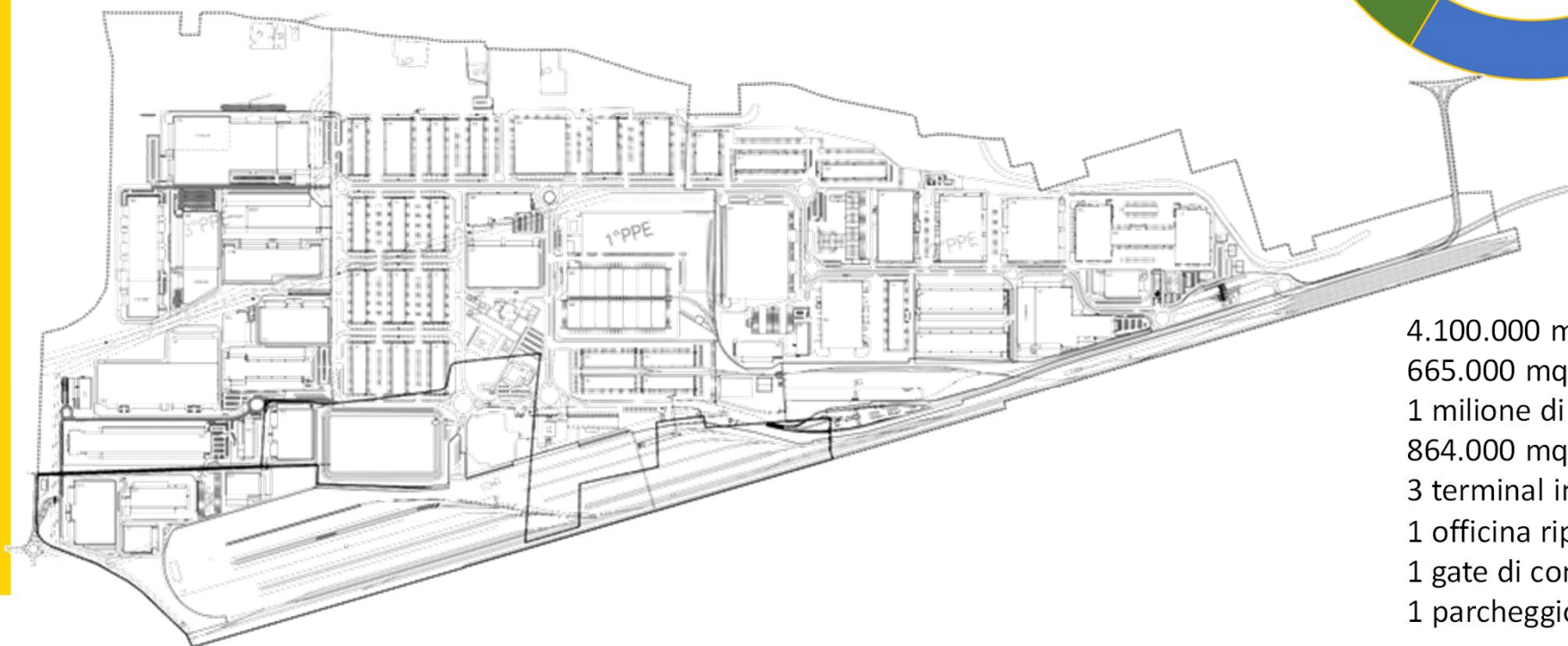
Piano strategico 2024-2032

Executive summary

L'interporto di Bologna

L'Interporto di Bologna si trova all'incrocio di **5 direttrici di traffico stradale e ferroviario** di importanza nazionale ed internazionale ed all'incrocio di **3 corridoi TEN-T**:

- **Corridoio 1** Baltico – Adriatico
- **Corridoio 3** Mediterraneo
- **Corridoio 5** Helsinki – La Valletta



I NUMERI

- 4.100.000 mq di superficie totale
- 665.000 mq di impianti ferroviari
- 1 milione di mq di bosco
- 864.000 mq di superficie coperta
- 3 terminal intermodali
- 1 officina riparazione carri ferroviari
- 1 gate di controllo accessi
- 1 parcheggio per semirimorchi

Le linee di sviluppo del nuovo Piano strategico 2024-2032

Il nuovo terminal ferroviario e la realizzazione di magazzini di proprietà rappresentano il presupposto alla base dello sviluppo futuro

Gli obiettivi di lungo periodo si confermano essere...

...ma non mancano alcuni rischi che la Società deve monitorare:

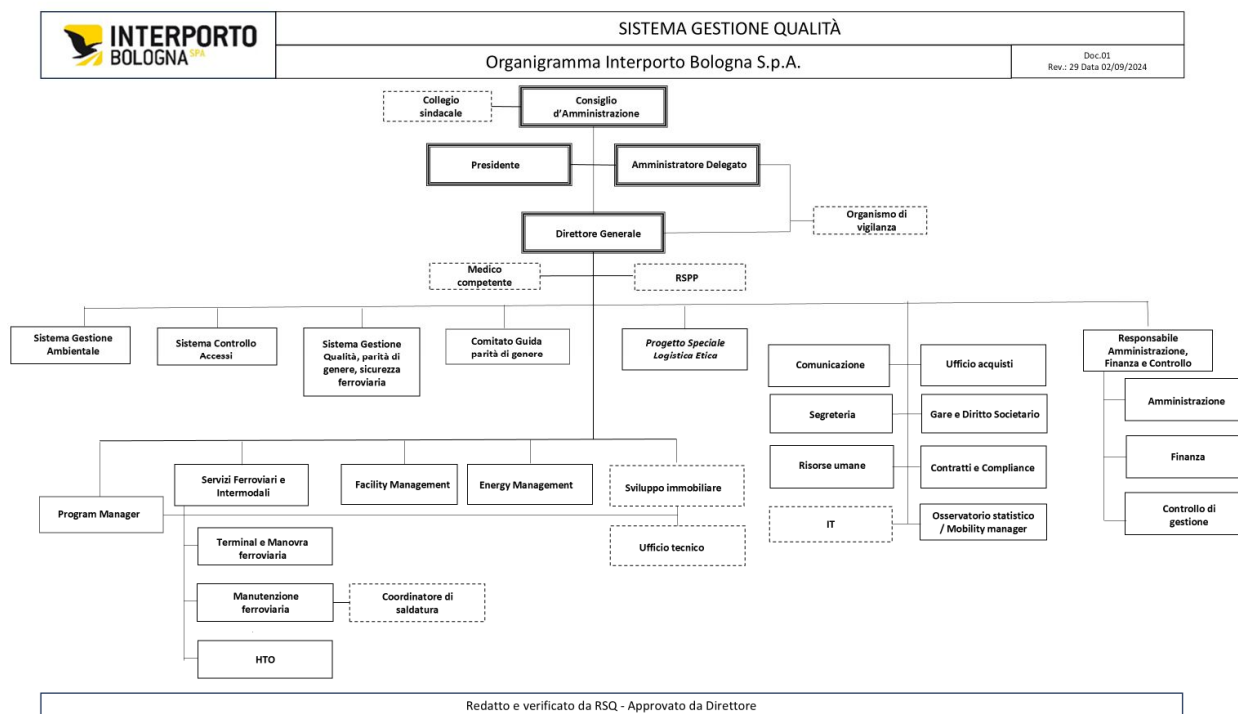
			
Ampliamento della infrastruttura ferroviaria	Potenziamento dei servizi ferroviari e intermodali	Rigenerazione di aree esistenti	Energy e facility management
con 5 nuovi binari di lunghezza pari a 750 m, un piazzale infrastrutturato di 80.000 mq e l'installazione di 2 gru a portale	estendendone il raggio di azione a scala nazionale ed internazionale, soprattutto a valle della messa in funzione del nuovo terminal	centrata nella realizzazione di due magazzini nuovi per complessivi 27.000 mq circa ad alta efficienza energetica e innovativi	per la produzione di energia elettrica al servizio delle imprese insediate a partire dal 2024

- Ampia incertezza sulle aspettative nei tassi di crescita dell'economia dei prossimi anni.
- Prospettive di crescita del traffico ferroviario che dipendono in buona misura dall'andamento generale dell'economia italiana ed in particolare delle attività legate al commercio estero.
- Lungo trend di crescita registrato dal settore immobiliare logistico che potrebbe mettere a rischio l'individuazione dei locatari degli immobili di proprietà.
- Un programma di investimenti ambizioso che la Società ha intrapreso e che implica un indebitamento sul mercato finanziario, che oggi presenta tassi di interesse ancora relativamente elevati.

La nuova organizzazione



Con l'approvazione della modifica statutaria avvenuta nel mese di Ottobre 2024, sono state introdotte le figure dell'Amministratore Delegato e del Direttore Generale oltre che l'ampliamento del Consiglio Di amministrazione a 5 membri. Il Piano Industriale 2024 – 2032 prevede il proseguimento del percorso di riorganizzazione graduale della Società con l'obiettivo di rafforzare maggiormente sia la struttura operativa delle aree di business sia le funzioni generali e, al contempo, gestire eventuali uscite di personale.



Nell'arco di Piano, è previsto l'inserimento di nuove risorse volte a rafforzare l'area operativa e la Direzione aziendale, sia in sostituzione di risorse in uscita sia come rafforzamento dell'area operativa. Gli inserimenti sono previsti nel triennio 2025-2027, per accompagnare l'entrata a regime degli investimenti. Il personale diretto, al netto di nuove assunzione ed uscite, passerà da 25 unità nel 2024 a 28 unità nel 2032.

Certificazione parità di genere



A livello organizzativo, Interporto Bologna ha istituito procedure per monitorare e garantire il rispetto dei **principi di uguaglianza**, attraverso formazione continua, sensibilizzazione interna e iniziative per la comunicazione inclusiva. Inoltre, la Società ha attivato misure per **prevenire e contrastare discriminazioni e molestie sul luogo di lavoro**, favorendo un ambiente in cui ogni dipendente possa sentirsi tutelato e rispettato. I **valori di parità di genere** sono estesi anche ai rapporti con clienti, fornitori e partner commerciali, con l'obiettivo di promuovere una cultura di inclusività anche al di fuori dell'azienda.



Dasa-Rägister

IPDR-1124-01

Certificato n.
Certificate n.

2024-11-05

Data di prima emissione
First issue date

2024-11-05

Data di ultima emissione
Last issue date

2027-11-04

Data di scadenza
Expiry date

C.E.O.

Dasa-Rägister S.p.A.
Italy - 00071 Pomezia - Roma
Via dei Castelli Romani, 22
Tel. +39-0691622002
Fax +39-069107126
www.dasa-raegister.com



5102/01/2016
Ministero degli Affari Regionali
ES, SE e I-SE
Ministry of ER, SE and I-SE
Multi-Recognized Agencies

Dasa-Rägister S.p.A.

certifica che il sistema di gestione di
certifies that the management system of

Interporto Bologna S.p.A.

Italia - 40010 - Bentivoglio (BO) - Frazione Interporto-Palazzina Doganale snc
Italia - 40010 - Bentivoglio (BO) - Ribalta Doganale R2 Interporto snc
Italia - 40010 - Bentivoglio (BO) - Scalo Ferroviario di Bologna snc
Italia - 40010 - Bentivoglio (BO) - Ribalta Doganale R1

è stato verificato e trovato conforme ai requisiti dello standard
has been assessed and found in compliance with the standard requirements

UNI/PdR 125:2022

per le seguenti attività aventi come oggetto

Misure per garantire la parità di genere nel contesto lavorativo relativamente alle seguenti attività:
erogazione di servizi logistici a supporto della catena produttiva e distributiva per Interporto di Bologna.
Gestione delle richieste di manutenzione degli immobili del complesso Interporto di Bologna. Servizio di manutenzione e riparazione di carri ferroviari. Manovra di carri ferroviari all'interno dell'Interporto di Bologna

for the following activities having as object

Measures to ensure gender equality in the workplace in relation to the following activities: provision of logistics services to support the production and distribution chain for the Bologna Interport. Management of maintenance requests for properties in the Bologna Interport complex. Maintenance and repair service for railway carriages. Manoeuvring of railway carriages within the Bologna Interport



Informazioni puntuali e aggiornate circa lo stato della
presente Certificazione sono disponibili all'indirizzo
www.dasa-raegister.com
Punctual and updated information regarding this
Certification is available at www.dasa-raegister.com

La validità del presente Certificato è subordinata al
rispetto delle prescrizioni del Regolamento di
Certificazione Dasa-Rägister, dei requisiti della Norma
UNI/PdR 125:2022, ad un programma di sorveglianza
annuale e ad un riesame ogni tre anni.
The validity of this Certificate is subordinated by a full
respect of that prescribed in Dasa-Rägister's Certification
Regulation, of UNI/PdR 125:2022, Standard
Requirements, to an annual surveillance programme and
to a three yearly re-assessment.

I parametri ESG e la loro declinazione in Interporto



Interporto Bologna SpA riconosce l'importanza della responsabilità etico-sociale e ha deciso di impegnarsi per uno sviluppo sostenibile in rispetto dell'ambiente, delle persone e della comunità, con l'obiettivo della carbon neutrality entro il 2030 e con un'organizzazione del lavoro più etica e sicura.



Outlook economico - finanziario



Lo scenario di Piano sviluppato prevede che la Società raggiunga l'equilibrio di bilancio nel 2026 grazie all'apporto industriale generato da un piano di investimenti di straordinaria portata.

A partire dal 2026, lo sviluppo dei servizi previsti ed il rafforzamento della sostenibilità economica dell'azienda saranno sostenuti da:

- i ricavi derivanti dall'attività di gestione di due immobili di proprietà, la cui costruzione inizierà nel 2025;
- dalla realizzazione di due impianti fotovoltaici nell'ambito di uno o più condomini energetici;
- la creazione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), nell'ambito delle quali si ripropone di svolgere la funzione di soggetto promotore in qualità di *energy manager*.



Gli investimenti



Il quadro degli investimenti è incentrato su:

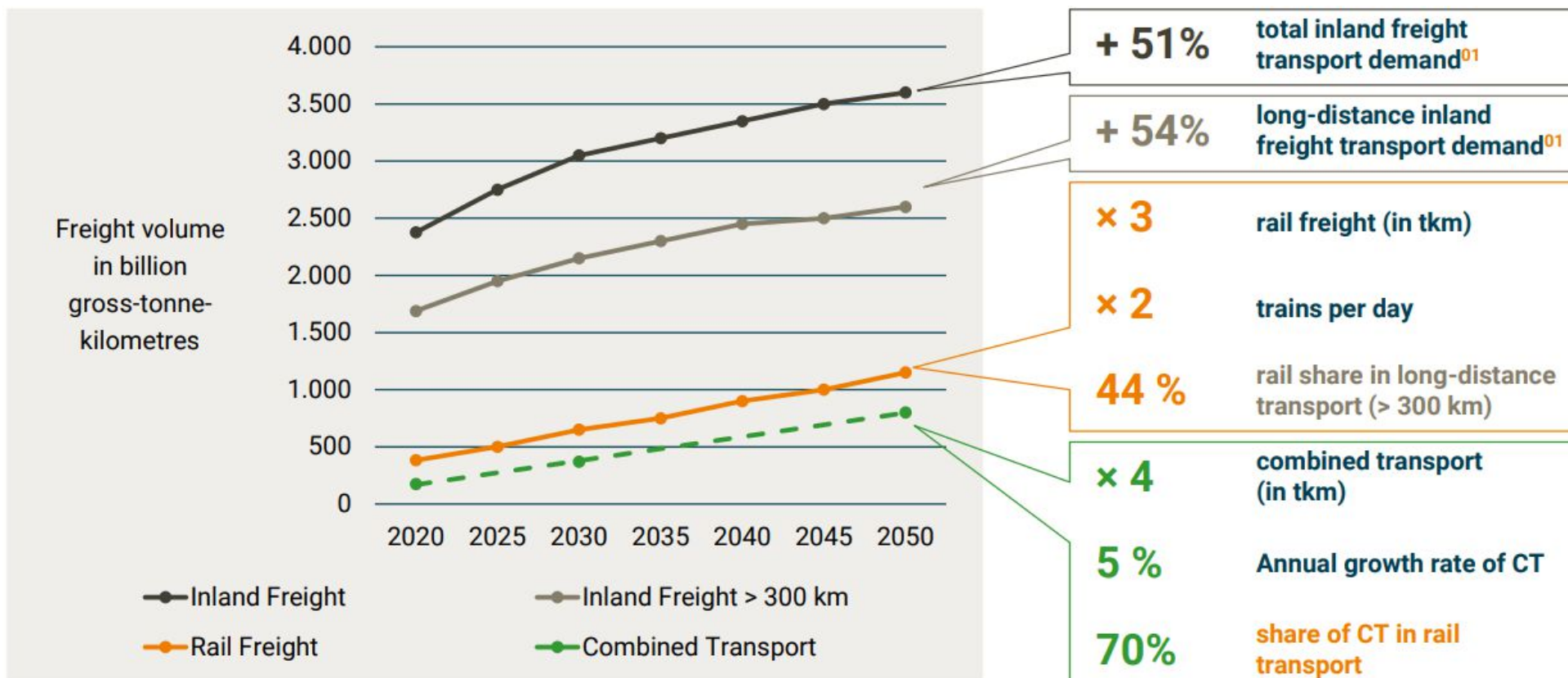
- potenziamento dell'asset ferroviario attraverso la costruzione di un nuovo terminal ferroviario intermodale di proprietà;
- ricostituzione di parte del patrimonio immobiliare logistico con la realizzazione di circa 26.000 mq di immobili logistici;
- Realizzazione di nuovi impianti fotovoltaici per una potenzialità di circa 4 MWh sfruttando aree interne all'infrastruttura già urbanizzate.

Aggiornamento Investimenti e Impieghi Finanziari 2024-2032	2023	2024	2025	2026	Totale
PROGETTO ENERGIA E RIGENERAZIONE IMMOBILIARE	156	900	11.983	9.303	22.342
<i>Magazzino 8.500mq</i>	34	-	584	5.286	5.904
<i>Magazzino 18.000mq</i>	72	-	8.600	2.867	11.538
<i>Restyling parcheggio semirimorchi</i>	50	850	-	-	900
<i>Impianti fotovoltaici</i>	-	50	2.800	1.150	4.000
INFRASTRUTTURA FERROVIARIA/INTERMODALE	2.605	10.407	15.213	15.192	43.416
<i>Nuovo Terminal Ferroviario (Fase I e Fase II)</i>	676	3.488	14.230	15.192	33.586
<i>Gru a Portale per nuovo Terminal</i>	1.928	6.919	983	-	9.830
ALTRI INVESTIMENTI e IMPIEGHI FINANZIARI	1.667	1.557	2.000	700	5.924
<i>Restyling Palazzina Doganale</i>		100	200		300
<i>Nuovo Posto di Controllo</i>			450		450
<i>Rifacimento impianto di videosorveglianza</i>		-	350		350
<i>Progetti di networking e digital transformation</i>		-	800		800
<i>Acquisto Terreno ISDC (progetto Social Housing/Fotovoltaico)</i>		225			225
<i>Rotonde Nord</i>	1.667	1.132	-	-	2.799
<i>Oneri di urbanizzazione e Convenzione III PPE</i>			100	700	800
<i>Altro</i>		100	100		200
TOTALE	4.428	12.864	29.196	25.195	71.682

Le tempistiche di questo programma sono dettate da due fattori principali:

1. la necessità di realizzare gli investimenti nel più breve tempo possibile per riportare la Società in equilibrio economico;
2. la necessità di rispettare le scadenze dettate dalle opportunità di finanziamento pubblico grazie ai fondi ministeriale e regionali per quanto riguarda l'investimento ferroviario.

TREND EUROPEO: Evoluzione dei trasporto ferroviario 2020-2050



▶ The demand for freight transport, especially by rail, will increase continuously in the coming years.

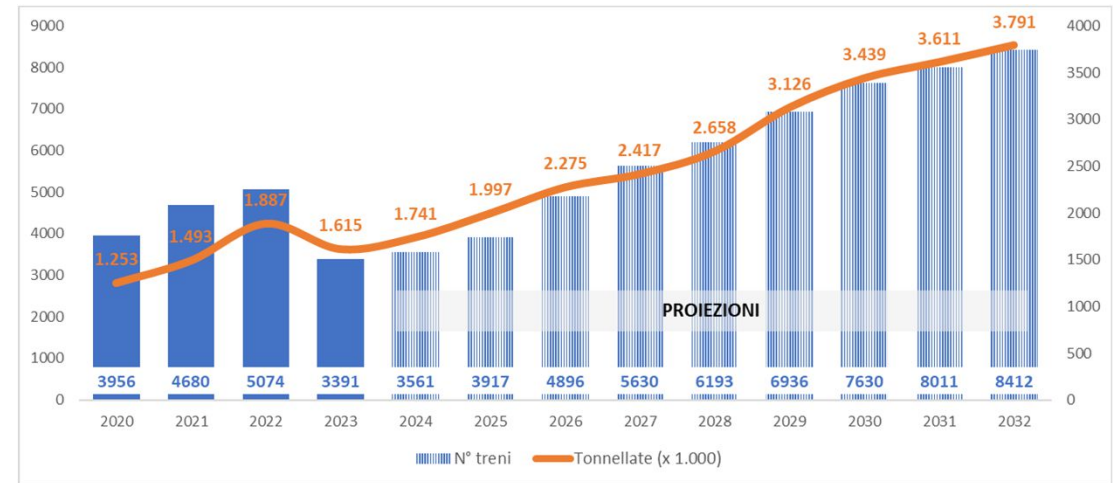
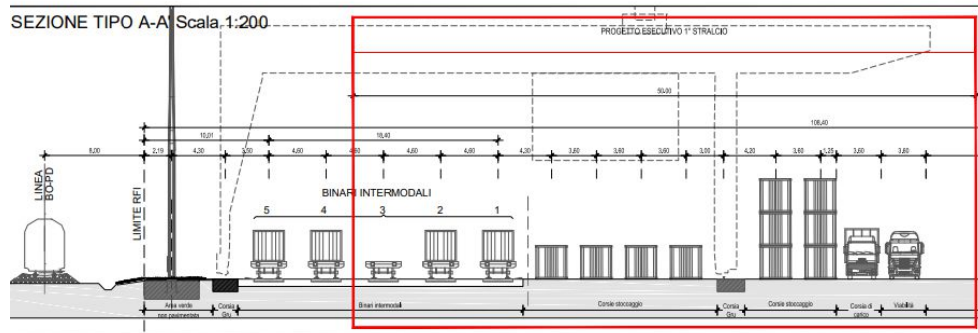
Fonte: UIRR

INTERPORTO: Potenziamento asset ferroviario



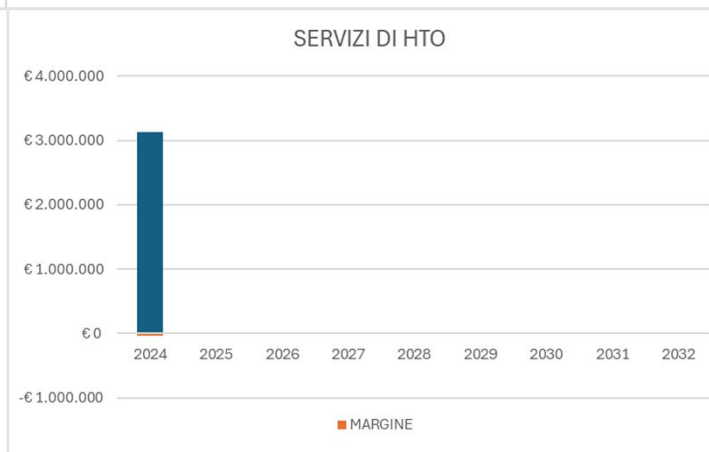
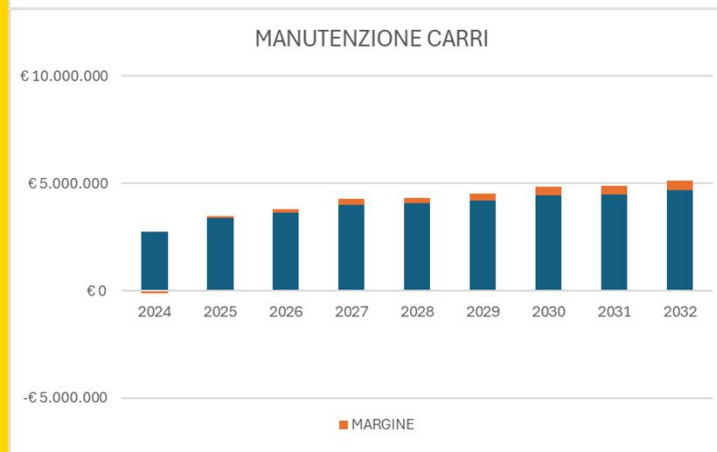
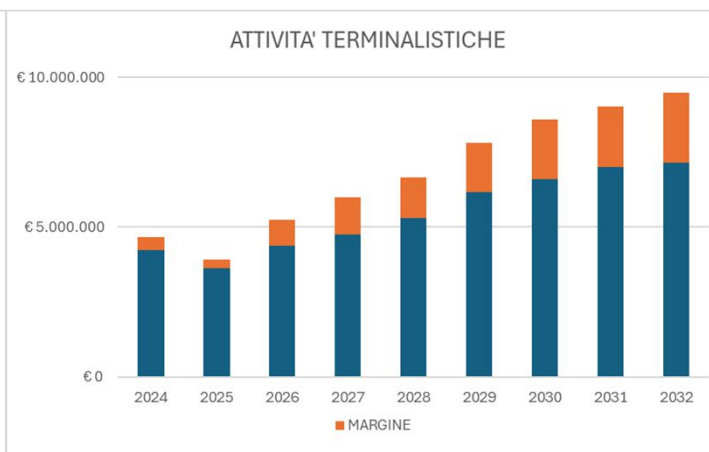
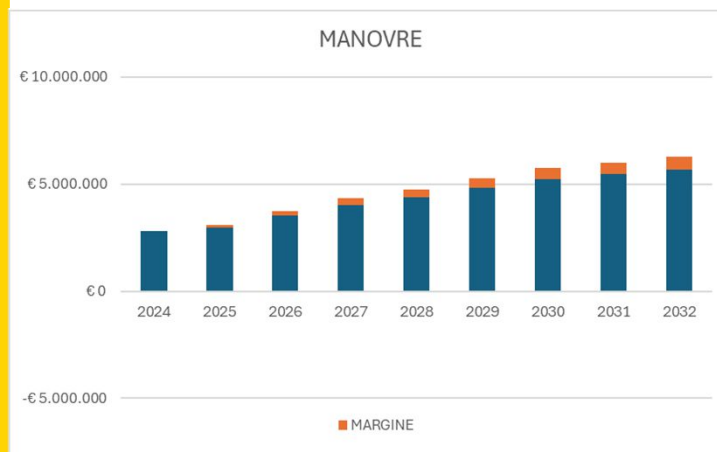
L'aumento dei ricavi originati dal comparto ferroviario, a seguito della realizzazione del nuovo terminal ferroviario che andrà ad incrementare in modo significativo la capacità di produrre ricavi del comparto, permetterà di raggiungere un aumento dei ricavi dell'attività.

La proprietà diretta del nuovo terminal consentirà alla Società di applicare alla sua gestione un modello di business maggiormente robusto rispetto a quello attuale.



Partendo dalla capacità complessiva dell'impianto ferroviario pari a circa 7.500 treni/anno sui tre terminal oggi esistenti, l'investimento nel nuovo terminal permetterà di incrementare tale capacità fino a 12.000 treni/anno. A pieno regime, quindi il nuovo terminal avrà una capacità effettiva di circa 4000-4500 treni/anno.

Assunzioni alla base dello sviluppo ferroviario



MANOVRE: Nell'arco di piano si prevede un aumento significativo dei volumi movimentati in coerenza con l'aumento dei volumi di traffico attesi.

ATTIVITA' TERMINALISTICHE: Per quanto riguarda le attività terminalistiche di movimentazione merci, i ricavi stimati considerano un fattore medio di riempimento treni di circa il 70%.

MANUTENZIONE CARRI: L'andamento dei ricavi è previsto in crescita moderata, in un quadro comunque caratterizzato dall'aumento sia del fatturato, sia del numero di clienti serviti.

HTO: la Società ha programmato di terminare questa attività a partire dal 2025, almeno nella modalità di impegno fisso.

Certificazione per attività di manovra



A compimento di un percorso avviato da gennaio 2024, in data 22 novembre c.a. **l'Agencia Nazionale per la Sicurezza delle Ferrovie e delle Infrastrutture Stradali e Autostradali (ANSFISA)** ha rilasciato a Interporto Bologna SpA il **Certificato di Sicurezza Unico per lo svolgimento delle attività di manovra di carri ferroviari**. Tale certificato attesta che la Società, in qualità di impresa ferroviaria, ha posto in essere per l'esercizio del servizio di manovra ferroviaria un proprio sistema di gestione della sicurezza e che, pertanto, è in grado di operare in modo sicuro nell'area di esercizio prevista. Relativamente all'avvio del servizio sono in corso di finalizzazione gli accordi con Terminali Italia SpA.



TREND NAZIONALE: Gli immobili più richiesti si confermano di grandi dimensioni, tra i 5.000 mq e i 15.000 mq...

...con una durata media delle trattative che si sta accorciando rispetto al semestre precedente*.

A Milano, l'aumento dei canoni di locazione (73 euro/mq/anno) ha determinato una lieve riduzione dei prime net yield (5,3%). Su scala nazionale, si registra un incremento dei canoni di locazione del 10% per gli immobili nuovi, mentre per l'usato i valori sono in crescita soltanto nelle principali piazze con percentuali più contenute.

Per i prime rent, oltre a Milano, i valori sono aumentati in tutto il contesto del Nord Italia e nell'area partenopea. Roma si conferma a 68 euro/mq/anno e viene raggiunta da Bologna e Napoli. Firenze rimane stabile a 86 euro/mq/anno, mentre Verona sale a 64 euro/mq/anno. La media nazionale è in aumento, attestandosi a 57,15 euro/mq/anno.

*Fonte: Borsino immobiliare della logistica 1° semestre 2024

TENDENZE DA TENERE SOTT'OCCHIO

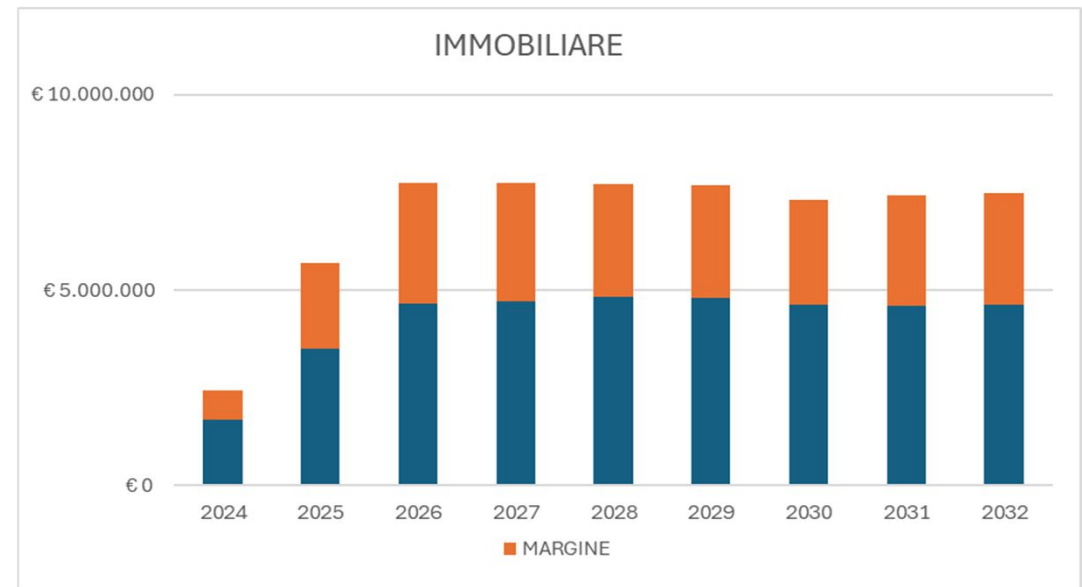
- l'integrazione di tecnologie sempre più avanzate - come, per esempio, la robotica e l'automazione avanzata
- l'attenzione alla **sostenibilità ambientale** sta spingendo aziende italiane verso la progettazione e la costruzione di immobili logistici a basso impatto ambientale
- La scarsità dei terreni disponibili spinge gli attori dell'ambito logistico a cercare **nuovi approcci per sfruttare al meglio gli spazi esistenti** e individuare nuove potenziali location per lo sviluppo immobiliare

INTERPORTO: Ricostituzione del patrimonio immobiliare



Nell'arco del Piano Strategico 2024-2032 sono previste le seguenti realizzazioni:

- Dal quarto trimestre 2024 al secondo trimestre 2025, la costruzione di un magazzino di logistica di circa 18.000 mq;
- Dal quarto trimestre 2025 al secondo trimestre 2026, la costruzione di un magazzino di logistica di circa 9.000 mq.

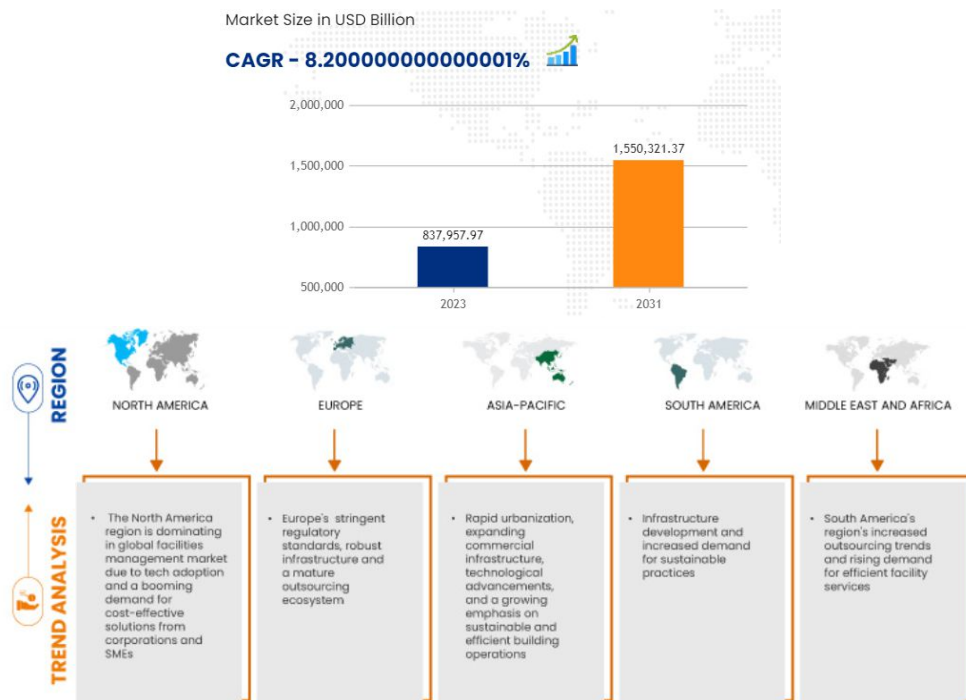


Queste realizzazioni, che inizieranno a generare una rendita rispettivamente nel 2026 e nel 2027, svolgeranno un'importante funzione di supporto alla redditività della Società, migliorandone significativamente la marginalità complessiva.



TREND NAZIONALE: Il mercato dei servizi di facility management dovrebbe raggiungere i 104,22 miliardi di dollari nel 2030

Crescita del mercato del facility management 2023-2031



Fonte: Data Bridge Market Research

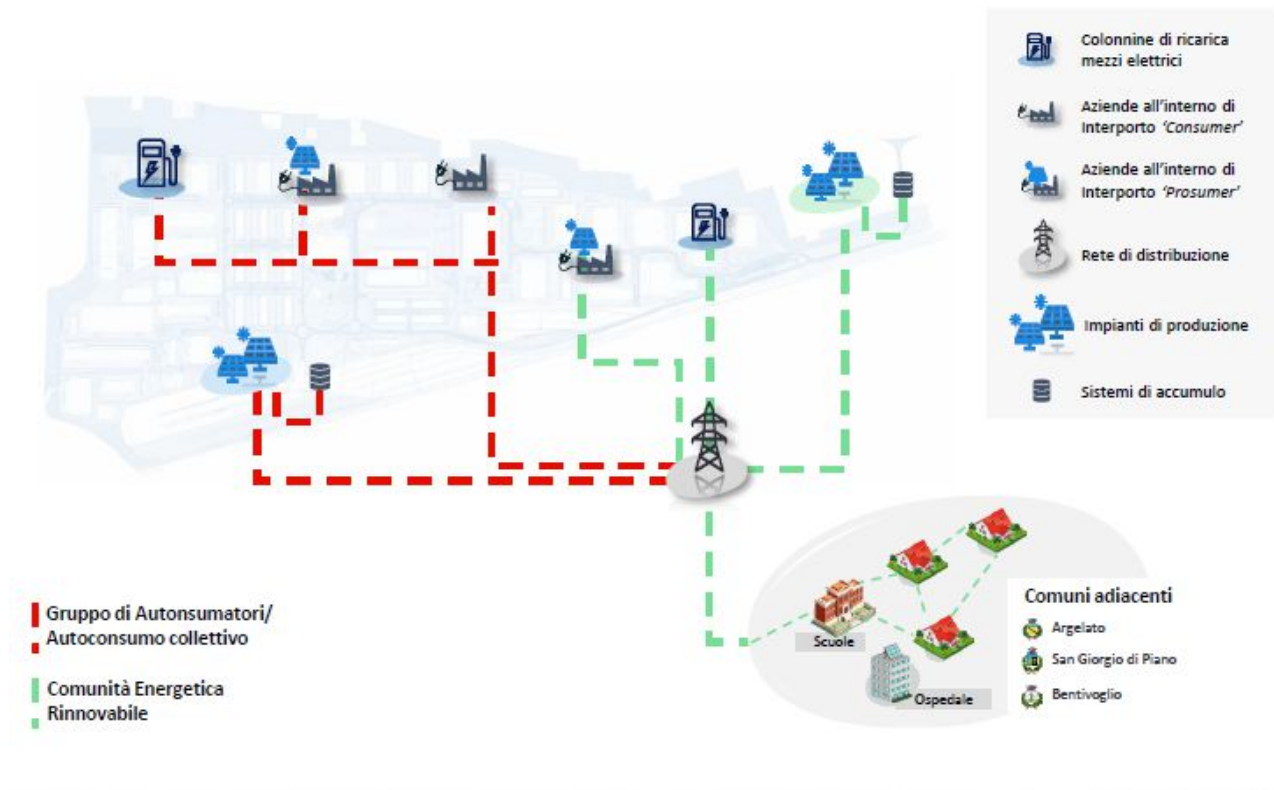
TENDENZE DA TENERE SOTT'OCCHIO

- **IoT (Industrial Internet of Things):** si riferisce alla crescente adozione e integrazione di dispositivi connessi, sensori, reti e tecnologie IoT;
- **Privacy:** le imprese richiedono un aumento dei controlli dei dati sensibili in conformità con le leggi sulla privacy;
- **Crescente importanza per la sostenibilità e l'efficienza energetica:** le imprese stanno adottando pratiche eco-compatibili, certificazioni di bioedilizia e sistemi di gestione dell'energia per ridurre il loro impatto ambientale e ottenere risparmi sui costi.

INTERPORTO: Realizzazione di nuovi impianti fotovoltaici



Gli investimenti diretti, che la Società effettuerà, in impianti fotovoltaici a servizio delle aziende insediate e della comunità interportuale in modalità di autoconsumo ammontano a circa € 4 milioni, finalizzati alla realizzazione di nuovi impianti fotovoltaici per una potenzialità complessiva di circa 4MWh. Il business plan elaborato per questi investimenti prevede un tasso di rendimento pari a circa il 9% con un payback period di circa 10 anni. La massimizzazione dell'autoconsumo collettivo permetterà di migliorare ulteriormente questi parametri.





Outlook economico finanziario 2024-2032

Proiezioni economiche 2024-2032



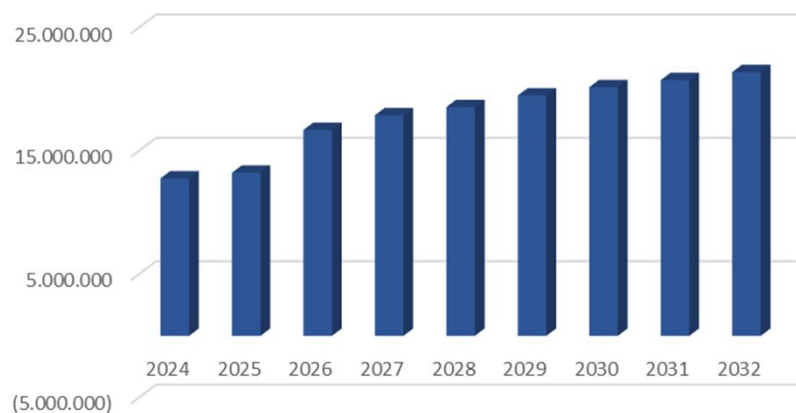
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ricavi	12.762.783	13.219.705	16.687.245	17.879.966	18.541.343	19.482.587	20.150.753	20.726.519	21.375.406
Costi Operativi	(13.828.192)	(12.071.696)	(12.692.335)	(13.033.012)	(13.503.681)	(13.950.577)	(14.244.704)	(14.532.835)	(14.685.152)
EBITDA	(1.065.409)	1.148.009	3.994.909	4.846.954	5.037.663	5.532.010	5.906.049	6.193.684	6.690.254
	-8%	9%	24%	27%	27%	28%	29%	30%	31%
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(2.398.762)	(1.718.589)	(2.785.268)	(3.574.854)	(3.505.357)	(3.505.357)	(3.505.357)	(3.505.357)	(3.505.357)
EBIT	(3.464.171)	(570.580)	1.209.641	1.272.100	1.532.306	2.026.654	2.400.693	2.688.327	3.184.897
Oneri e prov.finanziari	(194.903)	(751.995)	(1.023.779)	(1.142.080)	(1.067.440)	(989.855)	(913.209)	(837.630)	(762.496)
Oneri e prov.straordinari	1.487.500	0	0	0	0	0	0	0	0
EBT	(2.171.574)	(1.322.575)	185.862	130.020	464.866	1.036.799	1.487.484	1.850.697	2.422.402
	-17%	-10%	1%	1%	3%	5%	7%	9%	11%

Conclusione del piano investimenti con conseguente entrata in esercizio del nuovo terminal ferroviario, degli impianti fotovoltaici e degli immobili logistici.

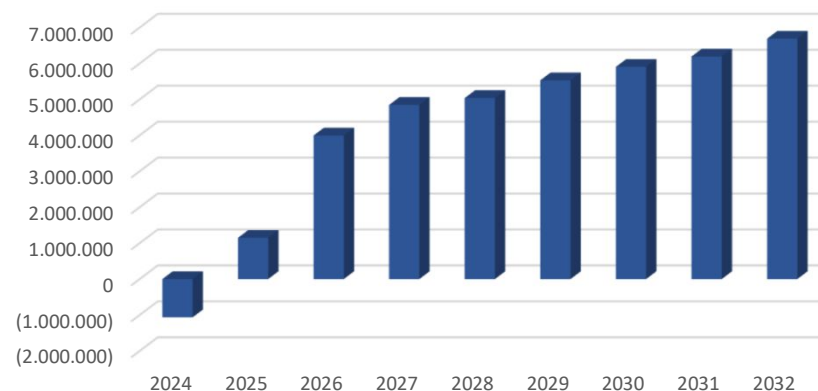
Proiezioni economiche 2024-2032



Ricavi



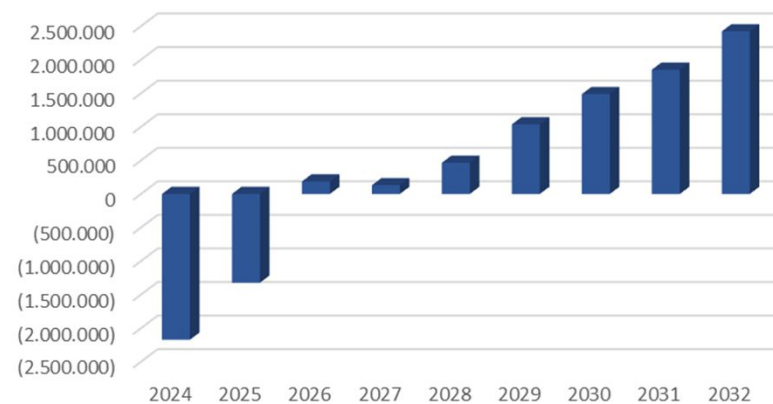
EBITDA



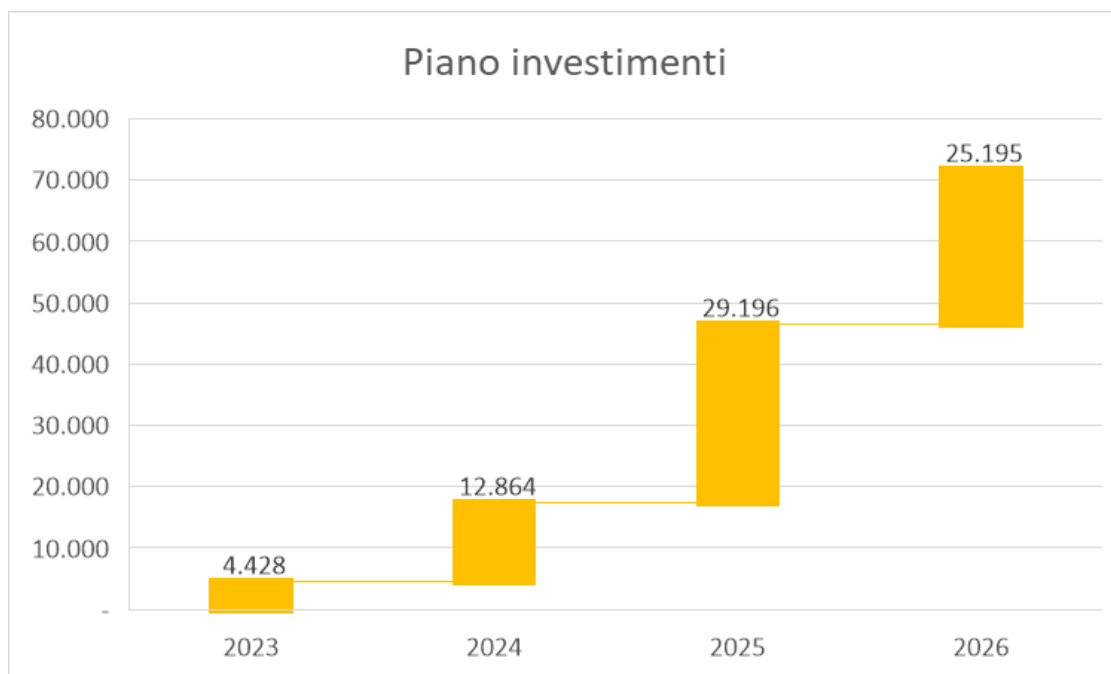
Interporto Bologna prevede il raggiungimento dell'equilibrio di bilancio nel 2026, grazie all'apporto industriale generato da un piano di investimenti di straordinaria portata concentrato maggiormente nel biennio 2025-2026.

L'EBITDA migliora significativamente dal 2026 quando l'investimento relativo agli immobili logistici entrerà pienamente a regime e dal 2027, con l'entrata in esercizio del nuovo terminal ferroviario è stimato un aumento dei volumi di traffico ferroviario.

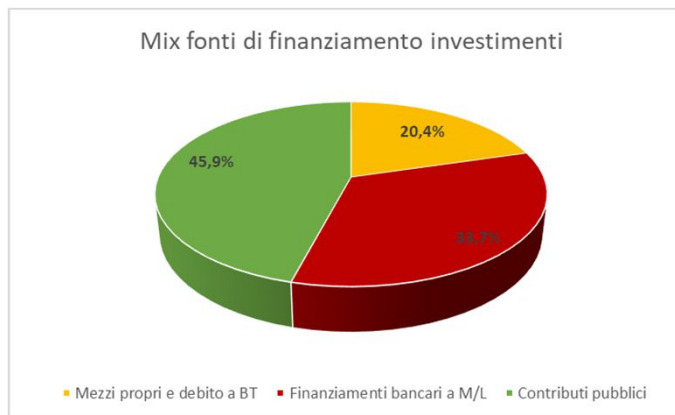
EBT



Piano investimenti



Il piano investimenti rappresenta la condizione necessaria del piano industriale 2024-2032 affinché la Società possa migliorare la redditività e tornare a generare utili. Il mix di investimenti in tre aree differenti, trasporto ferroviario e intermodale, transizione energetica ed immobiliare logistico, permette di ottenere equilibrio e solidità nel piano di sviluppo di Interporto Bologna.



Fonti di Finanziamento

Contributi pubblici	32.054
Fondi MIT	9.634
Fondi FSC	20.000
Fondi CEF	420
Fondi RER/FSC	2.000
Finanziamenti bancari a M/L	25.835
Finanziamento investimento ferroviario	15.114
Finanziamento Magazzini	8.721
Finanziamento Investimento Fotovoltaico	2.000
Mezzi propri e debito a B/T	13.794

L'apporto al Piano industriale dei contributi pubblici in relazione all'investimento ferroviario abilita le condizioni ottimali affinché questa tipologia di investimento, di estremo valore sia per il territorio che per la rete nazionale dei trasporti, possa essere realizzato.

Proiezioni patrimoniali 2024-2032

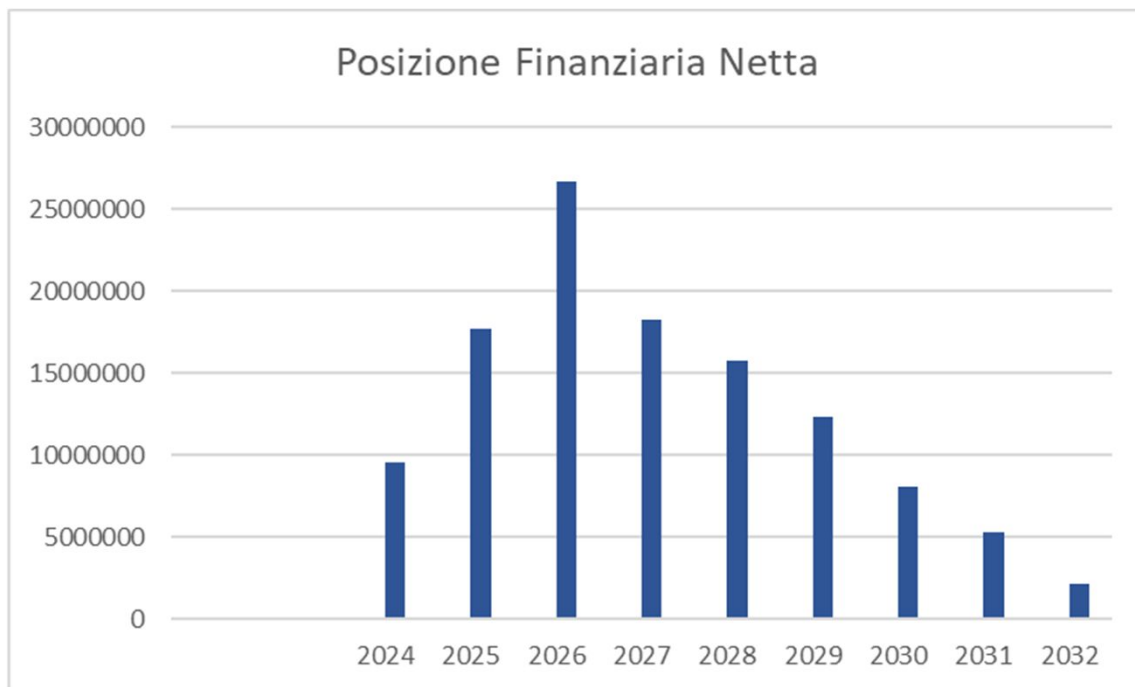


	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Attivo Fisso	40.511.783	67.797.230	89.749.730	86.182.774	82.685.316	79.187.859	75.690.403	72.192.948	68.695.494
CCN	(4.137.520)	(16.625.730)	(29.885.802)	(34.619.053)	(33.021.356)	(31.842.267)	(31.060.328)	(28.505.972)	(25.654.734)
Fondi	(1.998.291)	(1.953.120)	(1.465.182)	(1.534.423)	(1.605.202)	(1.677.442)	(1.751.070)	(1.826.016)	(1.902.215)
CIN	34.375.973	49.218.380	58.398.746	50.029.298	48.058.758	45.668.150	42.879.005	41.860.959	41.138.545
Cap. sociale	22.436.766	30.436.824	30.436.824	30.436.824	30.436.824	30.436.824	30.436.824	30.436.824	30.436.824
Riserve	4.554.884	2.383.310	1.060.735	1.246.597	1.376.617	1.841.483	2.853.282	4.315.767	6.141.464
Utile/Perdita esercizio	(2.171.574)	(1.322.575)	185.862	130.020	464.866	1.011.799	1.462.484	1.825.697	2.397.402
Patrimonio netto	24.820.076	31.497.559	31.683.421	31.813.441	32.278.307	33.290.106	34.752.591	36.578.288	38.975.690
Linea BT	8.614.772	10.131.859	2.848.794						
Linee ML	941.125	7.588.963	23.866.532	21.880.746	19.894.961	17.909.176	15.923.391	13.937.606	11.951.821
Disp.Liquide				(3.664.889)	(4.114.511)	(5.531.133)	(7.796.977)	(8.654.935)	(9.788.966)
PFN	9.555.897	17.720.822	26.715.325	18.215.857	15.780.450	12.378.043	8.126.415	5.282.671	2.162.855
Fonti di Finanziamento	34.375.973	49.218.380	58.398.746	50.029.298	48.058.758	45.668.150	42.879.005	41.860.959	41.138.545

Nel 2025 si registra l'effetto dell'aumento di capitale pari a circa € 8 milioni. L'aumento di capitale rappresenta uno strumento necessario al fine di garantire la sostenibilità finanziaria del piano, che, diversamente non sarebbe garantita in caso di ricorso al solo debito bancario nell'attuazione del piano investimenti.

La posizione debitoria di Interporto Bologna aumenterà nel biennio 2025-2026 a seguito dell'attivazione di finanziamenti a M/L a supporto degli investimenti. A partire dal 2026 la **Posizione Finanziaria Netta (PFN)** registrerà un progressivo miglioramento, a seguito dei flussi di cassa generati dalla gestione caratteristica che permetteranno il rimborso del debito.

Previsione finanziaria



La posizione Finanziaria Netta nell'arco di piano industriale subisce un incremento a seguito dell'attivazione di nuovi finanziamenti a M/L a sostegno del piano investimenti. I flussi di cassa generati dalla gestione caratteristica della Società permetteranno di far fronte ai flussi finanziari di rimborso del debito.

L'aumento di capitale permetterà alla Società di far fronte alle sfide del piano industriale e al piano investimenti attraverso un debito maggiormente sostenibile.