

**TENUTA RONCIGLIANO SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.
E COMPLESSO IMMOBILIARE SANT'ARCANGELO**

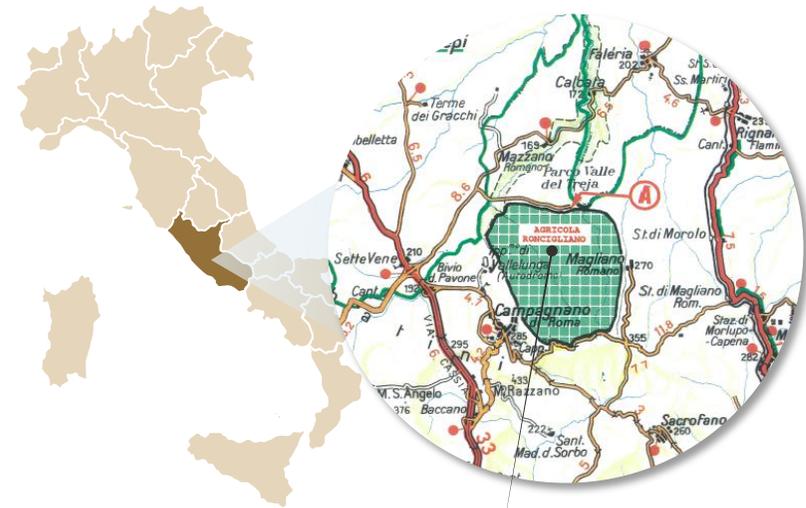
OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO

OPPORTUNITÀ D'INVESTIMENTO – OVERVIEW

Overview

- ◆ **Tenuta Roncigliano Società Agricola a r.l.** (la "Società" o "Roncigliano") interamente detenuta da Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. in A.S., esercita l'attività di **produzione, commercio e trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, della silvicoltura e della zootecnica**
- ◆ **La tenuta, sita in agro dei Comuni di Mazzano Romano e Magliano Romano, a poco più di 20 km da Roma, si estende per circa mille ettari, totalmente recintati formando un unico accorpamento** (la "Tenuta")
- ◆ Il territorio della Tenuta si caratterizza per un **paesaggio vario e pittoresco con alternanza di dossi e vallate** che si sviluppano nell'arco d'un **dislivello complessivo di 200 metri ca.**
- ◆ Il feudo di Roncigliano resta una delle poche oasi di vegetazione di una certa rilevanza e consistenza sopravvissute nelle vicinanze della Capitale, con circa **quattro quinti dei suoi terreni coperti da zone boschive** tra cui querce, quercioni, castagni, robinie e per la restante parte costituiti da **gradevoli vallate e pascoli**
- ◆ Il territorio mostra ancora oggi molte testimonianze del suo antico passato, non è pertanto raro imbattersi in vestigia di **tombe rupestri** e talvolta persino **grotte**, piccole opere di ingegneria degli antichi abitanti
- ◆ L'area della Tenuta si caratterizza inoltre per la presenza di **luoghi di notevole amenità** fra i quali la **valle di Frassinio, con i caratteristici rimessini per la marcatura del bestiame**, e i **casaletti di S. Arcangelo** ove un **accurato restauro**, da poco ultimato, consente una **confortevole frequentazione della Tenuta**

Location



TENUTA RONCIGLIANO SOCIETÀ AGRICOLA – L'ATTIVITÀ AZIENDALE

- ◆ La Società ha come oggetto sociale le attività di **produzione, commercio, trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, della silvicoltura e della zootecnica** nonché dei prodotti e beni connessi, collegati e strumentali a tali attività
- ◆ Le attività prevalentemente svolte dalla Società includono:
 - ◆ **La produzione di foraggio per l'alimentazione di 300 capi ca. di bestiame allevati in azienda**
 - ◆ L'attività di **silvicoltura per il governo di 650 ettari ca. di bosco ceduo**
 - ◆ L'attività di **produzione, trasformazione e commercio dei prodotti dell'agricoltura, della silvicoltura e della zootecnica** svolta
- ◆ **Il bestiame allevato in azienda è di razza Maremmana e Charolais allevati in purezza**; l'incrocio di queste due razze produce **circa 130 vitelli all'anno, destinati alla vendita**
- ◆ La Società ha concentrato le proprie attività prevalentemente sul settore zootecnico e silvicolo **convertendo tutte le produzioni aziendali, compreso il Nocciolo, in prodotti biologici**
- ◆ **La Tenuta dispone di 5 operai fissi per tutte le lavorazioni necessarie e le manutenzioni**, facendo **occasionalmente ricorso a terzisti** per l'esecuzione di alcune attività specifiche quali ad esempio la mietitrebbiatura e la pressatura del fieno
- ◆ **Il patrimonio immobiliare** della Società è costituito prevalentemente da:
 - ◆ **La Tenuta** (terreni agricoli e fabbricati rurali di elevato valore architettonico)
 - ◆ Un **unità immobiliare di pregio** locata nel centro di Roma

Key Financials (€k)	2015	2016	2017	CAGR '15-'17
Valore della produzione *	388.6	648.8	495.7	12.9%
y-o-y %	-	67.0%	(23.6%)	
EBITDA	74.5	290.2	114.1	23.7%
<i>Margine %</i>	19.2%	44.7%	23.0%	
EBIT	41.7	261.7	82.4	40.5%
<i>Margine %</i>	10.7%	40.3%	16.6%	
Net Income	33.1	197.3	71.2	46.8%
<i>Margine %</i>	8.5%	30.4%	14.4%	
Patrimonio Netto	19,943.1	20,140.4	20,211.7	
PFN **	4,633.5	4,699.7	4,704.6	
PFN/EBITDA	62.2x	16.2x	41.2x	



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Le proprietà oggetto di cessione

Terreni agricoli

- ◆ Terreni agricoli costituiti da:
 - ◆ ~70% da bosco
 - ◆ ~20% da seminativi
 - ◆ ~10% pascoli e prati naturali per l'allevamento brado e semi-brado dei bovini in azienda



Fabbricati Rurali (casali)

- ◆ **Casali di pregio**, di proprietà del Socio Società Italiana per Condotte D'Acqua S.p.A. che li utilizza per le proprie attività promozionali e di studio



Appartamento in Roma centro

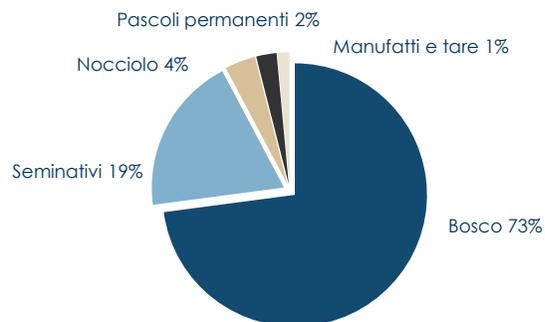
- ◆ Un **immobile di pregio** ad uso ufficio sito nel centro di Roma comprendente:
 - ◆ 1 appartamento al piano secondo di 470mq
 - ◆ 1 soppalco di 10mq
 - ◆ 1 posto auto scoperto



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE – TERRENI AGRICOLI

- ◆ I terreni agricoli della Società risultano investiti per il **70% ca. da bosco** per il **20% ca. da seminativi** e per la restante parte **pascoli e prati naturali**
- ◆ Il **patrimonio boschivo**, che si estende su una **superficie di 640 ettari ca.**, è **governato a ceduo**, ad eccezione di alcune zone comprese nei pascoli in cui gli alberi, al fine di fornire riparo agli animali sono lasciati all'alto fusto; il bosco è costituito da **numeroso specie tipiche della zona**, tra cui querce (in prevalenza), cerro, roverella e castagno
- ◆ Il bosco è suddiviso in 14 settori, con un piano economico che ne regola il taglio periodico
- ◆ I **prati naturali** vengono utilizzati direttamente dal bestiame allevato allo stato brado e semi-brado
- ◆ Programma comunitario in atto sui **terreni seminativi** volto al mantenimento della Società in **regime di agricoltura biologica**

Breakdown per tipologia



Tipologia/destinazione	Superficie (ettari)
Bosco ceduo	642.3
Seminativi per colture foraggere	170.7
Nocciolo	33.2
Pascoli permanenti	22.0
Manifatti e tare	12.9
Totale	881.2



I CASALI DI PREGIO OGGETTO DI CESSIONE

- ◆ **All'interno dell'area di proprietà sono altresì presenti alcuni casali di pregio, di proprietà del Socio Società Italiana per Condotte D'Acqua S.p.A. che li utilizza per le proprie attività promozionali e di studio:**
 - ◆ **1 casale padronale ed annesso casale con sala riunioni oltre ad un casale adibito a guardiana**
 - ◆ **3 casali siti nella Valle di S. Arcangelo con annessi cucina industriale, locali impianti e casa custode**
- ◆ Nella zona di S. Arcangelo si concentrano tutte le attività agricole, i magazzini, la stalla ed i fienili di nuova costituzione



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE – APPARTAMENTO DI PREGIO

- ◆ Una parte del patrimonio immobiliare della Società è costituita da un **immobile di pregio ad uso ufficio** sito nel centro di Roma, **nell'edificio d'epoca denominato "Palazzo Fiano" in Piazza S. Lorenzo in Lucina** nel rione Colonna in Roma
- ◆ L'unità immobiliare è **sottoposta a vincolo storico artistico** a favore del Ministero della Pubblica Istruzione
- ◆ L'unità immobiliare è costituita da:
 - ◆ **1 appartamento** al piano secondo di **470mq**
 - ◆ **1 soppalco** di **10mq**
 - ◆ **1 posto auto** scoperto

