

Genesi Pegaso

Investment memorandum



Genesi Pegaso SRL - Società Agricola
P.zza Borromeo, 14 - 20123 MILANO
Partita IVA: 11112780967

Momentum SRL
Via Cefalonia, 55 - 25124 BRESCIA
Partita IVA: 04152730984

Febbraio 2020

Preferred Equity Investment in Bamboo Economy

GENESI PEGASO

Genesi Life s.r.l. è una società attiva nel settore dei servizi per la coltivazione e commercializzazione del bambù gigante.

Genesi Life ha già promosso iniziative volte alla coltivazione del bambù andando a costituire e partecipare a Special Purpose Vehicle quali Gensi One S.r.l. , Genesi Dos Primera S.r.l., Genesi Dos II S.r.l., Genesi Dos Terza S.r.l., Genesi Andormesa Srl con capitali raccolti per quasi € 5 mln.

Genesi One ha già piantumato nel giugno 2016 il proprio bambooseto in Sezzadio (AL) per totali 16 ha mentre Genesi Dos Primera ha piantumato il proprio bambuseto di 10 ha in giugno 2017, Genesi Dos II nel giugno 2018 per 10 ha, nel settembre 2019 invece è stato il turno di Genesi Dos Terza per 10 ha e nella primavera 2020 è altresì prevista la piantumazione di Genesi Andromeda. Previo completamento della raccolta fondi per settembre 2020 è prevista la piantumazione di Genesi Pegaso.

Genesi Life ha in progetto la realizzazione di un bambooseto di oltre 100 ha per il tramite di nr. 10 Special Purpose Vehicle che andranno a realizzare piantumazioni da 10/ha ciascuna, per un progetto totale ad oggi di 116 ha, destinato ad incrementare con successive nuove iniziative.

La presentazione in oggetto descrive le potenzialità dell'investimento in capitale da parte di terzi in una delle suddette Special Purpose Vehicle, per ognuna delle quali verrà replicata la struttura ivi prevista.

Complessivamente per la prossima società l'investimento raccolto da terzi sarà di € 1.520.000,00 per l'80% della società. In totale la realizzazione dei 100/ha porterà un fatturato complessivo a regime di oltre € 10/12.000.000 (€ 1/1,2 mln per ogni società da 10/ha.).

La mission di Genesi Life è contribuire fortemente allo sviluppo della Bamboo Economy in Italia ed Europa nonché la promozione della sua filiera.

1. Descrizione Business Bamboo

Esistono 1200 specie con 80 generi diversi di bamboo: Genesi Life ha selezionato attentamente la specie da distribuire, ponendo l'accento sulle condizioni climatiche ottimali di sviluppo e di trasformabilità del bamboo. Il *Phyllostachis Pubescens* (o *Edulis*), più semplicemente MOSO, è coltivato in Cina come la specie di maggior impiego industriale e commerciale. E' una graminacea estremamente rustica, che ben si adatta ad ogni tipo di terreno, senza escluderne alcuno. Cresce in climi temperati, soffrendo il freddo solo per temperature inferiori a -25°C ed essendo una pianta non acquatica, risente di immersioni prolungate.

Cresce tramite la propagazione dei rizomi, che si muovono strisciando nel sottosuolo a 10-30 cm di profondità (quindi molto superficiale) creando una vera e propria platea di fondazione che garantisce estrema stabilità alla coltivazione.

Il Bamboo Moso colonizza il terreno, realizzando una splendida e curata piantagione di bambù, con germogli che in soli 2 mesi diventano canne alte 20 m. Raggiunge dimensioni comprese fra i 14 e i 25 m in altezza; fra gli 8 e i 15 cm di diametro. Ogni anno riproduce nuovi germogli e nuove canne, senza alcun trattamento o cura in quanto è antibatterico e antimicotico naturale, il che la rende immune da parassiti e/o batteri.

La manutenzione è molto limitata. E' sempreverde a foglia caduca, il che rende la pacciamatura alla base sempre rinnovata, con rilascio di importanti proprietà nel terreno.

Il germoglio è l'“embrione” della canna, il primo elemento che i rizomi generano. Trovano vasto impiego nel mercato alimentare, anche se possono essere introdotti in quello farmaceutico ed in quello cosmetico. Il germoglio nasce in inverno e fuoriesce dal terreno in primavera, stagione durante la quale va raccolto.

Il tempo di sviluppo di un germoglio fuori terra è estremamente rapido, in quanto raggiunge a regime dimensioni dell'ordine di 20m in soli 2 mesi. Essendo ricco di molte sostanze nutritive, è classificato super food, ottimo per la diversificazione alimentare e per l'integra-

zione di particolari diete come quelle vegane e vegetariane (stili alimentari in costante e rapida crescita).

Il germoglio pesa mediamente fra i 500g e 1 kg, si raccoglie con grande semplicità, ed è considerato un elemento perfettamente in linea con le esigenze e le tendenze della società, italiana ed europea. Molto apprezzato in tutto il mondo, è un alimento di grande pregio, dal prezzo alla portata dei più ricchi; infatti in Cina ha costi proibitivi per la maggior parte della popolazione, consumato quindi solo dai più benestanti.

Le canne, o più tecnicamente i culmi, si formano a partire dal germoglio, che una volta sviluppatosi in altezza dovrà solo lignificare. Il legno che propone è estremamente pregiato, dai costi decisamente importanti.

Le canne giovani (meno di 1 anno) trovano impiego nell'industria tessile e cartiera. Le canne lignificate (2-3 anni) in tutti gli altri impieghi dove è richiesta la robustezza acquisita dal processo di lignificazione.

Il germoglio si raccoglie a partire dal terzo anno rispetto alla messa a dimora. Ogni anno la produzione dei germogli sarà sempre crescente, fino ad assestarsi alla produzione di regime al massimo al settimo anno. La raccolta avviene in primavera (da Marzo a Maggio), con una durata di circa 20 giorni continuativi.

La raccolta delle canne avviene nel periodo autunnale/invernale, da Settembre inoltrato a Dicembre. Ogni canna può pesare dai 20 ai 100 kg (dipende dall'altezza e dallo spessore). Il primo taglio avverrà intorno al quinto anno dal momento della messa a dimora, con crescita dei volumi raccolti negli anni successivi, fino al raggiungimento del regime al massimo al settimo anno.

L'attecchimento delle piantine viene garantito alla società con garanzia sino a 6 mesi dalla consegna con sostituzione delle piante non attecchite.

2. Mercato

Ad oggi il mercato del bamboo è già sviluppato in molte parti del mondo; in estremo oriente, nonostante siano coltivati in Cina circa 9.000.000 di Ha, tale produzione non soddisfa le esi-

genze interne, rendendo impossibile una forte esportazione da parte di questo paese.

In Europa e in Italia, il mercato potenziale è enorme, affermazione dimostrata proprio dall'ampio utilizzo che se ne fa in estremo oriente. Ad oggi, per stabilire possibili scenari futuri, possiamo analizzare il trend di crescita dei bisogni dell'uomo, unico e vero elemento che determina gli andamenti dei mercati. Dal punto di vista alimentare, i vegani e i vegetariani sono in rapida crescita, con statistiche che propongono una conversione a tale stile alimentare del 50% della popolazione europea entro il 2035. Pensiamo al peso che il germoglio potrebbe avere nella diversificazione di questa alimentazione, senza contare che si integra perfettamente anche in un'alimentazione classica "onnivora".

Ci affacciamo ad un mercato di oltre 600.000.000 di persone, la cui soddisfazione con 30.000 Ha a pieno regime sarebbe del solo 10% in caso di consumo pressoché nullo di tale 10% (5kg/anno pro capite).

Anche le canne trovano l'apprezzamento più sentito della popolazione per via della loro qualità (superiore ad ogni altro legname) e della loro rinnovabilità (foresta ecologica, che ripropone ogni anno senza agenti chimici nuove canne).

Siamo davanti ad una rivoluzione verde, ecologica, capace di fornire ottimi materiali, e di riavvicinare l'uomo alla natura come da tempo non succede, permettendo ai vari attori, dall'agricoltore al dettagliante di trarre profitto da un'attività etica.

Il bamboo trova impiego in innumerevoli campi applicativi:

- Edilizia;
- Pavimenti;
- Ponteggi;
- Oggettistica;
- Fibre di rinforzo;
- Filati, tessuti;
- Cippato, pellettato;
- Tappeti, abbellimenti, statue;
- Carta

E' bene sottolineare come Consorzio Italia Bambù periodicamente riveda le proprie stime

sullo sviluppo e rendimento delle colture in oggetto, di cui Genesi Life in ottica prudenziale tiene conto nelle proprie proiezioni.

3. GREEN ECONOMY - Coltivazione a impatto ambientale zero

Al di là degli aspetti economici derivanti dalla coltivazione, le foreste di bamboo offrono ampi spunti etici-ecologici-ambientali: una foresta di bamboo è in grado di assorbire circa 5 volte l'anidride carbonica assorbita da un'equivalente foresta "classica", rilasciando nell'atmosfera circa il 35% in più di ossigeno. Si consideri l'importanza ecologica della sopra esposta capacità in ragione anche delle attuali necessità di molte attività industriali di acquisire certificati verdi al fine di compensare le emissioni da produzioni.

Le foglie che cadono con continuità sono elementi utili per l'alimentazione del bambooseto e del suolo.

La sua capacità fitodepurativa (simile ad un giunco) lo rende adatto per il ripristino di aree delicate, come cave o discariche, oltre a sanare aree ipersfruttate dall'uomo. Il suo caratteristico apparato radicale a "rete", permette di risolvere molti problemi di smottamento e/o dissesto idrogeologico dei pendii.

Le sue proprietà antibatteriche e antimicotiche lo rendono immune dagli attacchi di parassiti e batteri, eliminando per intero l'impiego di prodotti chimici e pesticidi. Lo sviluppo e il progresso non sono legati soltanto al profitto, ma anche all'etica e alla cura.

Genesi Life nel mercato è posizionata quale leader per raccolta di nuove iniziative e di capitali nonché per piantumazioni in programma.

4. Financial summary

Coltivazioni

Genesi Life ad oggi ha posto in essere iniziative per totali ha piantumati 36, la previsione di sviluppo è ad oggi per totali 116ha. Il volume di fatturato stimato medio a regime per ha è di € 140.000,00 (secondo lo scenario di miglior redditività e produttività del prodotto) con la seguente previsione di crescita di fatturato complessivo delle società del gruppo Genesi espresso in milioni.

	I^ SEM 2019	II^ SEM 2019	I^ SEM. 2020	II^ SEM. 2020	I^ SEM. 2021	II^ SEM. 2021	2022
NR. DI HA PIANTUMATI	46	56	66	76	86	96	116
NR. DI HA IN PIANTUMAZIONE	10	10	10	10	10	10	
NR. DI HA - SVILUPPO -	10	10	10	10	10	10	
TOTALE	66	76	86	96	106	116	116
TOTALE PIANTUMATE	46	56	66	76	86	96	116
ANNO DI REGIME	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029
Fatturato medio previsto a regime con produttività € 140k/ha	6,44	7,84	9,24	10,64	12,04	13,44	16,24

Business plan

Il Management ha strutturato un business plan a 20 anni con partenza dalla data di piantumazione.

I ricavi ottenibili dal bamboo sono suddivisi tra raccolta di germogli destinati all'industria alimentare oltre che all'ingrosso e raccolta dei culmi.

La pianta produce almeno 7 germogli che in parte vengono destinati alla raccolta ai fini alimentari ed in parte vengono lasciati crescere per la crescita dei culmi e di nuovi culmi (pianta coloniale).

Si presume che i primi frutti possano essere raccolti tra il terzo e quarto anno, le previsioni effettuate dal management a seguito di appositi studi e ricerche sia nel territorio italiano che asiatico (con più esperienza) porta ad una percentuale crescente della produttività della coltivazione sino al suo punto massimo al settimo anno, in seguito al quale è costante.

I costi di produzione sono quelli iniziali di impianto mentre i costi periodici sono legati in maniera variabile al costo per la manutenzione del bambooseto e per la gestione dell'operazione.

I ricavi ottenibili possono derivare in via più prudentiale anche dalla destinazione dei fusti alla trasformazione e distribuzione per pellets, piuttosto che per cippato, rappresentando gli stessi il worst case.

I costi di impianto iniziali sono i costi per la piantumazione iniziale e servizi connessi, offerti da Genesi Life unitamente alla manutenzione periodica e supervisione.

Sono inseriti anche costi variabili per l'affitto in conduzione dei terreni agricoli.

La fiscalità è agevolata in ragione del fatto che le società veicolo saranno tutte società agricole a responsabilità limitata con possibilità di richiedere l'iscrizione al registro imprese nella sezione speciale delle start up innovative.

Il progetto di Genesi non prevede l'acquisto dei terreni direttamente, per poi procedere con la piantumazione, ma si prevede uno sviluppo per società a 20 anni, durata del contratto di locazione fondi agricoli, al termine del quale quest'ultimo potrà essere rinnovato per pari durata. In particolare il management, al fine di avere un approccio ancor più prudentiale, ha strutturato 4 scenari del business plan:

- Scenario Ordinario: nel quale la piantagione dà il suo massimo risultato in termini di ritorni economici vendendo sia fusti che germogli;
- Scenario Pellet: nel quale prudenzialmente si destina il prodotto della coltivazione interamente alla produzione e vendita di pellet;
- Scenario Cippato: nel quale prudenzialmente si destina il prodotto della coltivazione interamente alla produzione e vendita di cippato;
- Scenario Bilanciato: rappresentato dalla destinazione della coltivazione ad un mix in quota paritetica dei tre scenari descritti.

Il management ha scelto di illustrare di seguito i dettagli dello Scenario Bilanciato.

L'investimento richiesto per l'operazione di 10 ha di GENESI PEGASO è di € 1.520.000,00, le cui modalità di investimento verranno successivamente descritte.

Sulla base dell'investimento iniziale e delle dinamiche di cassa derivanti dall'attività l'evoluzione della Posizione Finanziaria Netta dell'Investimento potrà essere la seguente qualora tutti gli assunti si verificassero, a seconda degli scenari previsti.

Conto Economico €/000	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	anno 8	anno 9	ann
RICAVI TOTALI	-	-	99	378	533	723	857	891	939	973
VALORE AGGIUNTO	20	20	98	318	361	510	614	642	680	706
EBITDA	- 20	- 20	52	272	315	464	568	596	634	660
€/000	anno 1	anno 2	anno 3	anno 4	anno 5	anno 6	anno 7	anno 8	anno 9	ann
PFN	149	0	39	321	673	1.303	1.168	1.282	1.388	1.4

Si evidenzia che il management periodicamente rivede le proprie stime in ragione delle periodiche relazioni da parte degli agronomi che collaborano con Genesi Life al fine di adeguare le prospettive di produttività e conseguente possibile rendimento allo stato della piantumazione che, trovandosi all'aria aperta, può subire variazioni in ragione dei vari fattori atmosferici protagonisti delle stagioni.

5. Termini dell'investimento

Genesi Life costituirà un veicolo ad hoc partecipato al 100% denominato GENESI PEGASO in seguito aumenterà il capitale sociale per destinarlo all'80% a Terzi Investitori, i quali all'atto di sottoscrizione dell'aumento di capitale verseranno l'intera quota di capitale e l'intero finanziamento soci richiesto, il tutto per totali € 1.520.000.

La quota minima di adesione è di € 19.000.

L'esecuzione della sottoscrizione da parte dei Terzi Investitori avverrà attraverso la sottoscrizione con il gruppo Genesi di un Accordo di Investimento che riepilogherà le principali pattuizioni tra i soci e Genesi in ordine all'investimento, il tutto al fine di garantire la massima trasparenza ai futuri soci.

In esecuzione della sottoscrizione da parte degli investitori del capitale sociale Genesi modificherà lo statuto societario così come previsto dall'Accordo di Investimento garantendo agli investitori determinate protezioni.

Protezioni agli investitori:

- Possibilità di nomina di 1 su 3 dei Consiglieri di Amministrazione
- Tag and drag along (diritto di covendita e diritto di trascinamento)
- Liquidation Preference fino al rimborso di tutto l'investimento oltre ad un importo tale da consentire un IRR del 10%, anche in caso di Exit (cessione a terzi pacchetto maggioranza della società veicolo)

Genesi Life in esecuzione dell'accordo di investimento avrà i seguenti principali diritti ed obblighi:

- Nomina di 2 su 3 dei Consiglieri di Amministrazione
- Parteciperà alla distribuzione degli utili solo una volta avvenuto il rimborso del capitale

investito da terzi e della remunerazione all'IRR del 10% agli stessi

- Diritto di veto in Assemblea dei soci (necessità di voto favorevole del socio Genesi Life per deliberare assembleari)
- Performance Fee pari al 20% del capital gain realizzato da tutti i Soci (compresa Genesi Life) nel caso di cessione della maggioranza del pacchetto societario della società veicolo a terzi. La performance fee verrà pagata solo se gli Investitori avranno già incassato il rimborso dell'investimento totale maggiorato della somma necessaria ad ottenere un IRR del 10%.

6. Ritorni potenziali

In considerazione degli assunti del business plan il management prende come riferimento lo scenario Bilanciato, in ragione del quale conta di poter veder tornare agli investitori i seguenti previsti flussi di cassa, considerati quale distribuzione di utili al netto del capital gain, che totalizzano al decimo anno € 2.018.297 al lordo del capitale e sovrapprezzo versato (€ 1.520.000 che spetterà in sede di chiusura dell'investimento e liquidazione dell'attivo una volta terminata) ed € 5.822.920 alla fine dell'investimento ipotizzata a 20 anni già al netto della restituzione del capitale.

Si descrive in brevità la dinamica di rientro dall'investimento in raffronto al fatturato.

Fatturato previsto	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Fatturato 10 ha	0	0	99.118	378.04	532.552	723.283	857.322	890.943	939.268	973.096
Rientro dall' investimento	-19.000	-19.000	-19.000	-19.000	-19.000	-12.730	-8.520	-3.904	1.035	6.229
Flusso di cassa netto investitori	-19.000	0	0	0	0	6.270	4.210	4.616	4.939	5.193

Fatturato previsto												
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Totale	
Fatturato 10 ha	1.010.521	1.007.038	1.003.589	1.000.175	996.795	993.449	990.136	986.857	983.610	980.395		
Rientro dall'investimento	11.687	17.181	22.652	28.101	32.442	36.766	41.072	45.360	49.632	72.786		
Flusso di cassa netto investitori	5.458	5.494	5.471	5.449	4.341	4.324	4.306	4.289	4.272	23.155	72.786	

N.B.

Nei primi 5 anni la start up, in quanto innovativa, fatto salvo il permanere dei requisiti, non potrà distribuire utili: pertanto dal 6^o anno la distribuzione di utili comprenderà anche quelli che si conta di accumulare in precedenza, in maniera tale da far rientrare l'investitore dall'investimento entro l'ottavo-nono anno (anche qualche periodo prima calcolando il potenziale beneficio eventuale dato dalle detrazioni per investimento in start up innovative) . Dagli anni successivi si è prevista una distribuzione costante delle riserve di utili prodotte per poter mantenere la liquidità necessaria al rimborso del capitale a fine operazione.

Si evidenzia in seguito sia il tasso IRR a 10 e 20 anni, sia il valore attuale netto dell'investimento che l'indice di profittabilità media nei 20 anni in riferimento allo scenario Bilanciato.

IRR 10 ANNI	4,5%
IRR 20 ANNI	14,5%
Indice di profittabilità media annua	16%
VAN 20 ANI	€ 60.977

Si evidenzia in sintesi che gli scenari che danno origine allo scenario bilanciato, con un mix ciascuno del 33% porterebbero i seguenti risultati sintetici, nello specifico lo scenario "Cippato" vedrebbe un ritorno dell'investimento al tredicesimo anno:

Scenari	Anno di recupero Investimento I	RR 20 ANNI	Profittabilità media
Ordinario	8 ^o	20%	25%
Pellet	9 ^o ,10 ^o	14%	15%
Cippato	12 ^o ,13 ^o	9%	8%
Bilanciato (media)	9 ^o	14,5%	16%

SCENARIO	AN 20 ANNI
Quota da € 19.000,00 V	
Ordinario	95.398
Pellet	58.328
Cippato	31.106
Bilanciato (media)	60.977

Liquidation Preference

Sulla base delle stime del Management basato sul business plan BILANCIATO, è previsto l'integrale rimborso del capitale investito maggiorato di una somma tale da consentire un

tasso IRR dell'investimento del 10% attorno al 13[^] anno dalla data di avvenuta piantumazione. Per poi raggiungere un 14,5% di IRR al 20[^] anno. Si consideri che l'anno 1 è il primo anno a partire dalla piantumazione.

Si sintetizzano i dati principali per la quota societaria minima nello scenario Ordinario ed in quello Bilanciato

Scenario	Capitale investito	Totale entrate 20 anni	Totale entrate dopo 20 anni al netto investimento	Valore attuale netto 20 anni
ORDINARIO	19.000	130.825	111.825	95.398
PELLETS	19.000	88.954	69.954	58.328
CIPPATO	19.000	58.112	39.112	31.106
BILANCIATO	19.000	91.786	72.786	60.977

7. RISCHI

Vogliate leggere le importanti notizie riportate nella pagina finale del presente documento. Il progetto Genesi è esposto ad una varietà di rischi di impresa non prevedibili così come accade per qualsiasi altra tipologia di business.

I maggiori rischi che il management ravvisa sono:

- Rischio eventi naturali che danneggino il bambooseto e relativi cash out
- Rischio crollo prezzi materia prima (canne e germogli): le previsioni di ritorno per gli investitori dipendono da variabili incerte quali i prezzi di uscita sul mercato a lungo termine dei beni oggetto di commercializzazione nonché da variabili climatiche che potranno incidere sulle coltivazioni.

Notizie Importanti da Prospettare agli Investitori

Questo documento Vi è stato consegnato in maniera strettamente confidenziale e non Vi è consentito usare le informazioni ivi contenute per nessun altro scopo che l'investimento nel progetto ivi descritto.

Genesi Life in riferimento alla presente non Vi sta fornendo nessuna raccomandazione a tal fine, né tanto meno alcun servizio fiscale, legale connesso all'Investimento.

Gli investimenti in società private liquidabili sono strumenti finanziari illiquidi e non sarete in grado di realizzare il Vs investimento in ogni momento, al contrario di quanto accadrebbe per investimenti in azioni quotate su listini di Borsa. Vi è il rischio negli investimenti in società private che il capitale investito possa essere perso.

Il management di Genesi Life ed i suoi rappresentanti e consulenti non hanno intenzione di compiere alcuna sollecitazione pubblica all'investimento.

L'investimento nel progetto verrà definito con la sottoscrizione di un Accordo di Investimento tra le Parti ad hoc in base alle eventuali richieste dovessero pervenire.



Genesis
life

Genesis Pegaso SRL - Società Agricola
P.zza Borromeo, 14 - 20123 MILANO
Partita IVA: 11112780967

Momentum
Sponsor della Terra

Momentum SRL
Via Cefalonia, 55 - 25124 BRESCIA
Partita IVA: 04152730984