



**Piano di risanamento e
rilancio 2023-2027**



La società Firenze Fiera S.p.A. (di seguito anche la «Società» o «FF») ha conferito a EY S.p.A. (di seguito anche «EY») incarico per le attività di supporto metodologico allo sviluppo del Piano di risanamento e rilancio 2023-2027 (di seguito definito anche il «Piano»).

L'incarico è stato svolto e portato a termine sulla base dei dati messi a disposizione e sulla base delle assunzioni formulate dal Management della Società. Il presente documento è stato redatto esclusivamente sulla base di dati e informazioni fornite e raccolte dal Management della Società, ricevuti in forma sia scritta che orale, oltre che sulla base di informazioni pubblicamente disponibili.

Il Piano, per sua natura basato su dati di natura previsionale, presuppone il verificarsi delle assunzioni ed il raggiungimento degli obiettivi prospettici previsti. Le procedure da noi svolte non costituiscono, in base ai principi di revisione generalmente accettati nel nostro paese e a livello internazionale e alle norme tecnico deontologiche della revisione contabile: (1) una revisione contabile completa o limitata del bilancio della società, di specifici elementi, conti o voci aggregate o informazioni, (2) un esame analitico delle informazioni e dei dati finanziari, previsionali e prospettici della società, o (3) un esame del sistema di controllo interno della Società. Pertanto non siamo in grado di esprimere e non esprimiamo alcun giudizio professionale o altra forma di attestazione, sulla base dei principi di revisione generalmente accettati nel nostro paese e a livello internazionale e delle note tecnico deontologiche della revisione contabile. Il nostro lavoro non potrà essere utilizzato al fine di evidenziare o far valere eventuali errori, frodi o azioni illegali.

Qualora la Società, la relativa proprietà o il relativo Management, intendano mettere a disposizione di terzi il documento, non ci assumiamo alcuna responsabilità nei confronti dei terzi stessi. In ogni caso la natura e l'estensione delle procedure da noi svolte sono state limitate a ciò che la Società (e non i terzi) ci ha richiesto di effettuare. Pertanto, è possibile che questioni di interesse di terzi possano non essere state considerate in modo specifico nel corso del nostro incarico. Inoltre, le nostre valutazioni professionali circa lo svolgimento delle descritte attività in favore del cliente potrebbero essere state differenti da quelle che i terzi avrebbe potuto formulare nel perseguimento dei propri fini.

Conseguentemente, EY non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la sufficienza delle procedure svolte: (1) in relazione ai fini per i quali il Piano era stato originariamente richiesto, (2) in relazione ai fini specifici dei terzi, o (3) in relazione a qualsiasi altro fine. Qualora EY fosse stato incaricato di svolgere ulteriori procedure, sarebbero potute emergere ulteriori problematiche che sarebbero state comunicate al cliente. Il nostro rapporto professionale è intercorso esclusivamente con il cliente, e non si estende in alcun modo a terzi.

Si segnala infine che i dati 2022 riportati nel presente Documento non sono definitivi in quanto non ancora approvati dai relativi organi societari e potrebbero pertanto subire modifiche.

Agenda

- 1 Overview Firenze Fiera
- 2 Mercato di riferimento
- 3 Risultati storici
- 4 Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027



Firenzefiera
Congress and Exhibition Center





Firenzefiera
Congress and Exhibition Center

1. Overview di Firenze Fiera



Dalla posa della prima pietra della Fortezza da Basso nel 1534 fino alla ristrutturazione in chiave ecosostenibile del Palazzo degli Affari nel 2021, la storia del quartiere fieristico-congressuale di Firenze Fiera è una storia di costante innovazione.

Firenze Fiera Congress & Exhibition Center SpA (di seguito anche «FF») nasce nel dicembre 1998 dall'unificazione di Fortezza da Basso, Palazzo dei Congressi e Palazzo degli Affari, mettendo insieme esperienze e know how maturati nel tempo dalle singole società di gestione delle tre strutture che compongono il quartiere fieristico-congressuale fiorentino.

Il quartiere fieristico di Firenze Fiera, situato nel cuore della città, è **leader tra i poli della Toscana** con oltre 100.000 metri quadri di superficie (di cui 65.000 coperti). La privilegiata collocazione e il fascino dei suoi spazi, in cui l'architettura storica dialoga perfettamente con la contemporaneità, sono i fattori che ne fanno un unicum nel panorama fieristico-congressuale mondiale.

La società vanta annualmente un portfolio di importanti **manifestazioni fieristiche**, prestigiosi **convegni** e **congressi nazionali ed internazionali**.



1. Company Overview Firenze Fiera

Origini di Firenze Fiera



Nel corso del **1997** la Regione Toscana, il Comune di Firenze e la Camera di Commercio di Firenze decisero di **concentrare in un'unica società le attività fieristiche e congressuali** esercitate dalle loro aziende partecipate operanti nel settore (Sogese, Centro Congressi e Centro Affari). Il risultato dell'intenzione strategica fu la firma di un «Documento di intenti per la fusione del Polo Espositivo» avvenuta il 19 Dicembre 1997.

Il **21 Dicembre 1998** avvenne la **fusione fra Sogese e Centro Congressi**, che diede vita alla nuova società denominata “Firenze Expo – Centro Fieristico e Congressuale spa”.

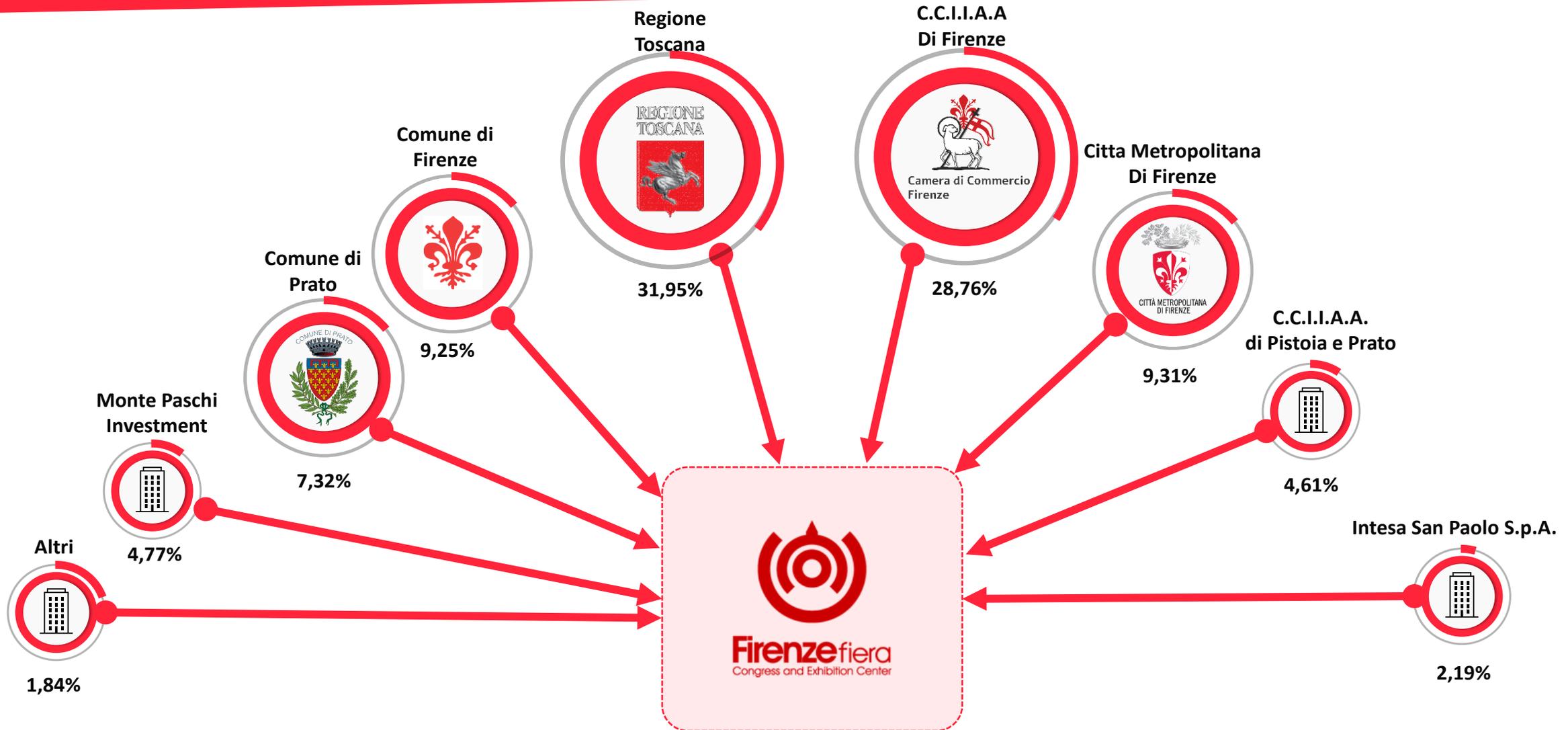
Successivamente, attraverso un **aumento di capitale** avvenne il conferimento del Centro Affari e l'ingresso nella compagine sociale del Comune di Prato e della Camera di Commercio di Prato.

Nel **2003** seguirà il **cambio di denominazione** nell'attuale Firenze Fiera Spa.

A **Dicembre 2021**, con l'approvazione della legge di Bilancio della Regione Toscana Firenze Fiera si configura come **società a partecipazione pubblica**, senza effettivo controllo pubblico.

1. Company Overview Firenze Fiera

Struttura Societaria



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

Consiglio d'Amministrazione*

Presidente e AD

Lorenzo Becattini

Vice Presidente

Tamara Ermini

Consigliere

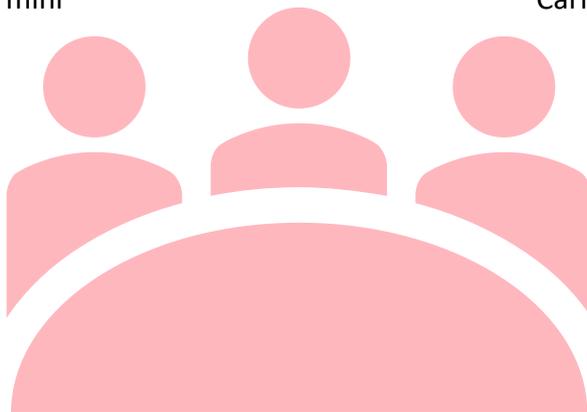
Carlotta Ferrari

Consigliere

Giancarlo Carniani

Consigliere

Claudio Bianchi



** in scadenza con l'approvazione del bilancio al 31.12.2022*

Collegio Sindacale**

Presidente

Sandra Bianchi

Sindaco Effettivo

Laura Morini

Sindaco Effettivo

Silvano Nieri



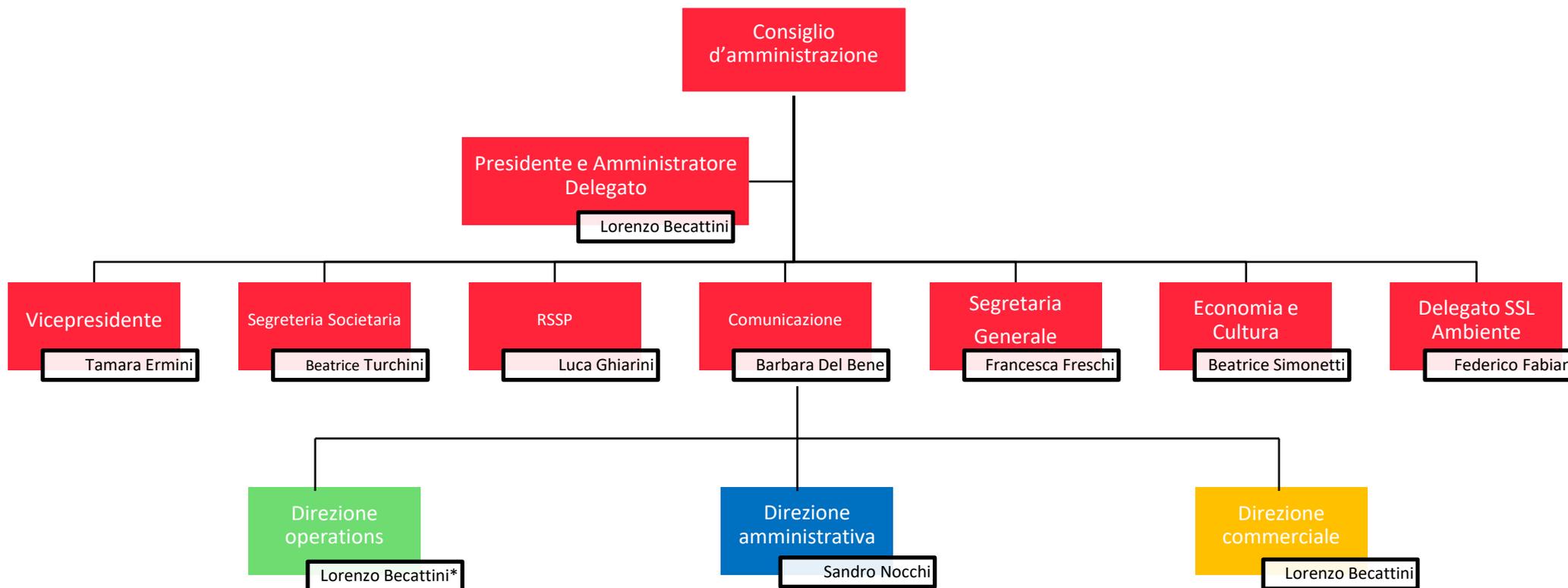
*** in scadenza con l'approvazione del bilancio al 31.12.2022*

1. Company Overview Firenze Fiera

Struttura Organizzativa di 1° livello



L'organigramma gerarchico - funzionale di Firenze Fiera opera con 4 linee di riporto ed è composto da 6 organi di Staff all'Amministratore delegato tra cui: la Segreteria Societaria, delegato SSL Ambiente, RSSP, Segreteria Generale, Comunicazione e ufficio Economia e Cultura.



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

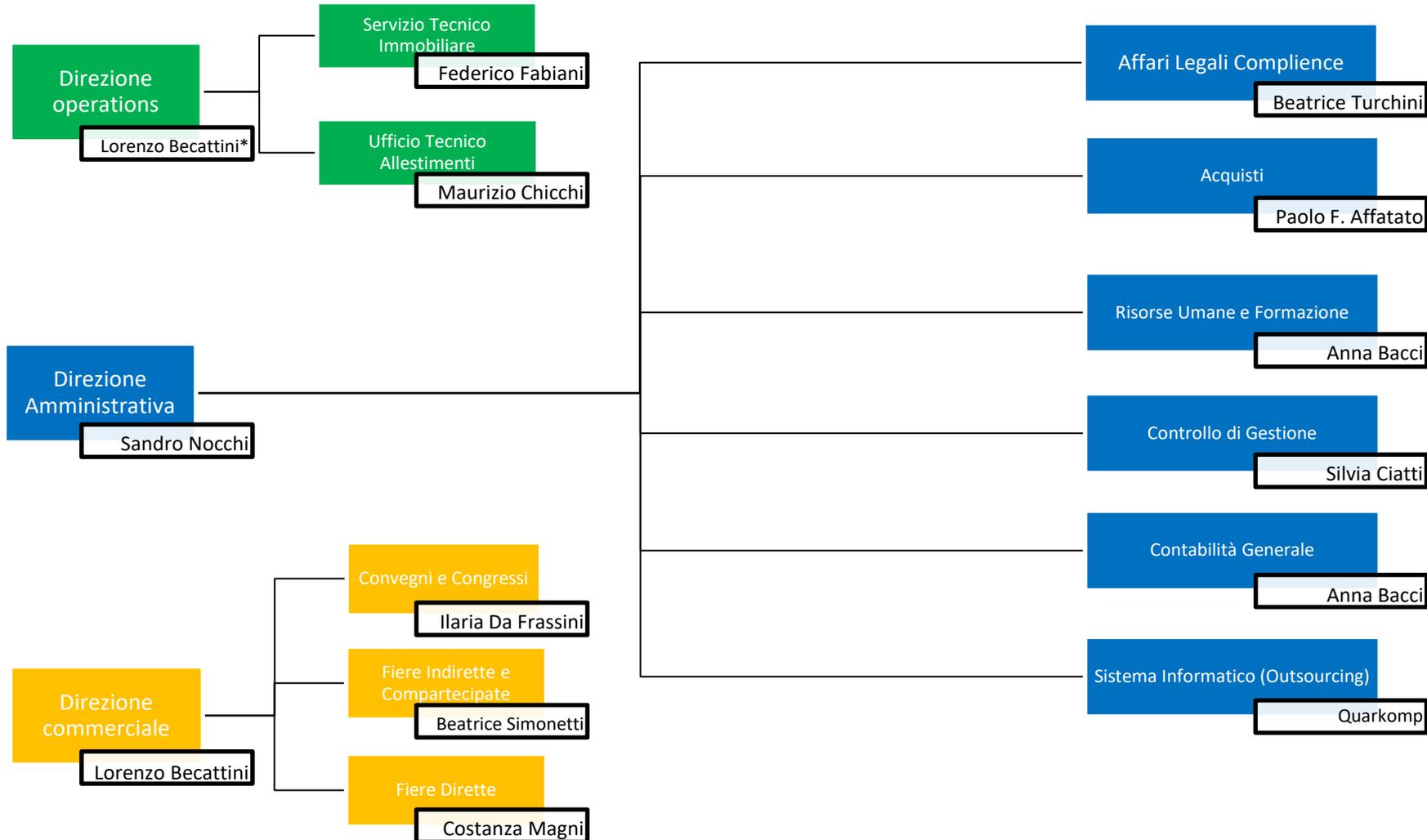
PIANO DI RISANAMENTO

*ruolo ricoperto ad interim

1. Company Overview Firenze Fiera

Struttura Organizzativa di 2° livello

L'organizzazione aziendale è divisa in 3 funzioni principali : **Operation, Amministrazione e Commerciale.**



*ruolo ricoperto ad interim

- OVERVIEW
- MERCATO DI RIFERIMENTO
- RISULTATI STORICI
- PIANO DI RISANAMENTO

L'attività operativa di Firenze Fiera consta in **tre Business Lines**

Description

Mostre Dirette



Le mostre dirette, sono fiere organizzate e gestite direttamente da Firenze Fiera: Firenze Fiera progetta e realizza allestimenti personalizzati per ogni evento, dagli spazi interni alla segnaletica. Gli ospiti degli eventi possono accedere a servizi esclusivi e suggerimenti per visite guidate o escursioni durante la permanenza.

Mostre Indirette



Le mostre indirette, sono fiere organizzate e gestite da altre società. Ad esempio, Pitti Immagine, azienda italiana che opera nella promozione del design della moda, organizza manifestazioni fieristiche, eventi di comunicazione e iniziative culturali presso il padiglione centrale della Fortezza da Basso.

Congressi



I congressi sono principalmente costituiti da riunioni di carattere sia nazionale che internazionale che uniscono partecipanti con gli stessi interessi culturali e professionali.

1. Company Overview Firenze Fiera

Attività del Business

L'attività operativa di Firenze Fiera consta in **tre Business Lines**

Mostre Dirette



Mostre Indirette



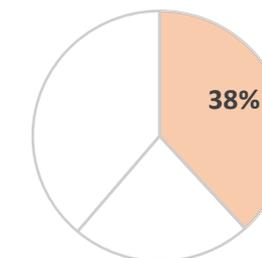
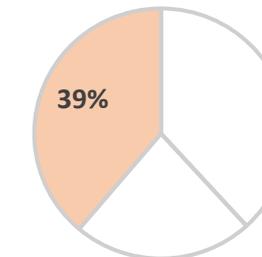
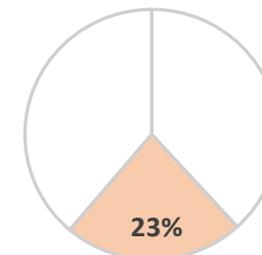
Congressi



Trend Ricavi FY18-FY22



Ricavi % FY22



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

L'attività operativa di Firenze Fiera consta in **tre Business Lines**

Mostre Dirette

Mostre Indirette

Congressi

Servizi Offerti

- **Tecnologia:** Con Firenze Fiera gli eventi dispongono dei migliori prodotti e servizi per allestimenti audiovisivi e del supporto di una solida consulenza progettuale, per soluzioni tecniche innovative e spettacolari.
- **Allestimenti:** Firenze Fiera progetta e realizza allestimenti personalizzati per ogni evento, dagli spazi interni alla segnaletica, dai servizi navetta alla vigilanza passando per il digitale e il web.
- **Catering:** Negli spazi espositivi sono presenti un ristorante self service e numerosi punti di ristoro e bar. Vi sono inoltre delle cucine situate all'interno delle strutture che garantiscono la freschezza dei piatti e delle portate.
- **Ospitalità:** Gli ospiti degli eventi possono accedere a servizi esclusivi e suggerimenti per visite guidate o escursioni durante la permanenza, grazie al supporto e alla collaborazione di Destination Florence CVB. Inoltre è possibile attivare un portale di prenotazione alberghiera personalizzato con l'identity del congresso, con tariffe vantaggiose per i delegati.
- **Green:** Stoviglie e posateria usa e getta del nostro catering sono in Mater-Bi compostabile, e vengono messi a disposizione kit per la raccolta differenziata di carta, plastica e materiali biodegradabili.
- **Visitatori:** E' possibile affidarsi all'esperienza di Firenze Fiera per gestire le prenotazioni, gli ingressi e i flussi dei visitatori, nonché la biglietteria e i relativi aspetti amministrativi.

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

1. Company Overview Firenze Fiera

Principali Eventi

La società ospita un portfolio di **manifestazioni** ampio e diversificato, alcune sono leader nel business della moda maschile, dell'artigianato d'eccellenza e della didattica, ospita poi **convegni** e **congressi** nazionali e internazionali nel settore medico-scientifico e informatico-tecnologico.

TOP Eventi:

Mostra diretta



Mostra indiretta



Congressi



OVERVIEW

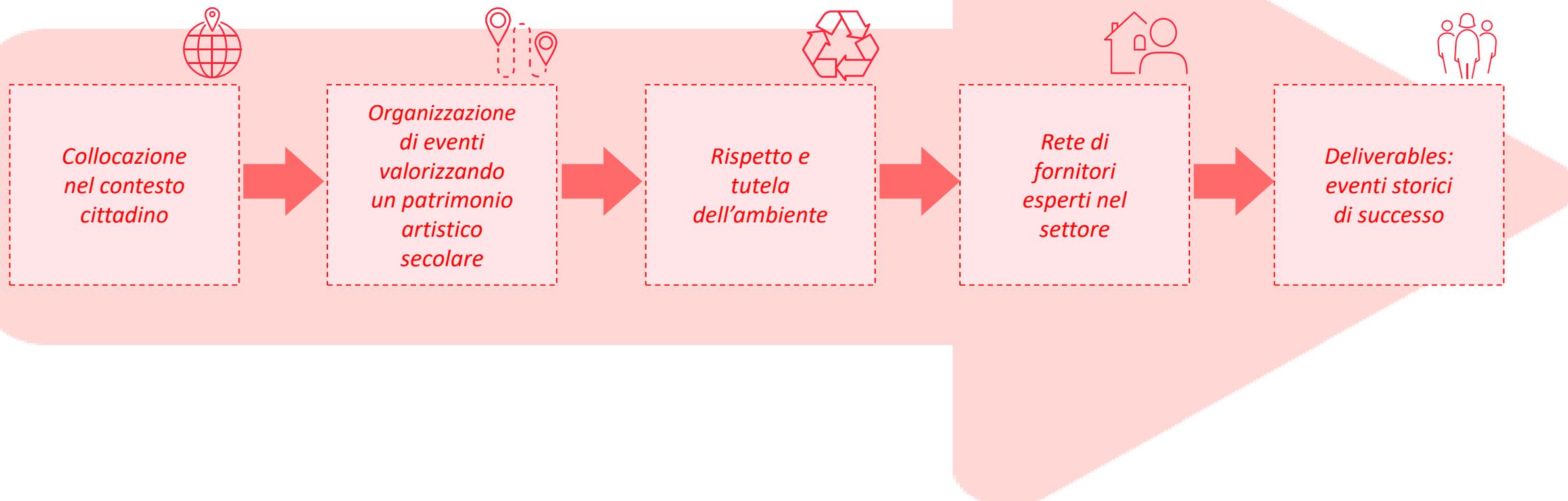
MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

1. Company Overview Firenze Fiera Value Chain

La **value chain** è uno strumento chiaro e funzionale che permette **di intervenire in modo mirato sui principali punti** valutando eventuali revisioni, **applicando dovuti miglioramenti** ragionando per fasi.



1. Company Overview Firenze Fiera

Asset immobiliari

Firenze Fiera dispone di **tre grandi strutture** nella Città di Firenze: La Fortezza Da Basso, il Palazzo dei Congressi e Palazzo degli Affari.

FORTEZZA DA BASSO



Superficie di 80.000 mq (di cui 55.00 coperti).

È composta da 6 padiglioni e da diversi edifici che a loro volta comprendono diverse sale adatte a congressi, fiere ed eventi esclusivi.

Principalmente a servizio di:

- Fiere dirette e indirette
- Congressi

PALAZZO DEI CONGRESSI



Ha sede nell'ottocentesca Villa Vittoria.

È composta da due sale meeting, un Auditorium da 1.000 posti e un Anfiteatro all'aperto.

Principalmente a servizio di:

- Congressi

PALAZZO DEGLI AFFARI



Superficie di 4.000 mq, disposti su 6 livelli con 15 sale modulari e flessibili realizzate con materiali sostenibili al 100%.

Ristrutturato e inaugurato a Luglio 2022.

Principalmente a servizio di:

- Congressi

1. Company Overview Firenze Fiera

Sostenibilità



Tutela dell'Ambiente

Firenze Fiera si impegna da sempre a **ridurre l'impatto ambientale** connesso all'organizzazione e allo svolgimento degli eventi, ponendo l'attenzione sul **riciclaggio delle materie prime** e sulle buone **pratiche di sostenibilità**.



Impegno per la comunità

Firenze Fiera promuove i principi della multiculturalità e della inclusività, sono stati siglati **contratti di fornitura con imprese che si occupano di inserire nel mondo del lavoro persone con disabilità e/o con vulnerabilità** di vario genere.



Innovazione e digitalizzazione

Firenze Fiera pone molta attenzione riguardo **l'Innovazione dell'offerta, digitalizzazione dei processi, ricerca di mercati strategici** rafforzando alleanze, **finanziamenti e fondi** di aiuto e sostegno.



Legame con il Territorio

Firenze Fiera si impegna nella creazione di valore condiviso tramite l'attenzione agli **aspetti socioeconomici** ed ambientali. La società realizza **eventi culturali in partnership con le Istituzioni locali** e internazionali



La Governance

Firenze Fiera ha adottato un **Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo 231/01** che si integra al Codice Etico e definisce un sistema di regole di condotta riguardanti sia la propria struttura organizzativa sia i rapporti con i terzi allo scopo di migliorare la Corporate Governance.



Il sistema di gestione integrato

Firenze Fiera ha adottato una gestione aziendale focalizzata sul **miglioramento del proprio rapporto con i lavoratori e tutti gli stakeholders** dell'Azienda, oltre **all'ottimizzazione delle proprie risorse** per migliorare l'efficienza aziendale.

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

1. Company Overview Firenze Fiera

L'importanza di Firenze Fiera per il territorio

L'importanza che Firenze Fiera ricopre per il territorio della Toscana va oltre il servizio offerto in fase di gestione ed organizzazione degli eventi.



Gestione di beni storico culturali

La **Fortezza da Basso** è una fortezza medicea nel cuore di Firenze dove convivono capolavori di architettura rinascimentale e tecnologie all'avanguardia e rientra nei complessi espositivi di Firenze Fiera.



Importanza Strategica per il distretto produttivo locale dell'alta moda

L'importanza strategica di Firenze Fiera per il settore dell'alta moda con **Pitti Uomo**, evento più importante di Pitti Immagine, organizzato ogni anno con cadenza semestrale con rilevanza a livello mondiale per quanto riguarda la moda maschile.



Investimenti su ristrutturazioni e migliorie

Firenze Fiera investe costantemente in ristrutturazione e migliorie sui beni di proprietà. Di recente, ha investito nella ristrutturazione del nuovo Palazzo degli Affari di Firenze, parte del polo fieristico-congressuale.



Indotto economico sul territorio stimato in circa **400M €***

Firenze Fiera e i suoi eventi contribuiscono all'evoluzione del turismo per tutta la città e oltre: si stima che gli eventi generino **12 milioni di presenze e un incremento del 140% nelle richieste di hotel e del 126% per le strutture extra alberghiere***.



Settore congressuale

Firenze Fiera gestisce le principali strutture adibite ad ospitare congressi nella città di Firenze. Organizza eventi di successo, mette a disposizione servizi evoluti e personalizzati con la presenza di importanti figure professionali.

1. Company Overview Firenze Fiera

L'importanza di Firenze Fiera per il territorio

Gli **eventi** gestiti o organizzati da Firenze Fiera riscuotono **risonanza** a livello **nazionale** come dimostrato dall'interesse da parte dei **principali media generalisti e di settore**, di seguito la rassegna stampa relativa agli ultimi principali eventi:

Rai Cultura
📅 24 Mar 2023 > 26 Mar 2023

*“**t**ourismA è una finestra aperta sulla cultura, un incoraggiamento a valorizzare il nostro grande patrimonio. È un evento che fa onore alla città di Firenze ed è uno strumento indispensabile per coloro che amano l'antichità»*

LA NAZIONE

Firenze, 11 gennaio 2023 - Tutti alla fiera più bella del mondo. **Pitti Uomo 103** ieri è partito con una forte accelerata a cominciare dal prodotto, assai bello, esposto negli stand e dal tipo di pubblico competente e interessato a materiali a tendenze.

SIDO Società Italiana di Ortodonzia

13 Ottobre 2022 - 16 Ottobre 2022
Dal 13 al 16 Ottobre alla Fortezza da Basso torna il Congresso Internazionale SIDO - Società Italiana di Ortodonzia.
4 giorni di congresso con la presenza di quasi tutte le società ortodontiche italiane che organizzeranno i propri corsi e congressi durante il congresso SIDO-MOIP.

INDIRE ISTITUTO NAZIONALE DOCUMENTAZIONE INNOVAZIONE RICERCA EDUCATIVA

FIERA DIDACTA ITALIA, l'appuntamento più importante sull'innovazione del mondo della scuola
Fiera Didacta Italia, giunta alla sua sesta edizione, è in programma **dall'8 al 10 marzo 2023**, alla Fortezza da Basso a Firenze.

Associazione Esposizioni e Fiere Italiane

1 Maggio 2023
Affluenza record alla Fortezza da Basso per MIDA 2023: sfiorati i 70.000 visitatori
Si chiude stasera con successo la 87sima Mostra Internazionale dell'Artigianato

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO



Firenzefiera
Congress and Exhibition Center

2. Mercato di riferimento



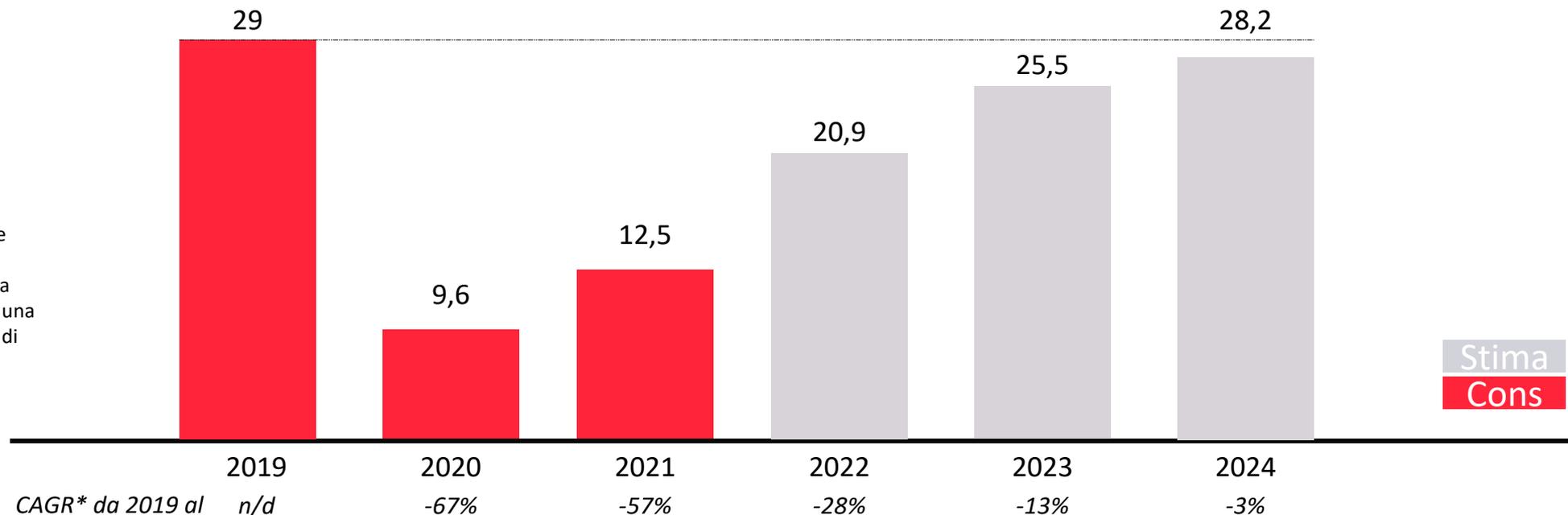
2. Mercato di riferimento

Il mercato fieristico

Il **valore del mercato fieristico globale** nel 2019 era di circa 30 Miliardi, nel 2020, con l'effetto della pandemia ha registrato un CAGR* negativo di 67%. Gli effetti delle restrizioni dovute alla diffusione del Covid hanno quindi più che dimezzato il fatturato del settore. Il 2021 è considerato l'anno che precede il periodo di ripresa, seppur si registra un aumento del valore che raggiunge 12,5 Milardi. Il 2022 è l'anno dell'avvio della ripresa, la previsione ipotizza **di tornare ad un livello di fatturato pre Covid nel 2024**.

Valore del mercato fieristico-congressuale globale

(\$'Bln, %)



*Il tasso annuo di crescita composto, **CAGR**, dall'acronimo anglosassone Compounded Average Growth Rate, rappresenta la crescita percentuale media di una grandezza in un lasso di tempo.

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

L'Italia, nel 2019, si attestava rispetto al mercato Europeo:



Al **quarto** posto per quanto concerne il numero di manifestazioni



Al **secondo** posto per quanto concerne gli espositori totali



Al **quarto** posto per i visitatori totali



Al **secondo** posto per quanto concerne la superficie espositiva occupata



Al **secondo** posto per quanto concerne gli espositori esteri



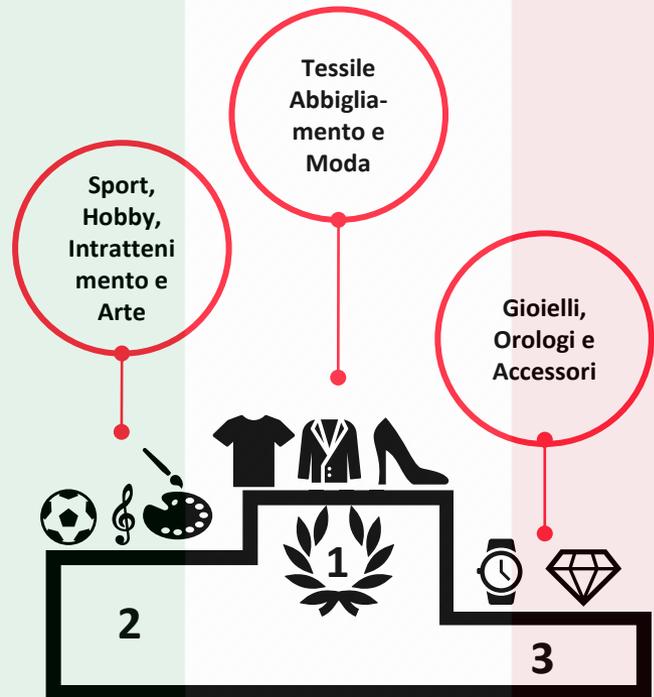
Al **secondo** posto per i visitatori esteri

2. Mercato di riferimento

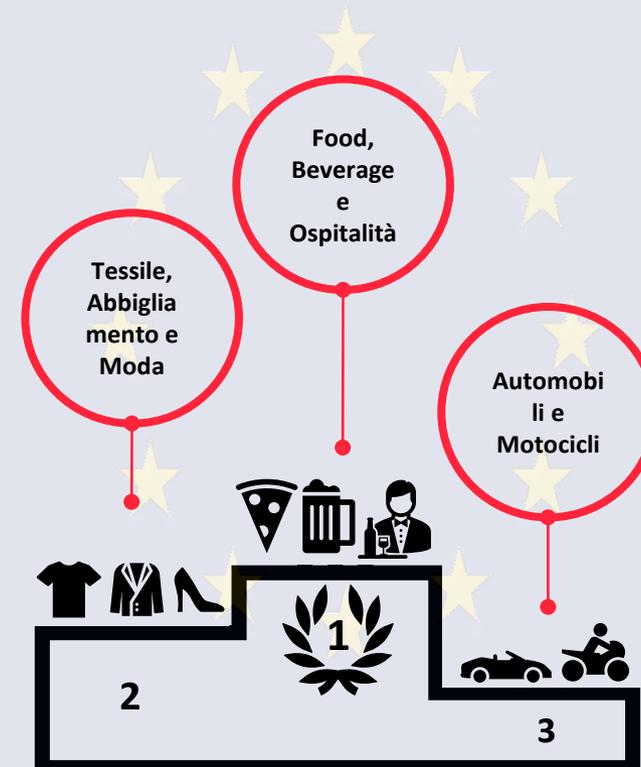
L'Italia nel mercato fieristico Europeo (2/5)

Occupazione del suolo fieristico

In **Italia** le principali categorie di occupazione del suolo fieristico sono state, nel 2019:



In **Europa** le principali categorie di occupazione del suolo fieristico sono state, nel 2019:



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

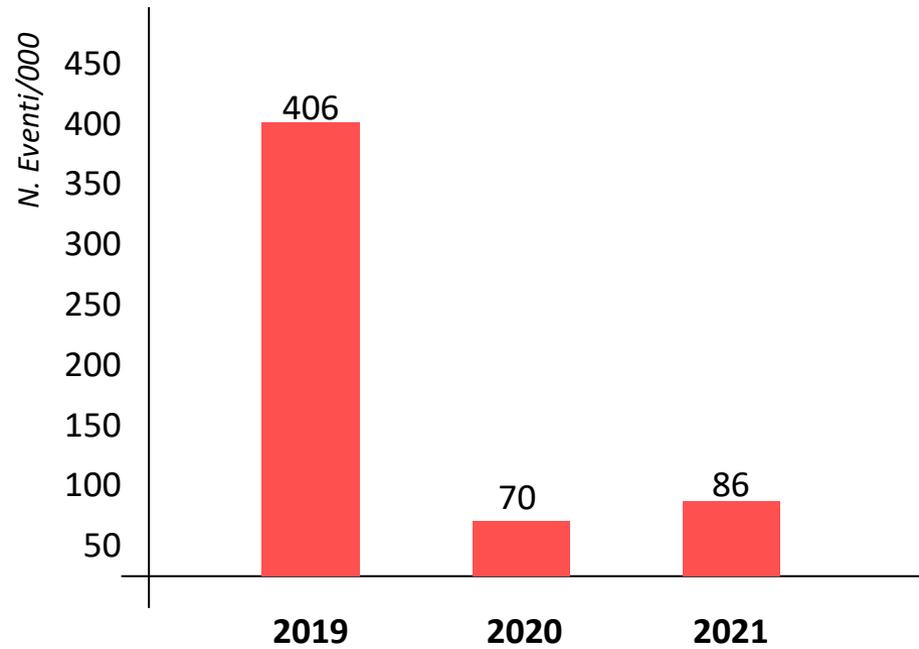
RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

2. Mercato di riferimento

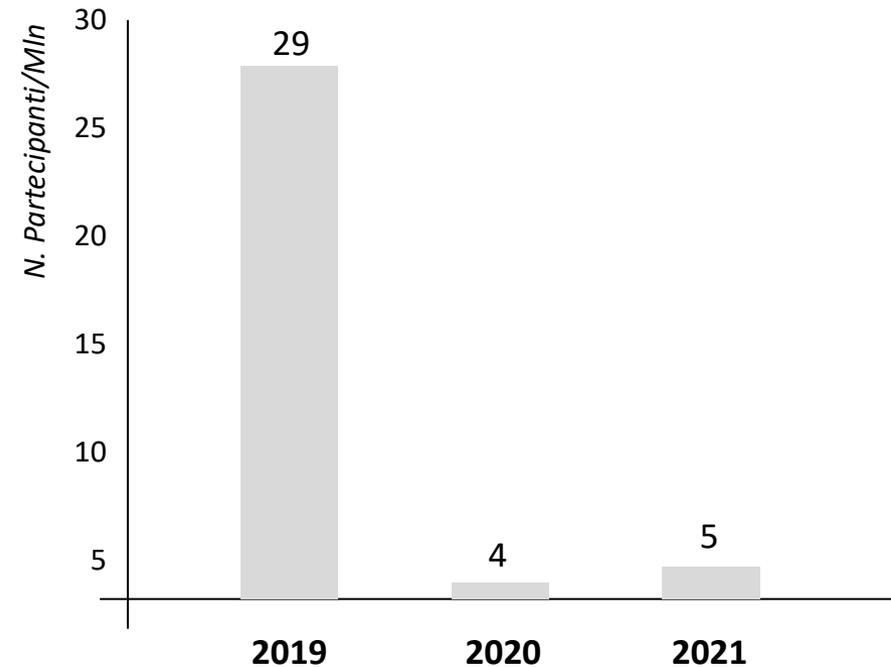
L'Italia nel mercato fieristico Europeo (3/5)

Il **numero degli eventi in Italia** nel 2020 è diminuito drasticamente per effetto delle restrizioni per Covid-19, nel **2021 è stata registrata una piccola ripresa** pari al +15% con l'introduzione di eventi virtuali.



Tasso di variazione - -86% +15%

Il **numero dei partecipanti**, coerentemente con il trend degli eventi, è in leggera ripresa rispetto alla diminuzione del 2020.



Tasso di variazione - -83% +24%

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

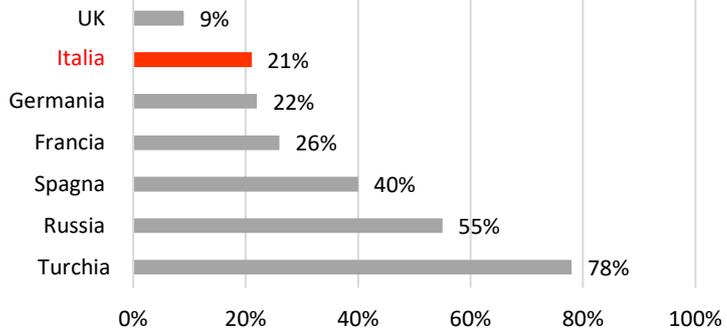
PIANO DI RISANAMENTO

2. Mercato di riferimento

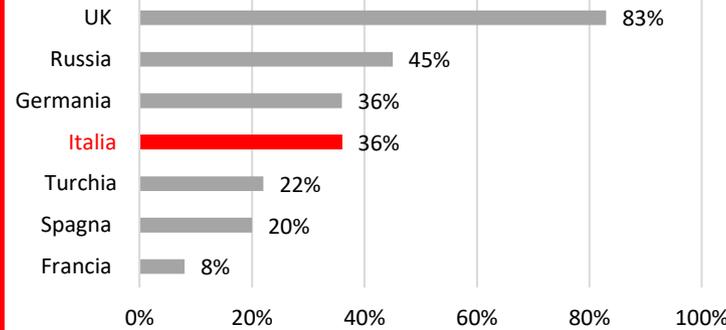
L'Italia nel mercato fieristico Europeo (4/5)

UFI* ha condotto un'intervista globale su un campione di 401 aziende in 53 paesi con riferimento al tema dei **supporti economici ricevuti dallo Stato nel 2021** per far fronte alle difficoltà della pandemia. Nei grafici sono riassunte le risposte ottenute per i soli paesi Europei. In merito alle aziende italiane, nessuno degli intervistati ha affermato di aver ricevuto un aiuto economico da parte dello stato superiore al 50% dei costi sostenuti e più di un'azienda su cinque ha sostenuto di non aver ricevuto aiuti.

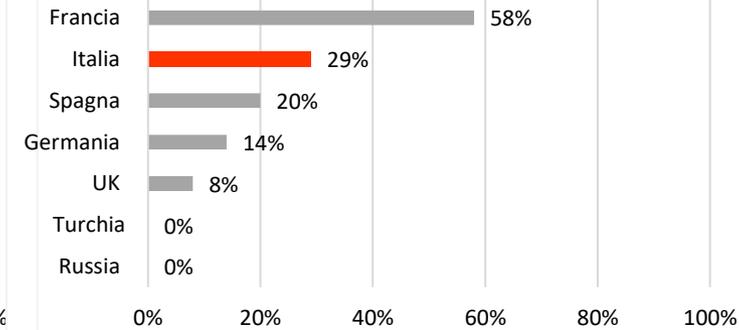
Nessun incentivo



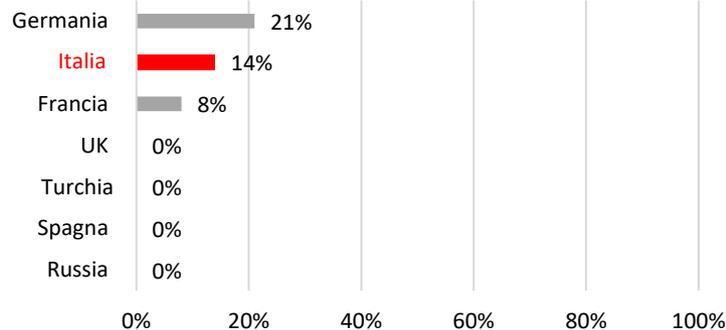
Meno del 10% dei costi sostenuti



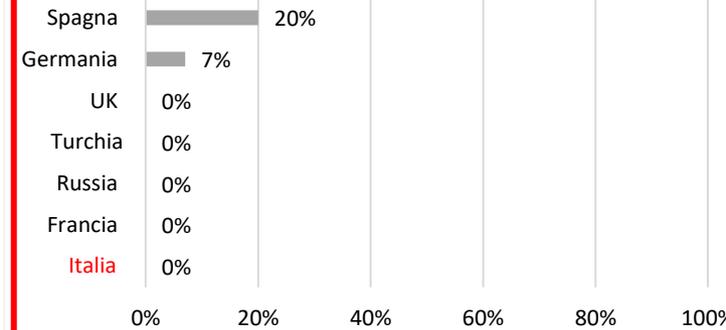
Tra il 10% e il 25% dei costi sostenuti



Tra il 25% e il 50% dei costi sostenuti



Più del 50% dei costi sostenuti



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

2. Mercato di riferimento

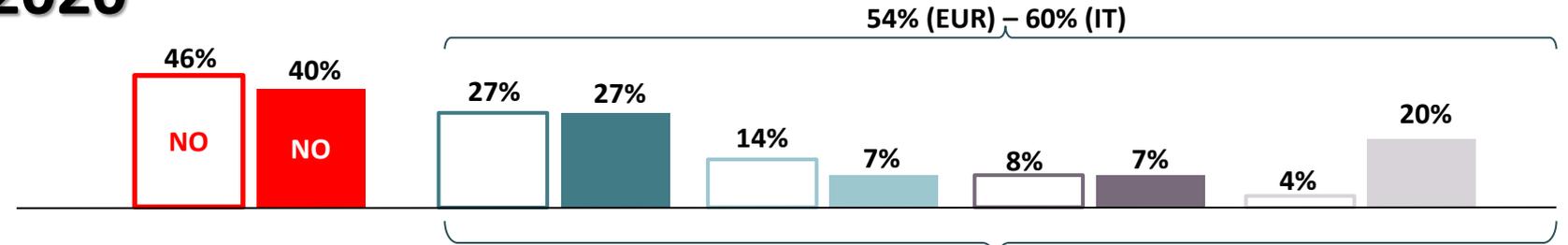
L'Italia nel mercato fieristico Europeo (5/5)

Si presenta il trend di Aiuti di stato in Europa e Italia nel triennio 2020-2022.

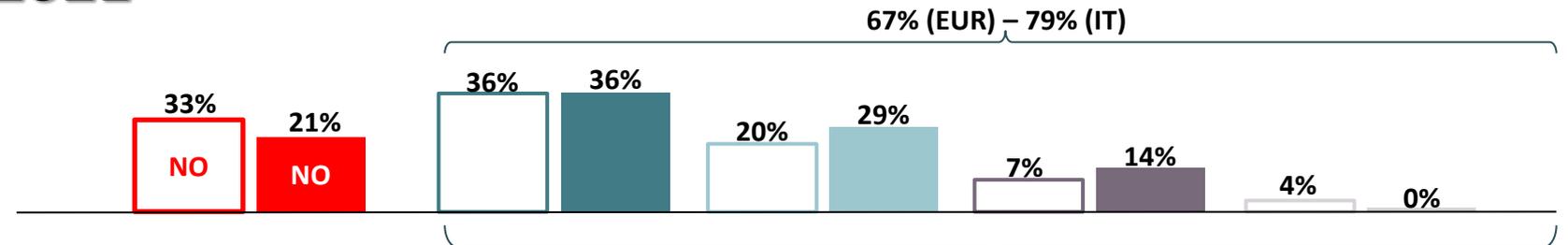
Legenda:

- Italia
- Europa
- Meno del 10% dei costi sostenuti (IT)
- Meno del 10% dei costi sostenuti (EU)
- Tra il 10% e il 25% dei costi sostenuti (IT)
- Tra il 10% e il 25% dei costi sostenuti (EU)
- Tra il 25% e il 50% dei costi sostenuti (IT)
- Tra il 25% e il 50% dei costi sostenuti (EU)
- Più del 50% dei costi sostenuti (IT)
- Più del 50% dei costi sostenuti (EU)

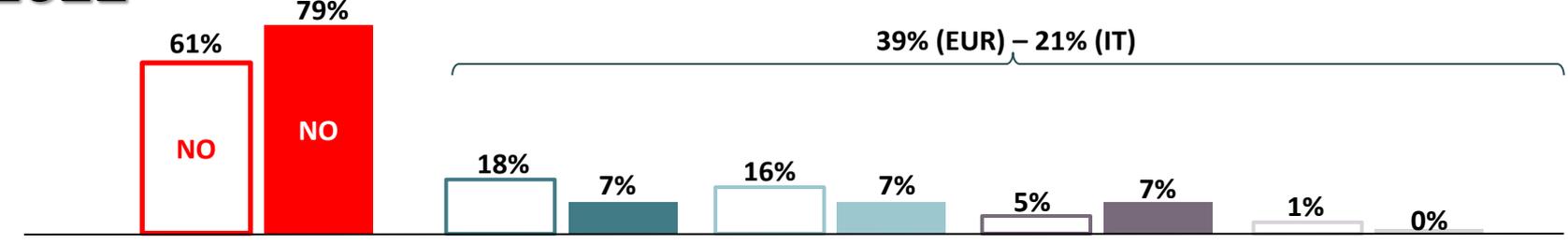
2020



2021



2022



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

2. Mercato di riferimento

Capitalizzazioni, Finanziamenti e Contributi ricevuti - Mercato Fieristico e Congressuale Italiano



Δ Capitale Sociale 2020-2021

(000/€)



VeronaFiere	Rimini e Vicenza (IEG Group)	BolognaFiere	FirenzeFiera	Fiera Milano
27.356		*		

*Come da comunicato stampa pubblicato sul sito di **BolognaFiere**, la società ha **deliberato una ricapitalizzazione** in data 19 Maggio 2022 per l'importo massimo di **105 milioni di €**.



Finanziamenti agevolati

(000/€)

	2020	2021	Totale
1 Rimini e Vicenza (IEG Group)	50.000	10.000	60.000
2 BolognaFiere	20.000	15.500	35.500
3 VeronaFiere	25.000	6.000	31.000
Fiera Milano	-	22.594	22.594
FirenzeFiera	-	7.279	7.279



Contributi ricevuti

(000/€)

	2020	% Utile ADJ* '20	2021	% Utile ADJ* '21	Totale	% Utile ADJ**
1 Fiera Milano	377	1%	61.867	359%	62.244	120%
2 BolognaFiere	1.239	3%	41.068	100%	42.307	48%
3 VeronaFiere	74	0%	31.193	115%	31.267	59%
Rimini e Vicenza (IEG Group)	450	3%	22.041	103%	22.491	66%
FirenzeFiera	1.171	24%	5.500	90%	6.670	61%

OVERVIEW

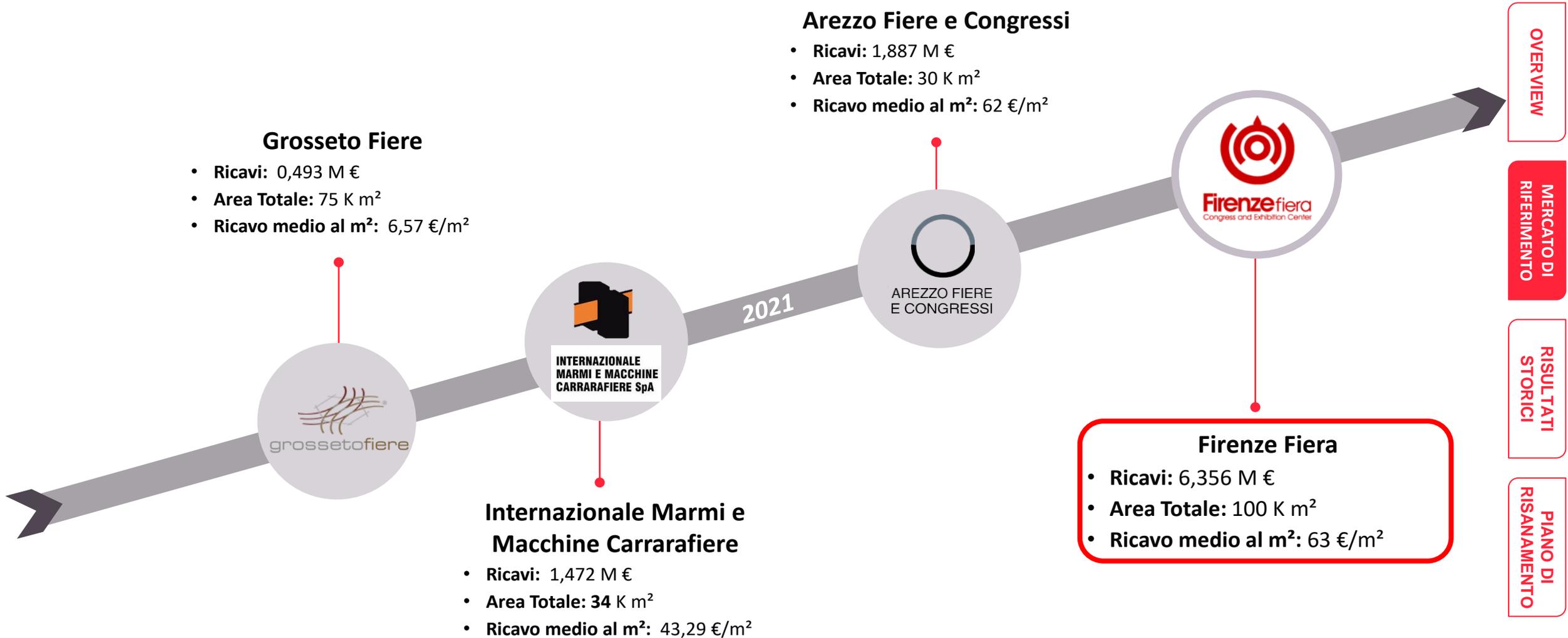
MERCATO DI
RIFERIMENTO

RISULTATI
STORICI

PIANO DI
RISANAMENTO

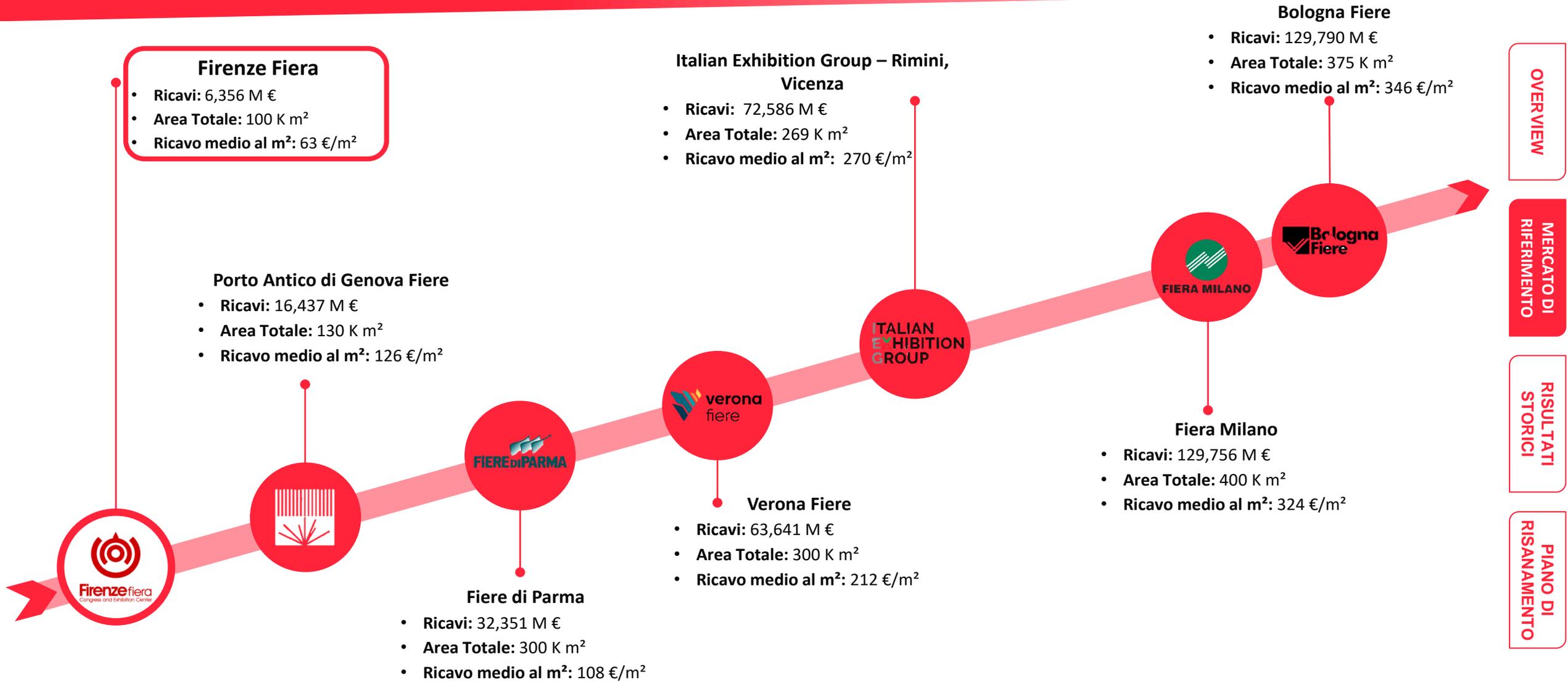
2. Mercato di riferimento

Concorrenza e posizionamento di Firenze Fiera nel mercato fieristico Regione Toscana 2021



2. Mercato di riferimento

Concorrenza e posizionamento di Firenze Fiera nel 2021 nel mercato italiano



OVERVIEW

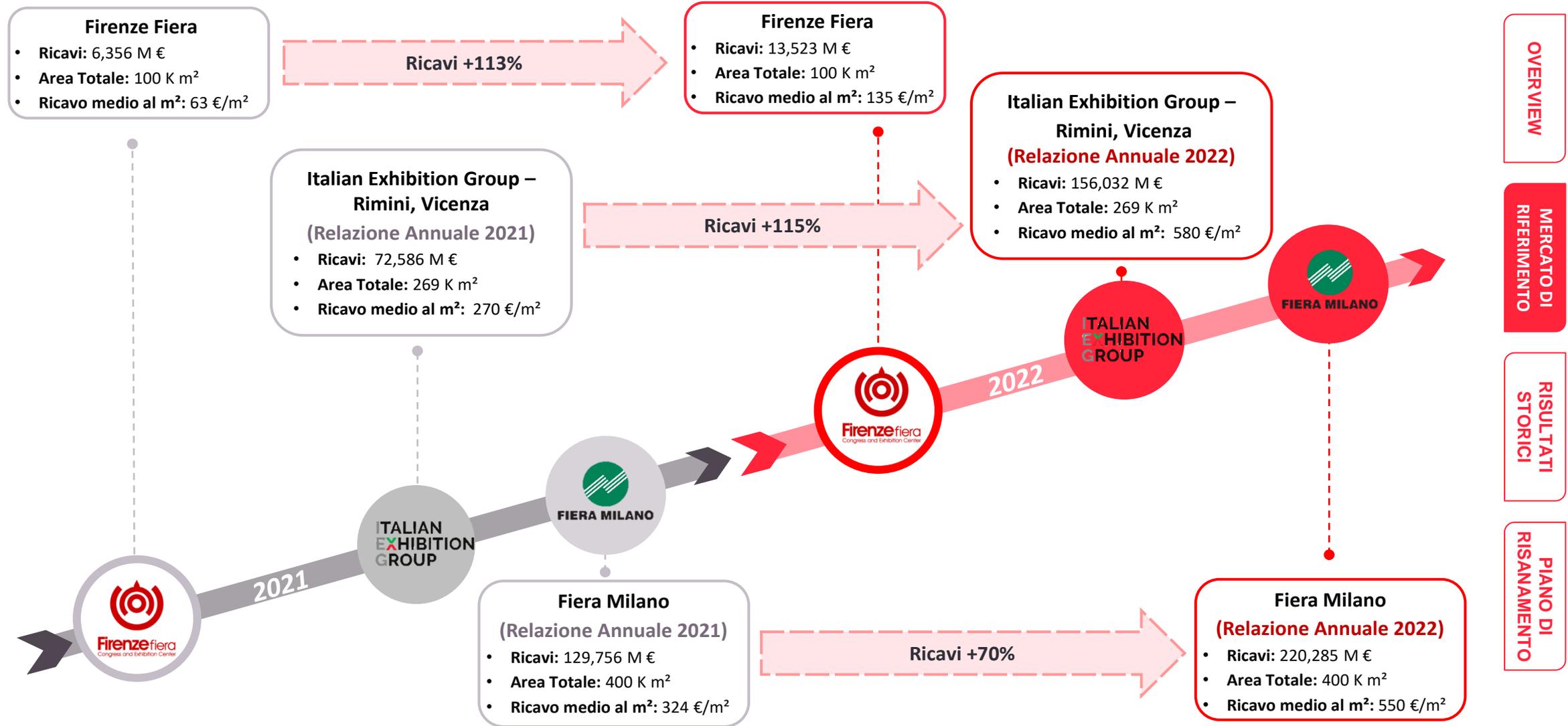
MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

2. Mercato di riferimento

Concorrenza e posizionamento di Firenze Fiera nel 2021 – 2022 nel mercato italiano





Firenzefiera
Congress and Exhibition Center

3. Risultati storici



3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Prospetto Conto Economico

CONTO ECONOMICO

Conto Economico (€ '000)	2018	2019	2020	2021	2022
Congressi	6.536	7.512	1.325	3.167	5.036
Mostre dirette	2.833	2.877	401	583	3.023
Mostre indirette	7.557	8.136	3.618	1.495	5.114
Ricavi da manifestazioni	16.926	18.525	5.344	5.245	13.173
Proventi da concessioni	31	19	21	17	12
Altri Ricavi	203	330	358	1.094	409
Totale Ricavi	17.160	18.874	5.723	6.356	13.594
Congressi	(2.800)	(3.581)	(721)	(1.582)	(2.572)
Mostre dirette	(2.176)	(2.989)	(647)	(916)	(2.673)
Mostre indirette	(2.142)	(2.147)	(922)	(562)	(1.366)
Consumi energetici	(922)	(954)	(297)	(487)	(1.394)
Smaltimento	(78)	(34)	(13)	(25)	(40)
Costi diretti variabili	(8.118)	(9.705)	(2.600)	(3.572)	(8.045)
Margine operativo	9.042	9.169	3.123	2.784	5.549
Acquisto di materiale di consumo	(204)	(203)	(137)	(98)	(109)
Servizi per la gestione delle strutture	(1.361)	(1.507)	(1.241)	(1.306)	(1.825)
Manutenzione e riparazione strutture	(839)	(950)	(989)	(1.135)	(1.181)
Servizi comm.li e organizzativi	(987)	(950)	(682)	(767)	(841)
Altri servizi e prestazioni	(180)	(191)	(154)	(161)	(169)
Godimento beni di terzi	(246)	(244)	(246)	(219)	(150)
Oneri diversi di gestione	(940)	(997)	(989)	(1.486)	(1.065)
Costi indiretti	(4.757)	(5.042)	(4.438)	(5.172)	(5.341)
Personale	(2.180)	(2.320)	(1.873)	(2.120)	(2.188)
EBITDA	2.105	1.807	(3.188)	(4.508)	(1.980)
Ammortamenti e Svalutazioni	(2.458)	(1.860)	(1.810)	(1.771)	(2.132)
Gestione Straordinaria	887	246	1.383	5.635	213
EBIT	534	193	(3.615)	(644)	(3.899)
Gestione Finanziaria	2	(1)	(2)	(83)	(308)
EBT	536	192	(3.617)	(727)	(4.206)
Imposte	(197)	(82)	(26)	86	23
Utile/Perdita di esercizio	339	111	(3.643)	(641)	(4.183)

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

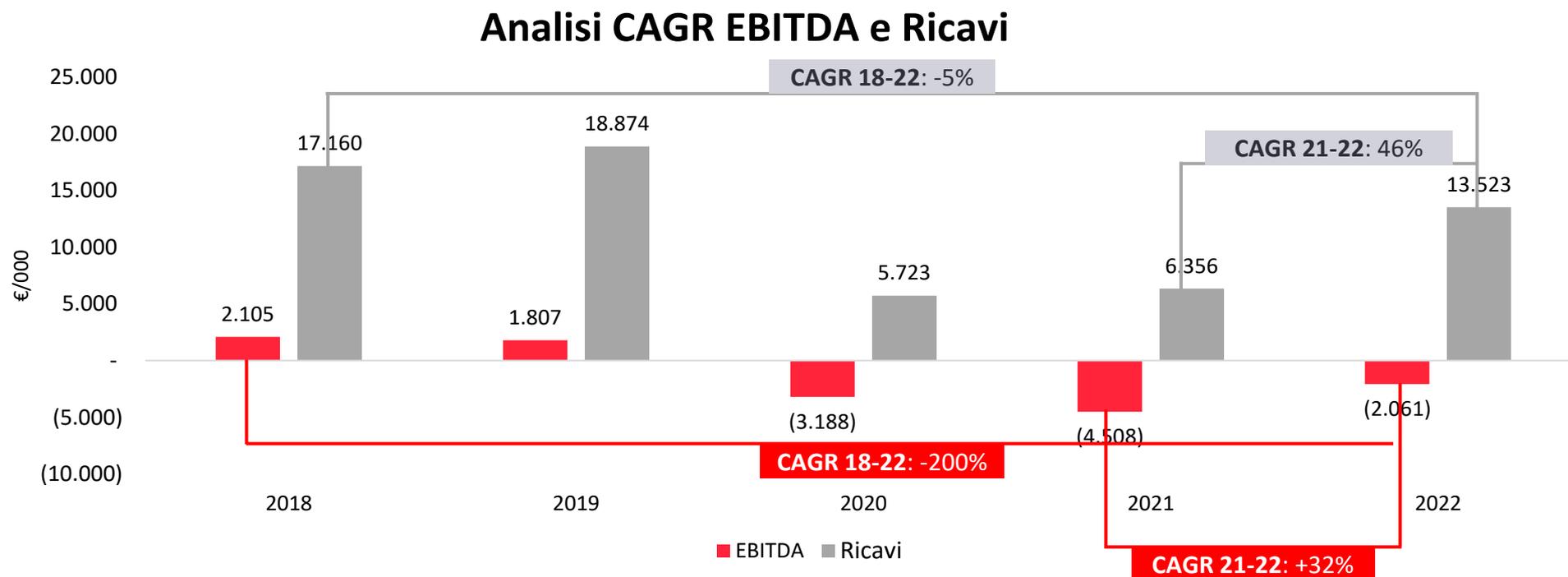
RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Analisi Conto Economico (1/5)

- 1 • **EBITDA:** il decremento dell'EBITDA del **2019 vs 2018** pari al **-14%** è da imputare principalmente a un **maggiore costo del personale** dovuto alla distribuzione di **premi** ai dipendenti. La riduzione dell'EBITDA **2020 vs 2019** è pari al **-76%**, dovuta principalmente agli effetti della pandemia Covid-19 con una **diminuzione del 70% dei ricavi** e dei costi indiretti del 12%. Nel **2021 vs 2020** l'EBITDA si è ridotto **-41%**, per effetto di un incremento **del 10% dell'incidenza dei costi variabili** sui ricavi. Il **2022 vs 2021** presenta un EBITDA in **incremento del 54%** seppur negativo di circa -2 mln a fronte di un aumento dei ricavi +113% mitigato dall'incremento registrato nei costi diretti +125% (in particolare consumi energetici) e di un aumento dei costi per servizi per la gestione delle strutture +41%.



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

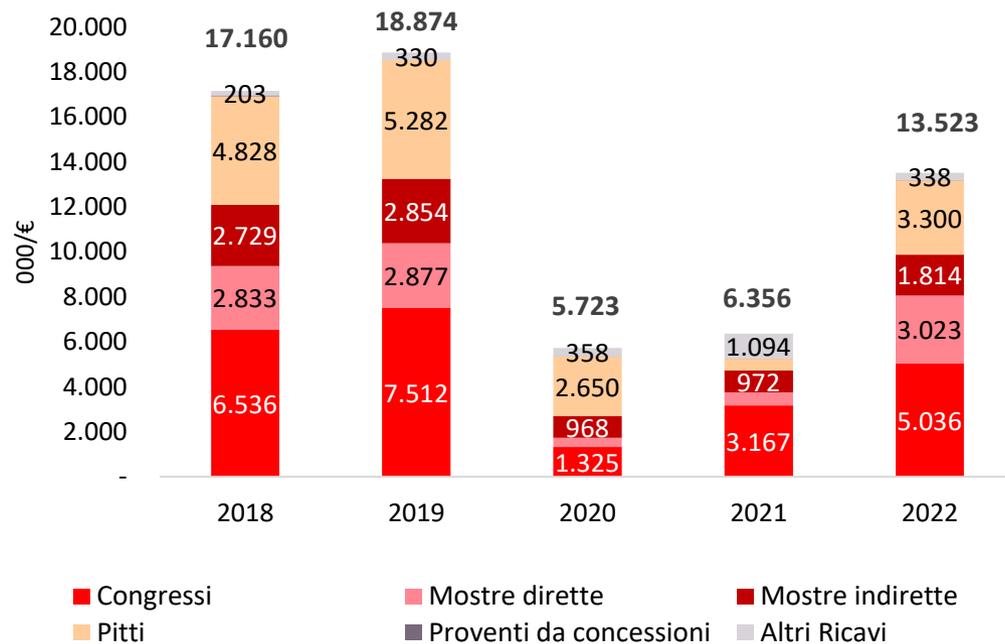
PIANO DI RISANAMENTO

3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Analisi Conto Economico (2/5)

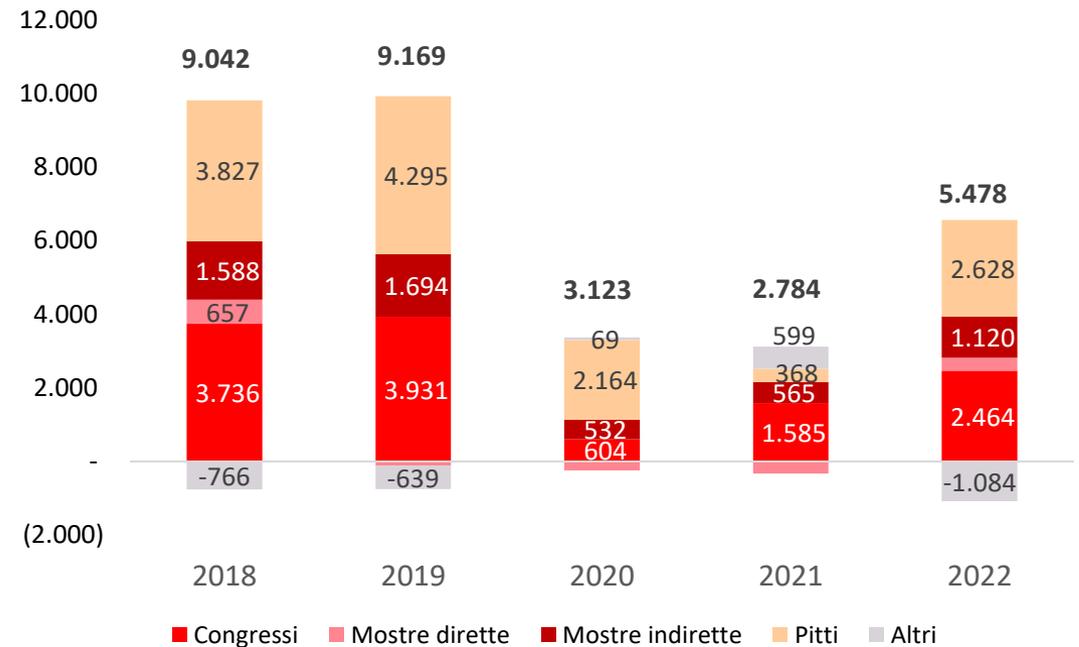
- 2 • **Ricavi:** Nel periodo pre-covid i ricavi da Congressi e dalla fiera Pitti rappresentavano circa il 70% del Fatturato di Firenze Fiera.
- Il 2022 rappresenta il primo anno di ripresa post covid, seppur con un effetto contenuto rispetto ai volumi registrati nel 2019. Le mostre dirette rappresentano nel 2022 rispetto al 2019 l'unica categoria in crescita (per effetto del nuovo evento Didacta Sicilia e della conferma di Didacta).
- Le altre categorie risultano ancora in calo del 30-35% circa rispetto al 2019.

Ricavi per Tipo Attività



- 2 • La marginalità delle **mostre indirette e Pitti** rimane costante (all'infuori degli anni di covid), rispettivamente pari al 58% e al 80% in termini di incidenza sui ricavi.
- **Pitti** e i **Congressi** producono mediamente il 90% della marginalità operativa di Firenze Fiera.
- Nel 2022 la marginalità è in ripresa rispetto agli anni covid, seppur si attesta su livelli molto più contenuti rispetto al 2019, per effetto sia dei minori livelli di fatturato consuntivati sia per effetto dell'incidenza dei costi diretti che sono a livello macroeconomico notevolmente incrementati.
- La categoria «Altri» è composta principalmente da alcuni costi variabili (**consumi energetici e smaltimento**) non direttamente allocabili.

Margine Operativo per Tipo Attività



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

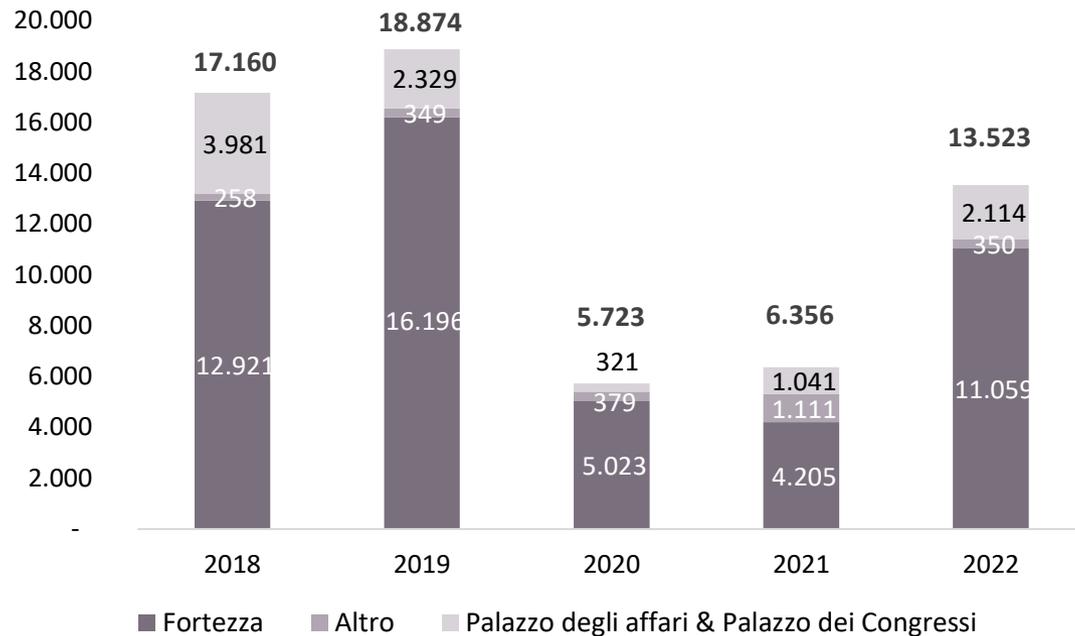
PIANO DI RISANAMENTO

3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Analisi Conto Economico (3/5)

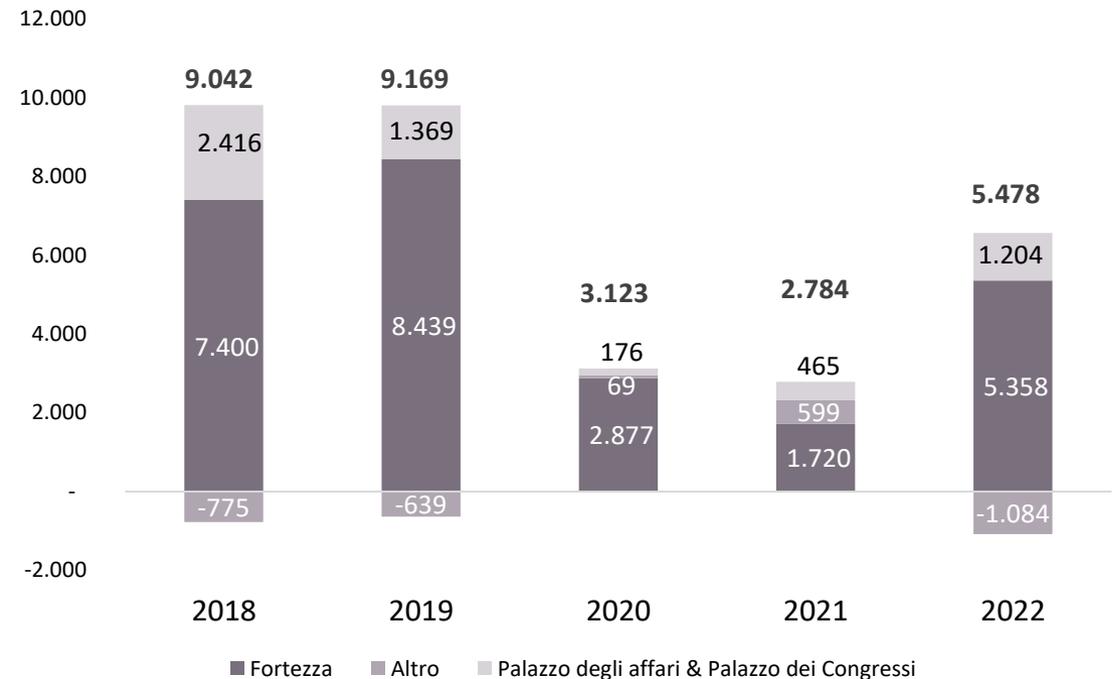
- 3 • **La Fortezza è la struttura principale di Firenze Fiera.**
- Tra il 2019 e il 2018 i ricavi generati dalla **Fortezza incrementano del +25%** per effetto dell'incremento del numero di congressi realizzati.
- Tra il 2019 e il 2021 il **Palazzo degli affari** non ha prodotto ricavi in quanto **in ristrutturazione**.
- Nel 2018 e 2022 i ricavi prodotti dal Palazzo degli affari rappresentavano circa il **10-15%** della categoria PdA & PdC.

Ricavi Per Struttura



- 3 • **La Fortezza è la struttura che produce mediamente il 90%** del margine operativo.
- La **marginalità % sui ricavi** è più alta per **PdA & PdC** (mediamente pari al 55%, precovid pari al 60%) rispetto alla **Fortezza** (mediamente pari al 51%, precovid pari al 55%).
- La categoria «**Altri**» è composta principalmente da alcuni costi variabili (**consumi energetici e smaltimento**) non direttamente allocabili.

Margine Operativo per Struttura



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

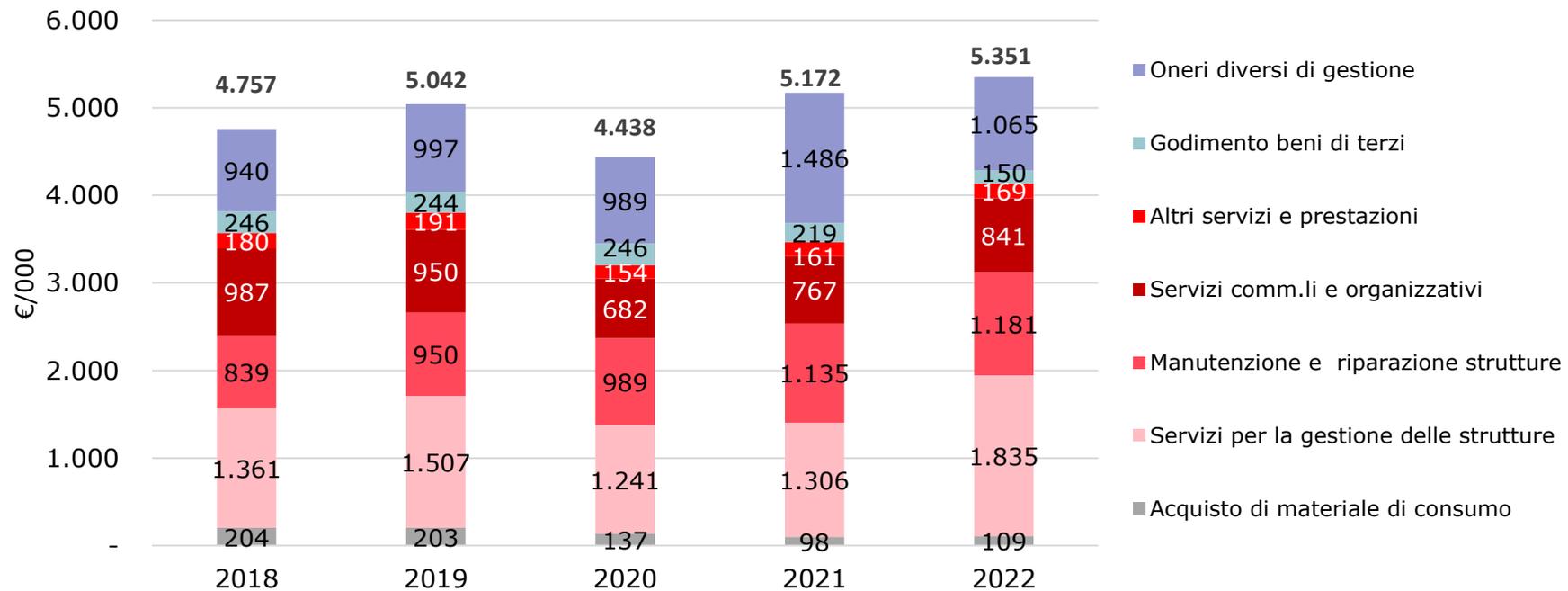
PIANO DI RISANAMENTO

3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Analisi Conto Economico (4/5)

- 4 I costi indiretti sono composti principalmente da:
- **Servizi per la gestione delle strutture:** La voce più significativa all'interno di tale categoria è rappresentata dai costi per servizi per allestimento e sussidi tecnici nonché dalle utenze in particolare identificabili in costi per energia elettrica (direttamente non allocabile).
 - **Costi per le manutenzioni:** riferiti principalmente a manutenzioni ordinarie
 - **Oneri diversi di gestione:** in particolare riferiti a tributi locali (es. IMU)
- Le percentuali di composizione rimangono invariate nel corso degli anni a causa della natura di questi costi.

Costi Indiretti



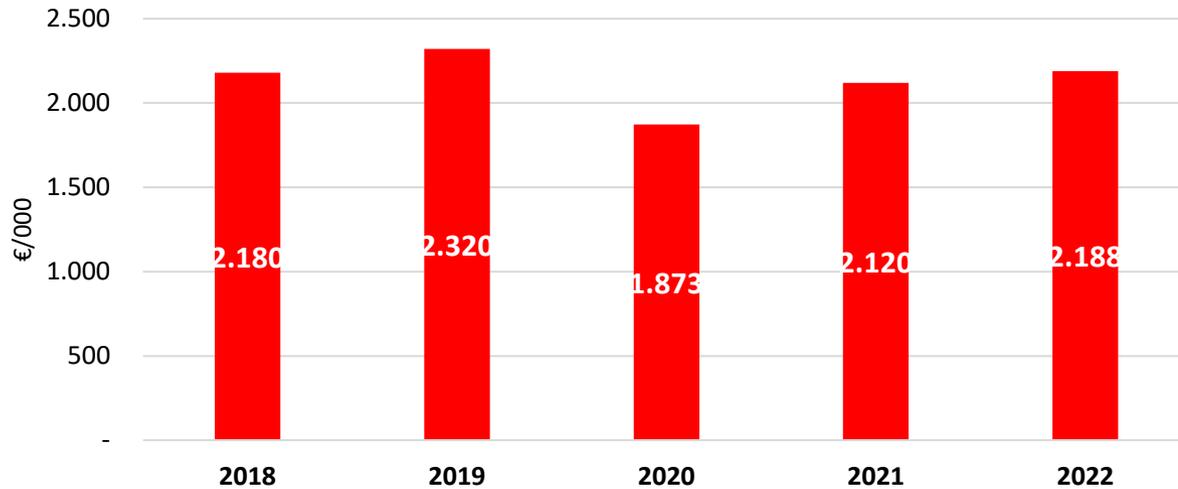
3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Analisi Conto Economico (5/5)

5 I costi del personale:

- subiscono un **calo** durante il **2020** pari al **-20%** per effetto dell'utilizzo della **cassa integrazione speciale** per contrastare l'emergenza da covid-19. Durante il **2019** è stato concesso un **premio di risultato**, motivo per cui il 2019 è l'anno in cui i costi del personale raggiungono il **punto di massimo** durante l'arco di analisi registrando un incremento del 6% rispetto al 2018. Durante gli altri anni, data l'appartenenza alla categoria dei costi fissi (legati a contratti di lavoro subordinati indeterminati) **non subiscono significative variazioni**.

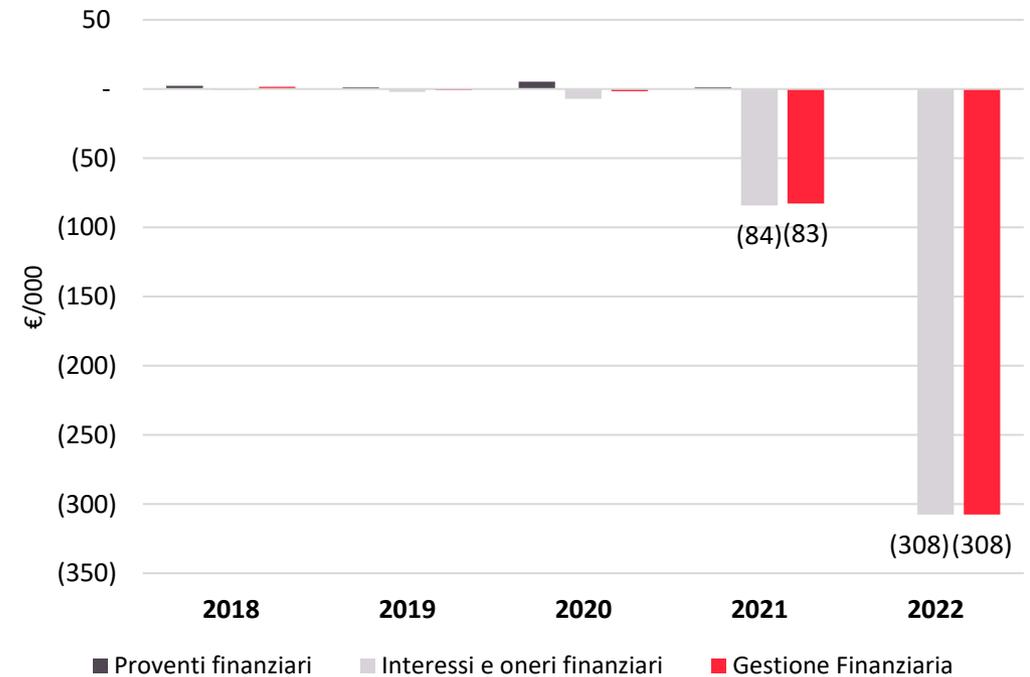
Personale



6 La gestione finanziaria passa da una posizione netta positiva (ante covid) a un indebitamento netto negativo (post-Covid), infatti:

- Gli **interessi passivi annui aumentano tra il 2022 e il 2021 del +266% fino a superare i 300 mila euro a causa dei prestiti bancari** sottoscritti sia per la ristrutturazione del palazzo degli affari sia per il superamento delle difficoltà conseguenti alla situazione pandemica.

Gestione Finanziaria



3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Prospetto Stato Patrimoniale

STATO PATRIMONIALE

Stato Patrimoniale (€ '000)	2018	2019	2020	2021	2022
Immobilizzazioni immateriali	12.813	24.122	25.682	25.113	26.130
Immobilizzazioni materiali	14.341	12.474	20.366	26.443	29.609
(Risconti Contributi C/Impianti)	(3.504)	(3.652)	(3.441)	(3.229)	(3.015)
Crediti per contributi vs Regione Toscana	657	922	1.541	677	579
Immobilizzazioni finanziarie	80	39	116	114	113
Attivo immobilizzato	24.386	33.906	44.265	49.117	53.417
Rimanenze	41	35	41	37	47
Crediti Commerciali	2.827	3.908	673	2.256	4.321
(Debiti Commerciali)	(5.010)	(5.812)	(3.166)	(4.481)	(5.300)
CCNc	(2.142)	(1.869)	(2.452)	(2.188)	(932)
Altre Attività	719	944	970	798	770
(Altre Passività)	(1.203)	(2.928)	(3.045)	(1.658)	(1.930)
CCN	(2.626)	(3.852)	(4.528)	(3.048)	(2.092)
(TFR)	(1.385)	(1.457)	(1.545)	(1.530)	(1.581)
(Fondo rischi e Oneri)	(4.683)	(12.539)	(16.313)	(17.650)	(18.991)
CIN	15.691	16.058	21.880	26.889	30.753
Disponibilità Liquide	4.547	4.290	3.857	11.245	4.617
(Debiti vs Banche)	-	-	(2.940)	(15.980)	(17.398)
PFN	4.547	4.290	917	(4.735)	(12.781)
(Patrimonio Netto)	(20.238)	(20.348)	(22.797)	(22.155)	(17.972)
Totale Fonti di finanziamento	(15.691)	(16.058)	(21.880)	(26.889)	(30.753)

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

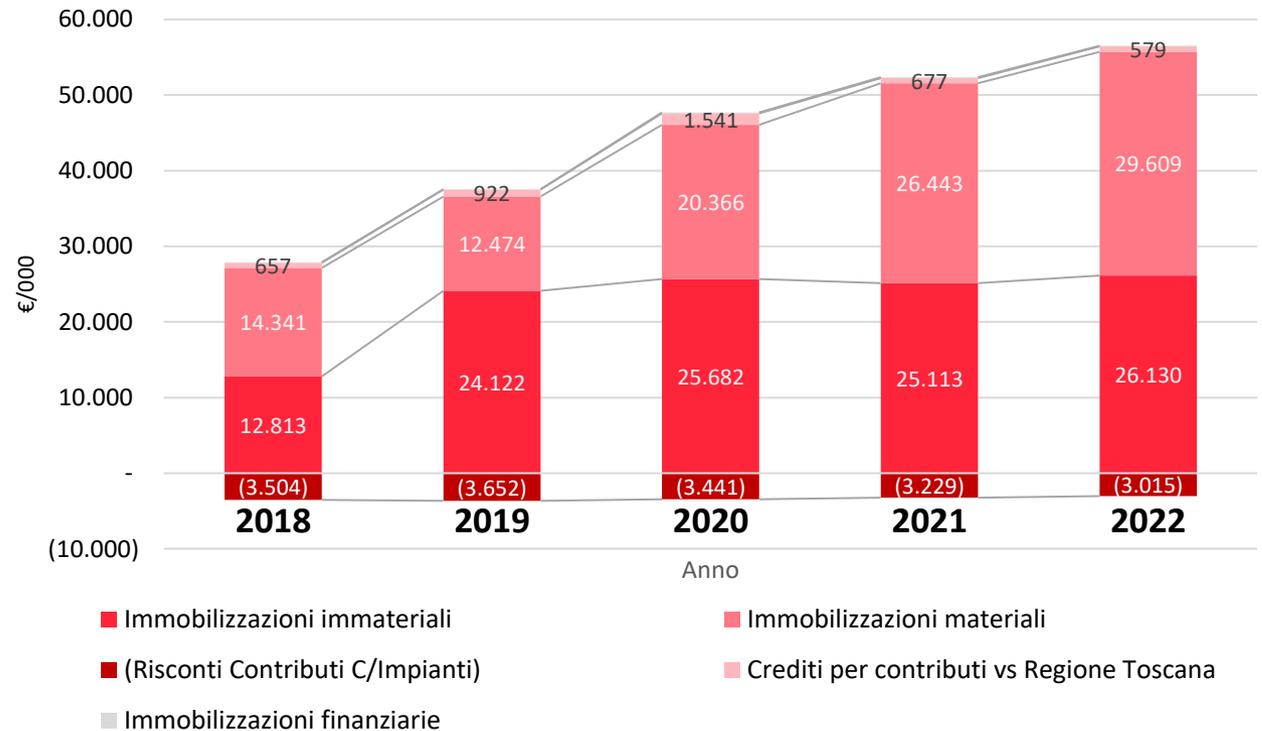
PIANO DI RISANAMENTO

3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Analisi Stato Patrimoniale (1/4)

- 1 • Le immobilizzazioni **materiali** hanno registrato l'aumento più significativo. **Tra il 2020 e il 2019** la voce **aumenta di € 7,9 milioni** principalmente per effetto di una rivalutazione ex legge 126/20 apportata al Palazzo degli Affari. **Tra il 2021 e il 2020** incrementano di **€ 6 Milioni** pressoché interamente imputabili alle ristrutturazioni sul Palazzo degli Affari.
- Nelle immobilizzazioni **immateriali** è compreso **l'impegno** di FF nelle ristrutturazioni della Fortezza da Basso* iscritto per la prima volta nel **2019** per **€ 10,4 Milioni** (sconti accumulati sino al 2019). Tale voce si **incrementa** ogni anno di **€ 1,4 milioni** pari allo sconto annuale di cui gode FF in relazione al canone di concessione della FdB.
- I **risconti** sono relativi ai contributi in conto impianti che vengono imputati al conto economico in stretta correlazione con gli ammortamenti del bene cui si riferiscono nonché da somme riconosciute dalla Regione Toscana a scapito di futuri canoni di locazione previsti a carico della Società per l'uso del Palazzo dei Congressi, la loro durata è pertanto superiore ai cinque esercizi. Tra questi viene contabilizzata la contropartita dei crediti maturati nei confronti della Regione Toscana al netto della quota di competenza già attribuita al conto economico dell'esercizio.

Attivo Immobilizzato



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

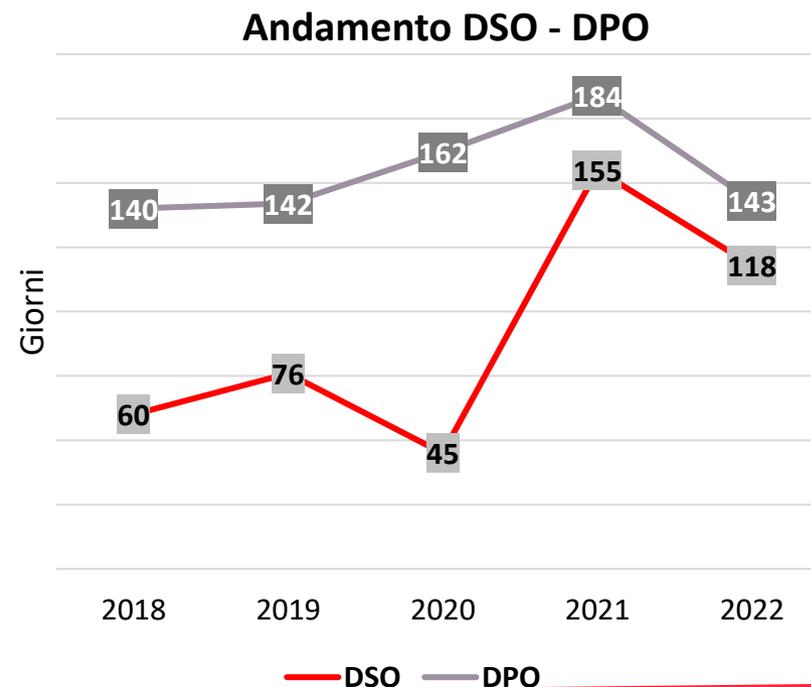
3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Analisi Stato Patrimoniale (2/4)

2

- Il Capitale Circolante Netto commerciale risulta costantemente negativo per effetto del differenziale ai tempi di incasso (**DSO**) tendenzialmente inferiori rispetto ai tempi di pagamento (**DPO**)
- Peggioramento nei **DSO** tra il **2018 e il 2022** (in particolare durante il 2021). Il motivo è da imputare alle **difficoltà** che a seguito del Covid-19 hanno subito tutte le imprese del settore. Al contrario i **DPO** sono pressoché stabili all'infuori dell'anno 2021 (inficiato dalle difficoltà correlate al CV-19).
- La voce **altre attività** risulta composta principalmente dai **risconti attivi**, che mediamente ne rappresentano il 65% della voce. Sempre ai risconti attivi sono da imputare gli incrementi del 31% e del 26% tra il 2020 vs 2019 e tra il 2019 vs 2018. Non si evidenziano motivi specifici diversi da maggiori costi con competenza a cavallo tra i 2 esercizi.
- La voce **altre passività** risulta composta da **acconti, altri debiti, debiti tributari e debiti vs istituti di previdenza sociale**. L'incremento del **143%** tra il **2019 e il 2018** è da imputarsi alla definizione di un contenzioso IMU vs il comune di Firenze precedentemente iscritto tra il fondo rischi. Tale debito è stato saldato in 3 anni attraverso rate trimestrali.

Descrizione (€ '000)	2018	2019	2020	2021	2022
Rimanenze	41	35	41	37	47
<i>DOI</i>	72 gg	62 gg	108 gg	136 gg	156 gg
Crediti Commerciali	2.827	3.908	673	2.256	4.321
<i>DSO</i>	60 gg	76 gg	45 gg	155 gg	118 gg
Debiti Commerciali	(5.010)	(5.812)	(3.166)	(4.481)	(5.300)
<i>DPO</i>	140 gg	142 gg	162 gg	184 gg	143 gg
Totale CCNc	(2.142)	(1.869)	(2.452)	(2.188)	(932)
Altre Attività	719	944	970	798	770
(Altre Passività)	(1.203)	(2.928)	(3.045)	(1.658)	(1.930)
Totale CCN	(2.626)	(3.852)	(4.528)	(3.048)	(2.092)



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

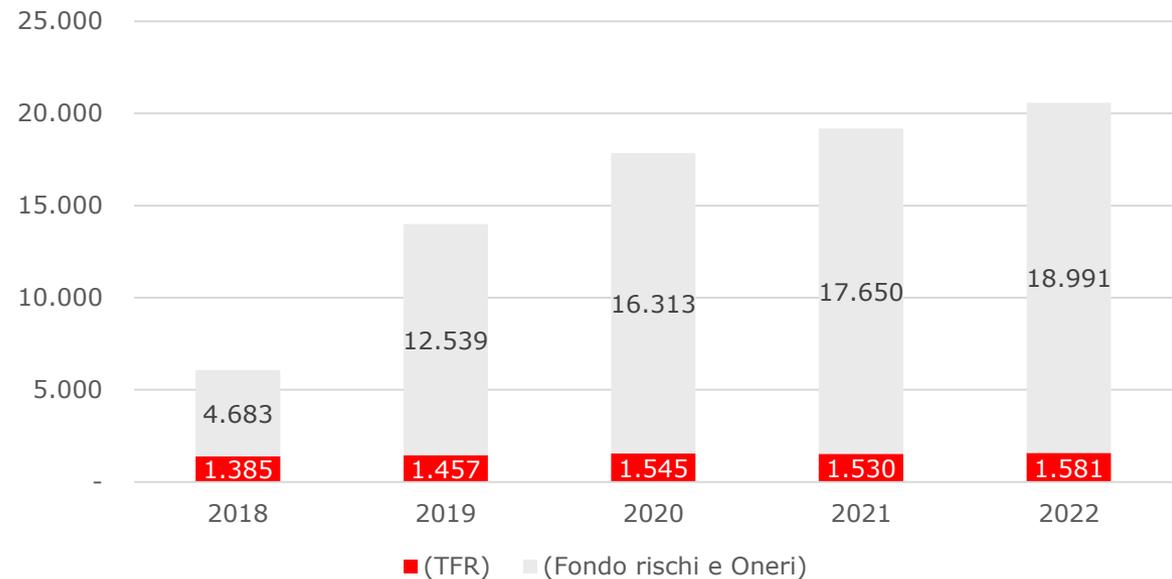
3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Analisi Stato Patrimoniale (3/4)

3

- Il **Debito per TFR** incrementa negli anni in linea con le aspettative.
- Il **Fondi Rischi e oneri** subisce un forte incremento tra il 2019 e il 2018 per il duplice effetto:
 - **dell'iscrizione dell'impegno per un importo pari a € 10,4 milioni alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione in Fortezza da Basso**, maturato attraverso gli sconti goduti fino al 2019 (-90%) sul canone della Fortezza da Basso. dell'impegno di Firenze Fiera nel provvedere a lavori di ristrutturazione della Fortezza da Basso a seguito della riduzione del canone di affitto concessa.
 - Del rilascio per un importo pari a € 2,5 Milioni del fondo accantonato per un contenzioso IMU vs il comune di Firenze. Come descritto nella slide precedente tale contenzioso è stato definito durante il 2019.
- La società ogni anno, per l'importo risparmiato sul canone di concessione della FdB, registra un incremento pari a € 1,4 Milioni tra le «immobilizzazioni immateriali in corso» e come contropartita registra l'impegno futuro nel Fondo Rischi.
- Tra il **2020 e il 2019** incrementa di **€ 3,7 Milioni**, oltre che per il già citato sconto sul canone di concessione, per l'iscrizione di imposte differite riconducibili alla rivalutazione ex legge 126/2020.

TFR e Fondo Rischi



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

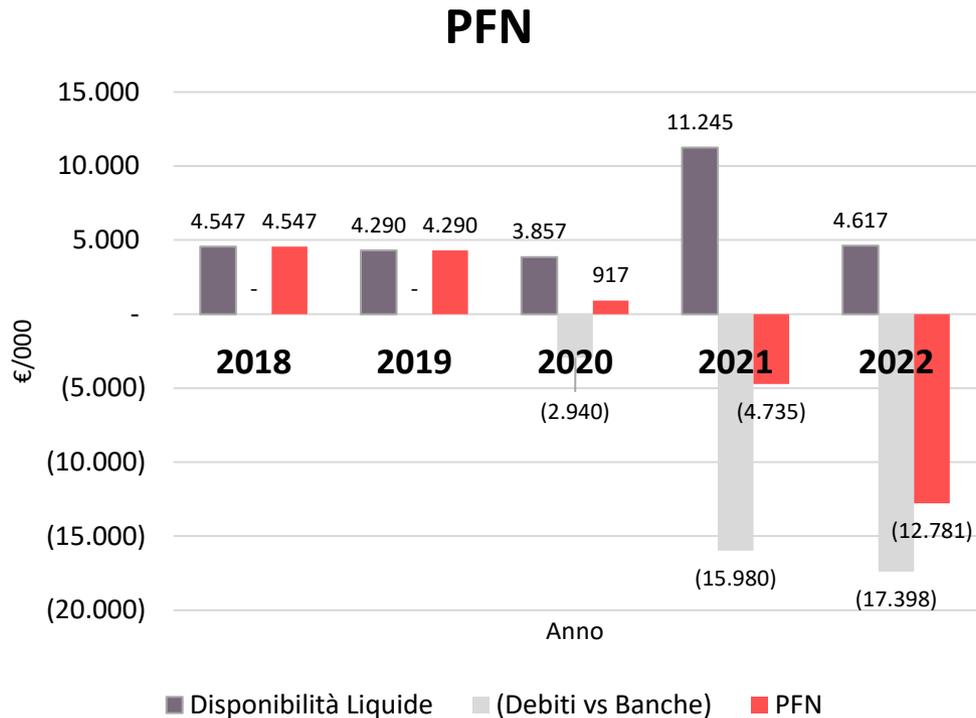
RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

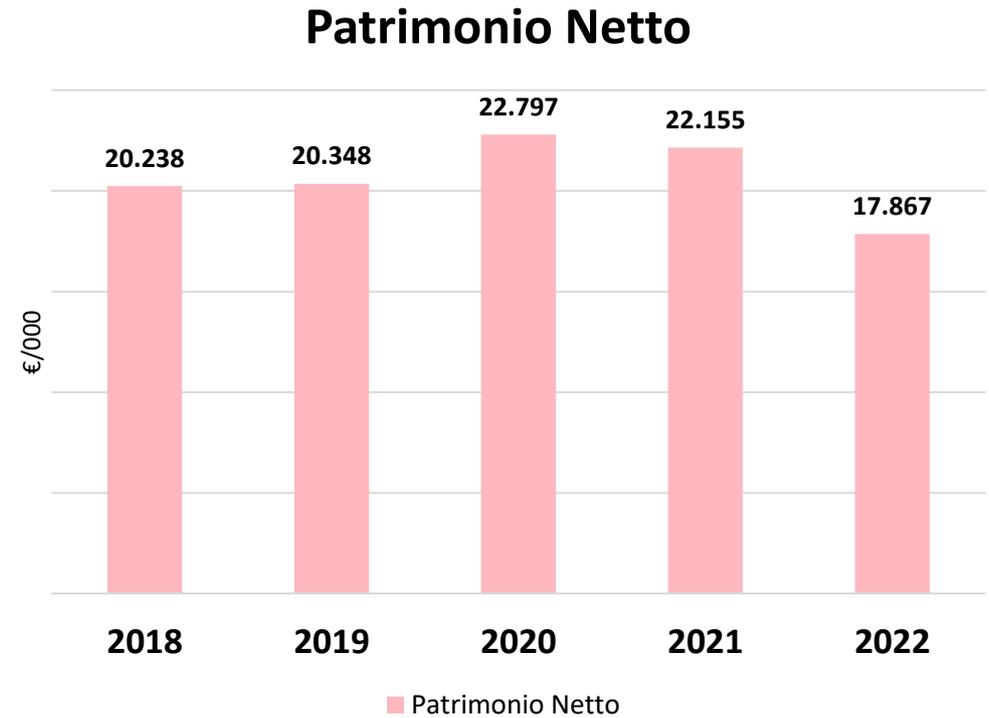
3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Analisi Stato Patrimoniale (4/4)

- 4 • **Anni precedenti al 2020:** Nessun finanziamento in essere.
- **2020:** A causa della pandemia per far fronte alle difficoltà finanziarie la società ha attivato finanziamenti per un importo pari a **€ 3 Milioni** circa.
- **2021:** La necessità di indebitamento aumenta sia per le esigenze generate dal covid, sia per far fronte alle uscite per i lavori di ristrutturazione del Palazzo degli affari.
- **2022:** la PFN raggiunge un valore di circa **€-13 Milioni**.



- 5 • **Il Patrimonio netto 2022** rispetto al 2018 è decrementato del -12% principalmente per effetto delle perdite realizzate a seguito del covid.
- **Nel 2020, registra un aumento del +12% rispetto al 2019 per effetto di una rivalutazione immobiliare realizzata ex legge 126/2020 generando una riserva di PN pari a €/000 6.091, utile a ripianare una perdita di esercizio di €/000 3.642.**



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto Finanziario (€ '000)	2019	2020	2021	2022
EBITDA aggiustato per il canone della FdB	1.962	(3.033)	(4.352)	(1.824)
(-) Canone FdB	(155)	(155)	(155)	(155)
(-) Tasse	(82)	(26)	86	23
(-) Δ Capitale circolante netto commerciale	(427)	527	(279)	(1.281)
(-) Δ altre componenti del CCN	1.499	92	(1.216)	301
(+) Δ Fondi	(2.460)	3	(71)	(2)
(-) Capex	(722)	(1.331)	(5.868)	(4.897)
FCFO	(384)	(3.924)	(11.855)	(7.836)
(-) Flussi straordinari	128	552	6.287	97
(-) Proventi e oneri finanziari	(1)	(2)	(83)	(308)
(+) Δ Debito vs Banche	-	2.940	13.040	1.419
(+/-) Δ Aumenti di capitale/(Dividendi)	-	-	-	-
Cash Flow	(257)	(433)	7.390	(6.628)
Cassa - Inizio	4.547	4.291	3.857	11.246
Flusso di cassa	(257)	(433)	7.389	(6.628)
Cassa - Fine	4.291	3.857	11.246	4.618

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

3. Risultati Storici

Firenze Fiera: Analisi Rendiconto Finanziario

- 1 • **FCFO:** il Cash Flow generato dall'attività operativa della società risulta negativo in tutti gli anni considerati.
- **Dal 2020 decrementa** a causa, prima di tutto, del EBITDA negativo e dagli investimenti in Capex (Palazzo degli affari) che contraggono ulteriormente la liquidità.
- **Nel 2022 si registra una piccola ripresa** grazie all'aumento dell'EBITDA e ad una diminuzione degli investimenti.

Rendiconto Finanziario (€ '000)	2019	%	2020	%	2021	%	2022	%
EBITDA aggiustato per il canone della FdB	1.962	-511%	(3.033)	77%	(4.352)	37%	(1.824)	23%
(-) Canone FdB	(155)	40%	(155)	4%	(155)	1%	(155)	2%
(-) Tasse	(82)	21%	(26)	1%	86	-1%	23	0%
(-) Δ Capitale circolante netto commerciale	(427)	111%	527	-13%	(279)	2%	(1.281)	16%
(-) Δ altre componenti del CCN	1.499	-391%	92	-2%	(1.216)	10%	301	-4%
(+) Δ Fondi	(2.460)	641%	3	0%	(71)	1%	(2)	0%
(-) Capex	(722)	188%	(1.331)	34%	(5.868)	49%	(4.897)	63%
FCFO	(384)	100%	(3.924)	100%	(11.855)	100%	(7.836)	100%

- 2 • **Nel 2020 il cashflow** complessivo risulta di poco **negativo** grazie ai **finanziamenti bancari** ricevuti che aiutano a coprire i più che negativi flussi operativi.
- Nel **2021** è ancora più evidente la compensazione positiva dovuta **per 13 Milioni di Euro ai prestiti bancari** ottenuti in parte per contrastare la pandemia, e per **€ 6,3 Milioni principalmente relativi a contributi di Stato** (sempre relativi alla pandemia) facendo ottenere all'azienda un Cash Flow positivo di € 7 Milioni (a fronte di un FCFCO di € -12 Milioni).
- Nel **2022** i flussi di cassa tornano ad essere negativi, registrando un **passivo di cassa ci circa 7 Milioni**.

Rendiconto Finanziario (€ '000)	2019	2020	2021	2022
FCFO	(384)	(3.924)	(11.855)	(7.836)
(-) Flussi straordinari	128	552	6.287	97
(-) Proventi e oneri finanziari	(1)	(2)	(83)	(308)
(+) Δ Debito vs Banche	-	2.940	13.040	1.419
(+/-) Δ Aumenti di capitale/(Dividendi)	-	-	-	-
Cash Flow	(257)	(433)	7.390	(6.628)



Firenzefiera
Congress and Exhibition Center

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027



4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Visione

Il Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027 rappresenta lo strumento per orientare lo sviluppo della società dopo il difficile periodo della Pandemia, per rafforzare economicamente l'azienda, costruire partnership e alleanze strategiche condivise con i soci.

Le **assunzioni** di fondo sono rappresentate:

- dall'incremento delle attività fieristiche dirette e indirette;
- dallo sviluppo di congressi e degli eventi corporate;
- **dall'inserimento di un direttore commerciale** dal 2024;
- dall'entrata a pieno regime commerciale del Palaffari, ristrutturato e inaugurato nel luglio del 2022;
- dall'utilizzo, dal 2026, del **nuovo padiglione Bellavista** in Fortezza con 2500 posti disponibili;
- da una calendarizzazione dei lavori in Fortezza, concordata con i soci proprietari dell'immobile, per non perdere redditività;
- da un **nuovo contratto pluriennale con Pitti Immagine** dal 2024;
- dallo sviluppo del nuovo settore «Economia e Cultura», originale caratterizzazione del quartiere fieristico.

Il Piano prevede **un aumento di capitale di complessivi 28 milioni**, per rilanciare la società dopo la difficile stagione del Covid.

Tale iniziativa è propedeutica per rivolgersi al mercato e acquisire un aumento di capitale mediante una procedura di evidenza pubblica.

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Impatto economico finanziario del Covid-19 su Firenze Fiera



Firenze Fiera, nel periodo COVID 2020/21, con strascico su 2022

ha consuntivato:

- minori ricavi;
- maggiori perdite;

ha ricevuto:

- contributi a fondo perduto, in misura proporzionalmente minore rispetto alle altre fiere, pari a 6,670Mln;

ha aumentato il proprio indebitamento per € 18,1 Milioni:

- con assunzione di finanziamenti per il sostegno della gestione economica aziendale;
- con assunzione di finanziamento per la realizzazione del PALAFFARI.

Nel 2024 Firenze Fiera rimborserà per intero i finanziamenti in essere.

Confronto 2020/2022	Ricavi 20/22	Utile 20/22
Business Plan 2018-2025	54.476	1.787
Bilanci approvati 2020-2022	25.673	(8.467)

Finanziamenti			
COVID SIMEST	COVID altre banche	PALAFFARI	TOTALE 2023
7.279	4.600	6.200	18.079

OVERVIEW

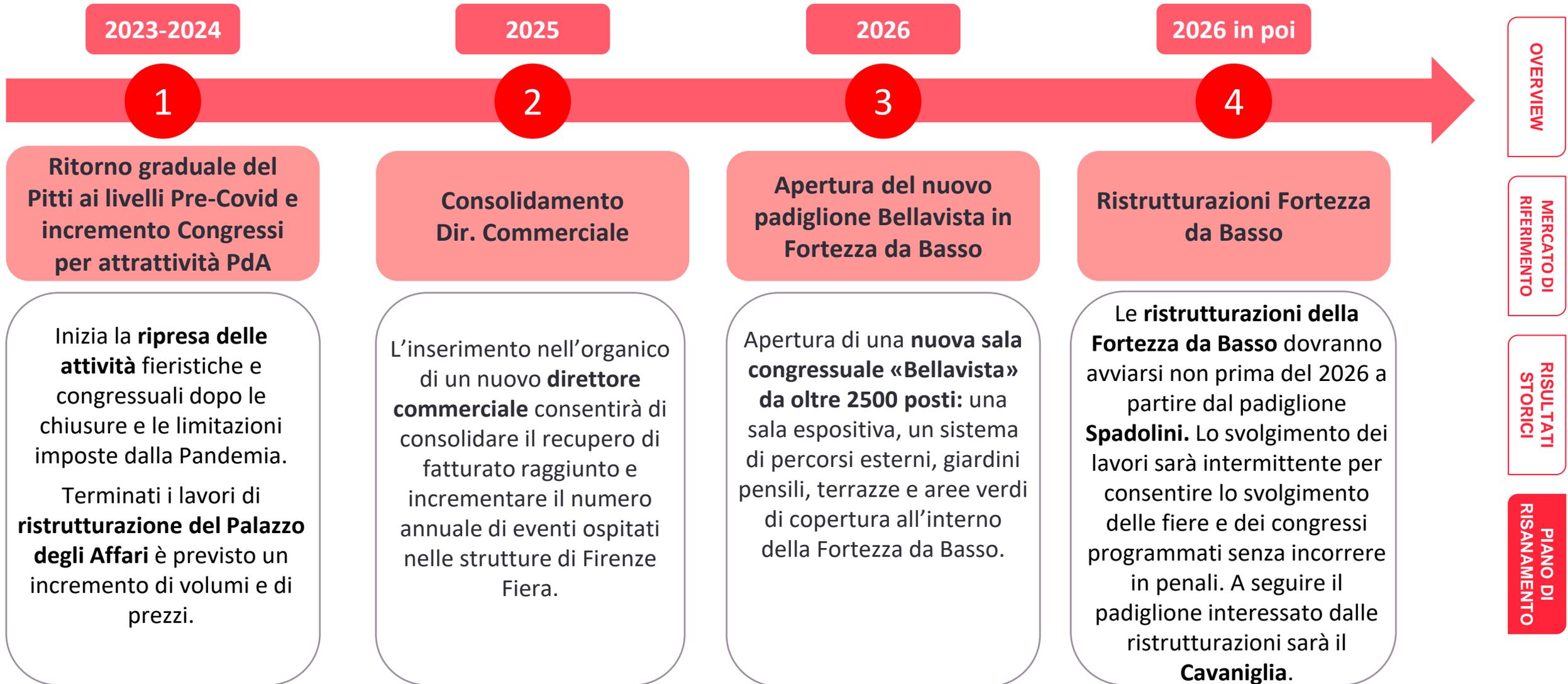
MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

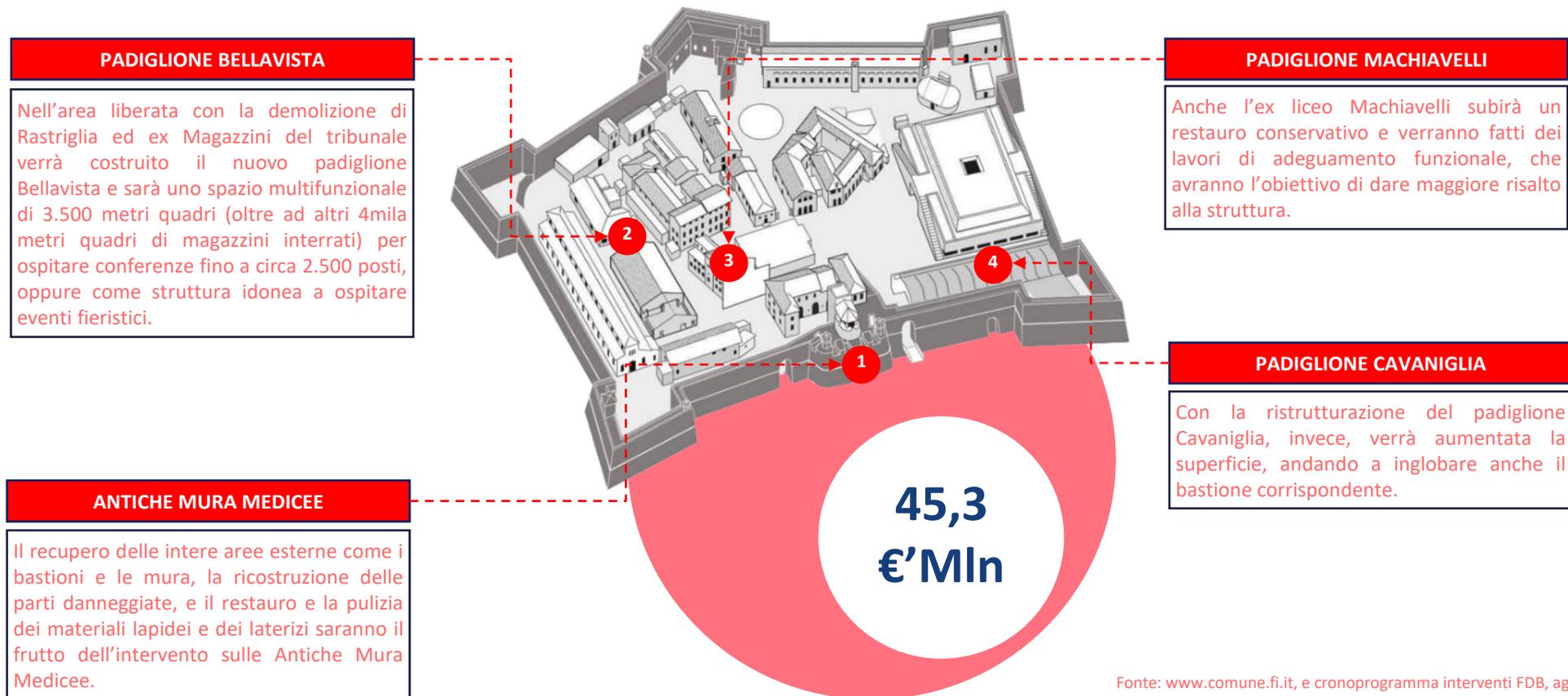
Linee strategiche di investimento



4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Investimenti Fortezza da Basso - Descrizione

I lavori di ristrutturazione della Fortezza da Basso successivi al padiglione Bellavista potranno iniziare solo a seguito del 2026 per non incorrere in penali per la cancellazione degli eventi già programmati in precedenza. Dal 2026 l'investimento di circa 45 Milioni (comprensivi anche dei lavori di ristrutturazione del Bellavista che si concluderanno nel 2026) riguarderà una parte significativa della Struttura. Gli edifici prevalentemente coinvolti saranno: Padiglione Macchiavelli, Antiche Mura Medicee, Padiglione Cavaniglia



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

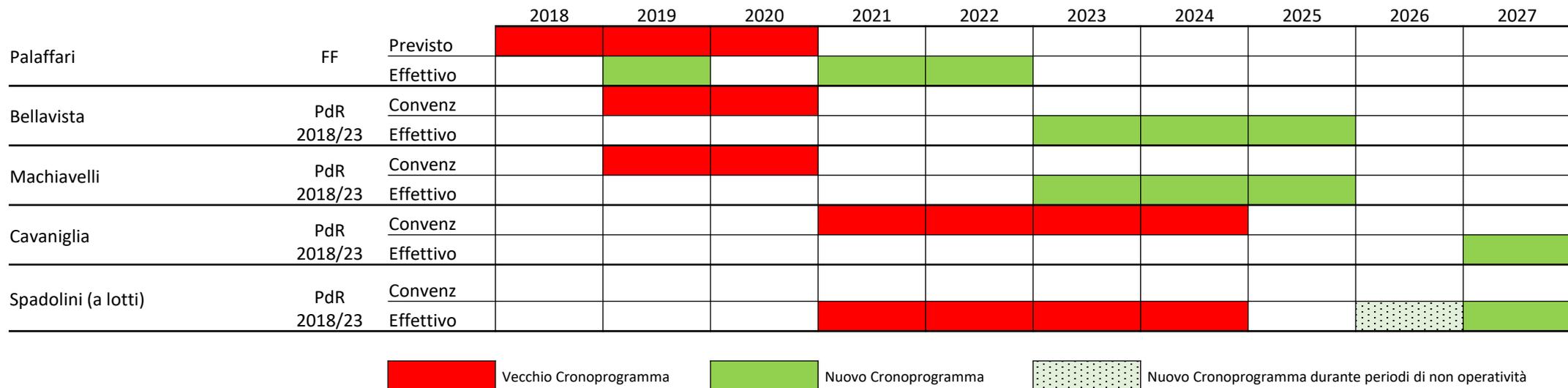
Fonte: www.comune.fi.it, e cronoprogramma interventi FDB, agosto 2020.

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Investimenti Fortezza da Basso – Attualizzazione Roadmap PdR 2018/23



Al fine di **sostenere ulteriormente la crescita** della società nei prossimi anni è necessario portare a maturazione il processo, già avviato, con i soci proprietari dell’immobile per **mitigare il canone di affitto** con le forme e gli strumenti opportuni per tutto l’arco temporale dei lavori di ristrutturazione della Fortezza, previsti con una durata di circa 5/6 anni a partire da metà 2023. Tale prospettiva è utile per affrontare al meglio la minore redditività del compendio a causa dell’apertura dei cantieri e della logistica.



- OVERVIEW
- MERCATO DI RIFERIMENTO
- RISULTATI STORICI
- PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

La nuova Fortezza da Basso

La **nuova Fortezza da Basso**, a termine dei lavori di ristrutturazione risulterà:



Piu Moderna



Piu Funzionale



A vocazione Green



1534

- ❖ Il nuovo padiglione Cavaniglia garantirà 100mq in più di superficie commerciale complessiva, mantenendo intatti quindi gli altri spazi.
- ❖ Possibilità di realizzare più eventi in contemporanea.
- ❖ Il rimodernamento della struttura garantirà maggiore appeal che potrà riflettersi in incrementi tariffari.
- ❖ L'efficienza di una struttura di nuova concezione renderà possibile il miglioramento dei livelli di marginalità.

2030

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Conto Economico

Conto Economico

Ipotesi:

- Crescita dei Ricavi con superamento nel 2024 dei livelli del 2019 (+4%) e successivo incremento negli anni 2025, 2026 e 2027.
- Margine operativo in % sui ricavi pressoché stabile.
- Applicazione dal 2024 del canone intero per la Fortezza da Basso.

Obiettivi del Piano:

- Raggiungimento equilibrio economico al terzo anno (come previsto dalla Legge Madia)

Conto Economico (€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027
Congressi	6.500	6.872	7.809	8.118	8.388
Mostre dirette	3.623	4.108	4.386	4.684	4.731
Mostre indirette	7.091	8.365	9.307	9.398	9.490
Ricavi da manifestazioni	17.215	19.345	21.502	22.200	22.609
Proventi da concessioni	12	12	13	15	15
Altri Ricavi	117	117	134	155	155
Totale Ricavi	17.344	19.474	21.650	22.369	22.778
Congressi	(3.172)	(3.310)	(3.750)	(3.885)	(4.006)
Mostre dirette	(2.445)	(2.620)	(2.606)	(2.693)	(2.762)
Mostre indirette	(1.868)	(2.253)	(2.481)	(2.495)	(2.508)
Consumi energetici	(1.240)	(1.354)	(1.376)	(1.234)	(1.275)
Smaltimento	(46)	(52)	(58)	(60)	(61)
Costi diretti variabili	(8.771)	(9.589)	(10.270)	(10.366)	(10.612)
Margine operativo	8.572	9.885	11.380	12.003	12.166
Acquisto di materiale di consumo	(215)	(242)	(269)	(277)	(282)
Servizi per la gestione delle strutture	(1.651)	(1.600)	(1.550)	(1.525)	(1.525)
Manutenzione e riparazione strutture	(1.180)	(1.180)	(1.180)	(1.180)	(1.180)
Servizi comm.li e organizzativi	(988)	(1.122)	(1.247)	(1.288)	(1.312)
Altri servizi e prestazioni	(210)	(210)	(210)	(210)	(210)
Godimento beni di terzi	(260)	(1.653)	(1.653)	(1.653)	(1.653)
Oneri diversi di gestione	(1.128)	(1.128)	(1.128)	(1.128)	(1.128)
Costi indiretti	(5.632)	(7.135)	(7.237)	(7.262)	(7.291)
Personale	(2.200)	(2.350)	(2.350)	(2.350)	(2.350)
EBITDA	741	400	1.792	2.391	2.525
Ammortamenti e sval.zioni	(1.800)	(1.621)	(1.613)	(1.649)	(1.686)
Gestione Straordinaria	180	180	180	180	180
EBIT	(879)	(1.041)	360	922	1.019
Gestione Finanziaria	(301)	(151)	-	-	-
EBT	(1.180)	(1.191)	360	922	1.019
Imposte	(67)	(67)	(69)	(16)	(6)
Utile/Perdita di esercizio	(1.248)	(1.258)	290	906	1.013

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Stato Patrimoniale

Stato Patrimoniale

Ipotesi:

- Investimenti di mantenimento pari a circa €1,250 Mln annui.
- Rimborso finanziamenti nel 2024, anticipatamente rispetto ai piani originari.
- Mantenimento delle condizioni di CCN.
- Aumento di capitale pari a € 28 Milioni nel 2024.

Obiettivi del Piano:

- Raggiungimento equilibrio finanziario nell'arco di piano

Stato Patrimoniale (€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027
Immobilizzazioni immateriali	27.377	27.394	27.407	27.376	27.311
Immobilizzazioni materiali	29.107	28.719	28.344	27.976	27.605
(Risconti Contributi C/Impianti)	(2.835)	(2.655)	(2.475)	(2.295)	(2.115)
Crediti per contributi vs Regione Toscana	481	383	285	187	89
Immobilizzazioni finanziarie	113	113	113	113	113
Attivo immobilizzato	54.244	53.955	53.675	53.358	53.004
Rimanenze	50	50	50	50	50
Crediti Commerciali	6.417	7.211	7.287	7.523	7.279
(Debiti Commerciali)	(6.833)	(7.935)	(8.306)	(8.364)	(8.494)
CCNc	(366)	(673)	(970)	(791)	(1.165)
Altre Attività	770	770	770	770	770
(Altre Passività)	(1.737)	(1.694)	(2.086)	(2.267)	(2.305)
CCN	(1.333)	(1.598)	(2.285)	(2.287)	(2.701)
(TFR)	(1.720)	(1.724)	(1.718)	(1.706)	(1.845)
(Fondo Rischi - Impegno Fortezza da Basso)	(15.962)	(15.962)	(15.962)	(15.962)	(15.962)
(Fondo rischi)	(4.399)	(4.375)	(4.352)	(4.329)	(4.305)
CIN	30.830	30.296	29.357	29.073	28.191
Disponibilità Liquide	1.897	13.171	14.400	15.590	17.485
(Debiti vs Banche)	(16.002)	-	-	-	-
PFN	(14.105)	13.171	14.400	15.590	17.485
(Patrimonio Netto)	(16.725)	(43.467)	(43.757)	(44.663)	(45.676)
Totale Fonti di finanziamento	(30.830)	(30.296)	(29.357)	(29.073)	(28.191)

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO



ATTENZIONE!

- 1) Impegno investimenti su fortezza per €16 M

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Rendiconto Finanziario

Rendiconto Finanziario

Il flusso di cassa torna ad essere **positivo** a partire dal **2025**.

Il Cash flow registra nell'esercizio **2024** l'effetto **dell'aumento di capitale e del rimborso del totale dei debiti vs banche**. Negli **anni successivi** continua ad essere **positivo** per effetto di quanto registrato nel **FCFO**.

Rendiconto Finanziario (€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027
EBITDA aggiustato per il canone della FdB	895	1.949	3.341	3.939	4.073
(-) Canone FdB	(155)	(1.548)	(1.548)	(1.548)	(1.548)
(-) Tasse	(67)	(67)	(69)	(16)	(6)
(-) Δ Capitale circolante netto commerciale	(566)	307	296	(179)	375
(-) Δ altre componenti + del CCN	-	-	-	-	-
(-) Δ altre componenti - del CCN	(96)	56	489	279	137
(+) Δ Fondi	115	(19)	(30)	(35)	115
(-) Capex	(1.151)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)
FCFO	(1.024)	(573)	1.229	1.190	1.896
(-) Flussi straordinari	-	-	-	-	-
(-) Proventi e oneri finanziari	(301)	(151)	-	-	-
(+) Δ Debito vs Banche	(1.396)	(16.002)	-	-	-
(+/-) Δ Aumenti di capitale/(Dividendi)	-	28.000	-	-	-
Cash Flow	(2.721)	11.274	1.229	1.190	1.896
Cassa - Inizio	4.618	1.897	13.171	14.400	15.590
Flusso di cassa	(2.721)	11.274	1.229	1.190	1.896
Cassa - Fine	1.897	13.171	14.400	15.590	17.485

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

PFN Adjusted

PFN Adjusted

Nella prima tabella è esposta la PFN adjusted con aumento di capitale di € 28 Milioni e contestuale rimborso dei finanziamenti, mentre nella seconda tabella è riportata la PFN adjusted senza entrambe le ipotesi.

1 Con aumento di Capitale e rimborso finanziamenti

Stato Patrimoniale (€ '000)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Disponibilità Liquide	4.547	4.290	3.857	11.245	4.617	1.897	13.171	14.400	15.590	17.485
(Debiti vs Banche)	-	-	(2.940)	(15.980)	(17.398)	(16.002)	-	-	-	-
<i>(di cui contratti per superamento Covid-19)</i>			(2.940)	(9.780)	(11.395)	(10.503)	-	-	-	-
<i>(di cui contratti per ristrutturazione PdA)</i>			-	(6.200)	(6.004)	(5.499)	-	-	-	-
PFN	4.547	4.290	917	(4.735)	(12.781)	(14.105)	13.171	14.400	15.590	17.485
Aggiustamenti identificati										
(Fondo Rischi - Impegno Fortezza da Basso)	-	-	(11.782)	(13.175)	(14.569)	(15.962)	(15.962)	(15.962)	(15.962)	(15.962)
PFN Adjusted	4.547	4.290	(10.865)	(17.910)	(27.350)	(30.068)	(2.791)	(1.562)	(373)	1.523

2 Senza aumento di Capitale e senza rimborso dei finanziamenti

Stato Patrimoniale (€ '000)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Disponibilità Liquide	4.547	4.290	3.857	11.245	4.617	1.897	(2.306)	(4.698)	(6.725)	(7.366)
(Debiti vs Banche)	-	-	(2.940)	(15.980)	(17.398)	(16.002)	(12.625)	(9.215)	(6.165)	(3.763)
<i>(di cui contratti per superamento Covid-19)</i>			(2.940)	(9.780)	(11.395)	(10.503)	(7.541)	(4.558)	(1.949)	(0)
<i>(di cui contratti per ristrutturazione PdA)</i>			-	(6.200)	(6.004)	(5.499)	(5.084)	(4.657)	(4.216)	(3.763)
PFN	4.547	4.290	917	(4.735)	(12.781)	(14.105)	(14.932)	(13.913)	(12.890)	(11.129)
Aggiustamenti identificati										
(Fondo Rischi - Impegno Fortezza da Basso)	-	-	(11.782)	(13.175)	(14.569)	(15.962)	(15.962)	(15.962)	(15.962)	(15.962)
PFN Adjusted	4.547	4.290	(10.865)	(17.910)	(27.350)	(30.068)	(30.894)	(29.875)	(28.852)	(27.091)

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

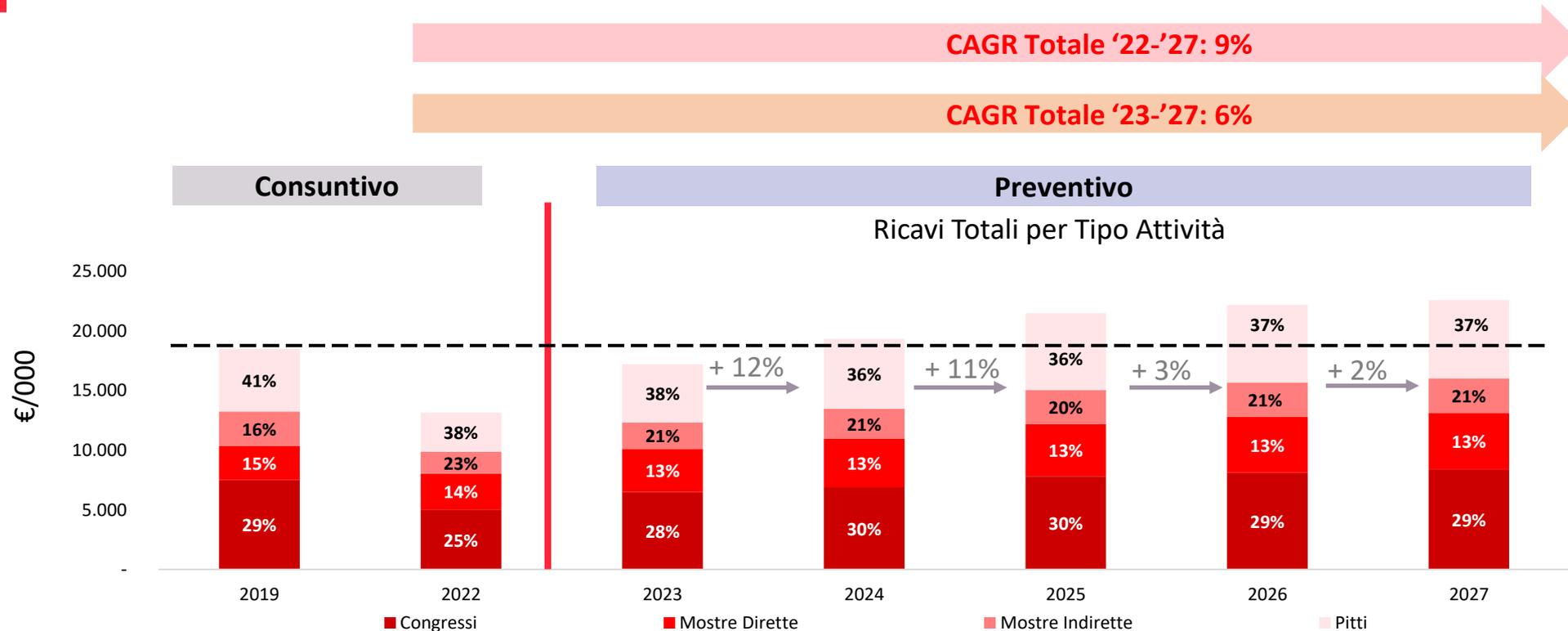


4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Ricavi per Manifestazioni

Ipotesi di base:

- Ritorno nel **2024** al livello di ricavi realizzato nel **2019**.
- Inserimento nell'organico a partire dal 2024 di un nuovo **direttore commerciale**, che contribuirà ad incrementare il numero annuale ed il pricing degli eventi con conseguente crescita dei ricavi per **+11%** tra il 2024 e il 2025.
- **L'apertura dal 2026 del nuovo padiglione Bellavista** in Fortezza da Basso consentirà di incrementare ulteriormente il fatturato per 3 punti percentuali tra il 2025 e il 2026 e per 2 punti percentuali tra il 2026 e il 2027.



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Ricavi per Manifestazioni - Congressi

Ipotesi sviluppo Congressi

- **Congressi - Fortezza da Basso:** Nel 2023 il numero degli eventi è significativamente superiore, per effetto dello spostamento degli eventi dagli anni 2020-2021. Nel 2024 è previsto il ritorno ad un numero di eventi in linea con gli esercizi precedenti. E' inoltre stato previsto un aumento del ricavo medio tra il 2024 (internazionali) e il 2025 (nazionali) per evento per aumenti tariffari.
- **Convention e Altri – Fortezza da Basso:** Numero di eventi in aumento tra il 2024 e il 2025 grazie all'inserimento del nuovo direttore commerciale e in aumento nel 2026 e 2027 per effetto dell'apertura del nuovo padiglione Bellavista.
- **Eventi tenuti al Palazzo dei Congressi e Palazzo degli Affari:** Nel 2023 il numero degli eventi è significativamente superiore, per effetto dello spostamento degli eventi dagli anni 2020-2021. Il numero di eventi è previsto in aumento nel 2025 grazie all'inserimento del nuovo direttore commerciale.

Dettaglio Ricavi (€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027
Ricavi - Congressi Nazionali Fortezza	1.388	694	800	800	800
Ricavi - Congressi Internazionali Fortezza	274	1.508	1.237	1.237	1.237
Ricavi - Convention + Altre Fortezza	944	952	1.547	1.787	2.057
Ricavi - Congressi PdA + PdC	1.232	950	1.105	1.105	1.105
Ricavi - Convention + Altre PdA + PdC	2.661	2.767	3.121	3.190	3.190
Totale Ricavi	6.500	6.872	7.809	8.118	8.388
Dettaglio N° Eventi	2023	2024	2025	2026	2027
N. Eventi - Congressi Nazionali Fortezza	10	5	4	4	4
N. Eventi - Congressi Internazionali Fortezza	2	4	4	4	4
N. Eventi - Convention + Altre Fortezza	17	20	23	25	29
N. Eventi - Congressi PdA + PdC	28	18	22	22	22
N. Eventi - Convention + Altre PdA + PdC	82	85	91	96	96
Totale N° Eventi	139	132	144	151	155
Dettaglio Ricavi Medi per Evento (€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027
R. Medio - Congressi Nazionali Fortezza	139	139	200	200	200
R. Medio - Congressi Internazionali Fortezza	137	377	309	309	309
R. Medio - Convention + Altre Fortezza	56	48	67	71	71
R. Medio - Congressi PdA + PdC	44	53	50	50	50
R. Medio - Convention + Altre PdA + PdC	32	33	34	33	33
R.Medio	47	52	54	54	54

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

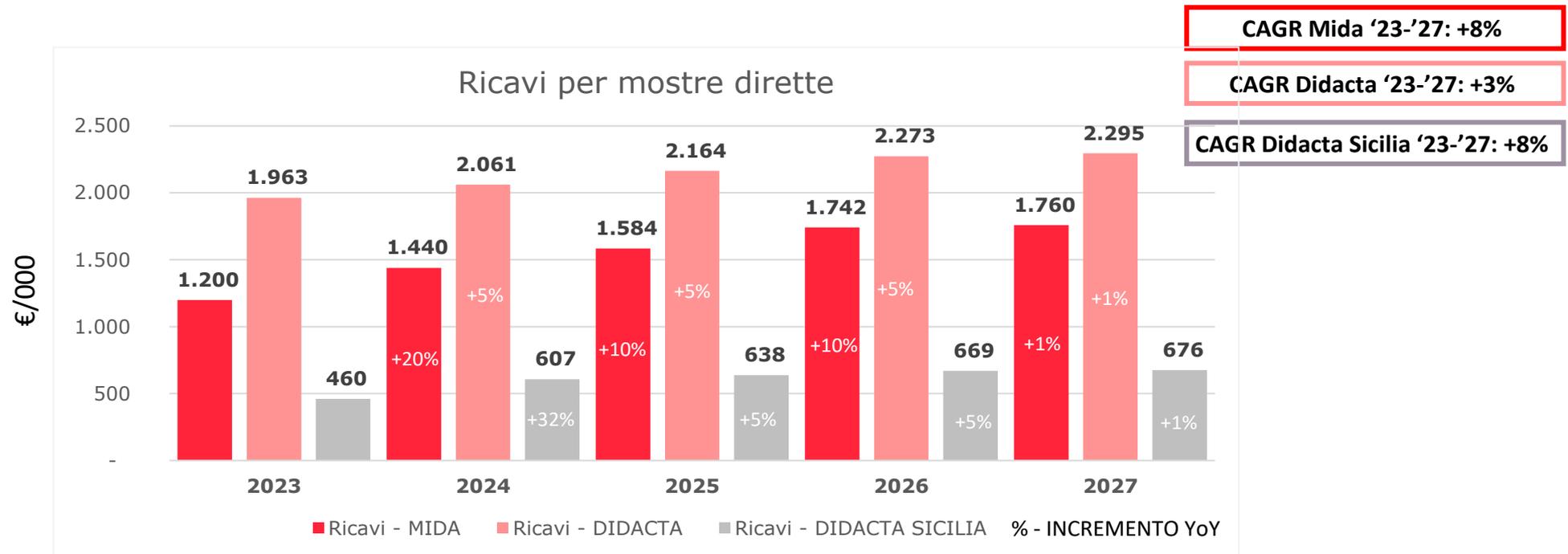
PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Ricavi per Manifestazioni - Mostre dirette

Ipotesi sviluppo Mostre dirette

- **MIDA:** Incremento nel 2024 del prezzo unitario del biglietto di ingresso e nel 2025 incremento del numero di espositori. Dal 2026 con apertura nuovo padiglione bellavista ulteriore incremento per maggiori spazi disponibili.
- **Didacta:** è stato ipotizzato un incremento del tariffario del 5% annuo.
- **Didacta Sicilia:** Nel 2023 incremento del numero di espositori. Dal 2024 incremento tariffario in linea con Didacta.



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

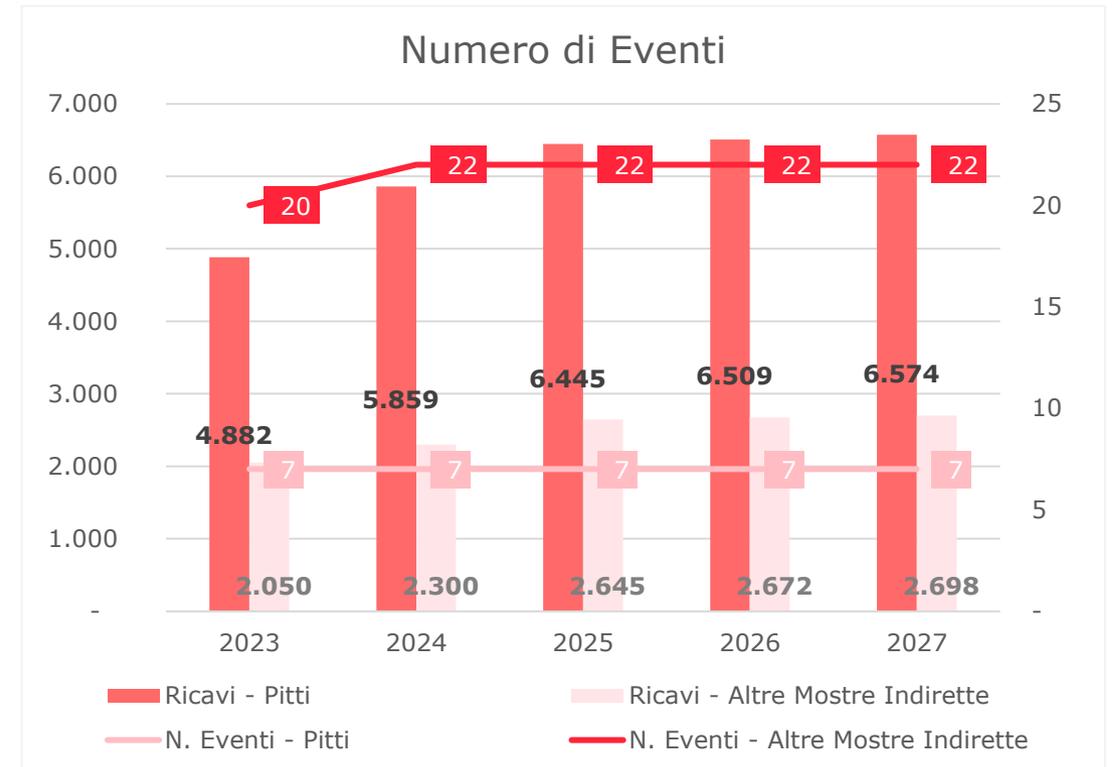
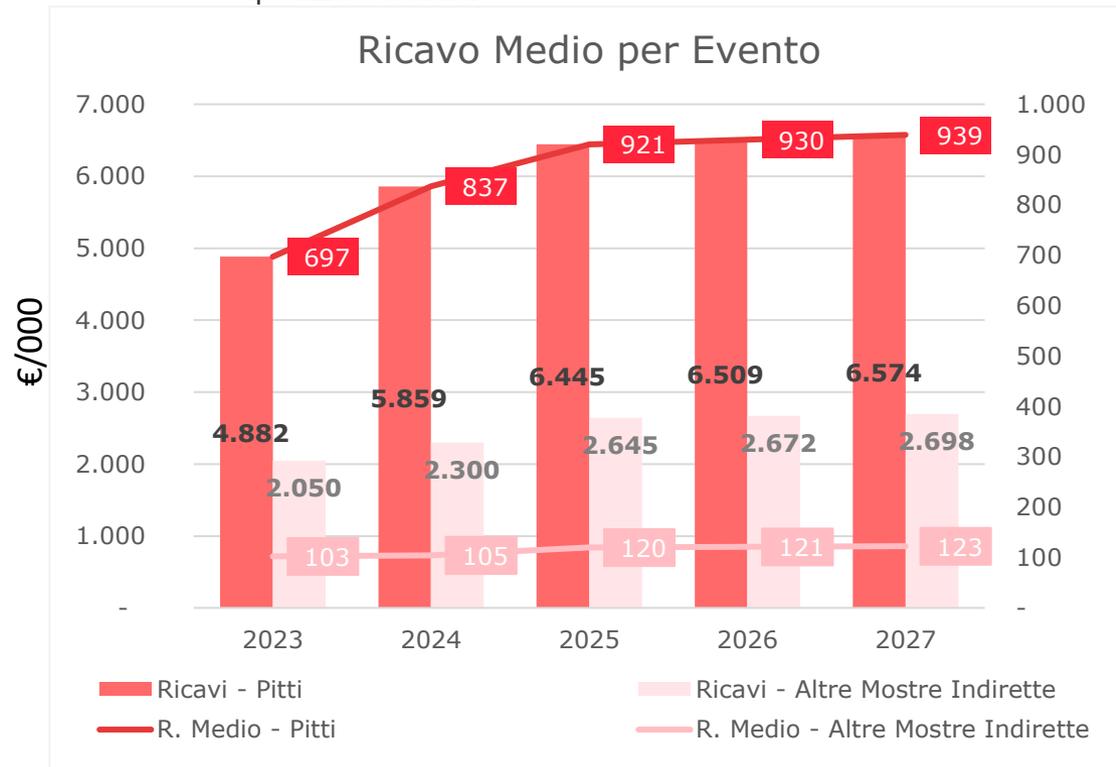
4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Ricavi per Manifestazioni - Mostre indirette



Ipotesi sviluppo Mostre Indirette

- Pitti:** Incremento nel 2024 rispetto al 2023 nel ricavo medio del +20% ipotizzando uno svolgimento del Pitti a livelli precovid-19 e con lo svolgimento di 2 eventi in più («Pitti Taste»). Nel 2025 incremento del +10% sul ricavo medio per effetto dell'applicazione del nuovo contratto in fase di definizione con **Pitti** (ipotizzato in prorogatio per il 2024) che prevederà un ritorno del prezzo unitario per evento pressoché allineato al **2018** (805€). Dal **2026** si prevede un incremento annuo **YoY** relativo esclusivamente ad un effetto **inflazionistico** pari al **1%** annuo. Stabile il numero di eventi dopo il 2024.
- Altre indirette:** Incremento nel ricavo unitario **YoY** pari al **2%** all'infuori del **2025** dove è ipotizzato un **+15%** per revisione tariffe. Numero eventi ipotizzato stabile.



OVERVIEW
MERCATO DI RIFERIMENTO
RISULTATI STORICI
PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

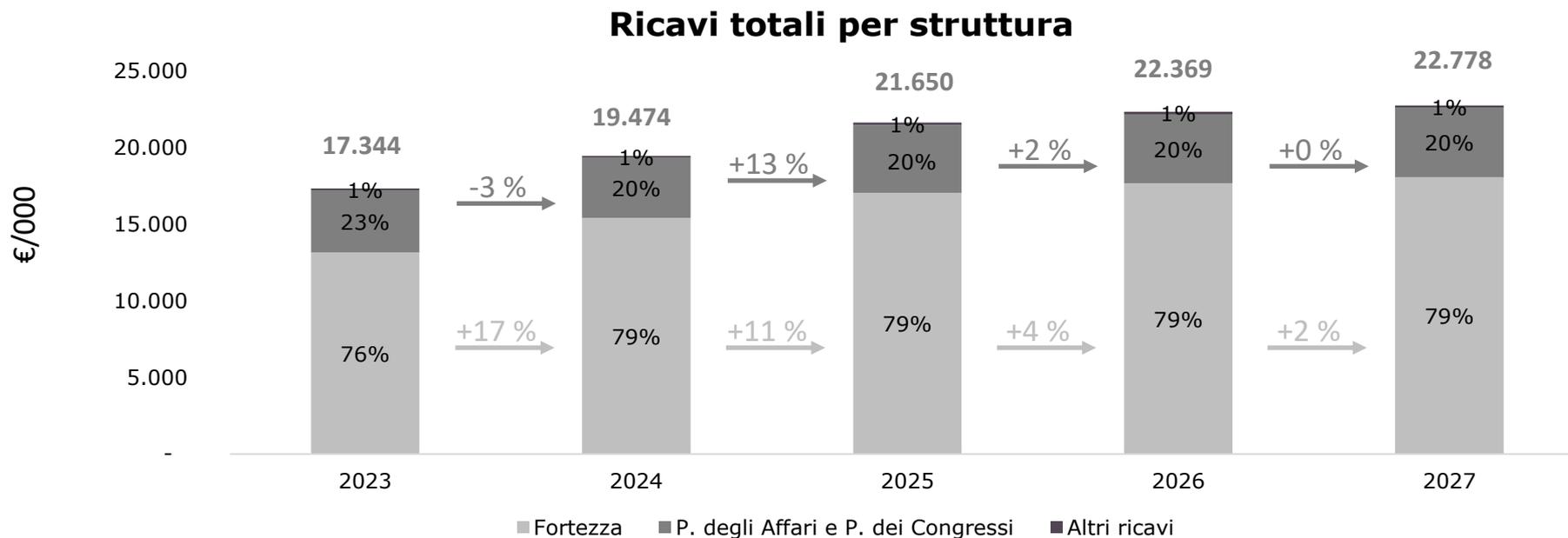
Principali assunzioni – Ricavi per struttura

Ricavi Totali per Struttura

- **Fortezza da Basso:** la crescita è relativa principalmente alle attività fieristiche e congressuali per le quali si prevede un incremento sia in termini di ricavo medio che di numero eventi sulla base di quanto presentato nelle slide precedenti. Si segnala l'apertura nel 2026 del **padiglione Bellavista** in seguito alla fine lavori prevista per il 2025.
- **Palazzo degli Affari e il Palazzo dei Congressi:** nel periodo 2024-2027 è **previsto il verificarsi di una crescita** sia in termini di numero di eventi sia di ricavo medio per evento.

CAGR '23-'27 PdA e PdC: +2%

CAGR '23-'27 Fortezza: +7%



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Ricavi per Manifestazioni

Ricavi per Manifestazioni

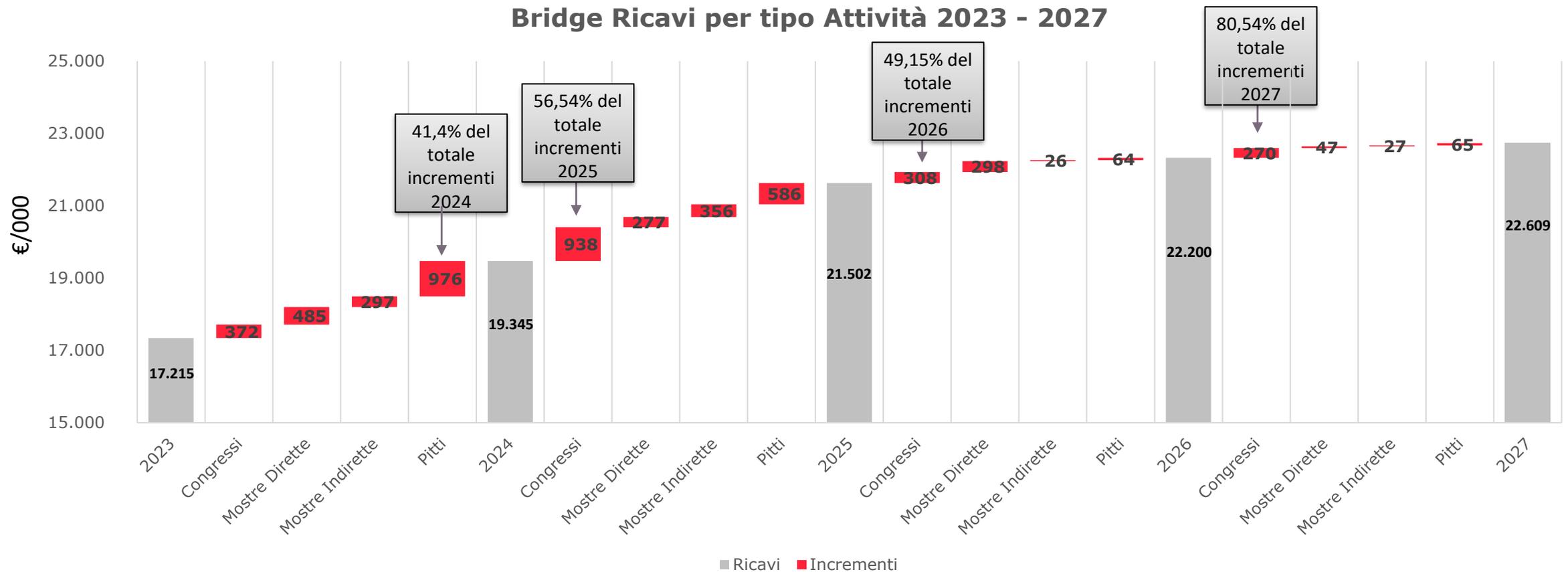
- Tra il 2023 e il 2024 l'incremento è principalmente legato al **Pitti**
- Negli anni successivi sono i **Congressi** a condurre l'incremento sui ricavi

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO



4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Costi Diretti - Congressi

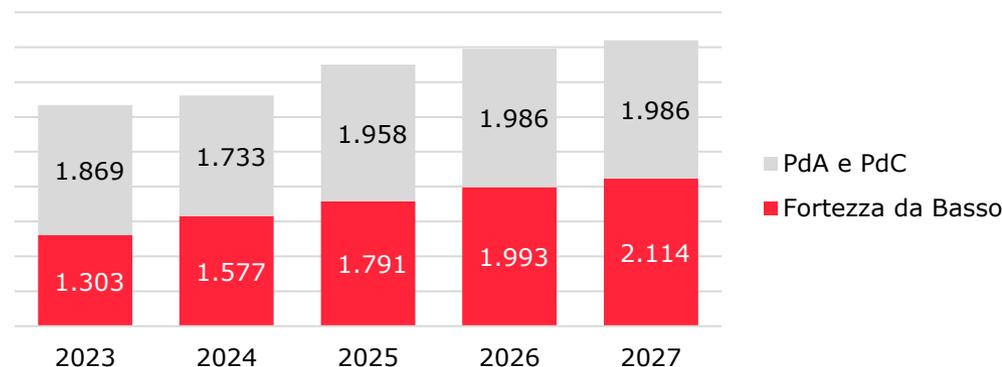
Costi Diretti – Congressi

- L'andamento dei costi diretti per i Congressi realizzati in **Fortezza** è stato ipotizzato costante nel tempo con un risparmio di 1 punto percentuale dal 2026 grazie alla maggior **efficienza** del nuovo padiglione Bellavista.
- L'ipotesi realizzata per il **Palazzo dei Congressi** è di un'incidenza pari al **50%** per tutti gli anni di piano, mentre per il **Palazzo degli Affari**, in quanto appena ristrutturato, si è ipotizzato una percentuale di incidenza pari al **40%**. A partire dall'esercizio 2025 si evidenzia in termini % il diverso mix di eventi.
- Per entrambe le categorie, l'ipotesi di continuità con gli anni precedenti (2018 e 2019) dato l'attuale framework macroeconomico in essere di forte inflazione rialzista, assume il valore di un'ipotesi di **contenimento costi**.

Previsione Business Plan

Incidenza Costi Diretti Congressi	2023	2024	2025	2026	2027
Fortezza da Basso	50%	50%	50%	49%	49%
PdA e PdC	48%	47%	46%	46%	46%

Costi Diretti Congressi



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Costi Diretti – Mostre Dirette

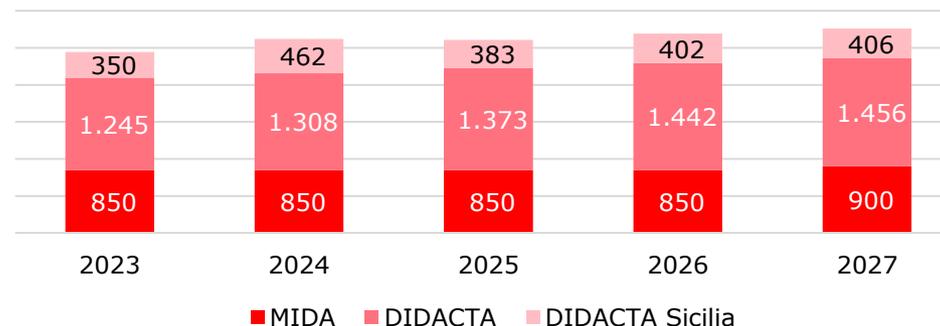
Costi Diretti – Mostre Dirette

- **MIDA:** fino all’esercizio 2024 è in essere un contratto con un fornitore di allestimenti oneroso, dal 2025 (anno scadenza del contratto) è previsto il ritorno al precedente fornitore che garantiva maggiore efficienza, riportando così l’incidenza nell’intorno del 50%.
- **DIDACTA :** la previsione di incidenza dei costi diretti sulle fiere dirette si prevede sia intorno al 60% con una variazione sull’evento in Sicilia sul quale, data la recente istituzione, si prevede un efficientamento dei costi per allinearli all’evento toscano che viene svolto in Fortezza da Basso. Per **DIDACTA Sicilia** si prevede un’incidenza dei costi minore rispetto a DIDACTA per i maggiori contributi che riceverà dalla Regione Sicilia.
- Come precisato nella slide precedente, l’ipotesi di continuità con gli anni precedenti (2018 e 2019) dato l’attuale framework macroeconomico in essere di forte inflazione rialzista, assume il valore di un’ipotesi di **contenimento costi**.

Previsione Business Plan

Incidenza Costi Diretti Mostre Dirette	2023	2024	2025	2026	2027
MIDA	71%	59%	54%	49%	51%
DIDACTA	63%	63%	63%	63%	63%
DIDACTA Sicilia	76%	60%	60%	60%	60%

Costi Diretti Fiere Dirette



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Costi Diretti – Mostre Indirette

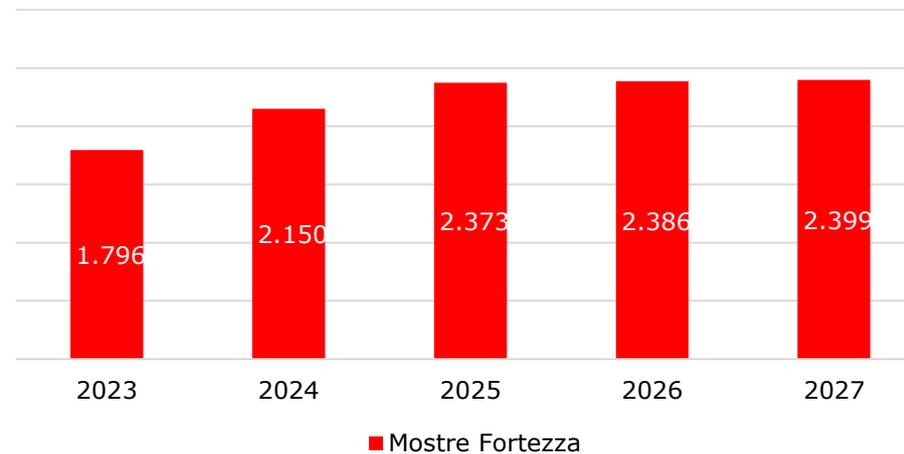
Costi Diretti – Mostre Indirette

- L'incidenza dei costi diretti delle **Mostre indirette** svolte presso la Fortezza da Basso è stata ipotizzata pari al 26%, in linea con i precedenti esercizi.
- Anche in questo caso, l'ipotesi di continuità con gli anni precedenti (2018 e 2019) dato l'attuale framework macroeconomico in essere di forte inflazione rialzista, assume il valore di un'ipotesi di **contenimento costi**.

Previsione Business Plan

Incidenza Costi Diretti Mostre Indirette	2023	2024	2025	2026	2027
Mostre Fortezza	26%	26%	26%	26%	26%

Costi Diretti Fiere Indirette



4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Costi Diretti

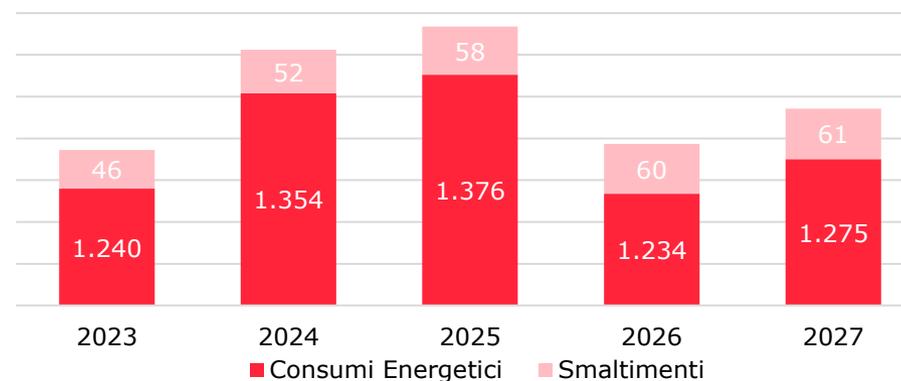
Costi Diretti – Smaltimento e Energia

- I costi per i **consumi energetici** diretti sono stati ipotizzati **decescenti** in incidenza sui ricavi. L'ipotesi è di ritorno graduale verso un valore in linea rispetto al periodo pre 2021-2022 grazie ad un mutamento delle situazioni macroeconomiche ad ora in atto (es: guerra in Ucraina e tensione inflazionista). L'incidenza dei consumi energetici per il periodo 2018-2019 è stata rispettivamente 5,4% e 5,1%.
- L'incidenza dei **costi per smaltimento** è stata ipotizzata in linea con i precedenti esercizi

Previsione Business Plan

Incidenza Altri Costi Diretti	Previsione Business Plan				
	2023	2024	2025	2026	2027
Consumi Energetici	7,3%	7,0%	6,4%	5,6%	5,1%
Smaltimenti	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

Altri Costi Diretti



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

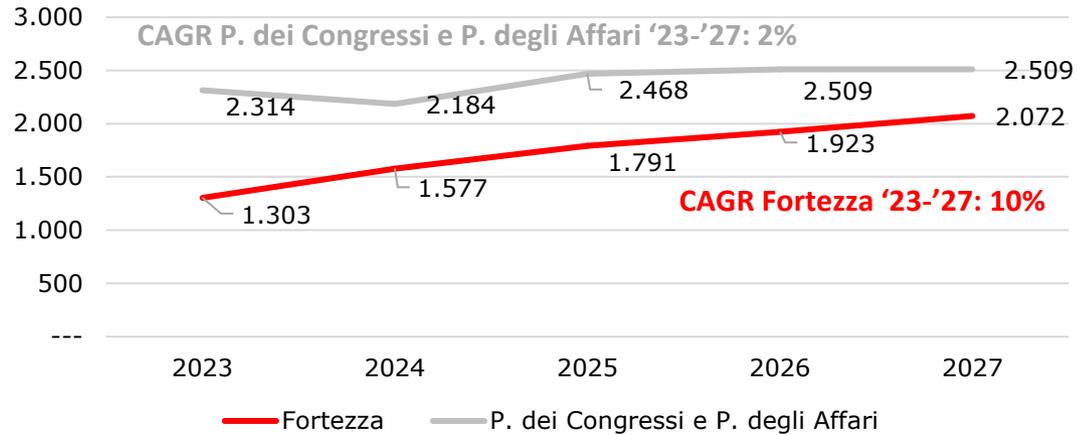
RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Margine operativo

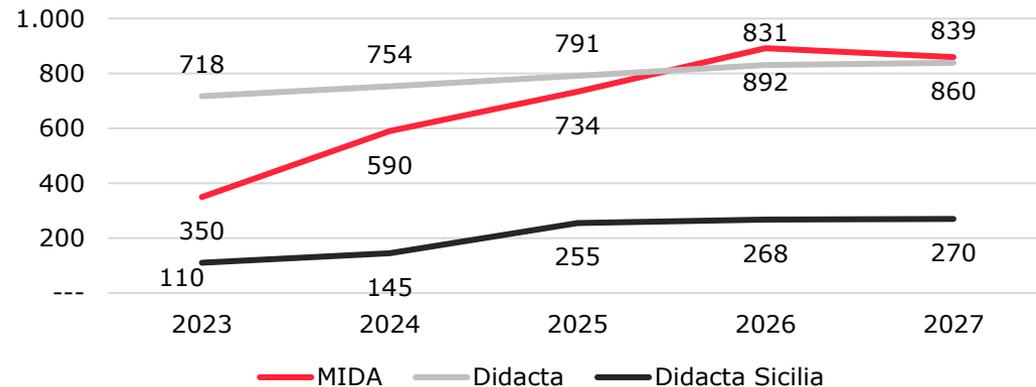
Andamento Margine Operativo Congressi



Andamento Margine Operativo Mostre Indirette



Andamento Margine Operativo Mostre Dirette



CAGR MIDA '23-'27: 20%
CAGR Didacta '23-'27: 3%
CAGR Didacta Sicilia '23-'27: 20%

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

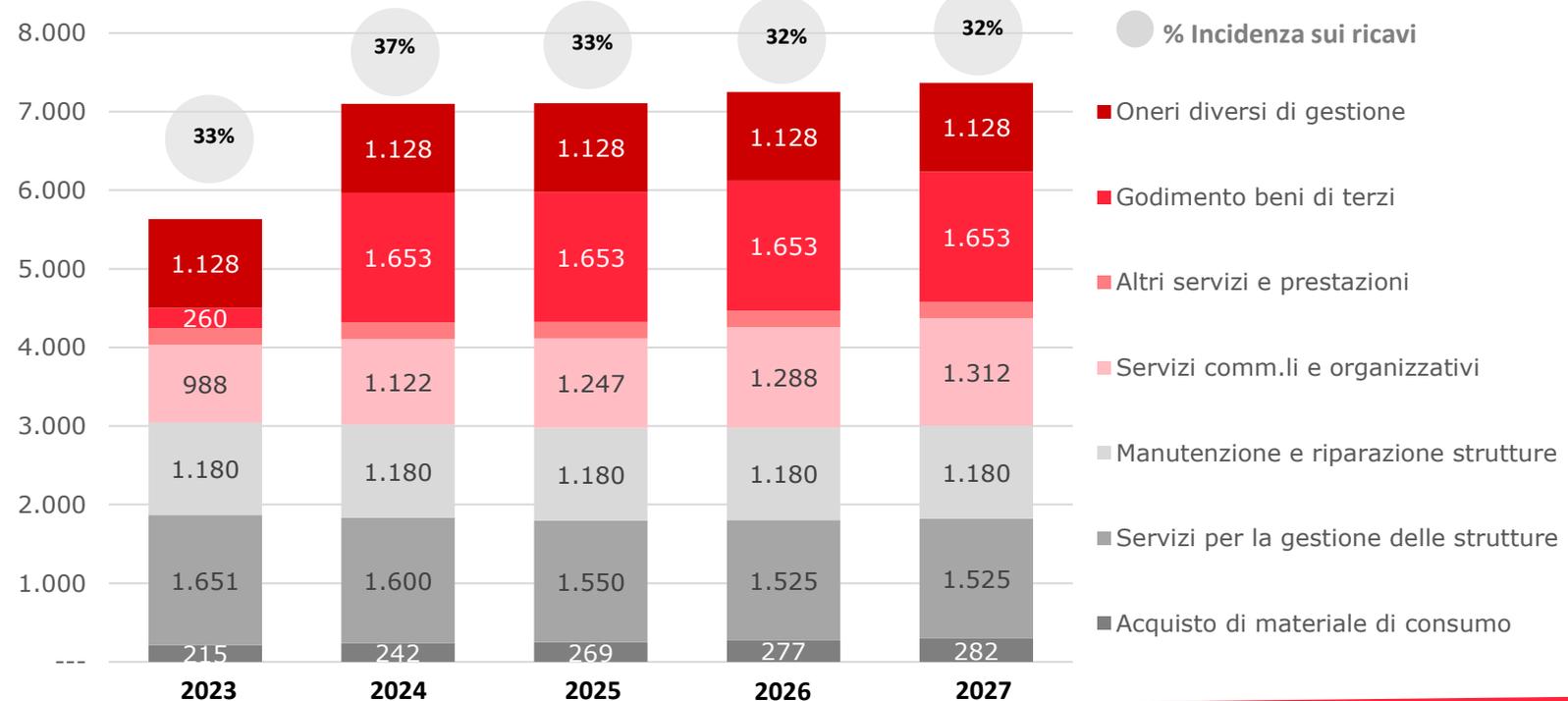
4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Costi indiretti



Costi Indiretti

- Costi **d’acquisto di materiali di consumo e servizi commerciali e organizzativi**: si prevede un andamento dell’incidenza sui ricavi costante nel tempo, rispettivamente dell’ **1,3%** e **5,8%**.
- L’andamento dei **costi di manutenzione e riparazione strutture, altri servizi e prestazioni e oneri diversi di gestione**, nel periodo 2023-2027 sono stati **ipotizzati** costanti e in linea rispetto al valore consuntivato nel 2022. Tale ipotesi, dato l’attuale framework macroeconomico in essere di forte inflazione rialzista, assume il valore di un ipotesi di **contenimento costi**.
- L’andamento dei **costi per servizi per la gestione delle strutture** è stato ipotizzato decrescente per effetto della riduzione attesa del prezzo dell’energia rispetto al 2022.
- I **costi di godimento beni di terzi** sono composti per più del 90% dal canone della Fortezza da Basso. L’ipotesi realizzata è di conferma dell’attuale contratto in essere ovvero: sconto del 90% per quanto riguarda il canone della FdB per il 2023 e importo non scontato per i restanti anni di piano (pari a € 1,5 Milioni).



OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Costo del personale e ammortamenti

Costi Personale

- Il costo del **personale** è ipotizzato **fisso** negli anni di piano **nonostante l'incremento della capacità produttiva e del volume d'affari**. Dal 2024 si considera un aumento annuale di 150 mila euro per l'assunzione di un nuovo direttore commerciale.

	2023	2024	2025	2026	2027
Costo del personale	- 2.200	- 2.350	- 2.350	- 2.350	- 2.350

Ammortamenti

Gli **ammortamenti** sono stati sviluppati secondo le seguenti **2 ipotesi** :

- Roll-forward** del piano di ammortamento degli asset in essere al 2022
- Avvio del processo di ammortamento per i Capex realizzati negli anni di piano. Non sono previsti Capex diversi da quelli di mantenimento delle strutture in essere. **La vita utile è stata applicata secondo la categoria di appartenenza**, ad eccezione delle altre immobilizzazioni immateriali, che essendo riferiti ad investimenti di mantenimento sulla Fortezza, la relativa vita utile è stata allineata alla scadenza della concessione, ovvero il 2040.

Descrizione (€ '000)	Hp. Capex annuo	Hp. Vita utile	2023	2024	2025	2026	2027
Terreni e fabbricati	30	33	1	2	3	4	5
Impianti e macchinari	50	7	7	14	21	29	33
Attrezzature industriali	40	7	6	11	17	23	29
Altri beni	50	5	10	20	30	40	50
Totale ammortamenti da hp di investimenti			24	48	71	95	116
Ammortamenti da asset in essere 22			648	510	474	443	425
Totale ammortamenti materiali			672	557	546	538	541
Diritti di Brevetto	80	5	16	32	48	64	80
Spese future beni demaniali (Impegno FdB)	1.394*	0	-	-	-	-	-
Altre immobilizz.ni imm.	1.000	Fine concessione	59	121	188	259	336
Totale ammortamenti da hp di investimenti			75	153	236	323	416
Ammortamenti da asset in essere 22			1.152	910	831	788	729
Totale ammortamenti immateriali			1.226	1.063	1.067	1.111	1.145

* Solo per il 2023

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Interessi e imposte

Interessi

- Gli **interessi** sono stati stimati nel rispetto del piano di ammortamento dei mutui in essere come previsto contrattualmente per l'anno 2023.
- Durante il 2024 è ipotizzato il rimborso totale dei finanziamenti in essere. Il valore inserito per il 2024 è rappresentato dalle commissioni di estinzione come dettagliato nella slide 73.

Interessi v/Banche	2023	2024	2025	2026	2027
Credit Agricole 1,5 Mln	13	1	-	-	-
ICCREA 2 Mln	35	12	-	-	-
ICCREA 1,1 (usati 800K)	26	10	-	-	-
ICCREA 6,2	185	55	-	-	-
Simest	42	73	-	-	-
Totale	301	151	-	-	-

Imposte

- L'aliquota **IRAP** applicata è pari al **4,82%**
- L'aliquota **IRES** applicata è pari al **24%**
- Per il calcolo dell'IRES è stato ipotizzato l'utilizzo (negli anni di imponibile fiscale positivo) delle **imposte anticipate** (non iscritte nell'attivo patrimoniale) relative alle **perdite pregresse** che ammontano a circa € **15 Milioni**. L'utilizzo, in linea con quanto definito dal legislatore fiscale, è pari al 80% dell'imponibile.
- Nel **2027** le perdite pregresse residue al netto degli utilizzi ammonteranno a € **13 Milioni**.

Imposte	2023	2024	2025	2026	2027
EBIT	(879)	(1.041)	360	922	1.019
Ripresa Costo del personale	2.200	2.350	2.350	2.350	2.350
Ripresa Amm. indeducibili	92	92	92	92	92
Ripresa IMU (Palaffari)	470	470	470	470	470
IRAP Tax Base	1.882	1.871	3.271	3.833	3.931
IRAP	(91)	(90)	(158)	(185)	(189)
EBT	(1.180)	(1.191)	360	922	1.019
Ripresa Interessi Passivi	301	151	-	-	-
Ripresa Amm. indeducibili	92	92	92	92	92
Utilizzo Imposte anticipate non iscritte	-	-	(361)	(811)	(889)
IRES Tax Base	(788)	(949)	90	203	222
IRES	-	-	(22)	(49)	(53)
Rilascio differite iscritte ante 2022	23	23	23	23	23
Totale Imposte	(67)	(67)	(69)	(16)	(6)

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Stato Patrimoniale - CAPEX

CAPEX

- Non sono stati ipotizzati capex per le **immobilizzazioni materiali ed immateriali** diversi da quelli di mantenimento delle strutture in essere, tenendo in **considerazione la storicità**.
- La voce «altre immobilizzazioni immateriali» accoglie **l'impegno sui futuri lavori** da realizzare in **Fortezza**, è ipotizzato un incremento per il solo 2023, ultimo anno in cui la società avrà diritto allo sconto sul canone di concessione della Fortezza da Basso.
- **La vita utile è stata applicata secondo la categoria di appartenenza**, ad eccezione delle altre immobilizzazioni immateriali, che essendo riferiti ad investimenti di mantenimento sulla Fortezza, la relativa vita utile è stata allineata alla scadenza della concessione, ovvero il 2040.

Descrizione Imm. materiali(€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027	Hp Vita utile
Terreni e fabbricati	30	30	30	30	30	33
Impianti e macchinari	50	50	50	50	50	7
Attrezzature industriali	40	40	40	40	40	7
Altri beni	50	50	50	50	50	5
Totale	170	170	170	170	170	

Descrizione Imm. immateriali(€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027	Hp Vita utile
Diritti di Brevetto	80	80	80	80	80	5
Spese future beni demaniali (Impegno FdB)	1.394	-	-	-	-	-
Altre immobilizz.ni imm.	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	Fine concessione (2040)
Totale	2.474	1.080	1.080	1.080	1.080	

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Stato Patrimoniale - CCNc

Capitale Circolante Netto Commerciale

- Le **rimanenze** si prevede che rimangano stabili sul valore di €/000 50 per tutti gli anni di piano (con un indice di variazione di circa 60-80 giorni)
- I **crediti commerciali** sono determinati ipotizzando un tempo medio di incasso in miglioramento, passando gradualmente dai 118 giorni del 2022 a **95 giorni** nel 2027.
- I **debiti commerciali** sono calcolati ipotizzando un tempo medio di pagamento di **140 giorni**, in linea con l'ultimo anno consuntivo.

	Risultati Storici					Previsione Business Plan				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rimanenze	41	35	41	37	47	50	50	50	50	50
DOI	72	62	108	136	156	84	75	67	65	64
Crediti Commerciali	2.827	3.908	673	2.256	4.321	6.417	7.211	7.287	7.523	7.279
DSO	60	76	45	155	118	110	110	100	100	95
Debiti Commerciali	(5.010)	(5.812)	(3.166)	(4.481)	(5.300)	(6.833)	(7.935)	(8.306)	(8.364)	(8.494)
DPO	140	142	162	184	143	140	140	140	140	140
Totale CCNc	(2.142)	(1.869)	(2.452)	(2.188)	(932)	(366)	(673)	(970)	(791)	(1.165)

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Stato Patrimoniale – Altre Attività e Passività

Altre Attività e Passività

- **Crediti Tributarî e Crediti verso altri:** data la non significatività sono ipotizzati costanti rispetto al 2022.
- **Risconti attivi:** dato l'assenza di fattispecie particolari, sono ipotizzati costanti rispetto al 2022.

Descrizione (€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027
Crediti Tributarî	130	130	130	130	130
Imposte anticipate	-	-	-	-	-
Crediti vs altri	232	232	232	232	232
Risconti attivi	408	408	408	408	408
Totale Altre attività	770	770	770	770	770

- **Acconti, Debiti vs Ist di previdenza e altri debiti:** ipotizzati costanti rispetto al 2022, data l'assenza di eventi particolari che possano generare variazioni significative su tali voce in esame.
- **Debiti Tributarî:** Principalmente composti da Debiti per **IVA** e **IRES/IRAP**, ipotizzati applicando rispettivamente:
 - Applicazione del 22% sui ricavi caratteristici e sui CAPEX e OPEX (Costi diretti + costi indiretti).
 - Ipotesi di pagamento delle imposte dell'anno precedente e accantonamento delle imposte dell'anno in corso.

Descrizione (€ '000)	2023	2024	2025	2026	2027
Acconti	(442)	(442)	(442)	(442)	(442)
Debiti Tributarî	(456)	(727)	(958)	(888)	(1.129)
Debiti vs Ist. Di previdenza	(183)	(183)	(183)	(183)	(183)
Altri Debiti	(562)	(562)	(562)	(562)	(562)
Totale Altre passività	(1.643)	(1.914)	(2.144)	(2.075)	(2.316)

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Stato Patrimoniale – Debiti Finanziari

Debiti Finanziari

L'ipotesi di piano prevede il totale rimborso dei debiti finanziari nell'anno 2024 utilizzando l'aumento di capitale previsto per lo stesso anno. Contrattualmente è prevista la possibilità di recedere dai finanziamenti con tutti i 3 istituti finanziari applicando le seguenti commissioni:

- **Banca Iccrea:** applicazione di una commissione del 1% sul capitale residuo, risultante in una spesa finanziaria pari a € 77 mila.
- **Banca Credit Agricole:** applicazione di una commissione del 0,1% sul capitale residuo, risultante in una spesa finanziaria pari a € 1 mila.
- **Simest:** applicazione di una commissione prudenzialmente inserita par all'1% (0,55% prevista da contratto) sul capitale residuo, risultante in una spesa finanziaria pari a € 73 mila.

OVERVIEW

MERCATO DI
RIFERIMENTO

RISULTATI
STORICI

PIANO DI
RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Principali assunzioni – Stato Patrimoniale – Fondi Rischi

Fondo Rischi

- **L'impegno sui futuri lavori** da realizzare in **Fortezza** incrementerà solo nel 2023, ultimo anno in cui la società avrà diritto allo sconto sul canone di concessione della Fortezza da Basso.
- Il fondo rischi, oltre a quanto descritto al punto precedente, si movimenta per €/000 23 all'anno per rilasci di imposte differite.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Fondo Rischi e Oneri	(4.683)	(12.539)	(16.313)	(17.650)	(18.991)	(20.361)	(20.338)	(20.314)	(20.291)	(20.268)
di cui Impegno Fortezza da Basso	0	0	(11.782)	(13.175)	(14.569)	(15.962)	(15.962)	(15.962)	(15.962)	(15.962)

- Il Piano di recupero della Fortezza da Basso ha previsto la definizione degli investimenti strutturali necessari al suo completamento volti al recupero funzionale ed al rilancio dell'attività fieristica. In data 31 Gennaio 2019, la società Firenze Fiera e gli Enti proprietari hanno provveduto a modificare i termini della concessione della Fortezza da Basso in modo tale da permettere alla società il pagamento di un canone ridotto al 10% valore di mercato a fronte dell'impegno di sostenere parte dei suddetti investimenti presso la Fortezza.
- Durante la definizione di tale accordo, il valore di mercato del canone della Fortezza da Basso è stato definito pari a 1,5 M €/anno.
- Il *Fondo rischi per impegno Fortezza da Basso* e il corrispettivo *Spese future su beni demaniali*, sono stati iscritti rispettivamente nel passivo e nell'attivo dello stato patrimoniale a fronte dell'impegno assunto per l'effettuazione degli investimenti con risorse proprie per la quota maturata fino a dicembre 2019, pari a € 10,4 Milioni ,determinata come differenza cumulata nel periodo 2011-2019 tra il canone di locazione di mercato, pari a € 1,5 Milioni annui, definito a gennaio 2019 e il canone ridotto applicato nello stesso periodo.
- Le obbligazioni a carico degli Enti proprietari consistono nel concedere la riduzione del canone al 10% e l'effettuazione di lavori previsti dal Piano di Recupero per 68 M €, rappresentanti la prima fase del progetto complessivo di recupero della Fortezza.
- L'obbligazione assunta dalla Società Firenze Fiera è però subordinata alla realizzazione degli interventi prima da parte dei proprietari.

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO

4. Piano di Risanamento e Rilancio 2023-2027

Alleanze per lo sviluppo

Patrimonio Netto

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Patrimonio Netto	20.238	20.348	22.797	22.155	17.972	16.724	43.364	43.444	44.183	45.062
Utile	340	111	(3.643)	(641)	(4.183)	(1.248)	(1.360)	80	739	879
Aumenti di Capitale	-	-	6.090	-	-	-	28.000	-	-	-

Il piano prevede pertanto nel 2024 un aumento di capitale di complessivi € 28 milioni, di cui:

- €16 milioni saranno sottoscritti **dagli attuali soci**

- € 12 milioni sottoscritti con l'ingresso di un **nuovo socio industriale** mediante una procedura di evidenza pubblica ed un **aumento di capitale riservato**, finalizzato a:

- realizzazione di un piano industriale per amplificare lo sviluppo dell'azienda;
- **creare alleanze** per rafforzare la destinazione congressuale di Firenze;
- sviluppare le fiere in portafoglio anche sui **mercati esteri**, con particolare riferimento a MIDA già dal 2024;
- acquisire nuove fiere da collocare in Fortezza;
- proporre al nuovo azionista industriale importanti ruoli nella governance e nella organizzazione aziendale con successiva stipula di un patto parasociale o di sindacato;
- **sfruttare le sinergie** nei servizi del governo dei dati e della loro sicurezza.

OVERVIEW

MERCATO DI RIFERIMENTO

RISULTATI STORICI

PIANO DI RISANAMENTO