



# PORTO ANTICO DI GENOVA

## PIANO INDUSTRIALE 2019-2023 (ABSTRACT)



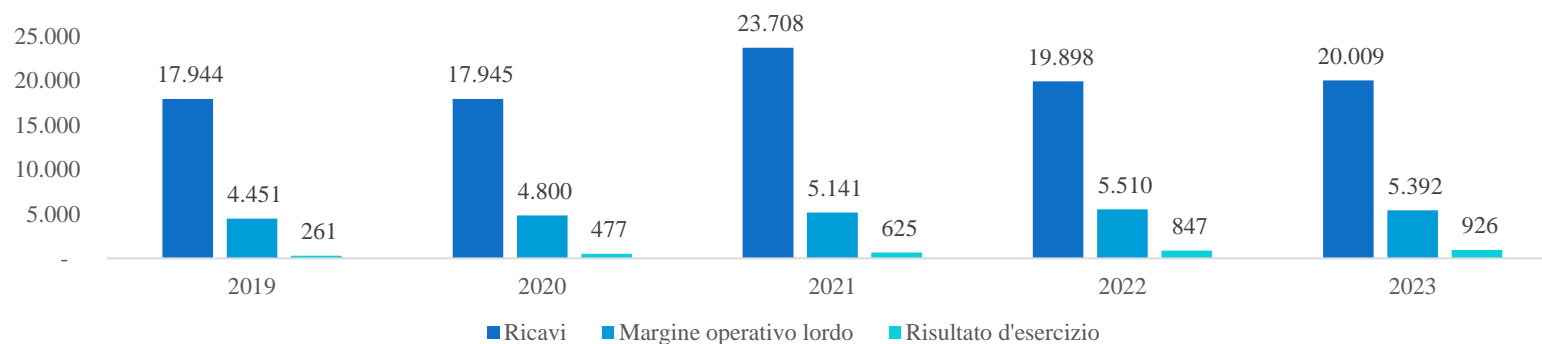
# Executive summary

Il piano industriale 2019-2023 è stato **sviluppato nell'ipotesi di continuità** rispetto all'attuale situazione di integrazione tra Porto Antico e Fiera, che evidenzia ad oggi **sinergie complesse da realizzare in termini sia di gestione sia di offerta**, principalmente per motivi fisici e logistici legati alla distanza dei due siti.

**La Fiera** inoltre nel corso degli anni ha subito un **sostanziale ridimensionamento di contenuti e di risultati**, che l'hanno allontanata dalle posizioni di rilievo tra i poli fieristici sia a livello europeo sia italiano, pur continuando a mantenere una **caratterizzazione unica nel suo genere legata al mare**, che dovrebbe rappresentare il vero motore di rilancio e focalizzazione del business fieristico (es. settore nautico e non solo).

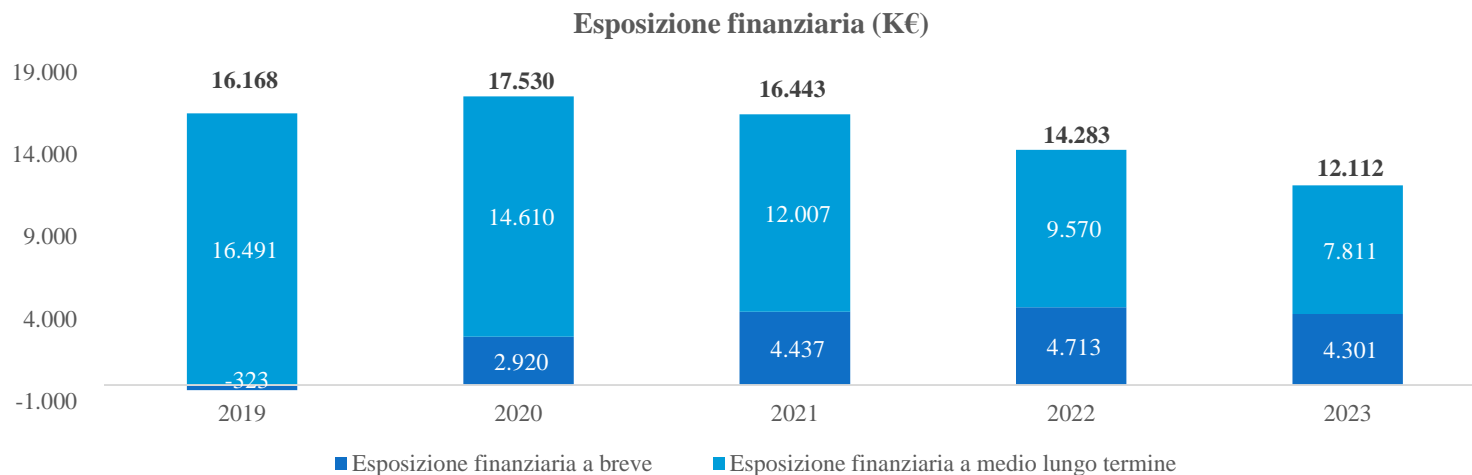
L'analisi della situazione economico finanziaria della società nell'orizzonte di piano evidenzia la **capacità da parte di Porto Antico di sostenere i maggiori costi derivanti dall'integrazione di Fiera**, mantenendo un utile di esercizio positivo.

Principali valori economici (K€)





Tuttavia, la gestione corrente e gli investimenti previsti a piano per mantenere la capacità produttiva attuale ed un elevato livello qualitativo dell'area determinano una **rilevante esposizione finanziaria che impatta sulla capacità di sostenere ulteriori investimenti di sviluppo**, necessari per il rilancio dell'attività fieristica.



Il piano evidenzia quindi la **necessità di identificare nuove fonti di finanziamento per sostenere la capacità di produzione di reddito della società**, permettendo altresì la continuità della sua funzione di valorizzazione dell'area di Porto Antico e l'obiettivo di rilancio della funzione congressuale e fieristica.



# Executive summary

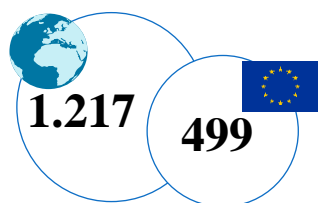
Il rilancio di Porto Antico non può prescindere da un **piano di efficientamento dell'intera struttura**, sia dal punto di vista **operativo** (con una ottimizzazione dei costi, dei processi e delle soluzioni tecnologiche in uso), **organizzativo** (con un migliore presidio delle funzioni e delle competenze chiave), **commerciale** (con l'identificazione di nuovi format, la vendita e la valorizzazione di servizi nuovi e consolidati) e **di sviluppo**.



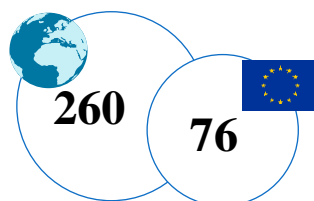
# Contesto di riferimento esterno (1/6)

## Principali dati a livello globale ed europeo del settore fieristico

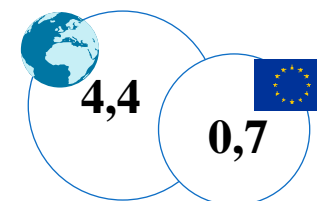
**Totale venues con location indoor > 5.000 mq2 [n]**



**Totale visitatori [mln]**

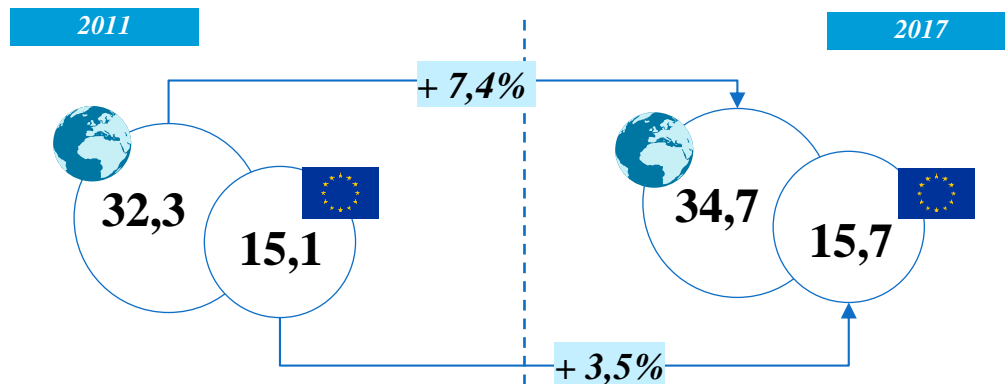


**Totale aziende espositrici [mln]**



Dati 2017; Fonte: UFI\_World map of Venue, 2017\_revised December 2018; UFI\_Euro Fair Statistics 2017

**Superficie espositiva indoor [mln mq2]**



Dati 2017 e 2011; Fonte: UFI\_World map of Venue, 2017\_revised December 2018

**Giro d'affari 2018**



**Spesa totale di visitatori ed espositori per la partecipazione agli eventi fieristici**

**98 Mld€**

**49 Mld€**

**Fatturato mondiale delle fiere, al netto dei ricavi commerciali generati negli stand e dell'indotto creato sul territorio**

Fonte: AEFI\_Best coverage Giugno-Luglio 2018; Rapporti 24/Impresa de IlSole24ore Febbraio 2018

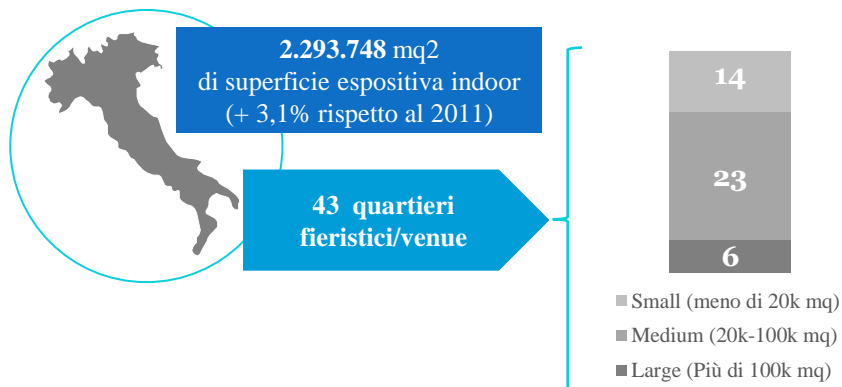
**Si registra un aumento del giro d'affari a livello globale ed europeo**



# Contesto di riferimento esterno (2/6)

## Highlights del mercato fieristico italiano

6



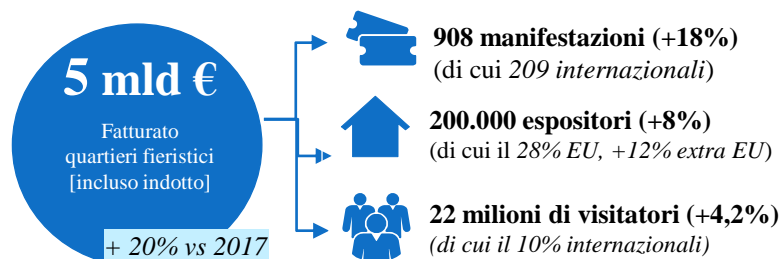
Fonte: UFI\_World map of Venue, 2017\_revised Giugno 2018

### TOP 5 ITALIA – QUARTIERI FIERISTICI

#### Superficie espositiva indoor (mq<sup>2</sup>)

			[mq <sup>2</sup> indoor]
1	Milano	Fiera Milano (Rho Pero)	345,000
2	Bologna	BolognaFiere	200,000
3	Roma	Investimenti S.p.A./ Fiera di Roma	167,000
4	Verona	Verona Fiere	155,000
5	Parma	Fiere di Parma	116,162

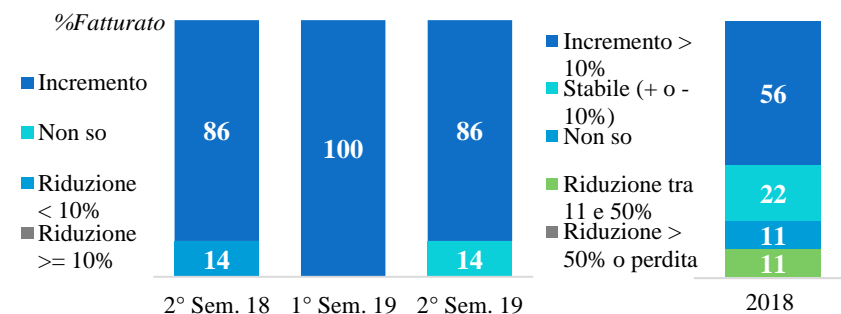
### Giro d'affari 2018



Fonte: AEFI Osservatorio Congiunturale 1° trimestre 2018

Si stima che oltre il **50 %** dell'export nazionale sia originato da fiere e che siano conclusi affari commerciali per **60 mld €/anno**

### Previsioni economiche degli operatori del settore rispetto agli anni precedenti



Fonte: Fonte: UFI\_Global Barometer, Gennaio 2019

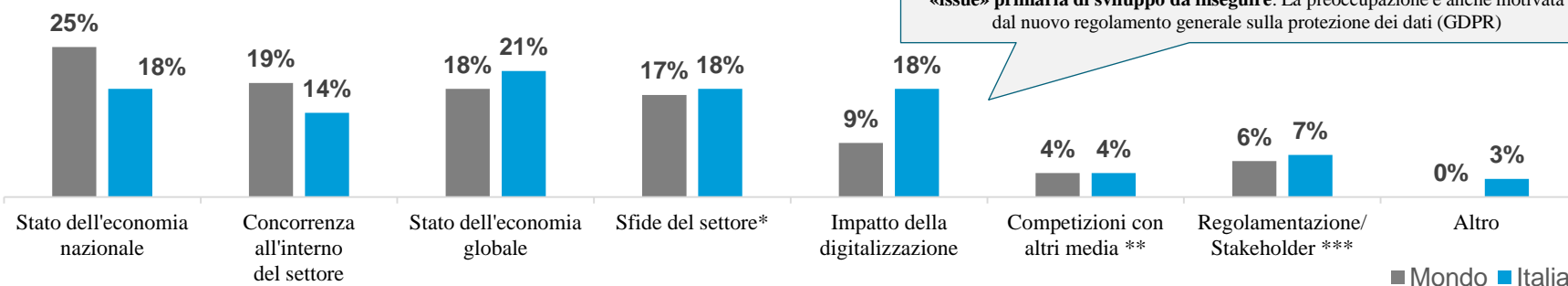
Gli operatori del settore hanno prospettive di crescita positive per il 2019 sia in termini di fatturato che di operating profit



# Contesto di riferimento esterno (3/6)

## Highlights del mercato fieristico italiano

### Top Business Issues secondo gli Operatori fieristici italiani

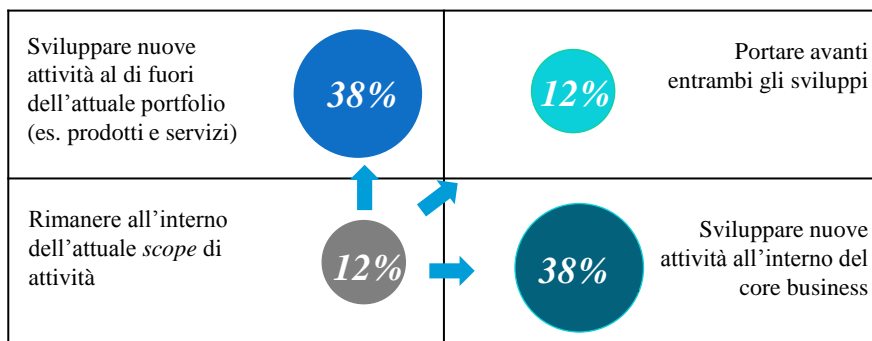


In Italia, così come in EU, cresce l'impatto della digitalizzazione che diventa una «issue» primaria di sviluppo da inseguire. La preoccupazione è anche motivata dal nuovo regolamento generale sulla protezione dei dati (GDPR)

Note: (\*) Sfide= Risorse umane, finanza; (\*\*) Media= Internet, Social media e Virtual Trade Show; (\*\*\*) Regolamentazione/Portatori di interesse= Sostenibilità, Sicurezza e Salute

Fonte: UFI\_Global Barometer, Gennaio 2019

### Priorità strategiche degli Operatori del settore fieristico italiano\*



\* Organizer, Venue, Service provide; Fonte: UFI\_Global Barometer, Gennaio 2019

### Previsione espansione geografica degli Operatori del settore fieristico italiano\*



Variazione della propensione allo sviluppo nazionale vs internazionalizzazione, rispetto a inizio 2018

- Rimarranno nella stessa nazione dove operano ora
- Si espanderanno all'estero

**Cresce l'esigenza di sviluppare nuove attività o di ampliare il proprio portfolio rispetto all'as is. La digitalizzazione si conferma una priorità strategica di sviluppo a sostegno dell'attrattività del quartiere fieristico.**

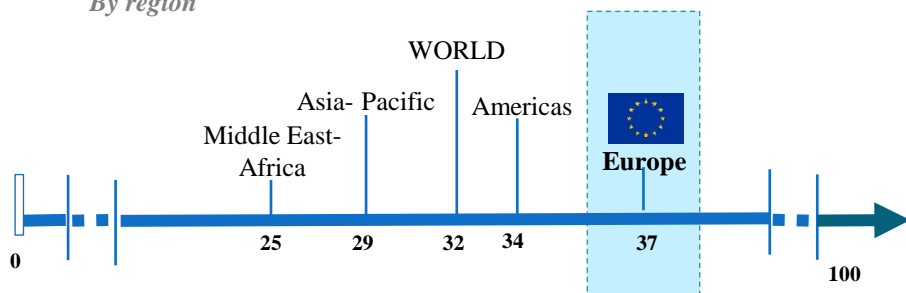


# Contesto di riferimento esterno (4/6)

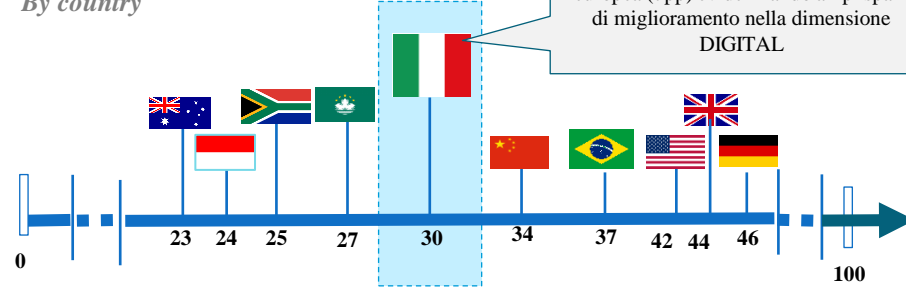
## Highlights del mercato fieristico italiano

### DIGITIZATION IMPLEMENTATION INDEX\*

By region



By country










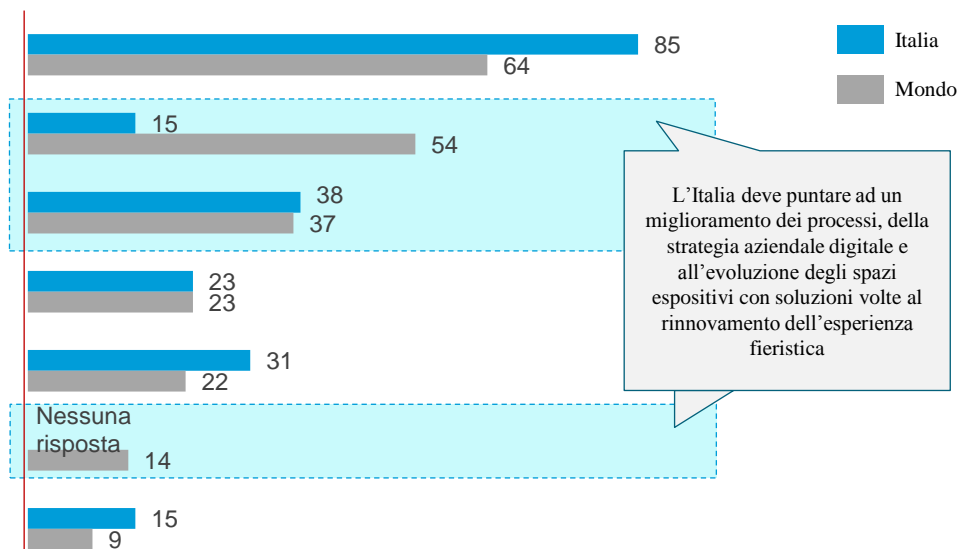
L'Italia si attesta al di sotto della media europea (7pp) evidenziando ampi spazi di miglioramento nella dimensione DIGITAL

Nota: (\*) l'indice è costruito aggregando tutte le attività inerenti la digitalizzazione implementate a livello nazionale dagli organizzatori fieristici. Si presenta in scala 0-100

### Attività di digitalizzazione implementate in Italia

(% di risposte al questionario UFI)

-  Introduzione di servizi/prodotti digitali di accredimento
-  Cambiamento dei processi interni/workflow dell'Azienda
-  Sviluppo strategia digitale aziendale di promozione del quartiere
-  Sviluppo strategia digitale/ transformation degli spazi fieristici
-  Creazione di una figura top management per seguire gli sviluppi digitali
-  Introduzione servizi digitali a supporto dell'esperienza pre, durante e post fiera della filiera
-  Altre azioni



L'Italia deve puntare ad un miglioramento dei processi, della strategia aziendale digitale e all'evoluzione degli spazi espositivi con soluzioni volte al rinnovamento dell'esperienza fieristica

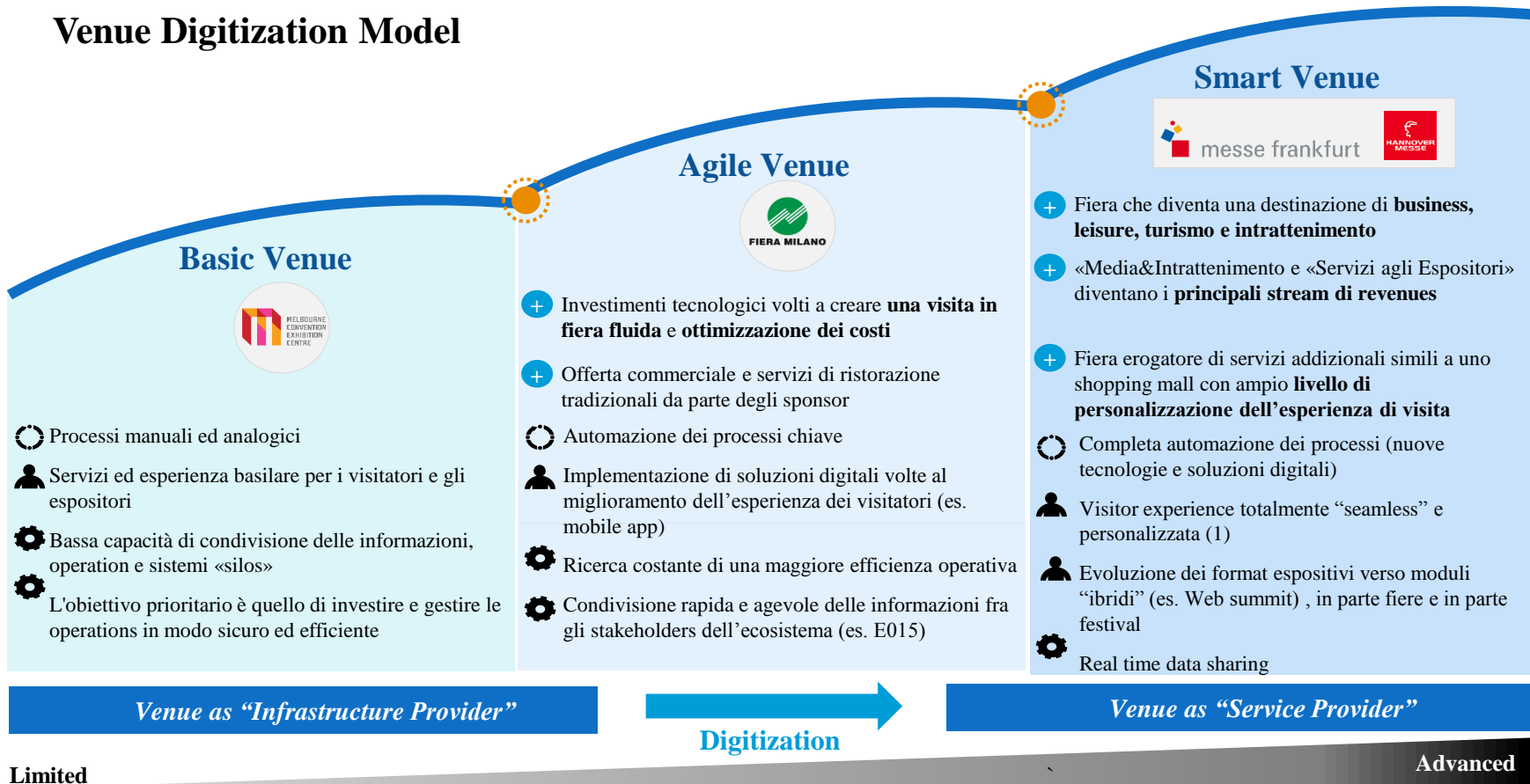




# Contesto di riferimento esterno (5/6)

## Highlights del mercato fieristico italiano

### Venue Digitization Model



1) Esempio: high-speed internet connectivity, loyalty programs, click and collect, beacon, flow mgmt.  
 Fonte: Cisco, PwC analysis



Processes



Visitor Experience



Operations

Alcune fiere italiane da qualche anno hanno avviato un percorso di trasformazione infrastrutturale e digitale



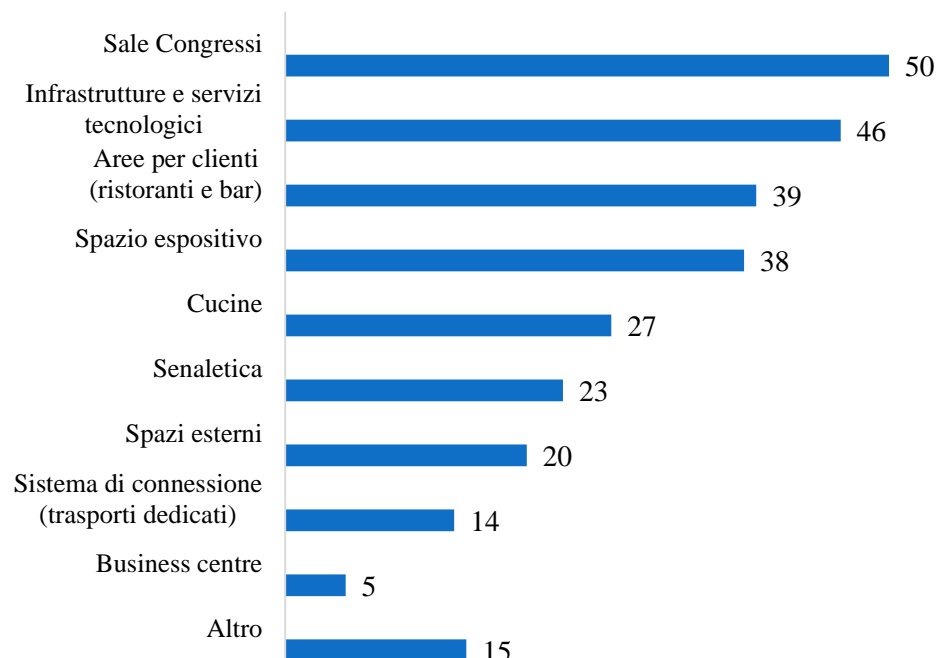
# Contesto di riferimento esterno (6/6)

## Alcuni highlights del settore congressuale europeo

### Investimenti di rinnovamento

- Il 51% dei maggiori Centri Congressi europei ha programmato investimenti di rinnovamento nei prossimi anni
- Rispetto agli anni precedenti cresce l'attenzione verso le aree ristorazione e le cucine
- Cala l'interesse verso la segnaletica (anche digitale) mentre è stabile l'attenzione in infrastrutture tecnologiche e nel rinnovamento di spazi e sale

### Centri Congressi europei che effettueranno investimenti in rinnovamento, in %





# Piano economico-finanziario 2019-23

## Conto economico

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	PRC 2018	Aggregato Porto Antico + Fiera	Aggregato Porto Antico + Fiera	Aggregato Porto Antico + Fiera	Aggregato Porto Antico + Fiera	Aggregato Porto Antico + Fiera
<b>Ricavi</b>	<b>15.189.281</b>	<b>17.944.082</b>	<b>17.944.671</b>	<b>23.707.901</b>	<b>19.898.341</b>	<b>20.008.573</b>
<b>Ricavi della Gestione Caratteristica</b>	<b>12.647.581</b>	<b>14.737.028</b>	<b>14.740.493</b>	<b>20.485.203</b>	<b>16.652.835</b>	<b>16.748.836</b>
Locazioni Unità Immobiliari	3.357.440	3.286.274	3.384.690	3.428.390	3.493.790	3.553.790
Locazioni Aree Esterne	956.631	1.414.740	1.444.510	1.454.350	1.456.650	1.456.650
Affitti d'azienda	3.900.278	3.847.213	3.645.813	3.931.113	4.031.113	4.031.113
Proventi parcheggi pubblici	2.151.000	2.133.000	2.183.000	2.233.000	2.233.000	2.233.000
Proventi manifestazioni	548.000	2.500.441	2.491.119	7.817.990	3.790.922	3.801.922
Proventi Città dei Bambini e Ragazzi	435.000	447.000	447.000	447.000	447.000	447.000
Ricavi altre aree	419.110	398.360	398.360	398.360	398.360	398.360
Noleggio spazi congressuali	880.122	710.000	746.000	775.000	802.000	827.000
<b>Ricavi della Gestione Accessoria</b>	<b>0</b>	<b>298.354</b>	<b>261.428</b>	<b>247.698</b>	<b>245.506</b>	<b>236.737</b>
<b>Recuperi spese</b>	<b>2.541.700</b>	<b>2.908.700</b>	<b>2.942.750</b>	<b>2.975.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.023.000</b>
<b>Costi</b>	<b>10.506.992</b>	<b>13.493.361</b>	<b>13.144.796</b>	<b>18.566.416</b>	<b>14.388.776</b>	<b>14.616.735</b>
<b>Costi Gestione</b>	<b>6.746.436</b>	<b>8.430.275</b>	<b>8.162.702</b>	<b>13.438.929</b>	<b>9.140.502</b>	<b>9.226.450</b>
<b>Costi Struttura</b>	<b>4.255.256</b>	<b>5.707.786</b>	<b>5.626.794</b>	<b>5.772.186</b>	<b>5.892.974</b>	<b>6.034.985</b>
<b>Riclassifiche P.A. / Altre Gestioni</b>	<b>-494.700</b>	<b>-494.700</b>	<b>-494.700</b>	<b>-494.700</b>	<b>-494.700</b>	<b>-494.700</b>
<b>Margine operativo lordo</b>	<b>4.682.289</b>	<b>4.450.721</b>	<b>4.799.875</b>	<b>5.141.485</b>	<b>5.509.565</b>	<b>5.391.838</b>
						<b>0</b>
Ammortamenti	2.903.067	3.061.160	3.214.160	3.307.160	3.245.160	3.176.160
Svalutazioni crediti e fondi rischio	1.130.000	535.000	386.693	386.507	492.449	411.908
Oneri e (proventi) straordinari	-103.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
<b>Risultato operativo noetto</b>	<b>752.223</b>	<b>804.561</b>	<b>1.149.022</b>	<b>1.397.818</b>	<b>1.721.955</b>	<b>1.753.770</b>
						<b>0</b>
Oneri e (proventi) finanziari	237.500	193.600	290.559	332.686	308.458	265.119
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>514.723</b>	<b>610.961</b>	<b>858.463</b>	<b>1.065.132</b>	<b>1.413.498</b>	<b>1.488.651</b>
						<b>0</b>
Imposte dell'esercizio	-468.140	-349.593	-381.050	-440.302	-566.109	-562.916
Imposte differite ( - attive ) ( + passive )		0	0	0	0	0
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>46.583</b>	<b>261.367</b>	<b>477.412</b>	<b>624.830</b>	<b>847.389</b>	<b>925.735</b>



	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	PRC 2018	Porto Antico + Fiera	Porto Antico + Fiera	Porto Antico + Fiera	Porto Antico + Fiera	Porto Antico + Fiera
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>46.583</b>	<b>261.367</b>	<b>477.412</b>	<b>624.830</b>	<b>847.389</b>	<b>925.735</b>
Ammortamenti	2.903.067	3.061.160	3.214.160	3.307.160	3.245.160	3.176.160
Partite non monetarie	1.130.000	-29.060	-21.060	-6.060	-152.060	-152.060
+/- Capitale circolante	1.020.246	982.700	-457.063	-243.868	-140.885	-140.885
<b>Cash Flow dell'esercizio</b>	<b>5.099.895</b>	<b>4.276.167</b>	<b>3.213.450</b>	<b>3.682.062</b>	<b>3.799.604</b>	<b>3.808.951</b>
Investimenti dell'esercizio	-1.675.000	-4.605.280	-4.245.748	-2.265.342	-1.308.706	-1.308.706
<b>Free Cash Flow</b>	<b>3.424.895</b>	<b>-329.113</b>	<b>-1.032.298</b>	<b>1.416.720</b>	<b>2.490.898</b>	<b>2.500.245</b>
Rimborso Quota capitale mutui	-2.546.000	-928.338	-1.880.706	-2.603.700	-2.436.846	-1.758.598
<b>Disponibilità (fabbisogno) finanziario</b>	<b>878.895</b>	<b>-1.257.451</b>	<b>-2.913.004</b>	<b>-1.186.981</b>	<b>54.052</b>	<b>741.646</b>
ulteriori fabbisogni prevedibili:						
Imposta di Registro Ponte Parodi		-330.000	-330.000	-330.000	-330.000	-330.000
<b>Disponibilità (fabbisogno) finanziario dopo imposta di registro</b>	<b>878.895</b>	<b>-1.587.451</b>	<b>-3.243.004</b>	<b>-1.516.981</b>	<b>-275.948</b>	<b>411.646</b>
<b>Esposizione finanziaria inizio anno</b>	<b>-18.933.685</b>	<b>-15.508.790</b>	<b>-16.167.904</b>	<b>-17.530.202</b>	<b>-16.443.482</b>	<b>-14.282.584</b>
di cui : a breve	1.910.620	323.169	-2.919.835	-4.436.816	-4.712.764	-4.301.117
a medio lungo termine	-17.419.410	-16.491.072	-14.610.366	-12.006.666	-9.569.820	-7.811.222
<b>Esposizione finanziaria fine anno</b>	<b>-15.508.790</b>	<b>-16.167.904</b>	<b>-17.530.202</b>	<b>-16.443.482</b>	<b>-14.282.584</b>	<b>-12.112.339</b>
<b>Incremento ( diminuzione) dell'indebitamento</b>	<b>-3.424.895</b>	<b>659.113</b>	<b>1.362.298</b>	<b>-1.086.720</b>	<b>-2.160.898</b>	<b>-2.170.245</b>