

## **Assemblea straordinaria dei Soci del 23/12/2020**

**Punto 1) Proposta di aumento a pagamento del capitale sociale per Euro 350.000 più sovrapprezzo pari ad Euro 0,77 per azione, mediante emissione di N. 140.000 azioni "Categoria Enti" e di N. 210.000 "Azioni Ordinarie", da attribuire in opzione agli azionisti in ragione di N. 175 azioni ogni 1.000 vecchie azioni possedute. Deliberazioni inerenti e conseguenti**

### **Relazione Consiglio di Amministrazione**

#### **Introduzione**

La società opera nel settore dell'organizzazione di fiere ed eventi e detiene il diritto di utilizzo ventennale (scadenza 31/12/2040) del complesso fieristico di Cesena sulla base del conferimento effettuato dal Comune di Cesena in occasione dell'aumento di capitale del 16/12/2015.

L'assetto societario storicamente basato sulla presenza di soci pubblici è stato modificato nel 2016 a seguito dell'operazione di estensione della base sociale a soci privati, che ha portato Cesena Fiera ad una situazione "mista", che si riflette sulla compagine sociale (40% soci pubblici e 60% soci privati), rappresentativa delle forze economiche e sociali del territorio (Comune Cesena, Camera della Romagna, Istituti di Credito, Associazioni di Categoria, ecc.).

Il Consiglio di Amministrazione è in carica dal 26/06/2020 ed ha impostato la propria strategia sullo sviluppo delle due "anime" della società: la parte globale legata a Macfrut - fiera internazionale tra le più importanti del settore a livello mondiale - che genera circa l'80% del fatturato e del margine di contribuzione, e l'anima locale, rappresentata dalle fiere territoriali e dai centri congressi, che hanno un impatto meno significativo a livello economico, ma sono comunque in grado di generare importanti effetti a livello di indotto.

Le strategie delineate hanno determinato un costante sviluppo della società, che è passata da un fatturato di Euro 2.946.000 nel 2014 ad un fatturato di Euro 5.260.000 nel 2019. Le linee di sviluppo per il prossimo triennio sono state pertanto impostate sul solco di quanto già fatto, puntando sullo sviluppo delle fiere indirette, cioè organizzate da soggetti terzi, e dei centri congressi, al fine di mettere a frutto i notevoli investimenti realizzati negli ultimi anni per il miglioramento estetico e funzionale delle strutture.

#### **Investimenti dell'ultimo quinquennio**

La società ha effettuato investimenti rilevanti nell'ultimo quinquennio per l'ammmodernamento e la riqualificazione di tutto il complesso fieristico. L'investimento complessivo è consistito in 4,28 milioni di Euro, utilizzati per la ristrutturazione dei padiglioni e delle sale convegni, per la realizzazione di un nuovo Centro Polifunzionale e della Città del Gusto, per la riqualificazione delle aree esterne e delle aree parcheggi, ecc. La struttura è di fatto completata e pertanto per i prossimi esercizi sono previste le opere di completamento e/o di riqualificazione energetica (nuovo impianto

fotovoltaico), cui andranno aggiunti gli interventi di chiusura del fosso su Via Dismano e di realizzazione di una nuova rotonda nell'incrocio di accesso all'autoporto ed al Mercato Ortofrutticolo, che però saranno a carico dell'Amministrazione Comunale:

- 2015 Euro 395.000: Luci LED padiglione B, resinatura pavimentazioni padiglione B, ristrutturazione Sala Tre Papi, Impermeabilizzazione tetti padiglioni
- 2016 Euro 3.229.000: realizzazione Centro Polifunzionale, Città del Gusto, aiuole esterne, asfaltatura parcheggi, impianto fotovoltaico, ecc.
- 2017 Euro 152.000: Lavori completamento interventi eseguiti nel precedente biennio
- 2018 Euro 403.000: Area collegamento centro congressi, polifunzionale e padiglioni, attrezzature tecnologiche polifunzionale
- 2019 Euro 101.000: Aiuole area parcheggi visitatori, parete divisoria padiglioni A-C, lavori Greenhouse Technology Village, completamento sale convegni

La società ha fatto fronte agli investimenti facendo ricorso a due mutui (CC Romagnolo), accesi nel 2016 e 2017 per complessivi Euro 1.200.000 e in buona parte rimborsati (residuo Euro 385.071 al 28/02/2020) e soprattutto sull'autofinanziamento, sfruttando cioè il flusso di risorse generato dalla gestione (circa Euro 500.000 di media annua negli ultimi tre esercizi). Gli sfasamenti temporanei di liquidità sono stati gestiti in questo periodo attraverso due linee di credito accese presso BPER Banca per totali Euro 550.000 (Euro 250.000 anticipo fatture, ad oggi non utilizzati, ed Euro 300.000 hot money). La situazione si è costantemente mostrata equilibrata, evidenziando un progressivo miglioramento della Posizione Finanziaria Netta, passata da Euro 1.374.000 in negativo nel 2016 ad Euro 836.000 in negativo a fine 2019.

### **Emergenza sanitaria Covid-19**

La situazione economica e finanziaria, prima dello scoppio dell'emergenza sanitaria da Covid-19, si mostrava equilibrata ed in progressivo miglioramento. Poi, già con le prime avvisaglie di diffusione della pandemia, la situazione ha rivelato diverse criticità, legate alla sospensione dell'attività fieristica-convegnistica, fino al "lockdown" completo di tutte le attività. Ad una prima fase in cui si è temporeggiato, rinviando le attività in programma e soprattutto Macfrut, ne è seguita una seconda che ha imposto di adottare soluzioni più radicali, quali la chiusura degli uffici e il rinvio di Macfrut al 2021.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione, a seguito della decretazione dello stato di emergenza sancito dalla Delibera Consiglio dei Ministri del 31/01/2020, seguito dalle prime misure di contenimento introdotte dal D.L. n. 6 del 23/02/2020, ha dovuto prendere le opportune decisioni urgenti per far fronte alla situazione finanziaria, alla gestione del personale ed alla programmazione delle proprie iniziative:

- convegni e fiere: la società ha provveduto da subito ad annullare tutte le iniziative fieristiche e convegnistiche previste per il mese di marzo e successivamente ha cessato tutte le proprie attività in ossequio a quanto previsto dal DPCM del 22/03/2020;

- personale: la società ha provveduto ad attivare gli ammortizzatori sociali introdotti dal D.L. n. 18 del 17/03/2020 (Cura Italia), al fine di gestire attraverso il Fondo di Integrazione Salariale (FIS), la Cassa Integrazione in Deroga e le ferie il periodo di chiusura e di riavvio delle attività;
- contestualmente il Consiglio ha deliberato l'autoriduzione del compenso degli Amministratori del 20%, analogamente a quanto di fatto avvenuto per i dipendenti, per il periodo gennaio-giugno;
- situazione finanziaria: la società ha deciso di avvalersi di quanto previsto dal D.L. Cura Italia per far fronte alle criticità generate dai mancati incassi conseguenti la situazione di "stallo" esistente a livello di sistema. Nello specifico, si è provveduto a richiedere la sospensione dei versamenti fiscali e previdenziali, alla richiesta di moratoria per le rate dei mutui in essere presso il C.C. Romagnolo, nonché alla richiesta di moratoria relativa alle linee di credito a breve termine accese presso BPER;
- la società ha provveduto ad accendere due mutui con scadenza sei anni e preammortamento di 24 mesi, garantiti al 90% dal Fondo Centrale di Garanzia per complessivi Euro 1.200.000 presso gli Istituti bancari di riferimento (CCR e BPER), che sono serviti a chiudere le linee di credito a breve termine e a garantire la necessaria liquidità nella fase di gestione dell'emergenza e di graduale riavvio di tutte le attività;
- il Presidente ha inoltre lavorato in stretto contatto con l'associazione di settore (AEFI) per la definizione delle richieste di sostegno al settore fieristico da rappresentare al Governo.

### **Situazione economica settore fieristico**

La situazione economica della società va inquadrata all'interno di un contesto generale già particolarmente complicato dopo la prima chiusura dei mesi marzo-maggio 2020, che si è ulteriormente aggravato con le nuove restrizioni introdotte a partire dal mese di ottobre.

All'interno di questa situazione di grave disagio, il sistema fieristico nazionale sta attraversando un periodo di grande difficoltà ed incertezza, caratterizzato dall'introduzione di tutta una serie di leggi e normative che hanno di fatto impedito lo svolgimento delle manifestazioni fieristiche ed hanno pesantemente limitato la possibilità di organizzare le manifestazioni convegnistiche (convegni, congressi, meetings, tavolo rotonde, forum, ecc.).

Nel periodo 23 febbraio-31 luglio sono state annullate 88 manifestazioni internazionali e 93 nazionali. Le fiere sono potute ripartire solo dal 1° settembre 2020, dopo rilevantissimi investimenti in applicazione delle misure di prevenzione Covid 19. Con il DPCM del 24 ottobre l'attività fieristica è stata ulteriormente sospesa con l'annullamento aggiuntivo di 13 manifestazioni internazionali e 46 nazionali già previste per il periodo 26 ottobre-24 novembre.

Di fatto, risulta evidente che, data la situazione, per il 2020 non potranno essere previste ed organizzate manifestazioni fieristiche.

AEFI (Associazione Esposizioni e Fiere Italiane), di cui Cesena Fiera S.p.A. fa parte, ritiene indispensabile un urgente intervento affinché le norme introdotte possano efficacemente adempiere alla copertura degli ingenti danni che le fiere hanno subito e non rimangano avulse dalle ricadute concrete che invece il settore auspicava, intervenendo opportunamente sul Decreto "Ristori".

AEFI ha richiamato più volte l'attenzione su come la pandemia avesse minato alle fondamenta il sistema fieristico e come, per far fronte ai danni diretti e indiretti subiti dalle Fiere derivanti dall'emergenza COVID-19 e per assicurare la continuità aziendale, alle imprese gestori di quartieri fieristici e sedi congressuali ed organizzatori di manifestazioni fieristiche, dovessero essere riconosciute misure a compensazione dei danni subiti come conseguenza dell'evento eccezionale, al fine di consentire la prosecuzione dell'attività e la promozione del sistema Paese.

Per quanto riguarda Cesena Fiera S.p.A., l'aspetto che ha determinato l'impatto più importante sulla situazione economico-finanziaria è stato naturalmente il rinvio di Macfrut al 2021: la manifestazione è stata in un primo momento "spostata" a settembre e successivamente, considerata la situazione sanitaria e le scelte di altre società fieristiche per fiere analoghe nello stesso periodo, a maggio 2021. Considerato l'apporto della manifestazione al fatturato ed al margine di contribuzione e la struttura dei costi fissi, l'esercizio 2020 presentava alcune criticità dal punto di vista economico che è stato possibile affrontare grazie alle strategie messe in atto ed alla struttura organizzativa della società:

- La società presenta una struttura dei costi molto "leggera", caratterizzata da costi del personale limitati ed una quota ammortamenti legata alla durata del diritto di godimento del complesso fieristico. Di fatto è stato possibile contenere i costi fissi riducendo il ricorso a personale a tempo determinato e utilizzando gli ammortizzatori sociali, ipotizzando ulteriori riduzioni grazie all'utilizzo di aliquote di ammortamento ridotte, in proporzione al minor utilizzo dei beni;
- La società può in ogni caso contare sui ricavi legati alla locazione di alcuni uffici a società terze ed alla sezione doganale di Cesena, la messa a disposizione dei locali allo I.A.L. e sui proventi garantiti da Summertrade per la gestione del servizio catering;
- L'aspetto che maggiormente ha inciso sul bilancio 2020 è stata la manifestazione "Macfrut Digital" nuovo evento digitale, concepito e programmato nel periodo di chiusura per far fronte alle difficoltà di organizzazione delle fiere "fisiche" e per creare un ponte verso la prossima edizione di Macfrut a maggio 2021;  
L'iniziativa ha avuto da subito il supporto di ICE, che si è accollata le spese per il reperimento dei buyers specializzati, della Regione Emilia-Romagna, che ha sostenuto il progetto con un contributo pari ad Euro 100.000 (rendicontazione attualmente in corso), di alcuni Istituti di Credito, nonché di ISMEA (Ministero Agricoltura). Dal punto di vista economico, la manifestazione ha fatto registrare un fatturato di circa Euro 700.000 con un margine di contribuzione di circa Euro 500.000;

Alla luce di quanto sopra indicato, la previsione di chiusura dell'esercizio 2020 risultano in sostanziale pareggio.

Sono da segnalare infine le concrete possibilità di poter beneficiare di contributi a fondo perduto stanziati dal Governo attraverso il Decreto Rilancio ed il decreto Ristori e dal MIBACT, a favore dei soggetti maggiormente colpiti dalla diffusione della pandemia. Allo stato attuale si è già provveduto ad inoltrare istanza al MIBACT, in attesa di indicazioni operative relative all'istanza per l'accesso ai contributi di cui agli Artt. 1 e 7 del D.L. N. 137 del 28/10/2020.

## **Strategia medio-lungo termine**

Dopo l'interruzione forzata dell'attività fieristica, dovuta alla pandemia da Covid-19 e in un contesto ancora incerto e precario, è necessario ripensare l'attività fieristica alla luce dei vincoli posti ai fini della sicurezza sanitaria e delle opportunità di ripresa esistenti.

L'emergenza sanitaria da Covid-19 ha pesantemente colpito l'economia italiana, con ipotesi di diminuzione di PIL per il 2020 di circa il 10%, diminuzione che dovrebbe essere recuperata nel 2021, anche se verosimilmente in misura parziale. Il settore fieristico-convegnistico ha risentito particolarmente degli effetti del "lockdown" e della sospensione dell'attività imposta a livello governativo e regionale nei mesi immediatamente successivi, basandosi per definizione sulla presenza fisica delle persone in occasione degli eventi.

Le strategie per affrontare la situazione attuale sono pertanto di difficilissima individuazione a causa delle incertezze legate alla situazione sanitaria ed economica.

La società ha ipotizzato una strategia di medio periodo impostata su due fasi: una prima fase (2020-2021) tesa alla gestione dell'emergenza ed una seconda improntata alla normalizzazione ed al rilancio dell'attività fieristica-convegnistica. L'attenzione dovrà comunque essere posta alla flessibilità dei calendari, alla sicurezza delle strutture, della logistica e delle modalità di accoglienza, al rapporto con espositori e visitatori, sia per Macfrut, sia per le fiere locali e quelle organizzate da terzi.

La fase di gestione dell'emergenza è stata pensata cercando di mantenere in essere quante più iniziative possibili, contemperando l'esigenza di rispetto delle norme sanitarie e di sicurezza vigenti con le esigenze di sostenibilità economica di ogni singolo evento e/o comparto. Si è inoltre introdotta una nuova manifestazione digitale (Macfrut Digital), come detto in precedenza, primo evento fieristico digitale del settore ortofrutticolo a livello internazionale, che deve rappresentare un'alternativa all'edizione "fisica", nonché un ponte verso la prossima edizione, prevista per maggio 2021, non escludendo la possibilità di un'ulteriore edizione digitale nel 2021.

La seconda fase sarà invece fondata sull'organizzazione a pieno regime di Macfrut, puntando ad un sostanziale recupero delle performances storiche per il 2023 e ad un rilancio per il 2024, considerando che a partire dal 2021, negli anni dispari, la manifestazione si svolgerà contestualmente alla manifestazione "Fieravicola-Salone Internazionale in Avicoltura", affidata in gestione a Cesena Fiera dalla nuova società che l'ha rilevata dalla Fiera di Forlì.

In merito alle fiere locali, in particolare, la situazione di crisi (sanitaria ed economica) ha evidenziato serie difficoltà da parte di Blu Nautilus nel garantire la continuità nell'organizzazione dei Mercatini dell'Antiquariato, ciò che ha indotto Cesena Fiera a valutare soluzioni alternative per garantire lo svolgimento della manifestazione, ormai di fatto identitaria per la Città di Cesena. In quest'ottica si è conclusa un'operazione che ha portato all'acquisizione del ramo di azienda "C'era una volta...Antiquariato", con la quale si è aumentato il peso delle manifestazioni "dirette" e conseguentemente è stato ridotto quello delle fiere di terzi (indirette).

## Investimenti strutturali

L'implementazione delle strategie di sviluppo sopra presentate passa attraverso la realizzazione di importanti investimenti tesi alla ridefinizione ed al consolidamento del portafoglio manifestazioni, nonché alla realizzazione di interventi strutturali nell'ambito dell'intero Quartiere Fieristico (padiglioni, sale convegni, palazzina uffici ed area esterna):

	Descrizione Investimento	Importo (Euro)
1	Palazzina uffici e Centro Eno-gastronomico: manutenzioni e migliorie degli uffici in utilizzo a soggetti terzi	50.000
2	Padiglioni fieristici: manutenzioni e migliorie per l'organizzazione di fiere dirette ed indirette	200.000
3	Centro Congressi: manutenzioni e migliorie per l'organizzazione di iniziative convegnistiche	50.000
4	Aree pertinenziali esterne: manutenzioni e migliorie delle aree esterne al servizio dei settori di cui sopra	300.00
5	Impianto fotovoltaico e di videosorveglianza	250.000
6	Avvio nuove manifestazioni (C'era una Volta...Antiquariato, Ristruttura, Fieravicola)	150.000
	<b>Totale</b>	<b>1.000.000</b>

## Aumento di capitale

Per far fronte agli ingenti investimenti legati al processo di riqualificazione del complesso fieristico ed allo sviluppo delle nuove attività, si propone pertanto un aumento di capitale che si ritiene potrà trovare una positiva accoglienza, tenuto conto di una serie di valutazioni in ordine alla situazione economico-finanziaria della società e della composizione della compagine sociale:

- La società presenta buoni "fondamentali" dal punto di vista economico-finanziario, caratterizzati da non elevati livelli di indebitamento e da buoni livelli di redditività;
- Il D.L. n. 34 del 19/05/2020 (Decreto Rilancio) ha introdotto modalità semplificate ed agevolazioni fiscali al fine di favorire le operazioni di aumento di capitale;
- La natura di "public company" della società, con un azionariato diffuso tra numerosi soggetti, comporterebbe impegni di risorse abbastanza limitati per ogni singolo socio.

L'operazione di aumento di capitale proposta dovrà essere approvata in occasione dell'assemblea straordinaria del 23/12/2020 e dovrà essere sottoscritta entro il 31/03/2021, fermo restando che l'accesso al credito d'imposta previsto dal D.L. N. 34/2020 impone la sottoscrizione e versamento entro il 31/12/2020.

L'aumento di capitale ammonta ad Euro 350.000 cui va aggiunto un sovrapprezzo pari ad Euro 0,77 per ogni azione posseduta, per un totale di Euro 619.054, che consentirà in tal modo alla società di perseguire le finalità di seguito elencate:

- Consolidamento della situazione patrimoniale-finanziaria, grazie all'immissione di liquidità in grado di compensare le uscite legate al rimborso dei mutui in essere e mantenere pertanto inalterato il peso delle fonti a lungo termine all'interno dello stato patrimoniale aziendale;
- Finanziamento degli investimenti previsti per la riqualificazione, la ristrutturazione ed il miglioramento dell'intero Quartiere Fieristico;
- Finanziamento delle attività da porre in essere nella fase di gestione dell'emergenza sanitaria/economica e soprattutto nella fase di "normalizzazione" e rilancio (promozione Macfrut 2021, promozione Fieravicola 2021, avvio fase start-up manifestazione "Ristruttura", acquisto ramo d'azienda "C'era una volta...antiquariato").

L'aumento di capitale consentirà pertanto la realizzazione del piano di investimenti ipotizzato senza indebitare eccessivamente la società, con benefici diretti in termini economici legati ai minori oneri finanziari da sostenere rispetto al ricorso a capitale di terzi.

All'interno di un contesto fieristico pesantemente colpito dalla pandemia, dunque, Cesena Fiera S.p.A. presenta una situazione economico-finanziaria sotto controllo, ottenuta grazie alla marginalità apportata da Macfrut Digital ed al contenimento dei costi generali, caratterizzata da un EBITDA positivo ed un bilancio d'esercizio che – grazie ai contributi a fondo perduto ed a quote di ammortamento rapportate ai periodi di utilizzo delle strutture fieristiche – potrà a sua volta presentarsi in utile.

Al fine di supportare ed assecondare questi positivi risultati, si rende però necessario rafforzare la situazione patrimoniale attraverso l'aumento di capitale proposto che consentirà – attraverso la realizzazione del piano di investimenti sopra presentato – di incrementare il fatturato della società, con effetti positivi in termini di marginalità e *performances* di gestione:

- Fatturato: aumento di fatturato grazie allo sviluppo delle nuove manifestazioni dirette introdotte (Fieravicola, C'era una volta...antiquariato, Ristruttura), dell'attività del Centro Congressi ed all'incremento degli utilizzatori di Palazzina Uffici e Centro Eno-Gastronomico;
- Costi: contenimento dei costi per utenze grazie soprattutto al contributo degli impianti fotovoltaici e degli oneri finanziari per effetto del ricorso a capitale proprio in luogo di capitale di terzi;
- Servizi: miglioramento della qualità dei servizi offerti ad espositori e visitatori, della sicurezza del Quartiere Fieristico e della flessibilità delle strutture fieristiche, rese progressivamente "modulari" per rispondere ad un contesto in continua evoluzione.

### **Sintesi operazione aumento di capitale**

- A) interventi di riqualificazione delle strutture fieristiche, con il mantenimento del Quartiere fieristico a perimetro invariato, e dell'intero quartiere fieristico da realizzarsi nell'arco temporale 2021-2025, per un totale complessivo di investimenti previsti pari ad euro 1.000.000;

- B) interventi di acquisizione ed introduzione di nuove manifestazioni (C'era Una Volta...Antiquariato, già posta in essere, Ristrutturazione, gestione organizzativa Fieravicola, ecc.), per un totale complessivo di investimenti previsti pari a 150.000 euro;
- C) gli interventi strutturali e strategici programmati hanno il fine di rendere più competitiva la società nel panorama delle manifestazioni fieristiche nazionali ed internazionali;
- D) l'attività della società riveste una rilevanza strategica per l'economia del territorio fungendo da elemento di impulso e da volano per lo sviluppo dell'economia dell'intero comprensorio;
- E) la Società, attraverso l'attività propria del quartiere fieristico, in considerazione anche degli effetti sulle attività fieristiche del Covid-19, non risulta in grado di sostenere integralmente l'attuazione del Piano e si considera, pertanto, indispensabile l'apporto di nuovo capitale;
- F) i dati annuali di forecast 2020 evidenziano un Valore della Produzione pari a Euro 1.100.000 ed un Risultato d'esercizio in sostanziale pareggio;
- G) le condizioni e le modalità di finanziamento degli investimenti in programma verranno proposte al Consiglio di Amministrazione in base a piani operativi specifici e dettagliati, individuando di volta in volta la soluzione ottimale meglio comparabile con la onerosità ai tassi di mercato tempo per tempo vigenti rispetto alle soluzioni già adottate in passato per analoghi interventi;
- H) data l'importanza strategica ravvisata in tale operazione, per il finanziamento del piano degli investimenti previsto dal Piano di investimenti presentato, è importante che i soci esprimano la loro volontà all'esercizio del diritto di prelazione sull'eventuale inoptato contestualmente all'esercizio del diritto di opzione;
- I) la partecipazione del Comune di Cesena all'aumento di capitale è per Cesena Fiera S.p.A. da considerarsi prioritaria rispetto ad investimenti alternativi;
- J) la partecipazione all'aumento di capitale da parte degli Enti Pubblici è da ritenersi in ossequio alla normativa comunitaria, nazionale nonché all'orientamento della Corte dei Conti, non trattandosi di intervento di soccorso finanziario alle società partecipate da enti pubblici, stante l'equilibrio in cui si trova la società, l'assenza di perdite d'esercizio e la presenza di un programma industriale da cui si può evincere l'economicità e l'efficienza della gestione nel medio e lungo periodo;
- K) per quanto riguarda il fabbisogno prospettico di risorse finanziarie necessarie alla realizzazione del piano di investimenti previsti, non emergono previsioni di ulteriori interventi di sostegno da parte dei soci;
- L) l'andamento prospettico dei risultati economici d'esercizio per l'arco temporale di durata del Piano di sviluppo della società è sostanzialmente positivo ed è assicurato l'equilibrio economico della gestione.

  
CESENA FIERA S.p.A.  
IL PRESIDENTE  
(Renzo Piraccini)