

INTERPORTO TOSCANO A. VESPUCCI S.P.A.

Livorno – Guasticce

Sede in VIA DELLE COLLINE N. 100 - 57017 COLLESALVETTI - LOC. GUASTICCE (LI)
Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 22.458.263,10
C.F./P.I. 00882050495

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2014

Signori Azionisti,

con l' approvazione del bilancio dell' esercizio 2014 si chiude il triennio di mandato del Consiglio di Amministrazione , l' esercizio fa seguito e risente dei due principali accadimenti che hanno caratterizzato il precedente esercizio, la conclusione del percorso di Aumento di Capitale che ha lasciato in parte insoddisfatte le esigenze di un definitivo e totale riequilibrio finanziario della Società e l' adozione del nuovo Piano Strategico che ne ha modificato ed ampliato la missione affinché alla tradizionale attività immobiliare si affianchino in maniera crescente attività propriamente logistiche.

Di conseguenza la Società si è attivata per :

- 1) Operare per una costante riduzione dell'indebitamento complessivo mediante una politica di dismissioni di parte del patrimonio immobiliare
- 2) Creare i presupposti per una progressiva crescita dei ricavi e quindi sviluppare tutte quelle attività logistiche ed imprenditoriali individuate dal Piano Strategico

Nel corso dell' esercizio tuttavia il Consiglio considerato :

- che si è concretizzata, nonostante l'attività svolta dalla Società, una sola operazioni di cessione di asset rispetto a quanto ipotizzato, fatto ovviamente da mettere in relazione alla profonda stasi del mercato immobiliare ed in particolare del comparto produttivo,
- l'esborso finanziario per la chiusura a stralcio della vicenda giudiziaria relativa all' area a destinazione alberghiera,
- la sensibile contrazione dei ricavi aziendali (cessazione attività presenti con interruzione delle locazioni, difficoltà a mettere a reddito superfici ad uso uffici, riduzione dei canoni stante il calo dei prezzi delle locazioni e per evitare la perdita di importanti utenti)
- la mancata concessione di parte delle moratorie richieste agli istituti di credito,
- la mancata erogazione dei contributi del GSE sull' impianto fotovoltaico da 700 KW a causa di indagini giudiziarie a carico dell' installatore di pannelli relativamente alla conformità degli stessi,

oltre a deliberare l' aggiornamento al piano strategico 2013/2023, avviava l' iter di rimodulazione dei debiti bancari individuando in Fidi Toscana l' advisor di supporto alla redazione di un piano da proporre al sistema bancario.

Nel mese di dicembre il Consiglio approvava il Piano di Consolidamento e Sviluppo, elaborato in collaborazione con Fidi Toscana, in cui è contenuta la manovra presentata alle

banche creditrici e da attestare ai sensi dell' art.67, terzo comma, lettera d) del R.D. 16/03/1942 n. 267 ; piano tuttora in fase di esame da parte degli istituti di credito.

Quanto agli aspetti reddituali, l'esercizio 2014 chiude con un risultato economico negativo di esercizio di € 399.603, inferiore comunque alla perdita di € 5.243.086 registrata nel precedente esercizio.

Più in dettaglio, per quanto riguarda i **ricavi**, il quadro di difficoltà economica che investe il settore produttivo ha avuto un effetto negativo sui ricavi aziendali, infatti i ricavi correnti sono diminuiti dell' 11 % in quanto non sempre è stato possibile recuperare le momentanee riduzioni dei canoni concesse, stanno procedendo con lentezza gli affitti dei nuovi uffici e ci sono state risoluzioni di locazioni per morosità . Per contro non si è potuto aderire a richieste del mercato relative a magazzini, in quanto quelli di proprietà sono al momento tutti locati e non siamo nelle condizioni di realizzarne di nuovi.

Relativamente alla voce "**plusvalenze**", l'andamento stagnante del mercato immobiliare (ed in particolare di quello della logistica) ha continuato a pesare nelle aspettative aziendali e non ha consentito nel corso del 2014 di effettuare altre cessioni di cespiti oltre a quella di € mil. 2,7 preannunciata tra i fatti avvenuti dopo la chiusura del precedente esercizio di cessione di un'area di mq. 69.503 in diritto di superficie ad un importante operatore della logistica. Per quanto riguarda invece la vendita di un piazzale di 9.300 mq., già deliberata dal Consiglio di Amministrazione, la stessa è slittata al prossimo esercizio causa tempi di approvazione di una Valutazione Ambientale Strategica essendo l' attività insediativa di natura industriale.

Sul fronte dei **Costi per Servizi**, la gestione 2014, è stata improntata ad una politica di contenimento con sensibili riduzioni di diverse voci di spesa quali consulenze, vigilanza, assicurazioni, ivi compresa quella degli interventi di manutenzione ordinaria e "straordinaria" al patrimonio immobiliare, che date le caratteristiche geotecniche dei terreni ed il passare del tempo necessita sempre più spesso di interventi strutturali. Nel complesso comunque, sia la voce Costi per Servizi, nonostante l' incremento delle spese legali legate a cause e contenziosi, si è ridotta del 5,69%

La voce **Costi per il Personale** in pratica si può considerare invariata in quanto il maggior costo legato all' assunzione a tempo determinato di una persona per seguire la parte informatica ed il progetto MED.I.T.A. è coperto dai contributi in c/esercizio riconosciuti tale progetto.

Per quanto riguarda **Svalutazioni ed accantonamenti**, si sono ridotte a €mil 0,1 contro gli €mil.1,9 del precedente esercizio non sussistendo la necessità di effettuare ulteriori accantonamenti rispetto a quelli già previsti.

Gli **oneri finanziari** (2,3 mil) conseguenti al servizio dell'indebitamento bancario rappresentano il costo più rilevante del conto economico e hanno un peso pari a ca. il 60% dei ricavi commerciali. Gli **ammortamenti** (5,2 mil) correlati al valore di libro del patrimonio aziendale, ancorché non costituiscano un flusso di cassa in uscita, pregiudicano strutturalmente e per un importo rilevante il risultato reddituale del conto economico.

Non vi è dubbio che la struttura del C/Economico aziendale è fortemente influenzata e condizionata dalle scelte sulle politiche di investimento effettuate negli anni scorsi che ne determinano le componenti più importanti. In sostanza i ricavi gestionali sono in grado di coprire i costi di gestione, ma, in assenza di componenti straordinari (plusvalenze da vendite) non copre totalmente gli oneri finanziari né ovviamente l'importo degli ammortamenti.

1 – CAPITALE SOCIALE E CONTRIBUTI

Il capitale sociale ,a seguito dell'aumento di capitale perfezionato nel corso dell'esercizio 2013, è pari a € 22.458.263.

Per quanto riguarda i contributi pubblici in c/capitale si fa presente che nell'esercizio sono stati erogati:

- contributi relativi al primo atto aggiuntivo ex Legge 240/90 (officina) per € mgl. 207 (rimangono da erogare contributi per € mgl. 207 su un totale assegnato di € mgl. 3.098, da erogare entro il primo semestre 2015),
- contributi relativi al secondo atto aggiuntivo ex Legge 240/90 (magazzino di logistica area nord-est) per € mgl. 1.549 (rimangono da erogare contributi per € mgl. 2.323 su un totale di € mgl. 11.617, da erogare fino al 2018).
- restano altresì da erogare contributi ex Accordo di Programma Quadro (A.P.Q.) Stato – Regione Toscana per € mgl. 886 derivanti da economie da reinvestire (su un totale assegnato di € mgl. 6.908), contributi ex D.G.R. Regione Toscana 1200/2008 per € mgl. 250 (su un totale assegnato di € mgl. 500) e contributi ex L. 296/2006 connessi alla realizzazione della struttura del freddo all' interno del programma Autostrade del Mare per € mgl. 2.750.

Per effetto delle modalità di contabilizzazione adottate nei precedenti esercizi, i contributi relativi a beni ammortizzabili sono stati riferiti a Risconti passivi per un ammontare complessivo al 31/12/14 di € mgl. 81.444; importo che nella sostanza può essere assimilato a patrimonio della Società in quanto costituito dai contributi in conto impianti dalla stessa ottenuti.

2- GLI INVESTIMENTI E LE ALIENAZIONI

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti materiali per € mgl.329 per il completamento degli investimenti legati alle autostrade del mare e per interventi migliorativi su altri cespiti.

La riduzione netta € mgl.4.527 rispetto alle immobilizzazioni materiali dell'esercizio precedente è stata determinata da un lato dagli ammortamenti dell'esercizio ammontanti a € mgl. 5.218 e dalla riduzione per cessioni e riduzione costo storico terreni per € 331 , e dall' altro dai costi sostenuti per i lavori sull' area su cui è stata parzialmente realizzata un struttura a destinazione alberghiera per € mgl.693

Il Consiglio ha ispirato il presente bilancio al criterio di prudenza e di continuità di cui all' art.2426 del Codice Civile e quindi ha ritenuto la rilevazione dei beni immobili al costo come il migliore criterio adottabile nella circostanza.

3 - PRINCIPALI DATI DI BILANCIO (economici, patrimoniali e finanziari)

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Ricavi netti	8.983.760	7.076.902	1.906.858
Costi esterni	(2.743.429)	(2.729.241)	(14.188)
Valore Aggiunto	6.240.331	4.347.661	1.892.670
Costo del lavoro	(553.720)	(480.012)	(73.708)
Margine Operativo Lordo	5.686.611	3.867.649	1.818.962
Amm.ti, svalutazioni, perdite su crediti ed altri accantonamenti	(5.418.925)	(8.089.487)	2.670.562
Risultato Operativo	267.686	(4.221.838)	4.489.524
Proventi e oneri patrimoniali		--	
Proventi e oneri finanziari	(2.256.830)	(2.409.949)	153.119
Risultato Ordinario	(1.989.144)	(6.631.787)	4.642.643
Componenti straordinarie nette	1.281.244	(84.942)	1.366.186
Risultato prima delle imposte	(707.900)	(6.716.729)	6.008.829
Imposte sul reddito (correnti e differite)	308.297	1.473.643	(1.165.346)
Risultato netto	(399.603)	(5.243.086)	4.843.483

Si registra un sensibile miglioramento rispetto al precedente esercizio di tutti i principali dati economici

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	44.384	45.240	(856)
Immobilizzazioni materiali nette	163.475.953	168.003.105	(4.527.152)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	2.534.821	3.791.863	(1.257.042)
Capitale immobilizzato	166.055.158	171.840.208	(5.785.050)
Crediti verso Clienti	1.499.735	2.015.832	(516.097)
Altri crediti	3.178.774	3.534.106	(355.332)
Ratei e risconti attivi	105.055	180.144	(75.089)
Attività d'esercizio a breve termine	4.783.564	5.730.082	(946.518)
Debiti verso fornitori	2.902.060	3.367.836	(465.776)
Debiti tributari e previdenziali	386.573	127.231	259.342
Altri debiti	464.538	923.155	(458.617)
Ratei e risconti passivi	704.830	1.076.872	(372.042)
Passività d'esercizio a breve termine	4.458.001	5.495.094	(1.037.093)
Capitale d'esercizio netto	166.380.721	172.075.196	(5.694.475)

Risconti passivi su contributi	81.443.666	84.150.849	2.707.183
Trattamento di fine rapporto	207.326	188.380	(18.946)
Altre passività a medio e lungo termine	2.156.867	3.306.587	1.149.720
Passività a medio lungo termine	83.807.859	87.645.816	3.837.957
Capitale investito	82.572.862	84.429.380	1.856.518
Patrimonio netto	(22.368.205)	(22.767.809)	399.604
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(53.013.376)	(56.731.985)	(3.718.609)
Posizione finanziaria netta a breve termine	(7.191.281)	(4.929.586)	2.261.694
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(82.572.862)	(84.429.380)	(1.856.518)

Il capitale investito netto, rispetto al precedente esercizio, si è ridotto del 2,2% e trova copertura nel patrimonio netto, come nel precedente esercizio, per il 27%

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2014, è la seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Depositi bancari	384.622	446.596	(61.974)
Denaro e altri valori in cassa	65	109	(43)
Disponibilità liquide ed azioni proprie	384.687	446.705	(62.017)
Quota a breve di finanziamenti	7.575.968	5.376.291	(2.199.677)
Posizione finanziaria netta a b/termine	(7.191.281)	(4.929.586)	(2.261.694)
Quota a lungo di finanziamenti	53.013.376	56.731.985	3.718.609
Posizione finanziaria netta a m/l termine	(53.013.376)	(56.731.985)	3.718.609
Posizione finanziaria netta	(60.204.657)	(61.661.571)	1.456.914

La riduzione dell'esposizione finanziaria del 2,4 % si è determinata a seguito dell'avvenuto rimborso di parte delle quote capitale dei finanziamenti in scadenza nell'esercizio.

A migliore descrizione delle situazioni economiche, patrimoniali e finanziarie si riportano gli indici di bilancio ritenuti più significativi.

- Indice di struttura primario 0,13 (come nel precedente esercizio 2013);

Si fa presente che tra le passività consolidate sono stati classificati risconti passivi relativi a contributi in conto capitale che potrebbero essere assimilati a patrimonio della società, facendo così salire tale indice, come nel precedente esercizio, al valore di 0,62.

- Indice secondario di struttura 0,94 % (0,97 nel 2013)

L'attivo fisso è coperto quindi quasi interamente dai mezzi propri e dalle passività consolidate.

- Margine operativo lordo (M.O.L.) è pari a € 5.686.611 rimane positivo con un incremento rispetto al valore di € 3.867.649 del precedente esercizio del 47% determinato dalla plusvalenza immobiliare realizzata nell' esercizio.

Informazioni sui principali rischi ed incertezze

In questa parte della presente relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari né di fonte interna né di fonte esterna.

Rischi finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, punto 6 bis, si rimanda alla parte successiva della relazione.

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

Per quanto riguarda l'ambiente al momento non si segnalano fatti significativi.

Informazioni relative alle relazioni con il personale

In merito a questo punto, si precisa che alla data di chiusura dell'esercizio non sussistono rapporti conflittuali con il personale dipendente e non ci sono situazioni contenziose. Non ci sono stati infortuni sul lavoro.

Per eventuali analisi quantitative si rinvia a quanto indicato nella nota integrativa, ritenendo superflua qualsiasi altra riclassificazione e/o confronto con l'esercizio precedente.

Situazione fiscale della Società

Per quanto riguarda la situazione fiscale, risultano pagate le imposte a carico del precedente esercizio 2013 e non vi sono residui di IRES o IRAP dovuti all'erario.

Nell'esercizio 2014 è stato versato l' acconto IRAP per € mgl. 4, non essendo dovuto alcun acconto IRES.

Analogamente a quanto fatto in passato gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario emergente dalla dichiarazione dei redditi, per quanto riguarda la fiscalità differita rinviamo a quanto già indicato nella nota integrativa.

Di seguito le altre indicazioni, secondo quanto previsto dal Codice Civile all'art. 2428:

Attività di ricerca e sviluppo (art. 2428 C.C. comma 3 numero 1)

Nel corso dell'esercizio sono stati iscritti, con il consenso del Collegio Sindacale, costi di ricerca e sviluppo per € 13.500 relativamente ad una ricerca di fattibilità propedeutica alla realizzazione del magazzino del freddo redatta dal dipartimento di Economia dell' Università degli Studi di Parma.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle (art. 2428 C.C. comma 3 numero 2)

La Società ha rapporti con la controllata Vespucci Service S.r.l. un personale e costituita come società di servizi, con capitale sociale di € mgl. 20, la quale partecipa al capitale sociale della Trailer Service S.r.l., società individuata per la gestione dell'area di prestivaggio alle Autostrade del Mare. Nel corso dell'esercizio si è proceduto al versamento di € 35.000 in conto futuro aumento di capitale che hanno portato il costo della partecipazione a € 55.000. Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano altri crediti o debiti verso la controllata.

La Società ha rapporti con la collegata Cold Storage Customs S.r.l., controllata attraverso l'intera partecipazione nel precedente esercizio ma che ha visto in quello corrente la cessione dell'80% delle quote alla C.F.T. di Firenze. Il capitale sociale ammonta € mil. 20. La società è stata costituita nell'esercizio 2011 per la gestione di magazzini frigoriferi, destinati a deposito doganale e generale, di prodotti agroalimentari di terzi. Con tale società è in essere un contratto di locazione di ramo d'azienda e comprendente tre moduli del magazzino ferro-gomma con celle frigo e altre attrezzature.

Alla data di chiusura dell'esercizio i rapporti con tale società si concretizzano in crediti a breve per complessivi € 230.848 relativi a canoni di locazione di ramo di azienda per € 98.024 e a recuperi di consumi e di altre spese prevalentemente di natura condominiale ad oggi ammontante a € 132.824.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2428 C.C. comma 3 numero 5)

Per quanto riguarda il periodo che va dalla data di chiusura del bilancio ad oggi si segnala che in data 30 gennaio 2015 è stato sottoscritto, con decorrenza dal 1 giugno 2015, contratto di locazione del magazzino di logistica di mq. 12.000, sul quale erano stati disdetti due contratti di locazione, con importante operatore della logistica.

Evoluzione prevedibile della gestione (art. 2428 C.C. comma 3 numero 6)

Gli sviluppi futuri della gestione aziendale, che sono quelli derivanti da quanto previsto dal piano strategico approvato dall'Assemblea dei Soci sintetizzabili in una costante riduzione dell'indebitamento complessivo mediante una politica di dismissioni di parte del patrimonio immobiliare e nel creare i presupposti per una progressiva crescita dei ricavi sviluppando tutte quelle attività logistiche ed imprenditoriali nello stesso individuate, dipendono ovviamente dagli esiti del processo di rimodulazione del debito bancario ancora in fase di esame.

Strumenti finanziari (art. 2428 C.C. comma 3 numero 6 bis)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Per quanto riguarda la gestione della finanza la società si è dotata di metodologie ispirate a criteri di prudenza, in particolare nella scelta delle operazioni di finanziamento e di investimento. A tal proposito si evidenzia che su parte dei debiti finanziari, come specificato in nota integrativa, sono state stipulate operazioni finanziarie a copertura del rischio di tasso e quindi di natura non speculativa. Si fa altresì presente che non è stato determinato il fair value degli strumenti finanziari

derivati in quanto ragionevolmente ritenuto non influente nel tempo, in considerazione anche della previsione di evoluzione dei tassi.

L'entità degli strumenti finanziari a cui si è fatto ricorso non è quindi tale da potersi considerare rilevante.

Altre informazioni

Modello organizzativo ex D.Lgs. 231/2001

Nel corso dell'esercizio 2005 il Consiglio di Amministrazione ha formalmente adottato un modello organizzativo ex D.lgs. 231/2001 inerente la responsabilità amministrativa della Società per eventuali reati commessi dai propri Amministratori, Direttori o dipendenti; il modello è ispirato alle linee guida predisposte da Confindustria ed adeguato alle caratteristiche operative ed alla realtà delle dimensioni della struttura aziendale e viene periodicamente aggiornato.

4 - CONCLUSIONI E PROPOSTA

Ringraziamo gli azionisti, il Collegio Sindacale per la costante e qualificata attività svolta a sostegno del nostro operare ed il personale che ha dimostrato competenza, impegno e fattiva collaborazione.

Riteniamo quindi di sottoporre ai Signori Azionisti il bilancio dell'esercizio 2014, che chiude con una perdita di € 399.603 che proponiamo di coprire parzialmente con la riserva legale per € 309.546 e di riportare al nuovo esercizio la parte residua di € 90.057

La perdita residua, essendo inferiore al terzo del capitale sociale, non fa ricadere la società nelle fattispecie previste dagli artt. 2482 bis e ter del C.C.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Collesalveti, 31 marzo 2015

L' Amministratore Delegato

Bino Fulceri