

BILANCIO ESERCIZIO 2013



PORTO ANTICO DI GENOVA S.P.A.



PORTO ANTICO DI GENOVA

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA

RELAZIONI E BILANCIO 2013

*Porto Antico di Genova S.p.A.
Magazzini del Cotone
Calata Molo Vecchio 15 – 16128 Genova
Capitale Sociale € 5.616.000
Codice Fiscale e Partita I.V.A. 03502260106
N. Reg. Imprese: 61300 Tribunale di Genova (GE025-61300)*

RELAZIONE DELLA GESTIONE

Signori Azionisti,

INTRODUZIONE

Nel corso dell'esercizio 2013, la Società, che gestisce le aree e gli immobili avuti in concessione dal Comune di Genova, ha proseguito nelle azioni dirette all'organizzazione, gestione e realizzazione di iniziative, eventi e manifestazioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi statutari. L'area del Porto Antico rappresenta oggi, a ventidue anni dall'Esposizione Colombiana del 1992, un polo di attrazione culturale, turistica di livello internazionale, grazie anche all'attività del Centro Congressi, gestito direttamente dalla Società nell'interesse della Città.

L'esercizio è stato caratterizzato dal completamento delle principali opere che hanno consentito l'apertura al pubblico del nuovo Padiglione Cetacei dell'Acquario, avvenuta il 27 luglio 2013, con un importante ritorno di immagine per l'area e per Genova più in generale e con importanti ricadute sull'economia della Città, grazie anche all'indotto generato dalle altre attività presenti nell'area.

Nel corso dell'esercizio la Società ha riunito in un unico luogo le due proprie componenti operative trasferendo la sede sociale ai Magazzini del Cotone a partire dal mese di novembre 2013. Tale decisione ha permesso di riunire le diverse funzioni societarie avviando un processo finalizzato all'aumento dell'efficienza organizzativa e ad una maggiore integrazione del personale.

Nel contempo e sempre per il raggiungimento dei sopraindicati obiettivi, nel corso dell'esercizio, è stata preparata la migrazione ad un nuovo sistema informativo aziendale, entrato in funzione il 1 gennaio 2014 e già pienamente operativo con risultati di grande soddisfazione.

Verso la fine dell'esercizio è stato poi introdotto un nuovo assetto organizzativo interno con l'obiettivo di adeguare le diverse funzioni aziendali alla *mission* della Società, avviando così un processo di sensibilizzazione del personale con riferimento alle azioni e alle modalità più indicate per il raggiungimento degli obiettivi statutari nel nuovo scenario di riferimento.

Riguardo alle attività correnti, la Società, anche al fine di contrastare gli effetti negativi della crisi economica che da diversi anni fa sentire la sua influenza e di sostenere l'afflusso di pubblico in area Porto Antico, ha continuato a promuovere, in diversi casi sostenendone integralmente o parzialmente il costo, eventi e spettacoli che hanno contribuito a generare un importante flusso di visitatori, stimato in circa 5 milioni di persone, con la presenza di molti turisti soprattutto stranieri.

Nel corso dell'esercizio si è consolidata l'offerta commerciale nell'area confermando la bontà delle scelte progettate e realizzate negli anni precedenti. Tale tendenza a crescere è confermata anche nell'esercizio in corso.

Il Centro Congressi ha ospitato 61 eventi che hanno impegnato 203 giornate congressuali con importanti manifestazioni di livello nazionale ed internazionale e un numero di presenze pari a 113 mila congressisti, confermandosi così tra le principali strutture italiane del settore.

La Società nel corso dell'esercizio 2013 ha impegnato oltre 15 milioni di Euro in investimenti e in manutenzioni, di cui 12 milioni per i lavori del Padiglione Cetacei, e circa 3 milioni a titolo di interventi finalizzati a mantenere l'area ad un elevato livello qualitativo.

La Società ha inoltre avviato un processo interno finalizzato all'individuazione delle azioni da intraprendere per raggiungere un più consapevole utilizzo dell'energia anche attraverso interventi volti al miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia dei servizi correlati a minori costi di esercizio.

Un esempio concreto è quello relativo all'inserimento dell'illuminazione LED nell'area dei Magazzini del Cotone con riduzioni di costi vicine al 70%, investimento sostenuto nell'ambito del progetto comunitario "Illuminate" che ha garantito la copertura del 50% del costo.

E' stata, inoltre, creata una zona dedicata alla mobilità sostenibile, con un centro di ricarica per auto elettriche ed un punto per il noleggio di biciclette a pedalata assistita, scooter ed auto elettriche.

L'esercizio 2013 si è chiuso senza l'avvio dei lavori del complesso di Ponte Parodi, previsto per il 30 giugno 2013, a causa dei ritardi accumulati nella liberazione delle aree e nell'esecuzione delle opere di riprofilatura e cinturazione del ponte.

Gli accordi e gli impegni assunti dalle varie parti sono tuttora vigenti anche se, a distanza di un anno, si è ancora in attesa di conoscere le nuove date di presumibile compimento delle attività di cui sopra, atteso che tutte le parti hanno confermato la volontà di proseguire con l'operazione.

Tuttavia, il mancato rispetto del termine del 30 giugno 2013 previsto dagli accordi in essere e la complessità della situazione venutasi a creare hanno comportato la necessità per il Consiglio di verificare la fondatezza e la probabilità delle prospettive per la Vostra Società di recuperare gli importi dovuti a titolo di rimborso ai sensi della disciplina negoziale vigente.

Come si potrà leggere nel seguito della presente relazione, il Consiglio ha quindi deciso, anche sulla scorta di autorevoli pareri rilasciati al riguardo, di appostare un fondo rischi all'esclusivo scopo prudenziale di prefigurare le eventuali conseguenze in caso di sviluppi negativi dell'operazione o comunque di complicazioni nel recupero delle somme dovute, peraltro, come si è detto, ad oggi non prevedibili.

Una tale decisione, fondata sommamente sul principio di prudenza nella rappresentazione delle poste contabili e quindi diretta a rappresentare il grado di incertezza per la Vostra Società circa la recuperabilità degli importi dovuti a titolo di rimborso, in attesa di ricevere – auspicabilmente anche dagli stessi Soci della Società - elementi di conoscenza che consentano di nutrire maggiore fiducia nella prosecuzione dell'operazione, comporta purtroppo un decisivo impatto negativo sul risultato di esercizio (- 1,859 milioni) che, senza l'appostazione del fondo di cui sopra, registrerebbe invece un risultato economico positivo dopo imposte pari ad 1,447 milioni di euro, a conferma della positività della gestione caratteristica della Società.

L'Area del Porto Antico di Genova ha rappresentato il nucleo ed il motore iniziale della trasformazione della città di Genova in destinazione turistica di livello e oggi, in una fase storica nella quale tale destinazione sembra essersi consolidata anche a livello internazionale, l'esperienza della riqualificazione urbana dell'area del porto vecchio attraverso l'opera della Vostra Società rappresenta un punto di riferimento nel panorama

internazionale tanto da essere oggetto di approfondimenti in studi e convegni di esperti a livello internazionale.

La Società, forte dell'esperienza maturata in circa vent'anni di operatività, continuerà a contribuire, di concerto con i propri azionisti e, più in generale con le Istituzioni nazionali e locali, al percorso di sviluppo e di trasformazione della Città.

<u>Stato patrimoniale riclassificato</u>	Anno 2013	Anno 2012	Δ 13/12
<i>in migliaia di Euro</i>			
a) Immobilizzazioni nette			
Materiali	14.269	19.820	
Lavori progetti Darsena	17.679	17.849	
Vasca dei Delfini - Adeguamento via del Mare	17.153	0	
Lavori progetti Ponte Parodi (immateriale)	0	5.566	
Immateriali e partecipazioni	2.127	2.197	
Finanziarie Crediti Vs altri - Alta Ponte Parodi	3.058	0	
Immobilizzazioni nette	54.286	45.432	8.854
b) Capitale di esercizio netto			
Crediti commerciali	4.832	3.373	
Crediti verso Comune per costruzione Museo del Mare	1.321	1.398	
Altri crediti per contributi progetto Illuminate	82	0	
Altri crediti Alta Ponte Parodi	3.515	0	
Altre attività	8.199	6.009	
Debiti commerciali	-12.089	-7.760	
Risconti passivi : Contributi da Comune Genova per costruzione Museo del Mare	-79	-79	
Risconti passivi : Contributi in conto capitale (Illuminate 2012)	0	-27	
Risconti passivi : corrispettivo Vecchia Darsena	-18.043	-18.138	
Altre passività	-6.579	-2.156	
Capitale di esercizio netto	-18.841	-17.380	-1.461
c) Capitale investito dedotte le passività d'esercizio (a+b)	35.445	28.052	7.393
d) Trattamento di fine rapporto	-1.013	-960	-53
e) Capitale investito netto (c +d)	34.432	27.092	7.340
<i>Finanziato da :</i>			
f) Patrimonio netto	7.976	9.835	-1.859
g) Indebitamento finanziario netto			
Debiti finanziari netti a medio e lungo termine	24.803	22.272	2.531
Debiti finanziari netti a breve termine	1.653	-5.015	6.668
Debiti finanziari	26.456	17.257	9.199
h) Totale fonti di finanziamento (f + g)	34.432	27.092	7.340

Conto economico riclassificato

in migliaia di Euro

Anno 2013**Anno 2012**

1 Ricavi della Gestione	10.296		8.724	
2 Recupero spese gestione area e convegni	2.835		2.554	
3 Contributi diversi e altri ricavi e proventi	99		329	
4 Contributi c/ capitale	0		7	
5 Capitalizzazione di costi per lavori interni	211		195	
6 Totale ricavi della gestione	13.441	100%	11.809	100%
7 Costi per materiali e prestazioni di terzi	-5.250		-5.548	
8 Canoni e noleggi	-858		-969	
9 Lavoro dipendente	-2.245		-2.032	
10 Manutenzione straordinaria area	-149		-316	
11 Altri oneri (proventi) di gestione	-219		-156	
12 Totale costi della gestione	-8.721	65%	-9.021	76%
13 Margine operativo lordo	4.720	35%	2.788	24%
14 Ammortamenti	-2.373		-1.956	
15 Accantonamento fondo rischi	-4.681		-163	
16 Svalutazione crediti	-489		-68	
17 Utile operativo netto	-2.823	-21%	601	5%
18 Proventi ed (oneri) finanziari	-273		-397	
19 Proventi ed (oneri) straordinari	545		90	
20 Utile ante imposte	-2.551	-19%	293	2%
21 Imposte e tasse dell'esercizio	-605		-163	
22 Imposte e tasse anticipate	1.297		24	
23 Utile (Perdita) di esercizio	-1.859	-14%	154	1%

Rendiconto finanziario

in migliaia di Euro

Indebitamento netto iniziale (31/12/2012)	17.257
Risultato ante imposte	-2.551
Ammortamenti ed accantonamento svalutazione crediti	2.862
Accantonamento ai fondo rischi	4.681
Partite non monetarie e capitalizzazione di costi	-375
Variazione del capitale circolante	517
Trattamento di fine rapporto	126
Altre variazioni del C.C. Netto	-26
Flusso di cassa della gestione	5.234
Incremento delle immobilizzazioni	-14.423
Immobilizzazioni su progetti Darsena e P.Parodi	-9
Capitale immobilizzato	-14.432
Flusso monetario netto	-9.198
Indebitamento netto finale (31/12/2013)	26.455

Costituito da :

<i>Debiti netti su linee a breve termine</i>	-1.653
<i>Debiti a medio termine</i>	-24.803

Indici patrimoniali

in Euro / 1000

	Esercizio 2013		Esercizio 2012	
<u>Fondo ammortamenti</u>	<u>31.879</u>		<u>30.263</u>	
Immobilizzazioni tecniche	82.544	38,62%	75.116	40,29%
<u>Indebitamento finanziario netto</u>	<u>26.455</u>		<u>17.258</u>	
Patrimonio netto	7.976	3,32%	9.835	1,75%
<u>Debiti finanziari a medio termine</u>	<u>23.663</u>		<u>20.799</u>	
Totale debiti finanziari netti	26.455	89%	17.258	121%

Indici di gestione

in Euro / 1000

<u>Costo del lavoro</u>	<u>2.245</u>		<u>2.032</u>	
Ricavi della gestione	13.131	17,1%	11.277	18,0%
<u>Oneri finanziari netti</u>	<u>273</u>		<u>397</u>	
Ricavi della gestione	13.131	2,08%	11.277	3,52%
<u>Ammortamenti</u>	<u>2.373</u>		<u>1.955</u>	
Ricavi della gestione	13.131	18,07%	11.277	17,34%
<u>ROE</u>				
<u>Perdita / Utile dell'esercizio</u>	<u>- 1.859</u>		<u>154</u>	
Patrimonio netto	7.976	-23,31%	9.835	1,57%