



VENICE NEWPORT Container and Logistics Spa

Società soggetta alla direzione e coordinamento dell'Autorità Portuale di Venezia

Sede in Venezia – Santa Marta, Fabbricato, 13

Capitale Sociale versato Euro 50.000.000,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di Venezia Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 03980210276

Partita IVA: 03980210276 - N. Rea: 354781

Bilancio al 31/12/2011

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2011	31/12/2010
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	9.803	6.200
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	3.871	5.161
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.181	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	222.210	0
7) Altre	430.902	0
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	667.967	11.361
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	83.750.910	77.248.609
Totale immobilizzazioni materiali (II)	83.750.910	77.248.609
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	84.418.877	77.259.970
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I) Rimanenze</i>		
Totale rimanenze (I)	0	0
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	70.110	36.000
Totale crediti verso clienti (1)	70.110	36.000
4-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	380.653	364.090
Totale crediti tributari (4-bis)	380.653	364.090



VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS

5) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	258.541	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	444.700	420.000
Totale crediti verso altri (5)	703.241	420.000
Totale crediti (II)	1.154.004	820.090
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	200.397	480.807
3) Danaro e valori in cassa	569	684
Totale disponibilità liquide (IV)	200.966	481.491
Totale attivo circolante (C)	1.354.970	1.301.581
D) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti attivi	13.984	5.950
Totale ratei e risconti (D)	13.984	5.950
TOTALE ATTIVO	85.787.831	78.567.501

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2011	31/12/2010
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	50.000.000	25.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
<i>VII - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Versamenti in conto capitale	0	36.000.000
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	-1
Totale altre riserve (VII)	0	35.999.999
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-891.469	0
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	13.064	-891.469



Utile (Perdita) residua	13.064	-891.469
Totale patrimonio netto (A)	49.121.595	60.108.530
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
Totale fondi per rischi e oneri (B)	0	0
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	0	0
D) DEBITI		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	21.500.000	0
Totale debiti verso soci per finanziamenti (3)	21.500.000	0
4) Debiti verso banche		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	6.000.000	0
Totale debiti verso banche (4)	6.000.000	0
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	9.044.159	17.138.600
Totale debiti verso fornitori (7)	9.044.159	17.138.600
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	17.157	5.293
Totale debiti tributari (12)	17.157	5.293
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.070	3.967
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	4.070	3.967
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	12.560	1.311.111
Totale altri debiti (14)	12.560	1.311.111
Totale debiti (D)	36.577.946	18.458.971
E) RATEI E RISCONTI		
Ratei e risconti passivi	88.290	0
Totale ratei e risconti (E)	88.290	0
TOTALE PASSIVO	85.787.831	78.567.501

CONTI D'ORDINE

31/12/2011

31/12/2010



CONTO ECONOMICO

	31/12/2011	31/12/2010
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	159.075	78.387
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	2.005	1
Contributi in conto esercizio	250.000	0
Totale altri ricavi e proventi (5)	252.005	1
Totale valore della produzione (A)	411.080	78.388
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	207
7) Per servizi	78.151	784.589
8) Per godimento di beni di terzi	15.513	0
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.198	2.840
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	91.363	45.681
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	95.561	48.521
14) Oneri diversi di gestione	208.550	139.450
Totale costi della produzione (B)	397.775	972.767
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	13.305	-894.379
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	8.038	3.041
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	8.038	3.041
Totale altri proventi finanziari (16)	8.038	3.041
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	0	132
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	0	132
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	8.038	2.909
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di attività finanziarie (D) (18-19)	0	0



E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:

20) Proventi

Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	1
Altri	274	0
Totale proventi (20)	274	1

Totale delle partite straordinarie (E) (20-21) 274 1

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E) 21.617 -891.469

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte correnti	8.553	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	8.553	0

23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO 13.064 -891.469

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Prof. Paolo Costa



VENICE NEWPORT Container and Logistics Spa

Società soggetta alla direzione e coordinamento dell'Autorità Portuale di Venezia

Sede in Venezia – Santa Marta, Fabbricato, 13

Capitale Sociale versato Euro 50.000.000,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di Venezia Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 03980210276

Partita IVA: 03980210276 - N. Rea: 354781

Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2011

Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2011, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1 del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, comma 1 c.c. e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quarto comma del Codice Civile.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dagli organi professionali competenti in materia contabile, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Le voci dell'Attivo e del Passivo appartenenti a più voci dello Stato patrimoniale sono specificatamente richiamate.

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi



nelle varie voci del bilancio;

- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio;
- il progetto di bilancio al 31 dicembre 2011 è sottoposto alla revisione contabile della Reconta Ernst & Young Spa.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

L'ammortamento dei costi sostenuti per l'accensione dei prestiti è rapportato alla durata dei medesimi.

I costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e delle attività svolte. La valutazione indicata in bilancio e la procedura di ammortamento adottata tengono conto di un'utilità futura stimata in 5 anni.

Le spese di pubblicità derivano dagli oneri relativi alle spese di comunicazione.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è in corso risulta ammortizzato nell'esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Per i fabbricati sono state applicate le aliquote del 3% che rispecchiano i piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% in caso di acquisizioni nell'esercizio.



Scorporo terreni/fabbricati

Il decreto legge 223/2006 ha previsto, ai fini fiscali, l'obbligo di effettuare la separazione contabile dei terreni dai fabbricati sovrastanti, in quanto soltanto i fabbricati sono soggetti ad ammortamento: la norma è motivata con l'avvicinamento della disposizione fiscale ai principi contabili. Infatti, il principio contabile nazionale n. 16, relativo alle immobilizzazioni materiali, prevede lo scorporo in base a stime, dei terreni sui quali insistono fabbricati.

La società non ammortizza i terreni, come pure il sedime sui quali insistono i fabbricati, in quanto beni patrimoniali non soggetti a degrado e aventi vita utile illimitata.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo. Detto valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto di tutti i rischi di mancato realizzo.

Le attività per imposte anticipate connesse alle differenze temporanee deducibili ed alle perdite fiscali, in aderenza al principio generale della prudenza, non sono state rilevate in quanto non sussiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui le stesse si riverseranno, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare, e di imponibili fiscali futuri che potranno assorbire le perdite riportabili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono espresse al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economica.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale.

Valori in valuta

Non esistono attività e passività in valuta.

Impegni, garanzie e rischi

Sono esposti al loro valore contrattuale in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale



Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 667.967 (€ 11.361 nel precedente esercizio)

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Costo storico esercizio precedente	Rivalutazioni esercizio precedente	Svalutazioni esercizio precedente	Fondo ammortamento esercizio precedente	Valore iniziale
Costi di impianto e di ampliamento	7.750	0	0	1.550	6.200
Costi di pubblicità	6.451	0	0	1.290	5.161
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0
Totali	14.201	0	0	2.840	11.361
Descrizione	Acquisizioni /Capitalizzazioni	Totale alienazioni	Totale riclassificazioni (a)/da altre voci	Costi indiretti capitalizzati a terreni	Rivalutazioni
Costi di impianto e di ampliamento	6.441	0	0	0	0
Costi di pubblicità	0	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.250	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	222.210	0	0	0	0
Altre	450.498	0	0	19.597	0
Totali	680.399	0	0	19.597	0
Descrizione	Ammortamenti	Rivalutazioni esercizio corrente	Svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore netto finale
Costi di impianto e di ampliamento	2.838	0	0	4.388	9.803
Costi di pubblicità	1.290	0	0	2.580	3.871
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	70	0	0	0	1.181
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	222.210
Altre	0	0	0	0	430.902
Totali	4.198	0	0	6.968	667.967

Risulta movimentata la voce "altre" per € 430.902,00, esposta al netto della quota ammortizzata, in base alla durata del mutuo, di € 19.596,70.

Tale voce è composta dalla capitalizzazione delle spese di istruttoria ed imposta sostitutiva, riferiti all'erogazione del mutuo, per € 415.052,00, dai costi per perizia per € 17.624,00, e dal costo del notaio per € 17.822,92.

Alla voce "immobilizzazioni in corso e acconto" di € 222.210,00 sono confluite principalmente le spese sostenute nell'anno per lo studio del "modello di esercizio e del relativo layout di massima del sistema terminal container d'altura terminal di terra e relativi collegamenti".

Trattandosi di studi di progetti non ancora conclusi alla fine dell'esercizio vengono iscritti in tale voce e non ammortizzati.

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, punto 3 del Codice Civile, viene esposta nei seguenti



prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento e dei costi di ricerca, sviluppo e pubblicità.

Composizione dei costi di impianto e ampliamento:

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio
Costi di costituzione / modifiche statutarie	6.200	6.441	2.838
Totali	6.200	6.441	2.838

Descrizione	Altri decrementi	Saldo finale	Variazione
Costi di costituzione / modifiche statutarie	0	9.803	3.603
Totali	0	9.803	3.603

L'incremento della voce deriva dal costo del notaio per la redazione del verbale di assemblea straordinaria con il quale si deliberava l'aumento del capitale sociale in € 50.000.000,00.

Tale voce viene ammortizzata in quote costanti per cinque periodi.

Composizione dei costi di pubblicità:

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio
Spese di pubblicità	5.161	0	1.290
Totali	5.161	0	1.290

Descrizione	Altri decrementi	Saldo finale	Variazione
Spese di pubblicità	0	3.871	-1.290
Totali	0	3.871	-1.290

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, in ragione del 20% annuo.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali relative all'acquisizione delle aree e delle spese collegabili al loro recupero sono pari a € 83.750.910 (€ 77.248.609 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Costo storico esercizio precedente	Rivalutazioni esercizio precedente	Svalutazioni esercizio precedente	Fondo ammortamento esercizio precedente	Valore iniziale
Terreni e fabbricati	77.294.290	0	0	45.681	77.248.609
Totali	77.294.290	0	0	45.681	77.248.609

Descrizione	Acquisizioni/Capitalizzazioni	Totale alienazioni	Totale riclassificazioni (a)/da altre voci	Svalutazioni/Ripristini di valore	Rivalutazioni
Terreni e fabbricati	6.593.664	0	0	0	0
Totali	6.593.664	0	0	0	0

Descrizione	Ammortamenti	Rivalutazioni esercizio corrente	Svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore netto finale
Terreni e fabbricati	91.363	0	0	137.044	83.750.910



Totali	91.363	0	0	137.044	83.750.910
--------	--------	---	---	---------	------------

La società in data 20 dicembre 2011 ha acquisito un area dalla Syndial Spa per € 5.000.000,00.

L'acquisto è finalizzato all'ampliamento del sedime portuale per terminal e piattaforma logistica, previa modifica della destinazione urbanistica e sarà liberato dagli impianti industriali esistenti.

Il valore d'acquisto corrisposto, decurtato di un indennizzo di € 24.700,00 riconosciuto per l'occupazione di terreni privati, è stato iscritto totalmente a terreni e non viene ammortizzato.

La voce terreni è stata inoltre incrementata di € 1.618.363,95 riferiti ai costi di diretta imputazione e agli interessi passivi sostenuti per migliorare e potenziare la funzionalità del bene e nell'ottica delle bonifiche avviate.

Si ricorda che nella voce terreni e fabbricati risultano le aree ex industriali di Porto Marghera acquisite da Montefibre S.p.A. ed i fabbricati acquisiti da West Docks Logistic Venice Srl (WDLV Srl).

Nel rispetto dei principi contabili OIC 16 si erano imputati i valori dei terreni e dei fabbricati in base alle valutazioni emerse delle perizie dell'Agenzia del territorio imputando a:

Fabbricati (Montefibre) € 10.859.655,32

Fabbricati (West Docks) € 3.045.424,20

Totale dei Fabbricati per € 13.905.079,52.

L'ammortamento calcolato per l'anno 2011 per € 91.362,72 si riferisce esclusivamente all'immobile utilizzato e locato a terzi, acquisito dalla WDLV Srl, mentre per gli altri immobili, che attualmente non risultano utilizzabili e utilizzati, non si è proceduto al loro ammortamento.

Descrizione	Costo storico iniziale	Costo storico finale	Variazione
Terreni	63.389.210	69.982.874	6.593.664
Fabbricati	13.905.080	13.905.080	0
Totali	77.294.290	83.887.954	6.593.664

Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 1.154.004 (€ 820.090 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Composizione dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Valore nominale	Fondo svalutazione	Fondo svalutazione interessi di mora	Valore netto
Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo	70.110	0	0	70.110
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	380.653	0	0	380.653
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	258.541	0	0	258.541
Verso Altri - esigibili oltre l'esercizio successivo	444.700	0	0	444.700



Totali	1.154.004	0	0	1.154.004
--------	-----------	---	---	-----------

Movimenti dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso clienti	36.000	70.110	34.110
Crediti tributari	364.090	380.653	16.563
Crediti verso altri	420.000	703.241	283.241
Totali	820.090	1.154.004	333.914

I "crediti verso clienti" si riferiscono ai crediti nei confronti dei conduttori.

I "crediti tributari" si riferiscono al credito Iva in chiusura dell'esercizio per € 377.662, alle ritenute sugli interessi € 2.170,00 e all'acconto Ires € 821,00.

I "crediti verso altri" si riferiscono:

- credito per l'indennizzo di € 420.000,00 che verrà riconosciuto in luogo della permuta alla stessa Venice Newport Container and Logistics Spa (avente causa di Montefibre Spa ora e indirettamente di ACSA Spa),
- credito per l'indennizzo di € 24.700,00 che verrà riconosciuto in luogo della permuta alla stessa Venice Newport Container and Logistics Spa (avente causa di Syndial Spa) per l'avvenuta occupazione di terreni privati senza ricevimento di indennità alcuna, per il loro uso a pronte dell'escavo di canali portuali, con definitiva sottrazione ad ogni possibile successivo utilizzo da parte del privato proprietario;
- fornitori per note di accredito da ricevere di € 8.541,41
- crediti per contributi conto esercizio di competenza di € 250.000,00 erogati da Autorità Portuale di Venezia.

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 200.966 (€ 481.491 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Depositi bancari e postali	480.807	200.397	-280.410
Denaro e valori in cassa	684	569	-115
Totali	481.491	200.966	-280.525

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Verso clienti - Circolante	70.110	0	0	70.110



Crediti tributari – Circolante	380.653	0	0	380.653
Verso altri – Circolante	258.541	444.700	0	703.241
Totali	709.304	444.700	0	1.154.004

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Italia	Altri paesi UE	Resto d'Europa	Altri	Totale
Verso clienti	70.110	0	0	0	70.110
Crediti tributari	380.653	0	0	0	380.653
Verso altri	703.241	0	0	0	703.241
Totali	1.154.004	0	0	0	1.154.004

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 263.984 (€ 5.950 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Ratei e risconti attivi:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei attivi	0	0	0
Risconti attivi	5.950	13.984	8.034
Totali	5.950	13.984	8.034

Composizione dei risconti attivi:

Descrizione	Importo
INAIL	1.961
Assicurazione	12.023
Totali	13.984

Tale voce è formata dalla quota dell'inail e dalle quote del costo assicurativo (Responsabilità civile, legale, rup, assicurazione incendio fabbricato) di competenza dell'esercizio successivo.

Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniales

Vengono di seguito riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniales, ai sensi dell'art. 2427, punto 8 del Codice Civile:

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutuo	66.427
Totali	66.427

Trattasi di oneri finanziari direttamente collegabili all'acquisizione delle aree e pertanto capitalizzati all'interno della voce terreni .

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 49.121.595 (€ 60.108.530 nel precedente esercizio).



Nel prospetto riportato di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto.

Descrizione	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva da soprapprezzo azioni	Riserve da Rivalutazione	Riserva Statutaria
All'inizio dell'esercizio precedente	25.000.000	0	0	0	0
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
Altre variazioni:					
Alla chiusura dell'esercizio precedente	25.000.000	0	0	0	0
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
Altre variazioni:					
Incremento capitale	25.000.000	0	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio corrente	50.000.000	0	0	0	0

Descrizione	Riserva per azioni proprie in portafoglio	Altre Riserve	Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato dell'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	0	0	0	0	25.000.000
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
Altre variazioni:					
Versamenti in conto futuro aumento capitale	0	36.000.000	0	0	36.000.000
Arrotondamenti	0	-1	0	0	-1
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	-891.469	-891.469
Alla chiusura dell'esercizio precedente	0	35.999.999	0	-891.469	60.108.530
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Altre destinazioni	0	0	-891.469	891.469	0
Altre variazioni:					
Versamenti conto futuro aumento capitale	0	10.500.000	0	0	10.500.000
Giroconto a debiti per finanziamento soci infruttiferi	0	-21.500.000	0	0	-21.500.000
Incremento capitale	0	-25.000.000	0	0	0
Descrizione libera	0	1	0	0	1
Risultato dell'esercizio corrente	0	0		13.064	13.064
Alla chiusura dell'esercizio corrente	0	0	-891.469	13.064	49.121.595

La composizione delle altre riserve è la seguente:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Saldo finale bilancio
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	36.000.000	0	-36.000.000	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-1	0	1	0
Totali	35.999.999	0	-35.999.999	0

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 7-bis del Codice Civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dal prospetto seguente:



VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS

Descrizione	Saldo Finale	Possibilità utilizzo (A=aumento,B=co pertura perdite,C=distribu ibile ai soci)	Quota disponibile	Utilizzi tre esercizi precedenti: Copertura perdite	Utilizzi tre esercizi precedenti: Altro
Capitale	50.000.000			0	0
Utili (Perdite) portati a nuovo	-891.469		0	0	0
Totale	49.108.531		0		

A seguito del verbale di assemblea straordinaria del 5 agosto 2011, i soci hanno deliberato l'aumento di capitale sociale fino a € 50.000.000, mediante l'utilizzo dei versamenti in conto futuro aumento di capitale sociale già effettuati dai soci ed esposti nel bilancio al 31.12.2010.

Nel corso di esercizio 2011 sono state inoltre effettuati ulteriori versamenti in conto futuro aumento di capitale per € 10.500.000 in misura proporzionale alla partecipazione detenuta dai soci.

Con delibera del consiglio di amministrazione del 12 luglio 2011 in vista della stipula del contratto di mutuo ipotecario, i versamenti in conto capitale effettuati dai soci, avvenuto nel corso dell'esercizio, avendo esaurito la loro funzione, sono stati imputati a finanziamenti soci infruttiferi, per il rimborso (€ 36.000.000 al 31.12.2010 – € 25.000.000 utilizzati per l'aumento del capitale sociale + € 10.500.000 versati nel 2011= € 21.500.000 saldo esposto in bilancio).

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 17 del Codice Civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

Descrizione	Numero azioni a inizio esercizio	Valore azioni a inizio esercizio	Numero azioni sottoscritte	Valore azioni sottoscritte
Ordinarie	25.000	25.000.000,00	25.000	25.000.000,00
Totali	25.000	25.000.000,00	25.000	25.000.000,00
Descrizione	Numero altri movimenti	Valore altri movimenti	Numero azioni alla fine esercizio	Valore azioni alla fine esercizio
Ordinarie	0	0	50.000	50.000.000,00
Totali	0	0	50.000	50.000.000,00

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 36.377.458 (€ 18.458.971 nel precedente esercizio). La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	0	21.500.000	21.500.000
Debiti verso banche	0	6.000.000	6.000.000
Debiti verso fornitori	17.138.600	9.044.159	-8.094.441



Debiti tributari	5.293	17.157	11.864
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	3.967	4.070	103
Altri debiti	1.311.111	12.560	-1.298.551
Totali	18.458.971	36.577.946	18.118.975

I debiti verso banche sono relativi alla prima tranche di un contratto di mutuo fondiario del valore nominale complessivo di Euro 50.000.000. La restituzione delle somme erogate avverrà in 20 anni a partire dal 1 luglio 2015 mediante 40 rate semestrali.

Le Covenant previste da contratto sono sul piano proprietario legate alla permanenza del controllo della società da parte dei soci in essere al momento della stipula del contratto, ovvero dell' immediata comunicazione dei mutamenti nella dislocazione del capitale, e sul piano finanziario è previsto il subentro dei soci nei crediti dell'istituto verso la società mutuataria ove quest'ultima non vi facesse autonomamente fronte. Vi è poi l'obbligo per tutta la durata del finanziamento di rispetto di un vincolo patrimoniale - finanziario legato al rapporto tra posizione finanziaria netta e patrimonio netto. Tale parametro risulta rispettato sulla base dei dati di bilancio al 31 dicembre 2011.

A garanzia del mantenimento dell'obbligo di copertura del mutuo vi è infine l'obbligo da parte dell'Autorità Portuale a contenere il totale degli importi dovuti/ impegnati in ogni esercizio a titolo di capitale ed interessi per operazioni di finanziamento a titolo oneroso al di sotto di una certa percentuale di alcune tipologie di entrate evidenziate nel bilancio dell'esercizio di riferimento.

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	21.500.000	0	0	21.500.000
Debiti verso banche	0	0	6.000.000	6.000.000
Debiti verso fornitori	9.044.159	0	0	9.044.159
Debiti tributari	17.157	0	0	17.157
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	4.070	0	0	4.070
Altri debiti	12.560	0	0	12.560
Totali	30.577.946	0	6.000.000	36.577.946

La voce altre debiti è composta dal saldo del compenso dell'Ing. Pietrogrande per l'anno 2011.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile.



Descrizione	Debiti non assistiti da garanzie reali	Debiti assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	21.500.000	0	21.500.000
Debiti verso banche		6.000.000	6.000.000
Debiti verso fornitori	9.044.159	0	9.044.159
Debiti tributari	17.157	0	17.157
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	4.070	0	4.070
Altri debiti	12.560	0	12.560
Totali	30.577.946	6.000.000	36.577.946

Alla data di chiusura dell'esercizio, risultano in essere le seguenti garanzie:

- Mutuo fondiario a favore di Banca Carige Spa – Cassa di risparmio di Genova e Imperia del 5 agosto 2011 notaio Alberto Gasparotti di Mestre-Venezia, registrato a Venezia Mestre il 10/08/2011 a n. 10668 serie 1t per euro 50.000.000,00, di cui erogati in conto mutuo il 29 settembre 2011 euro 6.000.000,00 iscritta su compendio immobiliare ubicato in Zona industriale di Porto Marghera.

Tali debiti risultano garantiti dall' Autorità Portuale di Venezia e Apv Investimenti Spa.

Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Descrizione	Italia	Altri Paesi UE	Resto d'Europa	Altri	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	21.500.000	0	0	0	21.500.000
Debiti verso banche	6.000.000	0	0	0	6.000.000
Debiti verso fornitori	8.888.639	155.520	0	0	9.044.159
Debiti tributari	17.157	0	0	0	17.157
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	4.070	0	0	0	4.070
Altri debiti	12.560	0	0	0	12.560
Totali	36.422.426	155.520	0	0	36.577.946

Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 19-bis del Codice Civile:

Descrizione	Importo	di cui con clausola di postergazione	di cui fruttiferi
Esigibili entro l'esercizio successivo	21.500.000	0	0
Totali	21.500.000	0	0

A seguito dell'erogazione del mutuo, i versamenti in conto futuro aumento capitale effettuati dai soci nel corso degli anni, esaurita la loro funzione, sono stati girocontati a "finanziamento soci infruttiferi". Tali debiti sono nei confronti dell'Autorità Portuale per Euro 17.200.000 e verso APV



Investimenti S.p.A. per Euro 4.300.000.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 88.290 (€ 0 nel precedente esercizio).

Informazioni sul Conto Economico

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	0	88.290	88.290
Totali	0	88.290	88.290

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività e per aree geografiche:

Suddivisione delle vendite e delle prestazioni per categorie di attività:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Locazioni	78.387	159.075	80.688
Totali	78.387	159.075	80.688

Suddivisione delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Italia	78.387	159.075	80.688
Totali	78.387	159.075	80.688

I ricavi si riferiscono a canoni di locazione per fabbricati ed aree esterne che al momento non sono interessati ai lavori di riconversione.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 252.005 (€ 1 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Rimborsi spese	0	2.000	2.000
Altri ricavi e proventi	1	5	4
Contributi in conto esercizio	0	250.000	250.000
Totali	1	252.005	252.004

I contributi in conto esercizio rilevati per competenza nell'esercizio si riferiscono all'erogazione eseguita dall'Autorità Portuale di Venezia.

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 78.151 (€ 784.589 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Pubblicità	0	1.403	1.403
Spese e consulenze legali	13.996	0	-13.996
Assicurazioni	3.296	12.207	8.911
Spese di rappresentanza	0	550	550
Spese di viaggio e trasferta	262	18.835	18.573
Altri	767.035	45.156	-721.879
Totali	784.589	78.151	-706.438

La voce “altri” risulta diminuita rispetto all’esercizio precedente in quanto nell’esercizio sono stati capitalizzati i costi accessori di diretta imputazione necessari per le bonifiche in seguito alla conclusione della procedura di aggiudicazione dell’appalto concernente la progettazione esecutiva e l’esecuzione degli interventi relativi alla bonifica dei suoli e della falda area ex-Montefibre.

Risultano imputati per il primo anno i compensi di competenza della società di revisione per euro 4.752,00.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 15.513 (€ 0 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Affitti e locazioni	0	15.513	15.513
Totali	0	15.513	15.513

Gli affitti si riferiscono ai canoni di concessione delle aree demaniali.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 208.550 (€ 139.450 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Imposte di bollo	60	85	25
ICI	137.343	206.014	68.671
Imposta di registro	600	711	111
Diritti camerali	411	395	-16
Altri oneri di gestione	1.036	1.345	309
Totali	139.450	208.550	69.100

Proventi straordinari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 13 del Codice Civile il seguente prospetto riporta la composizione dei proventi straordinari:



Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	0	-1
Altri proventi straordinari	0	274	274
Totali	1	274	273

Imposte sul reddito

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRAP	8.553	0	0	0
Totali	8.553	0	0	0

Non risultano imposte IRES in quanto si è potuto beneficiare del riporto delle perdite dell'anno precedente utilizzate per € 228.160,00 che hanno portato un azzerato della base imponibile.

Il beneficio IRES è risultato pari ad € 62.744,00 (228.160,00 x 27.5%). Residuano pertanto ulteriori perdite fiscali per Euro 525.911 sulle quali non è stata calcolata la fiscalità anticipata.

Ai sensi dell'art. 2427 del Cod. Civ. punto 14 si evidenzia che non sono state effettuate rettifiche di valore o accantonamenti in applicazione di norme tributarie e tali da comportare fiscalità differite ed anticipate.

Altre Informazioni

Composizione del personale

In merito al personale dipendente si evidenzia che è in corso contratto di collaborazione con l'Ing. Adriano Pietrogrande per l'assistenza tecnica nel coordinamento alle bonifiche delle aree.

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, punto 16 del Codice Civile:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Collegio Sindacale	8.416	12.398	3.982
Totali	8.416	12.398	3.982

Compensi all'incaricato della Revisione Legale

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis del Codice Civile:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Revisione legale dei conti annuali	0	4.752	4.752
Totali	0	4.752	4.752

Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci

Nel periodo non sono state effettuate operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci della

società o di imprese controllate, collegate, conformemente alle indicazioni fornite dai principi contabili nazionali, fatta eccezione nei rapporti con Autorità Portuale di Venezia, socio della società che esercita attività di controllo e coordinamento.

Operazioni realizzate con parti correlate

Nel periodo sono state effettuate le seguenti operazioni con parti correlate (art. 2427, punto 22-bis del Codice Civile).

Con l'Autorità Portuale di Venezia, socio della Società che esercita attività di controllo e coordinamento sono state effettuate le seguenti operazioni:

- apporti patrimoniali eseguiti nell'anno quale azionista di riferimento. Nell'esercizio inoltre, parte degli apporti patrimoniali effettuati sono stati trasformati in finanziamento da soci infruttifero (Euro 17.200.000);
- versamento una tantum (€ 15.000) legato ad una convenzione per servizi generali e assistenze svolte da personale dell'Autorità Portuale nell'interesse della partecipata e nel presupposto della natura strumentale rispetto alle finalità istituzionali che quest'ultima svolge;
- contributo in conto esercizio erogato per € 250.000,00
- garanzie accessorie prestate in relazione al mutuo ipotecario acceso in particolare di mantenimento della partecipazione e di quota di controllo della società e di subentro nel pagamento rate mutuo nel caso di mancanza di disponibilità della società;
- atto di concessione oneroso di fascia meridionale del canale Industriale Ovest.
- riaddebiti di alcuni costi specifici per assicurazioni

Dall'azionista di minoranza APV Investimenti S.p.A. nel corso dell'anno, sono stati ottenuti alcuni apporti patrimoniali. Sempre nel corso dell'esercizio una parte degli apporti patrimoniali effettuati sono stati trasformati in finanziamento da soci infruttifero (Euro 4.300.000).

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale la cui natura e obiettivo economico sia da evidenziare ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter del Codice Civile, fatta eccezione per:

- l'impegno alle demolizioni degli immobili ed impianti a cura e spese di Syndial, attività da completare oltre l'esercizio successivo;
- il completamento delle demolizioni degli impianti nell'area Montefibre previste



nell'esercizio successivo a cura di Montefibre Spa.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società ai sensi dell'articolo 2497 bis del codice Civile, è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte dell'Autorità Portuale di Venezia.

Essendo il Bilancio consuntivo della Autorità Portuale di Venezia redatto secondo gli schemi finanziari e non patrimoniali-economici e non svolgendo la stessa, in quanto ente pubblico non economico, attività commerciale, si ritiene di non evidenziare i dati relativi al Bilancio della stessa in quanto non significativi e rappresentativi.

Per il Consiglio di Amministrazione

*Il Presidente
Prof. Paolo Costa*



VENICE NEWPORT Container and Logistics Spa

Società soggetta alla direzione e coordinamento dell'Autorità Portuale di Venezia

Sede in Venezia – Santa Marta, Fabbricato, 13

Capitale Sociale versato Euro 50.000.000,00

Iscritta alla C.C.I.A.A. di Venezia Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 03980210276

Partita IVA: 03980210276 - N. Rea: 354781

Relazione sulla Gestione al 31/12/2011

Signori Azionisti,

il bilancio che viene portato alla vostra approvazione, formato da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota integrativa, è redatto con l'osservanza delle disposizioni in materia previste dal Codice civile, ed è correlato dalla presente Relazione sulla Gestione sulla situazione della società e sull'andamento della gestione nel suo complesso.

L'esercizio chiude con un risultato positivo di Euro 13.064,00.

Andamento del settore e della gestione

La società è nella fase di avvio nella riconversione delle aree ex industriali del petrolchimico acquistate in aree portuali logistiche ed intermodali, previo inserimento delle stesse in un ampio progetto di espansione del porto anche con la costruzione di una piattaforma d'altura.

Nell'esercizio concluso vi è stata l'aggiudicazione dell'appalto concernente la progettazione e l'esecuzione degli interventi relativi alla bonifica dei suoli e della falda in area ex Montefibre acquisita nel 2010.

Si è inoltre avviato lo studio del "modello di esercizio e del relativo layout di massima del sistema terminal container d'altura – terminal di terra e relativi collegamenti".

Nell'ambito dei progetti in corso e delle iniziali intenzioni, nel dicembre 2011, si è acquisita dalla società Syndial Spa un area adiacente al compendio già acquisito, portando così la superficie complessivamente posseduta a circa 88 ettari.

Gli spazi, temporaneamente non interessati ai lavori di riconversione, sono stati locati a terzi per un periodo limitato ed hanno generato dei ricavi che non rientrano nella gestione caratteristica della società.

Ai fini di fornire un migliore quadro conoscitivo dell'andamento e del risultato della gestione, le tabelle sottostanti espongono una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, una riclassificazione dello Stato Patrimoniale per aree funzionali e su base finanziaria e i più significativi indici di bilancio.



VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS

Conto Economico Riclassificato	31/12/2011	31/12/2010
Ricavi delle vendite	159.075	78.387
Contributo in conto esercizio.	250.000	0
Valore della produzione operativa	409.075	78.387
Costi esterni operativi (costi per servizi + costi per godimento beni di terzi)	93.664	784.796
Valore aggiunto	315.411	(706.409)
Costi del personale	0	0
Margine Operativo Lordo	315.411	(706.409)
Ammortamenti e accantonamenti	95.561	48.521
Risultato Operativo	219.850	(754.930)
Risultato dell'area accessoria (*)	(208.545)	(139.449)
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	8.038	3.041
Ebit normalizzato	19.343	(891.338)
Risultato dell'area straordinaria (**)	2.274	1
Ebit integrale	21.617	(891.337)
Oneri finanziari	0	132
Risultato lordo	21.617	(891.469)
Imposte sul reddito	8.553	0
Risultato netto	13.064	(891.469)

(*) comprende gli oneri diversi di gestione e altri ricavi per Euro 5 nel 2011 e per Euro 1 nel 2010

(**) comprende i proventi ed oneri straordinari e altri ricavi per Euro 2.000 nel 2011

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	31/12/2011	31/12/2010
Margine primario di struttura (immob.+ crediti oltre 12 mesi – Patrimonio netto)	(35.741.982)	(17.571.440)
Quoziente primario di struttura (Patrimonio netto/immob.+ crediti oltre 12 mesi)	0,58	0,77
Margine secondario di struttura (immob.+ crediti oltre 12 mesi- Patrimonio netto debiti oltre 12 mesi)	(29.741.982)	(17.571.440)
Quoziente secondario di struttura (Patrimonio netto + debiti oltre 12 mesi /immob.+ crediti oltre 12 mesi)	0,65	0,77

Indici sulla struttura dei finanziamenti	31/12/2011	31/12/2010
Quoziente di indebitamento complessivo ((passività consolidate+ passività correnti + ratei e risconti passivi)/patrimonio netto)	0,75	0,31

Stato Patrimoniale per aree funzionali	31/12/2011	31/12/2010
IMPIEGHI		
Capitale Investito Operativo (Totale attivo- ratei e risconti attivi)	85.773.847	78.561.551
- Passività Operative (Totale debiti + ratei e risconti passivi- debiti finanziari)	9.077.946	18.458.971
Capitale Investito Operativo netto	76.695.901	60.102.580
Impieghi extra operativi (ratei e risconti attivi)	13.984	5.950
Capitale Investito Netto	76.709.885	60.108.530



FONTI		
Mezzi propri (Patrimonio netto)	49.121.595	60.108.530
Debiti finanziari (Debiti vs soci+ debiti vs banche+ratei e risconti passivi)	27.588.290	0
Capitale di Finanziamento	76.709.885	60.108.530

Indici di redditività	31/12/2011	31/12/2010
ROE netto (Risultato netto/Patrimonio netto)	0,03 %	-1,48 %
ROE lordo (Risultato lordo/ patrimonio netto)	0,04 %	-1,48 %
ROI (Ebit normalizzato/Capitale investito operativo)	0,02 %	-1,13 %
ROS (Ebit normalizzato/Vendite)	12,16 %	-1137,1 %

Stato Patrimoniale finanziario	31/12/2011	31/12/2010
ATTIVO FISSO	84.863.577	77.679.970
Immobilizzazioni immateriali	667.967	11.361
Immobilizzazioni materiali	83.750.910	77.248.609
Immobilizzazioni finanziarie (crediti oltre 12 mesi)	444.700	420.000
ATTIVO CIRCOLANTE	924.254	887.531
Magazzino	0	0
Liquidità differite (crediti entro 12 mesi + ratei e risconti attivi)	723.288	406.040
Liquidità immediate	200.966	481.491
CAPITALE INVESTITO	85.787.831	78.567.501
MEZZI PROPRI	49.121.595	60.108.530
Capitale Sociale	50.000.000	25.000.000
Riserve	(878.405)	35.108.530
PASSIVITA' CONSOLIDATE (debiti oltre 12 mesi)	6.000.000	0
PASSIVITA' CORRENTI	30.666.236	18.458.971
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	85.787.831	78.567.501

Indicatori di solvibilità	31/12/2011	31/12/2010
Margine di disponibilità (CCN) (Attivo circolante - Passività Correnti)	(29.741.982)	(17.571.440)
Quoziente di disponibilità (Attivo circolante/Passività)	3,01 %	4,81 %
Margine di tesoreria ((Liquidità immediate+ liquidità differite)-passività correnti)	(29.741.982)	(17.571.440)
Quoziente di tesoreria ((Liquidità immediate + liquidità differite)/passività correnti)	3,01 %	4,81 %

Ambiente e personale

Ai sensi dell'art. 2428 n. 1 del Codice Civile qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

L'attività attuale della società rivolta alla bonifica e alla riqualificazione delle aree industriali dismesse ha importanti implicazioni di ordine ambientale in quanto inserite in un sito SIN.

Nel periodo:

- è continuata l'attività di mantenimento del sito con le prescritte attività relative al trattamento delle acque di falda e pluviali;
- è stata avviato lo studio di fattibilità e progettazione preordinata alla pubblicazione del bando di bonifica, pubblicato nel corso del 2011, attività conclusasi con l'aggiudicazione nel settembre 2011.

La Vostra società non ha avuto nel 2011 in forza personale dipendente ad eccezione del rapporto di collaborazione con l'Ing. Adriano Pietrogrande, incaricato alla direzione tecnica, all'assistenza ed al coordinamento delle attività collegate alle bonifiche.

Tutte attività che sono connesse alla realizzazione delle infrastrutture portuali, logistiche ed intermodali.

Per le procedure avviate che richiedono un presidio diretto ovvero la presenza di un RUP, nonché per l'attività gestionale ordinaria e continuativa e dei rapporti con i terzi la società si è avvalsa dell'opera delle strutture dell'Autorità Portuale.

Questo è stato voluto anche per il fatto che la società svolge attività strumentale ed accessoria a quella svolta dall'Ente, del quale ne è, quindi, emanazione tecnica ed operativa.

Detto rapporto è stato regolato mediante apposita convenzione.

Dal momento che la società nell'anno non ha avuto la gestione diretta dell'area in quanto risultano ancora in corso le demolizioni degli impianti da parte del venditore (attività la cui conclusione è prevista ad inizio 2012), non si è dotata di un modello organizzativo per la prevenzione dei rischi ambientali e sul lavoro, cosa che farà in concomitanza con la gestione diretta dell'area.

Descrizioni dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta

Ai sensi dell'art. 2428 co. 3 del Codice Civile qui di seguito sono indicati i principali rischi cui la società è esposta:

- sopravvenienza di passività, oneri o vincoli che complichino l'avvio ovvero prosecuzione delle operazioni di bonifica e per il riuso delle aree, l'ammontare non è determinato o determinabile;
- apposizione di eventuali vincoli al riuso dell'area che ne limitino il riuso con finalità portuale e logistica;
- rischi di mercato generici, legati ad una domanda attuale che nei tempi necessari all'approntamento del sito potrebbe trovare soddisfazione in altre strutture;



in generale dilazione nei tempi di queste attività che ne impediscano il riuso in tempi brevi o ragionevoli rispetto alle attività da svolgere.

In particolare per quanto concerne le incertezze, sono costituite da una legislazione estremamente vincolante sul piano delle bonifiche e nei tempi medio lunghi che il processo richiede.

Come conseguenza, anche indiretta, di quanto rappresentato:

- un rischio finanziario legato ai mutui attesi, con alea dell'andamento dei tassi di riferimento (Euribor 6M/360) che si valuterà, in ragione del particolare momento economico se e come gestire anche ricorrendo a delle diverse coperture in corso di analisi.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 n. 6bis del Codice Civile, con riferimento alle informazioni relative all'utilizzo da parte della società di strumenti finanziari e ai dati rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, qui di seguito sono esposti gli obiettivi e le politiche della società sulla gestione del rischio finanziario nonché l'esposizione della società ai rischi di prezzo, di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari.

In primo luogo occorre ricordare che nell'esercizio la società ha stipulato il mutuo necessario per finanziare l'acquisizione delle aree e la loro bonifica. In precedenza la società si era avvalsa di somme messe a disposizione da parte dei soci come versamenti in conto futuro aumento capitale sociale. Il mutuo è stato stipulato con durata anni 20, con inizio dell'ammortamento dal 1 luglio 2015, tasso variabile Euribor 6M/360 e spread 2,54%.

Attualmente il rischio oscillazione dei corsi dell'Euribor appare limitato attesa la generale congiuntura economica complessiva che deprime i corsi a scapito di spread consistenti applicati dal mercato.

Comunque viene mantenuto il controllo dei corsi e periodicamente verrà verificata la possibilità di ricorrere ad operazioni di copertura valide per il medio – lungo periodo.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio la società ha sostenuto costi in attività di ricerca e di sviluppo pari a Euro 222.210,00 che sono stati imputati alla voce "immobilizzazioni in corso e acconto".

In tale voce sono confluite principalmente le spese sostenute nell'anno per lo studio del "modello di esercizio e del relativo layout di massima del sistema terminal container d'altura terminal di terra e relativi collegamenti".

Trattandosi di studi e progetti non ancora conclusi non sono stati ammortizzati.

Investimenti

Gli investimenti eseguiti dell'esercizio ammontano ad Euro 7.274.063,72, per immobilizzazioni materiali ed immateriali.

In particolare è stato acquistato un compendio immobiliare dalla Syndial Spa, per ampliare l'area di utilizzo per il terminal e piattaforma logistica.

Inoltre vi è stato il completamento e l'aggiudicazione dell'appalto concernente la progettazione e l'esecuzione degli interventi relativi alla bonifica dei suoli e della falda in area ex Montefibre acquisita nel 2010; in ragione di questo aspetto si è provveduto anche a capitalizzare i costi di gestione del sito nel periodo e le spese di ordine tecnico correlate.

Del pari, trattandosi di investimenti mirati all'acquisizione e valorizzazione del compendio immobiliare si sono capitalizzati gli interessi passivi e costi accessori sostenuti nell'esercizio.

Fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio

Non si sono manifestati eventi di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio il cui effetto incida sulla rappresentazione degli accadimenti aziendali e sui dati riferiti all'esercizio 2011.

Segnaliamo alcuni fatti rilevanti che non incidono sul risultato 2011:

- il completamento delle operazioni di bonifica impianti dismessi da parte della MontefibreSpa e la consegna del sito in data 29 marzo 2012;

in relazione al punto che precede l'assunzione di 2 persone con qualifica di ordine tecnico per gestire i progetti di riuso dell'area e per svolgere le attività di ordine tecnico compresa Direzione Lavori per la bonifica del sito;

- il pagamento del saldo prezzo subordinato alla consegna delle aree con impianti sovraeretti demoliti (€ 8.362.835,42);
- l'avvio delle gare per il presidio di vigilanza, antincendio e sicurezza del sito ed il mantenimento, sino a quando dette selezioni non saranno state completate, di un service con Montefibre Spa;
- l'avvio degli iter per l'adozione di un modello organizzativo esimente ai fini ambientali, della sicurezza delle persone occupate nel sito, e di ordine legale e amministrativo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consociate

Ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile, la Società è soggetta all'attività di direzione e



coordinamento da parte dell'Autorità Portuale di Venezia.

La Società ha adempiuto agli obblighi di pubblicità previsti dall'art. 2497-bis, indicando la propria soggezione all'altrui attività di direzione e coordinamento negli atti e nella corrispondenza; ai sensi del comma 4 dell'art. 2497-bis c.c., nella Nota Integrativa sono state esposte ulteriori informative dell'Autorità Portuale di Venezia che esercita l'attività di direzione e coordinamento.

Non risultano rapporti per forniture di servizi o di altro genere con l'Autorità Portuale ad eccezione:

- degli apporti patrimoniali eseguiti nell'anno quale azionista di riferimento; Nell'esercizio inoltre, parte degli apporti patrimoniali effettuati sono stati trasformati in finanziamento da soci infruttifero (Euro 17.200.000);
- di un versamento una tantum (€ 15.000) legato ad una convenzione per servizi generali e assistenze svolte da personale dell'Autorità Portuale nell'interesse della partecipata e nel presupposto della natura strumentale rispetto alle finalità istituzionali che quest'ultima svolge;
- contributo in conto esercizio per € 250.000,00
- delle garanzie accessorie prestate in relazione al mutuo ipotecario acceso in particolare di mantenimento della partecipazione e di quota di controllo della società e di subentro nel pagamento rate mutuo nel caso di mancanza di disponibilità della società;
- atto di concessione oneroso di fascia meridionale del canale Industriale Ovest.

Con la società APV Investimenti S.p.A., azionista di minoranza, non risultano rapporti per forniture. Nel corso dell'esercizio sono stati ottenuti gli apporti patrimoniali eseguiti da APV Investimenti S.p.A. quale azionista. Sempre nel corso dell'esercizio una parte degli apporti patrimoniali effettuati sono stati trasformati in finanziamento da soci infruttifero (Euro 4.300.000). Anche APV Investimenti S.p.A. ha prestato garanzie accessorie prestate in relazione al mutuo ipotecario acceso in particolare di mantenimento della partecipazione e di subentro nel pagamento rate mutuo nel caso di mancanza di disponibilità della società.

Con riferimento ai rapporti instaurati, si comunica che le operazioni sono effettuate a condizioni di mercato.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non possiede azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti.

Evoluzione prevedibile della gestione



Dato lo stato delle attività in corso non vi sono aspetti gestionali ulteriori da commentare oltre quelli indicati tra i fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio.

Sedi secondarie

Ai sensi del comma 4 dell'art. 2428 Cod. civ., si evidenzia che la sede della società è a Venezia Santa Marta, Fabbricato n. 13, presso l'Autorità Portuale di Venezia e che non risultano sedi secondarie.

Destinazione del risultato dell'esercizio

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2011 e di voler destinare il risultato di esercizio di Euro 13.064,00 a "copertura perdite esercizi precedenti".

Per il Consiglio di amministrazione

Il Presidente

Prof. Paolo Costa

**Relazione della società di revisione
ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27.1.2010, n. 39**Agli Azionisti della
VENICE NEWPORT Container and Logistics S.p.A.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della VENICE NEWPORT Container and Logistics S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2011. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della VENICE NEWPORT Container and Logistics S.p.A.. È nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa dal Collegio Sindacale in data 22 giugno 2011.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della VENICE NEWPORT Container and Logistics S.p.A. al 31 dicembre 2011 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.
4. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli Amministratori della VENICE NEWPORT Container and Logistics S.p.A.. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della VENICE NEWPORT Container and Logistics S.p.A. al 31 dicembre 2011.

Treviso, 26 aprile 2012

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Maurizio Bastasin
(Socio)

VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTIC S.P.A.

Sede in VENEZIA- Santa Marta, Fabbricato 13

Capitale Sociale versato Euro 50.000.000,00

Iscritto alla C.C.I.A.A. di VENEZIA

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 03980210276

Partita IVA: 03980210276 - N. Rea: 354781

Società soggetta alla direzione e coordinamento dell'Autorità Portuale di Venezia

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2011

Relazione del Collegio sindacale all'Assemblea dei soci ai sensi dell'articolo
2429, comma 2, del Codice civile

Ai Signori Azionisti della Società Venice Newport Container and Logistic S.p.a.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2011 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di Vigilanza

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, per le quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni



acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo incontrato il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni, dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Bilancio di esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso il 31.12.2011, che è stato messo, con il nostro assenso, a nostra disposizione in deroga ai termini di cui all'art. 2429 c.c., in merito al quale riferiamo quanto segue. Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, c.c..

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per € 6.441.



Conclusioni

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31.12.2011, così come redatto dagli Amministratori.

Venezia, 27 aprile 2012

Il Collegio Sindacale

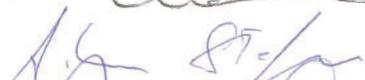
Presidente Collegio sindacale

Miani Massimo



Sindaco effettivo

Stefani Andrea



Sindaco effettivo

Gallerani Maria

