

# VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS S.P.A.

Sede in VENEZIA - DORSODURO SANTA MARTA , 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 31/12/2012

### STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2012	31/12/2011
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	6.965	9.803
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	2.580	3.871
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.111	1.181
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	414.593	222.210
7) Altre	454.426	430.902
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	879.675	667.967
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	89.652.379	83.750.910
Totale immobilizzazioni materiali (II)	89.652.379	83.750.910
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
2) Crediti		
d) Verso altri		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	444.700	444.700
Totale crediti verso altri	444.700	444.700
Totale Crediti (2)	444.700	444.700

Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	444.700	444.700
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>90.976.754</b>	<b>84.863.577</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>I) Rimanenze</i>		
Totale rimanenze (I)	0	0
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	940.419	70.110
Totale crediti verso clienti (1)	940.419	70.110
4-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	414.996	380.653
Totale crediti tributari (4-bis)	414.996	380.653
5) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	220.000	258.541
Totale crediti verso altri (5)	220.000	258.541
Totale crediti (II)	1.575.415	709.304
<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	623.387	200.397
3) Danaro e valori in cassa	17	569
Totale disponibilità liquide (IV)	623.404	200.966
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>2.198.819</b>	<b>910.270</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>		
Ratei e risconti attivi	13.918	13.984
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>13.918</b>	<b>13.984</b>

<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>93.189.491</b>	<b>85.787.831</b>
----------------------	-------------------	-------------------

**STATO PATRIMONIALE**

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I - Capitale	50.000.000	50.000.000
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>		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	0
Totale altre riserve (VII)	2	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-878.405	-891.469
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	78.754	13.064
Utile (Perdita) residua	78.754	13.064
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>49.200.351</b>	<b>49.121.595</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>		
	<b>8.321</b>	<b>0</b>
<b>D) DEBITI</b>		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	16.500.000	21.500.000
Totale debiti verso soci per finanziamenti (3)	16.500.000	21.500.000
4) Debiti verso banche		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	23.467.873	6.000.000
Totale debiti verso banche (4)	23.467.873	6.000.000

## 7) Debiti verso fornitori

Esigibili entro l'esercizio successivo	3.856.220	9.044.159
Esigibili oltre l'esercizio successivo	17.423	0
<b>Totale debiti verso fornitori (7)</b>	<b>3.873.643</b>	<b>9.044.159</b>

## 12) Debiti tributari

Esigibili entro l'esercizio successivo	123.958	17.157
<b>Totale debiti tributari (12)</b>	<b>123.958</b>	<b>17.157</b>

## 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Esigibili entro l'esercizio successivo	15.345	4.070
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)</b>	<b>15.345</b>	<b>4.070</b>

## 14) Altri debiti

Esigibili entro l'esercizio successivo	0	12.560
<b>Totale altri debiti (14)</b>	<b>0</b>	<b>12.560</b>

<b>Totale debiti (D)</b>	<b>43.980.819</b>	<b>36.577.946</b>
--------------------------	-------------------	-------------------

**E) RATEI E RISCONTI**

Ratei e risconti passivi	0	88.290
--------------------------	---	--------

<b>Totale ratei e risconti (E)</b>	<b>0</b>	<b>88.290</b>
------------------------------------	----------	---------------

<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>93.189.491</b>	<b>85.787.831</b>
-----------------------	-------------------	-------------------

**CONTI D'ORDINE**

<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
-------------------	-------------------

**CONTO ECONOMICO**

<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
-------------------	-------------------

**A) VALORE DELLA PRODUZIONE:**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	440.635	159.075
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.332.529	0
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	685.416	2.005

Contributi in conto esercizio	670.000	250.000
Totale altri ricavi e proventi (5)	1.355.416	252.005
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>4.128.580</b>	<b>411.080</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	126	0
7) Per servizi	1.937.311	78.151
8) Per godimento di beni di terzi	10.506	15.513
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	209.903	0
b) Oneri sociali	64.142	0
c) Trattamento di fine rapporto	8.321	0
e) Altri costi	270	0
Totale costi per il personale (9)	282.636	0
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	25.845	4.198
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	91.620	91.363
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	20.000	0
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	137.465	95.561
14) Oneri diversi di gestione	888.987	208.550
<b>Totale costi della produzione (B)</b>	<b>3.257.031</b>	<b>397.775</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>871.549</b>	<b>13.305</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	6.782	8.038
Totale proventi diversi dai precedenti (d)	6.782	8.038
Totale altri proventi finanziari (16)	6.782	8.038
17) Interessi e altri oneri finanziari		

Altri	670.033	0
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	670.033	0
17-bis) Utili e perdite su cambi	-2.368	0
<b>Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)</b>	<b>-665.619</b>	<b>8.038</b>

#### **D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:**

<b>Totale rettifiche di attività finanziarie (D) (18-19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

#### **E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI:**

##### 20) Proventi

Altri	0	274
Totale proventi (20)	0	274

##### 21) Oneri

Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	0
Altri	394	0
Totale oneri (21)	397	0

<b>Totale delle partite straordinarie (E) (20-21)</b>	<b>-397</b>	<b>274</b>
---	-------------	------------

#### **RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE**

<b>(A-B+-C+-D+-E)</b>	<b>205.533</b>	<b>21.617</b>
-----------------------	----------------	---------------

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

Imposte correnti	126.779	8.553
Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22)	126.779	8.553

<b>23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>78.754</b>	<b>13.064</b>
--	---------------	---------------

*Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
Prof. Paolo Costa*

## VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS S.P.A.

Sede in Venezia – Dorsoduro Santa Marta, 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 31/12/2012

#### Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2012, 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.

Al fine di raggiungere una maggiore comparabilità, alcune voci dell'esercizio relative al 31 dicembre 2011 sono state opportunamente riclassificate.

#### 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;

- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- 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 2012 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 di sviluppo 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 in ogni 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 sul quale insistono i fabbricati, in quanto beni patrimoniali non soggetti a degrado e aventi vita utile illimitata .

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori. I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono esposti 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.

### **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 esposte al loro valore nominale.

### Ratei e risconti

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

### TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

### 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 € 879.675 (€ 667.967 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	14.191	0	0	4.388	9.803
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	6.451	0	0	2.580	3.871
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.250	0	0	70	1.180
Immobilizzazioni in corso e acconti	222.210	0	0	0	222.210
Altre	450.498	0	0	19.596	430.902
<b>Totali</b>	<b>694.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.634</b>	<b>667.966</b>
Descrizione	Acquisizioni Capitalizzazioni	Totale alienazioni	Totale riclassificazioni (a)/da altre voci	Svalutazioni/Ri pristini di valore	Rivalutazioni
Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	0	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	192.383	0	0	0	0

Altre	45.172	0	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>237.555</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	7.226	6.965
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	1.290	0	0	3.870	2.580
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	70	0	0	140	1.111
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	414.593
Altre	21.647	0	0	41.243	454.426
<b>Totali</b>	<b>25.845</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.479</b>	<b>879.675</b>

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a € 454.426,00 è esposta al netto degli ammortamenti dell'anno pari ad € 21.647,49 ed è stata aumentata degli incrementi del periodo di € 45.172,00; comprende la capitalizzazione delle spese di istruttoria ed imposta sostitutiva, riferiti all'erogazione del mutuo, per € 458.975,68, dai costi per perizia per € 18.872,00, e dal costo del notaio per € 17.822,92.

Alla voce "immobilizzazioni in corso e acconto" di € 414.593 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	9.803	0	2.838
<b>Totali</b>	<b>9.803</b>	<b>0</b>	<b>2.838</b>
Descrizione	Altri decrementi	Saldo finale	Variazione
Costi di costituzione / modifiche statutarie	0	6.965	-2.838
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>6.965</b>	<b>-2.838</b>

#### Composizione dei costi di pubblicità:

Descrizione	Saldo iniziale	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio
Spese di comunicazione	3.871	0	1.290
<b>Totali</b>	<b>3.871</b>	<b>0</b>	<b>1.290</b>

Descrizione	Altri decrementi	Saldo finale	Variazione
Spese di comunicazione	0	2.581	-1.290
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>2.581</b>	<b>-1.290</b>

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 relativi all'acquisizione delle aree e delle spese collegabili al loro recupero sono pari a € 89.652.379 (€ 83.750.910 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	83.887.954	0	0	137.044	83.750.910
Altri beni	0	0	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>83.887.954</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>137.044</b>	<b>83.750.910</b>
Descrizione	Acquisizioni/Capitalizzazioni	Totale alienazioni	Totale riclassificazioni (a)/da altre voci	Svalutazioni/Ripristini di valore	Rivalutazioni
Terreni e fabbricati	5.992.832	0	0	0	0
Altri beni	257	0	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>5.993.089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Descrizione	Ammortamenti	Rivalutazioni esercizio corrente	Svalutazioni esercizio corrente	Fondo ammortamento esercizio corrente	Valore netto finale
Terreni e fabbricati	91.363	0	0	228.407	89.652.379
Altri beni	257	0	0	257	0
<b>Totali</b>	<b>91.620</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>228.664</b>	<b>89.652.379</b>

La società nel corso degli anni ha acquisito varie aree finalizzate allo sviluppo e all'ampliamento del sedime portuale per terminal e piattaforma logistica, previa modifica della destinazione urbanistica e verrà liberato dagli impianti industriali esistenti per il futuro utilizzo in locazione.

Nell'anno la voce terreni è stata incrementata di € 5.992.832,00 per costi relativi ai lavori di bonifica sostenuti e per tutti quei costi accessori sostenuti nell'ambito del progetto di bonifica volti a migliorare e potenziare la funzionalità dei terreni stessi. Sono inoltre stati capitalizzati i costi del personale coinvolto nel coordinamento dei lavori di bonifica, gli ammortamenti relativi alle altre immobilizzazioni immateriali e gli interessi passivi relativi al finanziamento.

Si ricorda che nella voce terreni e fabbricati sono comprese le aree ex industriali di Porto Marghera

acquisite da Montefibre S.p.A., i fabbricati acquisiti da West Docks Logistic Venice Srl (WDLV Srl) e le aree acquisite da Syndial SpA.

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 2012 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	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Terreni	69.982.874	75.975.706	5.992.832
Fabbricati	13.905.080	13.905.080	0
<b>Totali</b>	<b>83.887.954</b>	<b>89.880.786</b>	<b>5.992.832</b>

#### Immobilizzazioni finanziarie - Crediti

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 444.700 (invariati dal precedente esercizio) e sono così rappresentati:

Descrizione	Importo nominale iniziale	Fondo svalutazione iniziale	Valore netto iniziale
Verso altri esigibili esigibili oltre esercizio successivo	444.700	0	444.700
<b>Totali</b>	<b>444.700</b>	<b>0</b>	<b>444.700</b>

Descrizione	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale (formula)
Verso altri esigibili esigibili oltre esercizio successivo	444.700	0	444.700
<b>Totali</b>	<b>444.700</b>	<b>0</b>	<b>444.700</b>

Trattasi dell'indennizzo di € 444.700,00 riconosciuti nell'acquisizione delle aree per l'occupazione di terreni privati nel dettaglio :

- 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.

### Attivo circolante - Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 1.575.415 (€ 709.304 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	960.419	20.000	0	940.419
Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo	414.996	0	0	414.996
Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo	220.000	0	0	220.000
<b>Totali</b>	<b>1.595.415</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>1.575.415</b>

#### Movimenti dei crediti dell'attivo circolante:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Crediti verso clienti	70.110	940.419	870.309
Crediti tributari	380.653	414.996	34.343
Crediti verso altri	258.541	220.000	-38.541
<b>Totali</b>	<b>709.304</b>	<b>1.575.415</b>	<b>866.111</b>

I "crediti verso Clienti" si riferiscono ai crediti nei confronti dei conduttori in locazione dei fabbricati agibili.

Essendo maturato un credito di rilevante entità nei confronti di un conduttore che ha manifestato l'intenzione di resistere alle richieste di pagamento si è appostato a titolo prudenziale un fondo svalutazione crediti di € 20.000,00. Il fondo svalutazione crediti ha subito pertanto nel corso dell'esercizio la seguente movimentazione:

Fondo svalutazione crediti	Saldo 31.12.2011	Utilizzo	Accantonamento	Saldo 31.12.2012
Fondo svalutazione crediti	0	0	20.000	20.000
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>

I "crediti tributari" si riferiscono al credito Iva in chiusura dell'esercizio per € 384.661,00 alle ritenute sugli interessi € 1.356,38 e alle ritenute subite per € 28.000,00 e per un credito verso INAIL di € 978,64.

I crediti verso altri si riferiscono ai contributi in conto esercizio di competenza erogati dall'Autorità Portuale di Venezia per € 220.000,00.

### Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 623.404 (€ 200.966 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Depositi bancari e postali	200.397	623.387	422.990
Denaro e valori in cassa	569	17	-552
<b>Totali</b>	<b>200.966</b>	<b>623.404</b>	<b>422.438</b>

### Elenco delle partecipazioni in imprese controllate e collegate

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile si precisa che non esistono partecipazioni in altre imprese.

### 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	940.419	0	0	940.419
Crediti tributari - Circolante	414.996	0	0	414.996
Verso altri - Circolante	220.000	0	0	220.000
<b>Totali</b>	<b>1.575.415</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.575.415</b>

### 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	940.419	0	0	0	940.419
Crediti tributari	414.996	0	0	0	414.996
Verso altri	220.000	0	0	0	220.000
<b>Totali</b>	<b>1.575.415</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.575.415</b>

### Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 13.918 (€ 13.984 nel precedente esercizio).

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

#### Ratei e risconti attivi:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Risconti attivi	13.984	13.918	-66
<b>Totali</b>	<b>13.984</b>	<b>13.918</b>	<b>-66</b>

#### Composizione dei risconti attivi:

Descrizione	Importo
-------------	---------

Assicurazione	13.918
<b>Totali</b>	<b>13.918</b>

### Oneri finanziari imputati a voci di Stato Patrimoniale

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

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutuo	669.983
<b>Totali</b>	<b>669.983</b>

Trattasi di oneri finanziari garantiti da ipoteca collegati all'acquisizione delle aree e capitalizzati alla voce dei terreni che verranno locati .

### Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 49.200.351 (€ 49.121.595 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 destinazioni	0	0	0	0	0
Altre variazioni:					
Versamenti in conto futuro capitale	0	0	0	0	0
Arrotondamenti	0	0	0	0	0
Incremento di capitale	25.000.000	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	0	0
Alla chiusura dell'esercizio precedente	50.000.000	0	0	0	0
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Altre destinazioni	0	0	0	0	0
Altre variazioni:					
Altre	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio corrente	0	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	35.999.999	0	-891.469	60.108.530
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Altre destinazioni	0	0	-891.469	891.469	

Altre variazioni:					
Versamenti in conto futuro aumento di 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 di capitale	0	-25.000.000	0	0	0
Risultato dell'esercizio precedente	0	0	0	13.064	13.064
Alla chiusura dell'esercizio precedente	0	0	-891.469	13.064	49.121.595
Destinazione del risultato dell'esercizio:					
- Altre destinazioni	0	0	13.064	-13.064	0
Altre variazioni:					
Altre	0	2	0	0	2
Risultato dell'esercizio corrente	0	0	0	78.754	78.754
Alla chiusura dell'esercizio corrente	0	2	-878.405	78.754	49.200.351

La composizione delle altre riserve è la seguente:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Saldo finale bilancio
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	0	0	2	2
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

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:

Descrizione	Saldo Finale	Possibilità utilizzazione (A=aumento,B= copertura perdite,C=distribuibile ai soci)	Quota disponibile	Utilizzi tre esercizi precedenti: Copertura perdite	Utilizzi tre esercizi precedenti: Altro
Capitale	50.000.000			0	0
Altre Riserve	2		0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-878.405		0	0	0
<b>Totale</b>	<b>49.121.597</b>		<b>0</b>		

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	50.000	50.000.000,00	0	0
<b>Totali</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000.000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Descrizione	Numero altri	Valore altri	Numero azioni	Valore azioni

	movimenti	movimenti	alla fine esercizio	alla fine esercizio
Ordinarie	0	0	50.000	50.000.000,00
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000.000,00</b>

## TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 8.321 (€ 0 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Saldo iniziale	Accantonamenti dell'esercizio	Utilizzi dell'esercizio
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0	8.321	0
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>8.321</b>	<b>0</b>
Descrizione	Altri movimenti dell'esercizio +/- (-)	Saldo finale	Variazione
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	0	8.321	8.321
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>8.321</b>	<b>8.321</b>

## Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 43.980.819 (€ 36.577.946 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Debiti verso soci per finanziamenti	21.500.000	16.500.000	-5.000.000
Debiti verso banche	6.000.000	23.467.873	17.467.873
Debiti verso fornitori	9.044.159	3.873.643	-5.170.516
Debiti tributari	17.157	123.958	106.801
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	4.070	15.345	11.275
Altri debiti	12.560	0	-12.560
<b>Totali</b>	<b>36.577.946</b>	<b>43.980.819</b>	<b>7.402.873</b>

I debiti verso banche sono relativi all'erogazione delle prime parti di un contratto di mutuo fondiario del valore nominale complessivo di Euro 50.000.000.

Il rimborso delle somme mutate da realizzare con procedura di ammortamento avverrà in 20 anni a partire dal 1 luglio 2015 in 40 rate semestrali.

I *covenant* previsti 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 degli eventuali mutamenti; 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 2012.

Inoltre, a garanzia del mantenimento dell'obbligo di copertura del mutuo l'Autorità Portuale di Venezia si è impegnata a contenere il totale degli importi dovuti/impegnati in ogni esercizio a titolo di capitale ed interessi per operazioni di finanziamento a titolo oneroso (compresi i contratti di leasing) – esclusi dal computo i finanziamenti con onere a carico dello stato e garanzie connesse ad indebitamento finanziario proprio e di terzi – entro il limite del 35% del totale delle entrate evidenziate nel bilancio dell'esercizio di riferimento alle voci “Tasse Portuali”, “proventi di autorizzazioni per operazioni portuali di cui all'art. 16” e concessioni demaniali. Sulla base dell'ultimo bilancio approvato dell'Autorità portuale tale condizione è rispettata.

### 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	16.500.000	0	0	16.500.000
Debiti verso banche	0	0	23.467.873	23.467.873
Debiti verso fornitori	3.856.220	17.423	0	3.873.643
Debiti tributari	123.958	0	0	123.958
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	15.345	0	0	15.345
<b>Totali</b>	<b>20.495.523</b>	<b>17.423</b>	<b>23.467.873</b>	<b>43.980.819</b>

### 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	16.500.000	0	16.500.000
Debiti verso banche	0	23.467.873	23.467.873
Debiti verso fornitori	3.873.643	0	3.873.643
Debiti tributari	123.958	0	123.958
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	15.345	0	15.345
<b>Totali</b>	<b>20.512.946</b>	<b>23.467.873</b>	<b>43.980.819</b>

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 euro 23.467.873 iscritta su compendio immobiliare ubicato in Zona industriale di Porto Marghera.

Tali debiti risultano garantiti anche dai soci 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	16.500.000	0	0	0	16.500.000
Debiti verso banche	23.467.873	0	0	0	23.467.873
Debiti verso fornitori	3.873.643	0	0	0	3.873.643
Debiti tributari	123.958	0	0	0	123.958
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	15.345	0	0	0	15.345
<b>Totali</b>	<b>43.980.819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.980.819</b>

### 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	16.500.000	0	0
<b>Totali</b>	<b>16.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tali debiti sono nei confronti dell'Autorità Portuale di Venezia per Euro 13.200.000 e verso APV Investimenti S.p.A. per Euro 3.300.000.

### Ratei e risconti passivi

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

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

#### Ratei e risconti passivi:

Descrizione	Saldo iniziale	Saldo finale	Variazione
Ratei passivi	88.290	0	-88.290
<b>Totali</b>	<b>88.290</b>	<b>0</b>	<b>-88.290</b>

## Informazioni sul Conto Economico

### 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	159.075	440.634	281.559
<b>Totali</b>	<b>159.075</b>	<b>440.634</b>	<b>281.559</b>

**Suddivisione delle vendite e delle prestazioni per aree geografiche:**

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Italia	159.075	440.635	281.560
<b>Totali</b>	<b>159.075</b>	<b>440.635</b>	<b>281.560</b>

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

**Incrementi di immobilizzazione per lavori interni**

Gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni si riferiscono a tutti i costi accessori alle opere di bonifica dei terreni, oltre ai costi del personale interno impiegato e agli oneri finanziari.

**Altri ricavi e proventi**

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 1.355.416 (€ 252.005 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Rimborsi spese	2.000	2.094	94
Riaddebito costi trattamento acque reflue		437.729	437.729
Rimborso Imu		245.060	245.060
Altri ricavi e proventi	5	533	528
Contributi in conto esercizio	250.000	670.000	420.000
<b>Totali</b>	<b>252.005</b>	<b>1.355.416</b>	<b>1.103.411</b>

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 € 1.937.311 (€ 78.151 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
-------------	--------------------	------------------	------------

Spese di manutenzione e riparazione	0	54.258	54.258
Pubblicità	1.403	0	-1.403
Spese e consulenze legali	0	1.045	1.045
Spese telefoniche	0	964	964
Assicurazioni	12.207	20.928	8.721
Spese di rappresentanza	550	0	-550
Spese di viaggio e trasferta	18.835	14.938	-3.897
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	0	2.263	2.263
Altri	45.156	1.842.915	1.797.759
<b>Totali</b>	<b>78.151</b>	<b>1.937.311</b>	<b>1.859.160</b>

La voce “altri” che nel 2012 ammonta ad € 1.842.915 riguarda principalmente dei costi sostenuti per la progettazione esecutiva e per l’esecuzione degli interventi di bonifica dei suoli e della falda delle aree acquisite. La maggioranza di questi costi sono stati capitalizzati all'interno della voce terreni attraverso l'imputazione alla voce incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.

Risultano inoltre imputati a tale voce i compensi di competenza della società di revisione per euro 13.443,00.

### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 10.506 (€ 15.513 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Affitti e locazioni	15.513	10.506	-5.007
<b>Totali</b>	<b>15.513</b>	<b>10.506</b>	<b>-5.007</b>

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

### Costi del personale

Il costo del personale relativo all'esercizio 2012 ammonta a Euro 282.636,00

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 888.987 (€ 208.550 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Periodo Precedente	Periodo Corrente	Variazione
Imposte di bollo	85	827	742
ICI/IMU	206.014	884.863	678.849
Imposta di registro	711	1.167	456
Diritti camerali	395	258	-137

Altri oneri di gestione	1.345	1.872	527
<b>Totali</b>	<b>208.550</b>	<b>888.987</b>	<b>680.437</b>

### Proventi Finanziari

I proventi attivi sono pari ad euro € 6.872,00 e fanno riferimento ad interessi attivi maturati sui conti correnti bancari.

### Interessi e altri oneri finanziari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 12 del Codice Civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

Descrizione	Relativi a prestiti obbligazionari	Relativi a debiti verso banche	Altri	Totale
Altri	0	669.983	50	670.033
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>669.983</b>	<b>50</b>	<b>670.033</b>

Gli interessi esposti si riferiscono agli interessi maturati sul mutuo ipotecario in essere. Tali interessi risultano comunque capitalizzati alla voce terreni per € 669.983,00.

### Utili e perdite su cambi

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti la suddivisione degli utili e delle perdite su cambi derivanti dalla valutazione di fine esercizio rispetto a quelli effettivamente realizzati:

Descrizione	Parte realizzata	Parte valutativa	Totale
Perdite su cambi	2.368	0	2.368

### 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 Corrente	Periodo Precedente	Variazione
Altri proventi straordinari	0	274	-274
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>274</b>	<b>-274</b>

### Oneri straordinari

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

Descrizione	Periodo Corrente	Periodo Precedente	Variazione
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	0	2
Sopravvenienze passive	394	0	394
<b>Totali</b>	<b>396</b>	<b>0</b>	<b>396</b>

## Imposte sul reddito

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	91.300	0	0	0
IRAP	35.479	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>126.779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### IRES

Dal risultato di esercizio risultano le seguenti riprese :

in aumento :

- IMU per € 884.863,00
- Spese indeducibili per € 193,00
- Accantonamento Svalutazione crediti non deducibile € 14.463,00
- Altri costi indeducibili € 999,00
- Sopravvenienze € 394,00
- Ammortamenti indeducibili per € 43,00

in diminuzione:

- deduzioni IRAP € 3.516,00
- altre deduzioni € 245.060,00

Dal reddito fiscale vengono inoltre scomutate in misura piena le residue perdite fiscali del primo esercizio il che ha comportato una base imponibile IRES di € 332.001,00 con imposte IRES pari ad € 91.300,00.

### IRAP

Dal valore della produzione IRAP risultano le seguenti variazioni:

in aumento:

- IMU per € 884.863,00
- Spese indeducibili per € 3.634,00

in diminuzione :

- Altre variazioni € 905.201,00
- Altre variazioni € 245.060,00

che porta ad una base imponibile di € 909.720,00 con un imposta di € 35.479,00.

Ai sensi dell'art. 2427 del Cod. Civ. punto 14 si evidenzia che la società ha ritenuto, in un'ottica di prudenza ed in linea con il criterio adottato negli scorsi esercizi, di non procedere alla rilevazione della fiscalità differita attiva relativa all'accantonamento fondo svalutazione crediti non deducibile nell'esercizio 2012.

## Altre Informazioni

### Composizione del personale

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, punto 15 del Codice Civile:

- n° 1 dirigente con contratto a tempo determinato: assunzione 01 aprile 2012 e scadenza rapporto 31 marzo 2016.
- n° 1 impiegato amministrativo con contratto a tempo determinato con inquadramento nel 2° livello CCNL dei lavoratori dei porti, assunzione il 03 settembre 2012 e scadenza rapporto il 31 agosto 2014.
- n° 1 impiegato amministrativo con contratto a tempo determinato con inquadramento nel 2° livello CCNL dei lavoratori dei porti, assunzione il 02 gennaio 2012 e scadenza rapporto il 31 dicembre 2013.

La società si avvale inoltre di un collaboratore coordinato e continuativo.

Si evidenzia, di seguito, il numero puntuale del personale dipendente suddiviso per categoria.

Categoria	2012	2011	Variazioni
Dirigenti	1	0	1
Impiegati	2	0	2
Operai	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

### 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:

- Compensi ai sindaci € 10.111,00 rispetto ai 12.398,00 dell'anno precedente (variazione -2.287,00)

### Compensi alla società di revisione

Quindi 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 Corrente	Periodo Precedente	Variazione
Revisione legale dei conti annuali	13.443	4.752	8.691
<b>Totali</b>	<b>13.443</b>	<b>4.752</b>	<b>8.691</b>

### **Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci**

Nel periodo non sono state effettuate operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci della società o di imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime, 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 di coordinamento.

### **Operazioni realizzate con parti correlate**

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

- nel corso del 2012 l'Autorità Portuale di Venezia ha erogato un contributo in conto esercizio per € 670.000,00; al 31 dicembre risultava aperto un credito verso l'Autorità Portuale di Venezia per € 220.000,00;
- 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 area prospiciente darsena della Rana, riva del compendio di proprietà: concessione in corso di rilascio a condizioni normali;
- è in corso il rilascio atto di concessione a titolo oneroso di fascia meridionale del canale Industriale Ovest;
- riaddebiti di alcuni costi specifici sostenuti per assicurazioni, trasferte e telefonia;
- la società per l'attività gestionale ordinaria e continuativa e nei rapporti con i terzi, si è avvalsa dell'opera e delle strutture interne dell'Autorità Portuale di Venezia in forza di apposita convenzione.

Al fine di migliorare la posizione finanziaria e limitare l'incidenza di oneri finanziari i soci, proporzionalmente alla misura della partecipazione detenuta hanno erogato un finanziamento infruttifero che alla data del 31 dicembre 2012 ammontava ad € 16.500.000,00 di cui € 13.200.000 erogati da Autorità Portuale di Venezia ed € 3.300.000,00 erogati da APV Investimenti Spa.

Nel corso dell'esercizio 2012 la società ha proceduto al rimborso di € 1.000.000 nei confronti di APV Investimenti Spa e di € 4.000.000 nei confronti di Autorità Portuale.

### **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*

*"Firmato"*

*"Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società"*

*"Il documento informatico xbrl contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società"*

**VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS S.P.A.**

Sede in VENEZIA - DORSODURO SANTA MARTA, 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 31/12/2012**

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 78.754, mentre l'esercizio precedente riportava un risultato positivo di Euro 13.064 .

**Andamento del settore**

La società è ancora nella fase di avvio per la riconversione delle aree ex industriali del petrolchimico (ex Montefibre e AS Syndial) acquistate per destinarle ad 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 è continuata l'attività di bonifica dei suoli e della falda in area ex Montefibre acquisita nel 2010 ed è iniziata la gestione diretta della stessa con le conseguenti attività operative, per le quali sono stati affidati specifici appalti di servizi di manutenzione/gestione e di sorveglianza del sito.

Per quanto concerne l'area AS Syndial si segnala che per parte dell'area sono in corso le demolizioni degli impianti e fabbricati ancora presenti, con attività a carico della venditrice Syndial. E' proseguito lo studio del "modello di esercizio e del relativo layout di massima del sistema terminal container d'altura – terminal di terra e relativi collegamenti terrestri" nonché le attività di protezione del modello mediante specifica copertura brevettuale.

Alcuni piazzali e immobili ad uso industriale non interessati direttamente dalle attività di demolizione o riconversione sono stati locati a terzi ed hanno generato i ricavi evidenziati in Bilancio.

## Andamento della gestione

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.

Conto Economico Riclassificato	31/12/2012	31/12/2011
Ricavi delle vendite	440.635	159.075
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	2.332.529	0
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>2.773.164</b>	<b>159.075</b>
Costi esterni operativi (costi per servizi + costi per godimento beni di terzi + costi per materie prime, sussidiarie di consumo e merci)	1.947.943	93.664
<b>Valore aggiunto</b>	<b>825.221</b>	<b>65.411</b>
Costi del personale	282.636	0
Oneri diversi di gestione	-888.987	-208.550
Contributi in conto esercizio	670.000	250.000
Altri ricavi e proventi	685.416	2.005
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.009.014</b>	<b>108.866</b>
Ammortamenti e accantonamenti	137.465	95.561
<b>Risultato Operativo</b>	<b>871.549</b>	<b>13.305</b>
Risultato dell'area finanziaria	-665.619	8.038
<b>Risultato prima delle imposte e dell'area straordinaria</b>	<b>205.930</b>	<b>21.343</b>
Risultato dell'area straordinaria	-397	274
<b>Risultato lordo</b>	<b>205.533</b>	<b>21.617</b>
Imposte sul reddito	126.779	8.553
<b>Risultato netto</b>	<b>78.754</b>	<b>13.064</b>

Stato Patrimoniale per aree funzionali	31/12/2012	31/12/2011
<b>IMPIEGHI</b>		
Capitale Investito Operativo (Totale attivo – ratei e risconti attivi – immobilizzazioni finanziarie)	92.730.873	85.329.147
- Passività Operative (Totale debiti + TFR – debiti finanziari)	4.021.267	9.077.946
Capitale Investito Operativo netto	88.709.606	76.251.201
Impieghi extra operativi (ratei e risconti attivi + Immobilizzazioni finanziarie)	458.618	458.684
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>89.168.224</b>	<b>76.709.885</b>
<b>FONTI</b>		
Mezzi propri (Patrimonio netto)	49.200.351	49.121.595
Debiti finanziari (Debiti verso soci + debiti verso banche + ratei e risconti passivi)	39.967.873	27.588.290
<b>Capitale di Finanziamento</b>	<b>89.168.224</b>	<b>76.709.885</b>

Stato Patrimoniale finanziario	31/12/2012	31/12/2011
<b>ATTIVO FISSO</b>	<b>90.976.754</b>	<b>84.863.577</b>
Immobilizzazioni immateriali	879.675	667.967
Immobilizzazioni materiali	89.652.379	83.750.910
Immobilizzazioni finanziarie	444.700	444.700
<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>2.212.737</b>	<b>924.254</b>
Magazzino	0	0
Liquidità differite (crediti entro 12 mesi + ratei e risconti attivi)	1.589.333	723.288
Liquidità immediate	623.404	200.966
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>93.189.491</b>	<b>85.787.831</b>
<b>MEZZI PROPRI</b>	<b>49.200.351</b>	<b>49.121.595</b>
Capitale Sociale	50.000.000	50.000.000
Riserve	(799.649)	(878.405)
<b>PASSIVITA' CONSOLIDATE (debiti oltre 12 mesi + TFR)</b>	<b>23.493.617</b>	<b>6.000.000</b>
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>20.495.523</b>	<b>30.666.236</b>
<b>CAPITALE DI FINANZIAMENTO</b>	<b>93.189.491</b>	<b>85.787.831</b>

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni	31/12/2012	31/12/2011
Margine primario di struttura (immob. + crediti oltre 12 mesi – Patrimonio netto)	(41.776.403)	(35.741.982)
Quoziente primario di struttura (Patrimonio netto / immob. + crediti oltre 12 mesi)	0,54	0,58
Margine secondario di struttura (immob. + crediti oltre 12 mesi – Patrimonio netto – debiti oltre 12 mesi - tfr)	(18.282.786)	(29.741.982)
Quoziente secondario di struttura (Patrimonio netto + debiti oltre 12 mesi / immob. + crediti oltre 12 mesi)	0,80	0,65

Indici sulla struttura dei finanziamenti	31/12/2012	31/12/2011
Quoziente di indebitamento complessivo ((passività consolidate + passività correnti)/patrimonio netto )	0,89	0,75
Quoziente di indebitamento finanziario((Debiti verso banche + debiti verso soci per finanziamenti)/PN)	0,81	0,56

Indici di redditività	31/12/2012	31/12/2011
ROE netto (Risultato netto / Patrimonio netto)	0,16 %	0,03 %
ROE lordo (Risultato lordo / Patrimonio netto)	0,42 %	0,04 %
ROI (Risultato operativo / capitale investito netto)	0,98 %	0,02 %
ROS (Risultato operativo / valore della produzione operativa )	31,43%	8,36%

Indicatori di solvibilità	31/12/2012	31/12/2011
Margine di disponibilità (CCN) (Attivo circolante – passività correnti)	(18.282.786)	(29.741.982)
Quoziente di disponibilità (Attivo circolante / passività correnti)	10,8 %	3,01 %

Margine di tesoreria ((liquidità immediate + liquidità differite) – passività correnti)	(18.282.786)	(29.741.982)
Quoziente di tesoreria ((Liquidità immediate + liquidità differite) / passività correnti)	10,8 %	3,01 %

### 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 principale della società è attualmente rivolta alle bonifiche, secondo quanto previsto dall'Accordo di Programma 2012 sulle bonifiche relative al "Sito di Interesse Nazionale" di Porto Marghera, ed alla riqualificazione delle aree industriali dismesse a fini logistico-portuali.

Nel periodo di competenza si è continuata l'attività di gestione del sito, attraverso varie attività di trattamento delle acque di falda (fino a Maggio 2012), di gestione dei reflui e di acque meteo inviati agli impianti di trattamento SIFA ed al mantenimento di altri servizi di sito (antincendio, produzione utilities, ecc) necessari sia per l'insediamento di terzi locatori che di supporto ai cantieri attivi (bonifiche, demolizione fabbricati, ecc)

Inoltre nel 2012 oltre al rapporto di collaborazione tenuto con l'Ing. Adriano Pietrogrande, incaricato a sovrintendere e partecipare alle attività di indirizzo della società, vi è stato l'inserimento della figura professionale dell'Ing. Sandro Bisello, nominato direttore tecnico con deleghe di ordine tecnico-gestionali per la gestione del sito, oltre all'incarico di Direttore Lavori e Coordinamento della Sicurezza per l'appalto di bonifica dell'area ex-Montefibre, affidato all'ATI Demont Ambiente come capofila. Sono state inoltre assunte nel periodo altre due figure con qualifica tecnica per l'elaborazione del nuovo layout del terminal ed in relazione al collegato progetto di porto d'altura.

Tenuta presente la natura di società strumentale di Autorità Portuale per l'attività gestionale ordinaria e continuativa e nei rapporti con i terzi, la società si è avvalsa dell'opera e delle strutture interne dell'Autorità Portuale in forza di apposita convenzione.

In relazione alle attività di gestione diretta che la società sta assumendo la società si è dotata di un modello organizzativo ex D.Lgs. 231, per il quale sono stati sviluppati due sistemi di gestione relativi all'Ambiente ed alla Sicurezza, quest'ultimo realizzato in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti normative in tema di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. 81/2008).

### Descrizioni dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta

Ai sensi dell'art. 2428 n. 1 del Codice Civile qui di seguito sono indicati i principali rischi cui la

società è esposta:

- sopravvenienze di passività, oneri o vincoli che complichino l'avvio ovvero prosecuzione delle operazioni di bonifica per il riuso delle aree, l'ammontare non determinato o determinabile;
- apposizione di eventuali vincoli al riuso dell'area, che ne limitino l'utilizzo 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 l'utilizzo in tempi brevi o ragionevoli rispetto alle attività da svolgere.

Relativamente alle 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 sussiste un rischio finanziario legato ai mutui accesi, con l'alea dell'andamento dei tassi di riferimento (Euribor 6M/360), corso attualmente favorevole alla società, e che si valuterà, in ragione del particolare momento economico, se e come gestire anche ricorrendo alle diverse coperture delle oscillazioni 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.

Occorre ricordare che la società ha stipulato il mutuo necessario per finanziare l'acquisizione delle aree e la loro bonifica finalizzate alla locazione delle aree riconvertite.

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 ulteriori costi in attività di ricerca e di sviluppo dedicati al progetto di riuso dell'area, pari ad Euro 192.383,00, contro gli Euro 222.210,00 dello scorso esercizio imputati alla voce “immobilizzazioni in corso e acconti”.

In tale voce sono confluite principalmente le spese sostenute 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 dell'esercizio ammontano ad Euro 6.230.644,01 e precisamente Euro 5.993.089,01 per immobilizzazioni materiali (in gran parte costi di bonifica) ed Euro 237.555,00 per le immobilizzazioni immateriali.

Nell'anno sono stati capitalizzati i costi di gestione del sito e le spese di ordine tecnico correlate alle attività in corso. 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**

Dopo la chiusura dell'esercizio non si sono manifestati eventi di rilievo il cui effetto incida sulla rappresentazione degli accadimenti aziendali e sui dati riferiti all'esercizio 2012.

#### **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..

Ai sensi del comma 5 dell'art. 2497-bis del Codice Civile, vengono di seguito esposti i rapporti intercorsi con l'Autorità Portuale di Venezia che esercita attività di direzione e coordinamento:

- nel corso dell'esercizio 2012 l'Autorità Portuale di Venezia ha erogato un contributo in conto

esercizio per € 670.000,00; al 31 dicembre risultava aperto un credito verso l'Autorità Portuale di Venezia per € 220.000,00;

- 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 area prospiciente darsena della Rana, riva del compendio di proprietà: concessione in corso di rilascio a condizioni normali;
- è in corso il rilascio atto di concessione a titolo oneroso di fascia meridionale del canale Industriale Ovest;
- riaddebiti di alcuni costi specifici sostenuti per assicurazioni, trasferte e telefonia;
- la società per l'attività gestionale ordinaria e continuativa e nei rapporti con i terzi, la società si è avvalsa dell'opera e delle strutture interne dell'Autorità Portuale in forza di apposita convenzione.

Con la società APV Investimenti S.p.A., azionista di minoranza, non risultano rapporti per forniture. Risulta invece prestata la garanzia accessorie 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.

Al fine di migliorare la posizione finanziaria e limitare l'incidenza di oneri finanziari i soci, proporzionalmente alla misura della partecipazione detenuta hanno erogato un finanziamento infruttifero che alla data del 31 dicembre 2012 ammontava ad € 16.500.000,00, di cui € 13.200.000,00 erogati da Autorità Portuale di Venezia ed € 3.300.000,00 erogati da APV Investimenti S.p.A..

Nel corso dell'esercizio 2012 la società ha proceduto al rimborso di € 1.000.000,00 nei confronti di APV Investimenti S.p.A. e di € 4.000.000,00 nei confronti di Autorità Portuale di Venezia.

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.

Si ritiene meritevole di menzione, anche se non direttamente rilevante per gli equilibri finanziari ed economici, il fatto che nel corso dell'esercizio 2013 sarà completata la bonifica di parte dell'area (parte Sud, ettari 35 circa) circostanza che rende sempre più attuale la definizione delle ipotesi di riuso del compendio e l'avvio delle azioni di *scouting* di potenziali utilizzatori.

#### **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 2012 e di voler destinare il risultato di esercizio di Euro 78.754 a “copertura perdite esercizi precedenti”.

*per il Consiglio di Amministrazione*

*Il Presidente*

*Prof. Paolo Costa*

*“Firmato”*

*“Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società”*

**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 2012. 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 da noi emessa in data 26 aprile 2012.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della VENICE NEWPORT Container and Logistics S.p.A. al 31 dicembre 2012 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 n. 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 2012.

Treviso, 29 aprile 2013

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Maurizio Rubinato  
(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 2012

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31.12.2012 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 la società incaricata 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 31.12.2012, che è stato messo a nostra disposizione, con l'assenso dei soci, 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 euro 9.803 e di costi di ricerca, sviluppo e pubblicità per euro 3.871.

### **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 31.12.2012, così come redatto dagli Amministratori.

Venezia, 29 aprile 2013

Il Collegio Sindacale

Presidente Collegio sindacale	Massimo Miani
Sindaco effettivo	Maria Gallerani
Sindaco effettivo	Andrea Stefani