

VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS S.P.A.
Società soggetta alla direzione e coordinamento dell'Autorità Portuale di Venezia

Sede in VENEZIA - SESTRIERE DORSODURO SANTA MARTA, 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

Bilancio al 31/12/2015

STATO PATRIMONIALE

| ATTIVO | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|--------------------|-------------------|
| 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 | 0 | 1.288 |
| 2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | 18.030 | 16.630 |
| 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 903 | 972 |
| 6) Immobilizzazioni in corso e acconti | 580.436 | 555.336 |
| 7) Altre | 435.772 | 451.596 |
| Totale immobilizzazioni immateriali (I) | 1.035.141 | 1.025.822 |
| <i>II - Immobilizzazioni materiali</i> | | |
| 1) Terreni e fabbricati | 102.408.153 | 99.192.413 |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali | 3.304 | 3.943 |
| 4) Altri beni | 1.567 | 2.115 |
| Totale immobilizzazioni materiali (II) | 102.413.024 | 99.198.471 |
| <i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i> | | |
| 2) Crediti | | |
| d) Verso altri | | |

| | | |
|---|---------|---------|
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 444.799 | 444.799 |
| Totale crediti verso altri | 444.799 | 444.799 |
| Totale Crediti (2) | 444.799 | 444.799 |
| Totale immobilizzazioni finanziarie (III) | 444.799 | 444.799 |

| | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Totale immobilizzazioni (B) | 103.892.964 | 100.669.092 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I) Rimanenze

| | | |
|----------------------|---|---|
| Totale rimanenze (I) | 0 | 0 |
|----------------------|---|---|

II) Crediti

1) Verso clienti

| | | |
|--|---------|---------|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 484.941 | 775.054 |
| Totale crediti verso clienti (1) | 484.941 | 775.054 |

4) Verso controllanti

| | | |
|--|---------|---|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 150.000 | 0 |
| Totale crediti verso controllanti (4) | 150.000 | 0 |

4-bis) Crediti tributari

| | | |
|--|---------|---------|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 292.586 | 489.573 |
| Totale crediti tributari (4-bis) | 292.586 | 489.573 |

5) Verso altri

| | | |
|--|---------|---|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 101.414 | 0 |
| Totale crediti verso altri (5) | 101.414 | 0 |

| | | |
|---------------------|-----------|-----------|
| Totale crediti (II) | 1.028.941 | 1.264.627 |
|---------------------|-----------|-----------|

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

| | | |
|--|---|---|
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III) | 0 | 0 |
|--|---|---|

IV - Disponibilità liquide

| | | |
|-------------------------------|---------|---------|
| 1) Depositi bancari e postali | 370.851 | 346.275 |
|-------------------------------|---------|---------|

| | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 3) Danaro e valori in cassa | 885 | 199 |
| Totale disponibilità liquide (IV) | 371.736 | 346.474 |
| Totale attivo circolante (C) | 1.400.677 | 1.611.101 |
| D) RATEI E RISCONTI | | |
| Ratei e risconti attivi | 19.893 | 11.809 |
| Totale ratei e risconti (D) | 19.893 | 11.809 |
| TOTALE ATTIVO | 105.313.534 | 102.292.002 |

STATO PATRIMONIALE

| PASSIVO | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| A) PATRIMONIO NETTO | | |
| 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> | | |
| Versamenti in conto capitale | 10.700.000 | 10.700.000 |
| Varie altre riserve | 2 | 1 |
| Totale altre riserve (VII) | 10.700.002 | 10.700.001 |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | -898.120 | -850.062 |
| <i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i> | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 27.633 | -48.057 |
| Utile (Perdita) residua | 27.633 | -48.057 |
| Totale patrimonio netto (A) | 59.829.515 | 59.801.882 |
| B) FONDI PER RISCHI E ONERI | | |
| Totale fondi per rischi e oneri (B) | 0 | 0 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO | 14.886 | 11.021 |
|--|---------------|---------------|

| | | |
|------------------|--|--|
| D) DEBITI | | |
|------------------|--|--|

3) Debiti verso soci per finanziamenti

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Totale debiti verso soci per finanziamenti (3) | 1.600.000 | 1.600.000 |

4) Debiti verso banche

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 1.186.004 | 0 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 40.083.717 | 38.811.830 |
| Totale debiti verso banche (4) | 41.269.721 | 38.811.830 |

7) Debiti verso fornitori

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 2.471.579 | 1.763.659 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 40.165 | 41.019 |
| Totale debiti verso fornitori (7) | 2.511.744 | 1.804.678 |

12) Debiti tributari

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 54.665 | 13.118 |
| Totale debiti tributari (12) | 54.665 | 13.118 |

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 18.553 | 18.385 |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13) | 18.553 | 18.385 |

14) Altri debiti

| | | |
|--|---------------|----------------|
| Esigibili entro l'esercizio successivo | 1.450 | 201.071 |
| Esigibili oltre l'esercizio successivo | 13.000 | 29.000 |
| Totale altri debiti (14) | 14.450 | 230.071 |

| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Totale debiti (D) | 45.469.133 | 42.478.082 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|----------------------------|--|--|
| E) RATEI E RISCONTI | | |
|----------------------------|--|--|

| | | |
|--------------------------|---|-------|
| Ratei e risconti passivi | 0 | 1.017 |
|--------------------------|---|-------|

| | | |
|------------------------------------|----------|--------------|
| Totale ratei e risconti (E) | 0 | 1.017 |
|------------------------------------|----------|--------------|

| | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| TOTALE PASSIVO | 105.313.534 | 102.292.002 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|

CONTI D'ORDINE

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|-------------------|-------------------|

CONTO ECONOMICO

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|-------------------|-------------------|

A) VALORE DELLA PRODUZIONE:

| | | |
|--|-----------|-----------|
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 112.860 | 185.255 |
| 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | 2.413.660 | 2.777.611 |
| 5) Altri ricavi e proventi | | |
| Altri | 630.224 | 812.013 |
| Contributi in conto esercizio | 1.150.000 | 800.000 |
| Totale altri ricavi e proventi (5) | 1.780.224 | 1.612.013 |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Totale valore della produzione (A) | 4.306.744 | 4.574.879 |
|---|------------------|------------------|

B) COSTI DELLA PRODUZIONE:

| | | |
|---|-----------|-----------|
| 7) Per servizi | 1.516.241 | 1.827.771 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | 8.062 | 8.062 |
| 9) Per il personale: | | |
| a) Salari e stipendi | 213.097 | 215.544 |
| b) Oneri sociali | 77.906 | 80.401 |
| c) Trattamento di fine rapporto | 14.430 | 14.404 |
| e) Altri costi | 2.196 | 2.442 |
| Totale costi per il personale (9) | 307.629 | 312.791 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni: | | |
| a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 28.531 | 32.814 |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 92.550 | 92.132 |
| d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide | 99.992 | 30.000 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni (10) | 221.073 | 154.946 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| 14) Oneri diversi di gestione | 948.211 | 1.015.899 |
| Totale costi della produzione (B) | 3.001.216 | 3.319.469 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A-B) | 1.305.528 | 1.255.410 |
| C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI: | | |
| 16) Altri proventi finanziari: | | |
| d) Proventi diversi dai precedenti | | |
| Altri | 103 | 939 |
| Totale proventi diversi dai precedenti (d) | 103 | 939 |
| Totale altri proventi finanziari (16) | 103 | 939 |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari | | |
| Altri | 1.084.853 | 1.112.272 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari (17) | 1.084.853 | 1.112.272 |
| Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis) | -1.084.750 | -1.111.333 |
| D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE: | | |
| Totale rettifiche di attività finanziarie (D) (18-19) | 0 | 0 |
| E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI: | | |
| 20) Proventi | | |
| Altri | 1 | 0 |
| Totale proventi (20) | 1 | 0 |
| 21) Oneri | | |
| Altri | 8 | 1.514 |
| Totale oneri (21) | 8 | 1.514 |
| Totale delle partite straordinarie (E) (20-21) | -7 | -1.514 |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D+-E) | 220.771 | 142.563 |
| 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| Imposte correnti | 193.138 | 190.620 |

| | | |
|--|---------|---------|
| Totale imposte sul reddito dell'esercizio (22) | 193.138 | 190.620 |
|--|---------|---------|

| | | |
|--|---------------|----------------|
| 23) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO | 27.633 | -48.057 |
|--|---------------|----------------|

per il consiglio di amministrazione

il Presidente

Prof. Paolo Costa

VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS S.P.A.
Società soggetta alla direzione e coordinamento dell'Autorità Portuale di Venezia

Sede in Venezia - Sestiere Dorsoduro - Santa Marta fabb. 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

Nota Integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2015

Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2015 di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma 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, primo comma c.c. e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile.

Quando non diversamente precisato, i riferimenti al Codice Civile e quelli ai principi contabili nazionali sono quelli relativi alla normativa in vigore per la redazione dei bilanci per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, essendo nel frattempo entrato in vigore il D.Lgs. n. 139/2015, c.d. Nuova Direttiva Bilanci e considerato che l'Organismo Italiano di Contabilità sta emettendo nuovi documenti interpretative delle modifiche introdotte al Codice Civile, che per la società troveranno applicazione dal bilancio per l'esercizio 2016.

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 dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, 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.

Allo scopo di fornire una più completa informativa relativamente alla situazione patrimoniale e finanziaria, la presente nota integrativa è corredata dal rendiconto finanziario.

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, 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 2015 è sottoposto alla Revisione Contabile della società Reconta Ernst & Young SpA.

Per una migliore comprensione dei citati criteri di redazione e dei successivi criteri di valutazione per le singole voci del bilancio, si ritiene utile richiamare l'analisi dei principali rischi ed incertezze a cui la società è esposta, per le quali viene fatto un rimando alle informazioni di dettaglio fornite nella Relazione sulla Gestione.

Gli Amministratori hanno considerato che insistono incertezze circa le prospettive future dell'investimento nell'area MonteSyndial, circostanziate in seguito. Allo stato attuale non risultano ancora completati i lavori di bonifica dell'area, il cui stato di avanzamento è descritto nella Relazione sulla Gestione, e pertanto non è possibile escludere che possano emergere passività, oneri o vincoli

riferiti alle operazioni di bonifica per il riuso delle aree: sulla base delle informazioni disponibili allo stato attuale, gli amministratori non rilevano l'esistenza di fattispecie che possano far ritenere necessario uno stanziamento di passività potenziali specifiche in bilancio, né sono ravvisabili elementi o circostanze che possano ipotizzare l'apposizione di eventuali vincoli al riuso dell'area, che ne limiterebbe l'utilizzo con finalità portuale e logistica.

Considerato che l'iter approvativo del progetto del porto d'altura, come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione, non è ancora ultimato, persiste un'incertezza circa le prospettive di utilizzo dell'area. Tale progettualità è sviluppata e promossa dal socio di riferimento Autorità Portuale di Venezia, che esercita l'attività di direzione e coordinamento e che considera strategico tale progetto anche al fine di poter ottenere flussi di cassa futuri necessari alla recuperabilità dell'investimento nell'area Montesyndial, iscritto nell'attivo patrimoniale della società per Euro 102,4 milioni, che non consente ancora agli amministratori di predisporre ed approvare un piano industriale aziendale, ma unicamente di valutare la recuperabilità dell'investimento come funzionale alla più ampia progettualità legata alla realizzazione del porto d'altura. Gli amministratori stanno in ogni caso promuovendo la realizzazione di opere di infrastrutturazione di parte del compendio immobiliare, lotto dotato di autonomia funzionale con finalità logistica e portuale, che ne potrebbero consentire uno sfruttamento economico autonomo, anche anticipato rispetto al completamento del progetto complessivo.

Si consideri in tal senso che persistono rischi di mercato, legati ad una domanda attuale che nei tempi necessari all'approntamento del sito potrebbe trovare soddisfazione in altre strutture, piuttosto che i rischi connessi alla dilazione dei tempi di realizzazione, che ne potrebbero impedire l'utilizzo in tempi brevi o ragionevoli rispetto alle attività da svolgere. Permane infine un connesso rischio finanziario, legato al mutuo acceso e alla capacità del progetto del porto d'altura di generare flussi di cassa pertinenti al compendio immobiliare e coerenti con lo sviluppo delle rate di rimborso del finanziamento in parola, considerato che l'avvio dell'ammortamento è attualmente previsto dal mese di luglio 2016.

Gli Amministratori, considerati i rischi e le incertezze sopra indicati e i possibili effetti che possono avere nella valutazione della recuperabilità dell'investimento nel compendio immobiliare e della sua capacità di generare flussi di cassa futuri coerenti al piano di rimborso del finanziamento bancario in

essere, hanno valutato l'iter di approvazione del progetto del porto d'altura, più ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione, e hanno maturato la ragionevole aspettativa che la Società abbia risorse finanziarie sufficienti per il tempo previsto per completare l'attività di bonifica e la realizzazione degli investimenti logistici connessi al citato progetto, anche considerato il supporto finanziario garantito dal socio di maggioranza Autorità Portuale di Venezia, che esercita l'attività di direzione e coordinamento e che ha rilasciato garanzia fidejussoria sul valore del finanziamento contratto; conseguentemente, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto appropriato adottare il presupposto di continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015.

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. Tuttavia, essi vengono essere capitalizzati solo se si tratta di operazioni non ricorrenti che sono relative ad azioni dalle quali la società ha la ragionevole aspettativa di importanti e duraturi ritorni economici, risultanti da piani approvati dalle competenti funzioni aziendali.

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.

Con riferimento alla capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che è stata effettuata in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 33 a 36, considerato che:

- si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;
- gli oneri capitalizzati non eccedono gli oneri finanziari, al netto dell'investimento temporaneo dei fondi presi a prestito, riferibili alla realizzazione del bene e sostenuti nell'esercizio;
- gli oneri finanziari su fondi presi a prestito genericamente sono stati capitalizzati nei limiti della quota attribuibile alle immobilizzazioni in corso di costruzione;
- gli oneri capitalizzati sono riferiti esclusivamente ai beni che richiedono un periodo di costruzione significativo;
- la scelta di capitalizzare è stata applicata in modo costante nel tempo.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti in uso, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e quelli costituiti da terreni, sono stati ammortizzati in base ai piani di ammortamento tecnico.

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.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici,

confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par. 53.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par. 66 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par. 73 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- Fabbricati: 3%
- Attrezzature industriali e commerciali: 15%
- Macchine ufficio elettroniche: 20%

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi erogati in conto esercizio sono stati contabilizzati tra i componenti di reddito.

Immobilizzazioni finanziarie

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono esposti al valore di presunto realizzo.

Tale valore è stato determinato rettificando il valore nominale dei crediti esistenti in modo da tenere conto dei rischi di mancato realizzo.

Crediti

I crediti dell'attivo circolante sono iscritti al valore di presunto realizzo.

L'adeguamento del valore nominale al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante l'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili.

Per i crediti assistiti da garanzie si è tenuto conto degli effetti relativi all'escussione delle garanzie, e per i crediti assicurati si è tenuto conto solo della quota non coperta dall'assicurazione.

Crediti tributari e crediti per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

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.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Valori in valuta

Non esistono attività e passività in valuta.

Impegni, garanzie e beni di terzi

Sono esposti in calce allo Stato Patrimoniale, secondo quanto stabilito dal terzo comma dell'articolo 2424 del Codice Civile, e, ove non risultanti dallo Stato Patrimoniale, commentati nella presente nota integrativa, secondo quanto stabilito dall'art 2427, punto 9 del Codice Civile.

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Attivo

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 1.035.141 (€ 1.025.822 nel precedente esercizio).

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

| | Costi di impianto e di ampliamento | Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | Concessioni, licenze, marchi e diritti simili |
|-----------------------------|------------------------------------|---|---|---|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 1.288 | 16.630 | 0 | 972 |
| Valore di bilancio | 1.288 | 16.630 | 0 | 972 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Ammortamento dell'esercizio | 1.288 | 6.400 | 0 | 70 |
| Altre variazioni | 0 | 7.800 | 0 | 1 |
| Totale variazioni | -1.288 | 1.400 | 0 | -69 |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 0 | 18.030 | 0 | 903 |
| Valore di bilancio | 0 | 18.030 | 0 | 903 |

| | Avviamento | Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti | Altre immobilizzazioni immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|-----------------------------|------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 0 | 555.336 | 451.596 | 1.025.822 |
| Valore di bilancio | 0 | 555.336 | 451.596 | 1.025.822 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Ammortamento dell'esercizio | 0 | 0 | 20.773 | 28.531 |
| Altre variazioni | 0 | 25.100 | 4.949 | 37.850 |
| Totale variazioni | 0 | 25.100 | -15.824 | 9.319 |
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 0 | 580.436 | 435.772 | 1.035.141 |
| Valore di bilancio | 0 | 580.436 | 435.772 | 1.035.141 |

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a € 435.772 è esposta al netto degli ammortamenti pari ad € 20.773 ed è stata aumentata da € 4.949. Essa comprende la capitalizzazione della quota parte dell'anno delle spese di istruttoria e dell'imposta sostitutiva riferiti all'erogazione del mutuo e costi di perizia. La vita utile è stata adattata al prolungamento della durata del finanziamento di cui si dirà in seguito.

| | Saldo iniziale | Saldo finale | Variazione |
|------------------------------------|----------------|--------------|------------|
| Altre immobilizzazioni immateriali | 451.596 | 435.772 | -15.824 |

| | | | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Totali | 451.596 | 435.772 | -15.824 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|

Composizione della voce “Immobilizzazioni in corso e acconti”

Alla voce "immobilizzazione in corso e acconti" pari € 580.436 sono confluite nell'anno € 25.100 riferenti a costi collegati al terminal container d'altura VOOPS e collegamenti terrestri.

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

Composizione dei “costi di impianto e ampliamento” e dei “costi di ricerca, sviluppo e pubblicità”

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:

| | Saldo iniziale | Incrementi dell'esercizio | Ammortamenti dell'esercizio | Altri decrementi | Saldo finale | Variazione |
|--|----------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|--------------|---------------|
| Costi di costituzione / modifiche statutarie | 1.288 | 0 | 1.288 | 0 | 0 | -1.288 |
| Totali | 1.288 | 0 | 1.288 | 0 | 0 | -1.288 |

Tali costi risultano completamente ammortizzati con l'esercizio in chiusura.

Composizione dei costi di pubblicità:

| | Saldo iniziale | Incrementi dell'esercizio | Ammortamenti dell'esercizio | Altri decrementi | Saldo finale | Variazione |
|---------------------|----------------|---------------------------|-----------------------------|------------------|---------------|--------------|
| Costi di pubblicità | 16.630 | 7.800 | 6.400 | 0 | 18.030 | 1.400 |
| Totali | 16.630 | 7.800 | 6.400 | 0 | 18.030 | 1.400 |

I costi iscritti aumentati nell'anno per € 7.800 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 sono pari a € 102.413.024 (€ 99.198.471 nel precedente esercizio).

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

| | Terreni e fabbricati | Impianti e macchinario | Attrezzature industriali e commerciali | Altre immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni materiali in corso e acconti | Totale Immobilizzazioni materiali |
|--|----------------------|------------------------|--|----------------------------------|---|-----------------------------------|
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------------------------|-------------|---|-------|-------|---|-------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | | | |
| Costo | 99.603.545 | 0 | 4.767 | 3.300 | 0 | 99.611.612 |
| Ammortamenti F/am. | 411.132 | 0 | 824 | 1.185 | 0 | 413.141 |
| Valore di bilancio | 99.192.413 | 0 | 3.943 | 2.115 | 0 | 99.198.471 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | | | |
| Ammortamento dell'esercizio | 91.363 | 0 | 639 | 548 | 0 | 92.550 |
| Altre variazioni | 3.307.103 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.307.103 |
| Totale variazioni | 3.215.740 | 0 | -639 | -548 | 0 | 3.214.553 |
| Valore di fine esercizio | | | | | | |
| Costo | 102.910.648 | 0 | 4.767 | 3.300 | 0 | 102.918.715 |
| Ammortamenti (F/am.) | 502.495 | 0 | 1.463 | 1.733 | 0 | 505.691 |
| Valore di bilancio | 102.408.153 | 0 | 3.304 | 1.567 | 0 | 102.413.024 |

La società nel corso degli anni ha acquisito delle aree industriali dismesse per lo sviluppo e ampliamento del sedime portuale per terminal e piattaforma logistica, previo smantellamento degli impianti industriali, bonifica, messa in sicurezza e cambio d'uso.

Nell'anno la voce terreni è stata incrementata di € 3.307.103 per costi relativi ai lavori di bonifica sostenuti e per tutti i costi accessori sostenuti nell'ambito del progetto di bonifica volti a migliorare e potenziare la funzionalità dei terreni stessi. In tale variazione è confluita la capitalizzazione dei 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, 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 sono imputati i valori dei terreni e dei fabbricati in base alle valutazioni emerse delle perizie dell'Agenzia del territorio come segue:

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 2015 per € 91.363 si riferisce esclusivamente all'immobile utilizzato mediante locazione a terzi, acquisito dalla WDLV Srl e dalla Syndial SpA (parte), mentre per gli altri immobili, che attualmente non risultano utilizzabili e utilizzati, non si è proceduto ad alcun

ammortamento.

Risultano inoltre ammortizzate nell'anno 2015 per € 639 le attrezzature varie e per € 548 le macchine d'ufficio.

La voce "immobilizzazioni materiali" al lordo degli ammortamenti risultano così incrementati:

| | Saldo iniziale | Saldo finale | Variazione |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Macchine d'ufficio elettroniche | 3.300 | 3.300 | 0 |
| Terreni | 85.698.465 | 89.005.568 | 3.307.103 |
| Fabbricati | 13.905.080 | 13.905.080 | 0 |
| Attrezzatura | 4.767 | 4.767 | 0 |
| Totali | 99.611.612 | 102.918.715 | 3.307.103 |

Altre informazioni

Immobilizzazioni finanziarie – Crediti

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 444.799 (€ 444.799 nel precedente esercizio).

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

| | Importo nominale iniziale | Valore netto iniziale |
|--|---------------------------|-----------------------|
| Verso altri esigibili oltre esercizio successivo | 444.700 | 444.700 |
| Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo | 99 | 99 |
| Totali | 444.799 | 444.799 |

Crediti immobilizzati

Ripartizione per area geografica (art. 2427, punto 6 del Codice Civile): Italia

Immobilizzazioni Finanziarie - Valore

| | Valore contabile | Fair Value |
|---------------------|------------------|------------|
| Crediti verso altri | 444.799 | 444.799 |

| Descrizione | Valore contabile | Fair Value |
|------------------------|------------------|----------------|
| Depositi cauzionali | 99 | 99 |
| Credito per indennizzo | 444.700 | 444.700 |
| Totale | 444.799 | 444.799 |

Per € 444.700 trattasi degli indennizzi riconosciuti nell'acquisizione delle aree per l'occupazione di

terreni privati e, nel dettaglio, si riferiscono al credito per indennizzi di € 420.000 (avente causa di Montefibre Spa e indirettamente di ACSA Spa) e di € 24.700 (avente causa di Syndial Spa), vantati a fronte dell'avvenuta occupazione di terreni privati senza ricevimento di indennità alcuna, per il loro uso a fronte dell'escavo di canali portuali, con definitiva sottrazione ad ogni possibile successivo utilizzo da parte del privato proprietario. Si segnalano infine € 99 per deposito cauzionale su utenze.

Attivo circolante

Attivo circolante – Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 1.028.941 (€ 1.264.627 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

| | Valore nominale | Fondo svalutazione | Fondo svalutazione interessi di mora | Valore netto |
|---|------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------|
| Verso Clienti - esigibili entro l'esercizio successivo | 613.442 | 128.501 | 0 | 484.941 |
| Verso Controllanti - esigibili entro l'esercizio successivo | 150.000 | 0 | 0 | 150.000 |
| Tributari - esigibili entro l'esercizio successivo | 292.586 | 0 | 0 | 292.586 |
| Verso Altri - esigibili entro l'esercizio successivo | 101.414 | 0 | 0 | 101.414 |
| Totali | 1.157.442 | 128.501 | 0 | 1.028.941 |

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

Nell'anno (28 aprile 2015) è stato dichiarato il fallimento della società Steel Srl verso la quale era vantato un credito di € 66.386. Detto credito, al netto dell'IVA e del deposito cauzionale di € 16.000, è stato portato a perdita utilizzando il fondo svalutazione creato negli anni precedenti per € 41.491. Inoltre, a titolo prudenziale e per rischio generico è stato accantonato l'importo di € 99.992.

| Fondo svalutazione crediti | Saldo 31.12.2014 | Utilizzo | Accantonamento | Saldo 31.12.2015 |
|----------------------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| Fondo svalutazione crediti | 70.000 | 41.491 | 99.992 | 128.501 |
| Totali | 70.000 | 41.491 | 99.992 | 128.501 |

I “crediti verso controllanti” si riferiscono al credito vantato nei confronti dell'Autorità Portuale di Venezia per contributi di competenza 2015, ma erogati solamente nei primi mesi del 2016. La voce “crediti tributari” accoglie principalmente il credito IVA relativo a dicembre 2015.

Crediti

Distinzione per scadenza (art. 2427, punto 6 del Codice Civile): Italia.

| | Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante | Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante | Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante |
|----------------------------------|---|---|---|--|
| Valore di inizio esercizio | 775.054 | 0 | 0 | 0 |
| Variazione nell'esercizio | -290.113 | 0 | 0 | 150.000 |
| Valore di fine esercizio | 484.941 | 0 | 0 | 150.000 |
| Quota scadente entro l'esercizio | 484.941 | 0 | 0 | 150.000 |

| | Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | Totale crediti iscritti nell'attivo circolante |
|----------------------------------|---|---|---|--|
| Valore di inizio esercizio | 489.573 | 0 | 0 | 1.264.627 |
| Variazione nell'esercizio | -196.987 | 0 | 101.414 | -235.686 |
| Valore di fine esercizio | 292.586 | 0 | 101.414 | 1.028.941 |
| Quota scadente entro l'esercizio | 292.586 | 0 | 101.414 | 1.028.941 |

Crediti iscritti nell'attivo circolante - Ripartizione per area geografica

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

| | Totale | |
|---|-----------|-----------|
| Crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica | | |
| Area geografica | | ITALIA |
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 484.941 | 484.941 |
| Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante | 150.000 | 150.000 |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 292.586 | 292.586 |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 101.414 | 101.414 |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 1.028.941 | 1.028.941 |

Attivo circolante - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 371.736 (€ 346.474 nel precedente esercizio).

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

| | Depositi bancari e postali | Assegni | Denaro e altri valori in cassa | Totale disponibilità liquide |
|--|----------------------------|---------|--------------------------------|------------------------------|
| | | | | |

| | | | | |
|----------------------------|---------|---|-----|---------|
| Valore di inizio esercizio | 346.275 | 0 | 199 | 346.474 |
| Variazione nell'esercizio | 24.576 | 0 | 686 | 25.262 |
| Valore di fine esercizio | 370.851 | 0 | 885 | 371.736 |

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 19.893 (€ 11.809 precedente esercizio) con la seguente composizione:

| | Disaggio su prestiti | Ratei attivi | Altri risconti attivi | Totale ratei e risconti attivi |
|----------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 0 | 0 | 11.809 | 11.809 |
| Variazione nell'esercizio | 0 | 0 | 8.084 | 8.084 |
| Valore di fine esercizio | 0 | 0 | 19.893 | 19.893 |

Composizione dei risconti attivi:

| | Importo |
|---------------|---------------|
| Assicurazione | 19.893 |
| Totali | 19.893 |

La voce risconti si riferisce alle spese di assicurazione.

Oneri finanziari capitalizzati

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:

| | Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo |
|------------------------------|---|
| Immobilizzazioni immateriali | |
| Immobilizzazioni materiali | |
| Terreni e fabbricati | 1.084.850 |
| Rimanenze | |
| Totale | 1.084.850 |

Trattasi di oneri finanziari garantiti da ipoteca collegati all'acquisto delle aree e capitalizzati alla voce terreni.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale – Passivo e Patrimonio netto

Patrimonio Netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 59.829.515 (€ 59.801.882 nel

precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve'.

| | Valore di inizio esercizio | Attribuzione di dividendi | Altre destinazioni | Incrementi |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|------------|
| Capitale | 50.000.000 | 0 | 0 | 0 |
| Altre riserve | | | | |
| Versamenti in conto capitale | 10.700.000 | 0 | 0 | 0 |
| Varie altre riserve | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Totale altre riserve | 10.700.001 | 0 | 0 | 0 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | -850.062 | 0 | -48.058 | 0 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | -48.057 | 0 | 48.057 | |
| Totale Patrimonio netto | 59.801.882 | 0 | -1 | 0 |

| | Decrementi | Riclassifiche | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------|------------|---------------|-----------------------|--------------------------|
| Capitale | 0 | 0 | | 50.000.000 |
| Altre riserve | | | | |
| Versamenti in conto capitale | 0 | 0 | | 10.700.000 |
| Varie altre riserve | 0 | 1 | | 2 |
| Totale altre riserve | 0 | 1 | | 10.700.002 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | 0 | 0 | | -898.120 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | | | 27.633 | 27.633 |
| Totale Patrimonio netto | 0 | 1 | 27.633 | 59.829.515 |

| | Descrizione | Importo |
|--------|----------------|---------|
| | arrotondamenti | 2 |
| Totale | | 2 |

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

| | Valore di inizio esercizio | Attribuzione di dividendi | Altre destinazioni | Incrementi |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|------------|
| Capitale | 50.000.000 | 0 | 0 | 0 |
| Altre riserve | | | | |
| Versamenti in conto capitale | 10.700.000 | 0 | 0 | 0 |
| Varie altre riserve | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Totale altre riserve | 10.700.001 | 0 | 0 | 0 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | -799.652 | 0 | -50.410 | 0 |

| | | | | |
|--------------------------------|------------|---|--------|---|
| Utile (perdita) dell'esercizio | -50.411 | 0 | 50.411 | |
| Totale Patrimonio netto | 59.849.938 | 0 | 1 | 0 |

| | Decrementi | Riclassifiche | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------|------------|---------------|-----------------------|--------------------------|
| Capitale | 0 | 0 | | 50.000.000 |
| Altre riserve | | | | |
| Versamenti in conto capitale | 0 | 0 | | 10.700.000 |
| Varie altre riserve | 0 | 0 | | 1 |
| Totale altre riserve | 0 | 0 | | 10.700.001 |
| Utili (perdite) portati a nuovo | 0 | 0 | | -850.062 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | | | -48.057 | -48.057 |
| Totale Patrimonio netto | 0 | 0 | -48.057 | 59.801.882 |

Prospetto della disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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 dai prospetti sottostanti:

| | Importo | Origine/natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni |
|------------------------------|------------|----------------|------------------------------|-------------------|--|--|
| Capitale | 50.000.000 | | | 0 | 0 | 0 |
| Altre riserve | | | | | | |
| Versamenti in conto capitale | 10.700.000 | | a,b,c | 10.700.000 | 0 | 0 |
| Varie altre riserve | 2 | | | 2 | 0 | 0 |
| Totale altre riserve | 10.700.002 | | | 10.700.002 | 0 | 0 |
| Utili portati a nuovo | -898.120 | | | -898.120 | 0 | 0 |
| Totale | 59.801.882 | | | 9.801.882 | 0 | 0 |
| Residua quota distribuibile | | | | 9.801.882 | | |

| | Descrizione | Importo |
|--------|----------------|---------|
| | Arrotondamenti | 2 |
| Totale | | 2 |

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri non si è ritenuto di fare accantonamenti.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 14.886 (€ 11.021 nel precedente esercizio).

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

| | Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato |
|-------------------------------|--|
| Valore di inizio esercizio | 11.021 |
| Variazioni nell'esercizio | |
| Accantonamento nell'esercizio | 14.430 |
| Utilizzo nell'esercizio | 10.565 |
| Totale variazioni | 3.865 |
| Valore di fine esercizio | 14.886 |

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 45.469.133 (€ 42.478.082 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

| | Saldo iniziale | Saldo finale | Variazione |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Debiti verso soci per finanziamenti | 1.600.000 | 1.600.000 | 0 |
| Debiti verso banche | 38.811.830 | 41.269.721 | 2.457.891 |
| Debiti verso fornitori | 1.804.678 | 2.511.744 | 707.066 |
| Debiti tributari | 13.118 | 54.665 | 41.547 |
| Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale | 18.385 | 18.553 | 168 |
| Altri debiti | 230.071 | 14.450 | -215.621 |
| Totali | 42.478.082 | 45.469.133 | 2.991.051 |

I debiti verso banche sono relativi all'erogazione delle somme in relazione al contratto di mutuo fondiario del valore nominale complessivo di Euro 50.000.000 (erogato al 31 dicembre 2015 per complessivi Euro 40.740.830) e alla rata di preammortamento, scadente al 31 dicembre 2015 e liquidata ad inizio dell'anno 2016, per Euro 528.891.

Nell'anno 2015 il termine del periodo di preammortamento è stato differito di 12 mesi (decorrenza 1 luglio 2016) e, pertanto, in sede di stesura del Bilancio di esercizio è stata rilevato l'importo di € 657.113

quale rata da rimborsare nel 2016, con riferimento al primo semestre di ammortamento (periodo luglio – dicembre 2016).

I “*covenant*” previsti dal 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 –abbondantemente- rispettato sulla base dei dati di bilancio al 31 dicembre 2015.

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 Rendiconto Generale approvato dell’Autorità Portuale tale condizione è rispettata.

I dati di riferimento sono i seguenti:

- Mutui APV € 125,5 mil/€ + Mutuo VN € 50 mil/€
- Rata annua (Euribor 6M + spread medio ponderato) min € 9.132.000 – max € 10.670.000.

| Entrate proprie APV | 2013 | 2014 | 2015 |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|
| Tributarie | € 17.325.000 | € 18.298.000 | € 22.145.000 |
| Canoni demaniali | € 22.030.000 | € 25.948.000 | € 29.429.000 |
| Soglia covenant (35%) | € 13.774.000 | € 15.486.000 | € 18.051.000 |

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:

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell’esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro | Quota scadente oltre | Di cui di durata superiore a 5 |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|

| | | | | l'esercizio | l'esercizio | anni |
|--|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Debiti verso soci per finanziamenti | 1.600.000 | 0 | 1.600.000 | 1.600.000 | 0 | 0 |
| Debiti verso banche | 38.811.830 | 2.457.891 | 41.269.721 | 1.186.004 | 40.083.717 | 34.299.566 |
| Debiti verso fornitori | 1.804.678 | 707.066 | 2.511.744 | 2.471.579 | 40.165 | 0 |
| Debiti tributari | 13.118 | 41.547 | 54.665 | 54.665 | 0 | 0 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 18.385 | 168 | 18.553 | 18.553 | 0 | 0 |
| Altri debiti | 230.071 | -215.621 | 14.450 | 1.450 | 13.000 | 0 |
| Totale debiti | 42.478.082 | 2.991.051 | 45.469.133 | 5.332.251 | 40.136.882 | 34.299.566 |

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:

| | Totale | | |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| Debiti per area geografica | | | |
| Area geografica | | ITALIA | Extra Cee |
| Debiti verso soci per finanziamenti | 1.600.000 | 1.600.000 | 0 |
| Debiti verso banche | 41.269.721 | 41.269.721 | 0 |
| Debiti verso fornitori | 2.511.744 | 2.486.744 | 25.000 |
| Debiti tributari | 54.665 | 54.665 | 0 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 18.553 | 18.553 | 0 |
| Altri debiti | 14.450 | 14.450 | 0 |
| Debiti | 45.469.133 | 45.444.133 | 25.000 |

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:

| | Debiti assistiti da ipoteche | Debiti assistiti da pigni | Debiti assistiti da privilegi speciali | Totale debiti assistiti da garanzie reali | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totali |
|--|------------------------------|---------------------------|--|---|--|-------------------|
| Debiti verso soci per finanziamenti | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.600.000 | 1.600.000 |
| Debiti verso banche | 41.269.721 | 0 | 0 | 41.269.721 | 0 | 41.269.721 |
| Debiti verso fornitori | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.511.744 | 2.511.744 |
| Debiti tributari | 0 | 0 | 0 | 0 | 54.665 | 54.665 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 0 | 0 | 0 | 0 | 18.553 | 18.553 |
| Altri debiti | 0 | 0 | 0 | 0 | 14.450 | 14.450 |
| Totale debiti | 41.269.721 | 0 | 0 | 41.269.721 | 4.199.412 | 45.469.133 |

I debiti verso banche oltre i 12 mesi sono stati classificati in proporzione ai tiraggi del mutuo ottenuti e al

piano di ammortamento del mutuo stesso, allegato al contratto come rimodulato per differimento di 12 mesi dei termini.

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

- Mutuo fondiario con garanzia ipotecaria 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 € 50.000.000, di cui erogati in conto mutuo € 40.740.830 ed € 657.513,00 quale quota capitale da rimborsare nel 2016 e portata in aumento dei debiti verso banche scadenti entro l'esercizio successivo. Il debito è assistito da garanzia reale sul compendio immobiliare ubicato in Zona industriale di Porto Marghera.

Tali debiti risultano garantiti anche dai soci Autorità Portuale di Venezia e Apv Investimenti Spa.

La voce altri debiti di € 14.450 si riferisce principalmente a depositi cauzionali collegati ai contratti locativi in corso da restituire entro l'esercizio successivo per € 750, oltre l'esercizio successivo € 13.000.

I rimanenti € 700 si riferiscono ad altri debiti vari per la gestione delle aree.

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.

Il finanziamento risulta concesso dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento e risulta erogato nel 2014 per un importo pari ad Euro 1.600.000. Tale finanziamento è infruttifero.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 0 (€ 1.017 nel precedente esercizio).

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

| | Ratei passivi | Aggio su prestiti emessi | Altri risconti passivi | Totale ratei e risconti passivi |
|----------------------------|---------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| Valore di inizio esercizio | 272 | 0 | 745 | 1.017 |
| Variazione nell'esercizio | -272 | 0 | -745 | -1.017 |

Informazioni sul Conto Economico

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

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

| | Totale | |
|--|---------|-----------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività | | |
| Categoria di attività | | LOCAZIONI |
| Valore esercizio corrente | 112.860 | 112.860 |

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

| | Totale | |
|--|---------|---------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica | | |
| Area geografica | | ITALIA |
| Valore esercizio corrente | 112.860 | 112.860 |

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 (Euro 1.033.852), oltre ai costi del personale interno impiegato (Euro 274.185) e agli oneri finanziari (Euro 1.105.623).

Altre voci del valore della produzione

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 1.780.224 (€ 1.612.013 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Periodo Precedente | Periodo Corrente | Variazione |
|-------------------------------|--------------------|------------------|----------------|
| Rimborsi spese | 0 | 550 | 550 |
| Altri ricavi e proventi | 812.013 | 629.674 | -182.339 |
| Contributi in conto esercizio | 800.000 | 1.150.000 | 350.000 |
| Totali | 1.612.013 | 1.780.224 | 168.211 |

Costi della produzione

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.516.241 (€ 1.827.771). La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Periodo Precedente | Periodo Corrente | Variazione |
|--|--------------------|------------------|-----------------|
| Energia elettrica | 168.196 | 113.208 | -54.988 |
| Carburanti per impianti (pompe sollevamento) | 265 | 211 | -54 |
| Spese di manutenzione e riparazione | 355.418 | 149.985 | -205.433 |
| Servizi e consulenze tecniche | 0 | 1.850 | 1.850 |
| Prestazioni assimilate al lavoro dipendente | 52.793 | 52.051 | -742 |
| Pubblicità | 0 | 120 | 120 |
| Spese e consulenze legali | 17.454 | 21.826 | 4.372 |
| Spese telefoniche | 139 | 692 | 553 |
| Assicurazioni | 23.862 | 34.768 | 10.906 |
| Spese di viaggio e trasferta | 8.506 | 3.573 | -4.933 |
| Spese di aggiornamento, formazione e addestramento | 150 | 800 | 650 |
| Altri | 1.200.988 | 1.137.157 | -63.831 |
| Totali | 1.827.771 | 1.516.241 | -311.530 |

La voce “altri” nel 2015 ammonta a € 1.137.157 e riguarda principalmente i costi sostenuti per la progettazione esecutiva e per l’esecuzione degli interventi di bonifica dei suoli e della falda delle aree acquisite. Le voci di maggior rilievo sono le spese sostenute per la gestione dell’area per € 241.729, le spese sostenute per la vigilanza per € 132.400 e le spese per il servizio di trattamento acque e acque di falda per € 437.030. La maggior parte di questi costi sono stati capitalizzati alla voce terreni attraverso la voce incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 8.062 (€ 8.062 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Periodo Precedente | Periodo Corrente | Variazione |
|---------------------|-----------------------|------------------|------------|
| Affitti e locazioni | 8.062 | 8.062 | 0 |
| Totali | 8.062 | 8.062 | 0 |

Il costo si riferisce 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 € 948.211 (€ 1.015.899 nel precedente esercizio). Le sopravvenienze indicate nella tabella espongono i costi sopportati per patrocinio legale su cause in corso. La composizione delle singole voci è così costituita:

| | Periodo Precedente | Periodo Corrente | Variazione |
|--|-----------------------|------------------|----------------|
| ICI/IMU | 988.101 | 912.595 | -75.506 |
| Imposta di registro | 964 | 646 | -318 |
| Diritti camerali | 379 | 400 | 21 |
| Sopravvenienze e insussistenze passive | 183 | 17.420 | 17.237 |
| Altri oneri di gestione | 26.272 | 17.150 | -9.122 |
| Totali | 1.015.899 | 948.211 | -67.688 |

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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" che si precisa essere verso il medesimo ente creditore Carige Spa:

| | Prestiti obbligazionari | Debiti verso banche | Altri | Totale |
|------------------------------------|----------------------------|------------------------|-------|-----------|
| Interessi e altri oneri finanziari | 0 | 1.084.853 | 0 | 1.084.853 |

Proventi e oneri straordinari

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 13 del Codice Civile i seguenti prospetti riportano la composizione dei proventi e degli oneri straordinari

| | Periodo Precedente | Periodo Corrente | Variazione |
|------------------------------|-----------------------|------------------|---------------|
| Altre sopravvenienze passive | 1.514 | 8 | -1.506 |
| Totali | 1.514 | 8 | -1.506 |

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

| | Imposte correnti | Imposte differite | Imposte anticipate | Proventi (Oneri) trasparenza |
|---------------|------------------|-------------------|--------------------|------------------------------|
| IRES | 142.148 | 0 | 0 | 0 |
| IRAP | 50.990 | 0 | 0 | 0 |
| Totali | 193.138 | 0 | 0 | 0 |

Dal risultato di esercizio di € 27.633.

IRES - risultano le seguenti riprese:

in aumento:

- IMU ed altre imposte per € 912.725
- imposte correnti per € 193.138
- sopravvenienze € 8
- spese rappresentanza indeducibili per € 1.785
- accantonamento svalutazione crediti non deducibile € 97.396
- altri costi indeducibili per € 1.446

in diminuzione:

- deduzioni IRAP 10 % € 4.964
- altre deduzioni 20 % IMU € 182.519
- deduzioni IRAP sul personale € 13.260
- spese rappresentanza deducibili € 1.339
- variazione perdita su crediti su FSC fiscale € 29.516

il che ha comportato una base imponibile IRES di € 1.002.533 con imposte IRES pari ad € 275.697, che computando l'effetto ACE (€ 485.632 di variazione) si riducono ad € 142.148.

IRAP - Dal valore della produzione IRAP risultano le seguenti variazioni:

in aumento:

- IMU per € 912.595
- collaborazioni coordinate e continuative per € 52.051

in diminuzione:

- altre variazioni € 1.359.035 derivanti dalle capitalizzazione del costo del personale (274.185) e degli interessi passivi capitalizzati (€ 1.084.850) che porta ad una base imponibile di € 1.307.438 con un imposta di € 50.990.

Ai sensi dell'art. 2427 del Cod. Civ. punto 14 si evidenzia che la società ha ritenuto, nell'ottica di prudenza ed in linea 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 2015.

Rendiconto finanziario

È stato predisposto sulla base delle indicazioni previste dall'OIC 10.

I flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale sono rappresentati secondo il 'metodo indiretto'.

| RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO) | Esercizio corrente | Esercizio precedente |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 27.633 | (48.057) |
| Imposte sul reddito | 193.138 | 190.620 |
| Interessi passivi/(attivi) | 1.084.750 | 1.111.333 |
| (Dividendi) | 0 | 0 |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività | 0 | 0 |
| 1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione | 1.305.521 | 1.253.896 |
| <i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i> | | |
| Accantonamenti ai fondi | 0 | 0 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 121.081 | 124.946 |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore | 0 | 0 |
| Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari | 99.992 | 30.000 |
| <i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i> | <i>221.073</i> | <i>154.946</i> |
| 2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn | 1.526.594 | 1.408.842 |
| <i>Variazioni del capitale circolante netto</i> | | |
| Decremento/(Incremento) delle rimanenze | 0 | 0 |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | 190.121 | (387.662) |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | 707.066 | (574.435) |
| Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi | (8.084) | 8.546 |
| Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi | (1.017) | 1.017 |
| Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto | (1.506.221) | (996.168) |
| <i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i> | <i>(618.135)</i> | <i>(1.948.702)</i> |
| 3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn | 908.459 | (539.860) |
| <i>Altre rettifiche</i> | | |
| Interessi incassati/(pagati) | 0 | 0 |
| (Imposte sul reddito pagate) | 0 | 0 |
| Dividendi incassati | 0 | 0 |
| (Utilizzo dei fondi) | 3.865 | (11.448) |
| Altri incassi/(pagamenti) | 0 | 0 |
| <i>Totale altre rettifiche</i> | <i>3.865</i> | <i>(11.448)</i> |
| Flusso finanziario della gestione reddituale (A) | 912.324 | (551.308) |
| B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| <i>Immobilizzazioni materiali</i> | | |
| (Flussi da investimenti) | (3.307.103) | (3.740.355) |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Flussi da disinvestimenti | 0 | 0 |
| <i>Immobilizzazioni immateriali</i> | | |
| (Flussi da investimenti) | (37.850) | (73.097) |
| Flussi da disinvestimenti | 0 | 0 |
| <i>Immobilizzazioni finanziarie</i> | | |
| (Flussi da investimenti) | 0 | (99) |
| Flussi da disinvestimenti | 0 | 0 |
| <i>Attività finanziarie non immobilizzate</i> | | |
| (Flussi da investimenti) | 0 | 0 |
| Flussi da disinvestimenti | 0 | 0 |
| <i>(Acquisizione) o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide</i> | 0 | 0 |
| Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B) | (3.344.953) | (3.813.551) |
| C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| <i>Mezzi di terzi</i> | | |
| Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche | 1.186.004 | 0 |
| Accensione finanziamenti | 1.271.887 | 2.157.265 |
| (Rimborso finanziamenti) | 0 | 0 |
| <i>Mezzi propri</i> | | |
| Aumento di capitale a pagamento | 0 | 1 |
| (Rimborso di capitale a pagamento) | 0 | 0 |
| Cessione (Acquisto) di azioni proprie | 0 | 0 |
| (Dividendi e acconti su dividendi pagati) | 0 | 0 |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | 2.457.891 | 2.157.266 |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | 25.262 | (2.207.593) |
| Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio | 346.474 | 2.554.067 |
| Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio | 371.736 | 346.474 |

Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

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 (proroga di 1 anno sulla originaria scadenza);
- n° 1 impiegato amministrativo con contratto a tempo indeterminato con inquadramento nel 3° livello CCNL dei lavoratori dei porti, per trasformazione di rapporto a tempo determinato da 01 settembre 2015;
- n° 1 impiegato amministrativo con contratto a tempo determinato con inquadramento nel 3° livello CCNL dei lavoratori dei porti, assunzione il 01 aprile 2014 e scadenza rapporto il 31 marzo 2016.

La società si avvale inoltre di un collaboratore coordinato e continuativo per le funzioni tecniche.

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

| Categoria | 2015 | 2014 | Variazioni |
|---------------|----------|----------|------------|
| Dirigenti | 1 | 1 | 0 |
| Impiegati | 2 | 2 | 0 |
| Operai | 0 | 0 | 0 |
| Totali | 3 | 3 | 0 |

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 agli amministratori: carica gratuita;
- Compensi ai sindaci € 11.099 rispetto ai € 11.299 dell'anno precedente (variazione € -200).

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

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

- Compenso annuo euro 13.420 accessori compresi.

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 Rendiconto Generale 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 dover evidenziare i dati relativi al Bilancio della stessa in quanto non significativi e rappresentativi.

Comunque, per quanto ad efficacia informativa e di comparazione limitata, si riporta un prospetto che rappresenta dette informazioni.

| | STATO PATRIMONIALE al 31 dicembre 2015 ATTIVO | STATO PATRIMONIALE al 31 dicembre 2014 ATTIVO |
|----------------------|---|---|
| A Crediti verso soci | 0 | 0 |
| B Immobilizzazioni | 293.942.785 | 278.871.031 |
| C Attivo circolante | 98.735.625 | 82.390.298 |

| | | | |
|--|--|-------------|--|
| D | Ratei e risconti | 0 | 0 |
| | TOTALE ATTIVO | 391.778.410 | 361.261.335 |
| E | Conti d'ordine | 126.436.224 | 109.254.655 |
| | TOTALE A PAREGGIO | 518.214.634 | 471.515.990 |
| PASSIVO | | | |
| A | Patrimonio netto | 177.650.229 | 165.238.740 |
| B | Fondi per rischi ed oneri | 665.000 | 470.000 |
| C | Trattamento di fine rapporto | 2.389.733 | 2.225.546 |
| D | Debiti | 208.935.935 | 193.002.015 |
| E | Ratei e risconti | 2.137.513 | 325.034 |
| | TOTALE PASSIVO | 391.778.410 | 361.261.335 |
| F | Conti d'ordine | 126.436.224 | 109.254.655 |
| | TOTALE A PAREGGIO | 518.214.634 | 471.515.990 |
| CONTO ECONOMICO al 31 dicembre 2015 | | | CONTO ECONOMICO al 31 dicembre 2014 |
| A | Valore della produzione: | 51.733.186 | 48.215.564 |
| B | Costi della produzione: | 36.362.628 | 38.977.379 |
| | DIFFERENZA A-B | 15.370.559 | 9.238.185 |
| C | Proventi ed oneri finanziari | -1.660.079 | -2.033.365 |
| D | Rettifiche di valore di attività finanziarie | 0 | 0 |
| E | Proventi ed oneri straordinari (+/-) | -964.247 | --1.724.450 |
| | RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE | 12.746.233 | 5.480.370 |
| | Imposte sul reddito | | 377.485 |
| 22) | dell'esercizio (-) | 334.744 | |
| 23) | UTILE (+) / PERDITA (-) DELL'ESERCIZIO | 12.411.489 | 5.102.885 |

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 direzione e di coordinamento.

Operazioni realizzate con parti correlate

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

- l'Autorità Portuale di Venezia ha erogato contributi in conto esercizio di competenza 2015 per € 1.150.000 di cui 1.000.000 erogato nel 2015 ed 150.000 erogato nei primi mesi del 2016;
- 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;

- licenza di concessione di fascia meridionale del Canale Industriale Ovest di Porto Marghera, compresi impianti di servizio (presa acqua e scarichi);
- rilascio atto di concessione Aree demaniali marittime intercluse “Ex Canalette” ubicate a Porto Marghera tra i canali industriali Ovest e Sud;
- 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 (a fronte di specifici addebiti);
- con decorrenza 1 aprile 2016 il contratto a termine con un impiegato è stato trasformato a tempo indeterminato;
- alla data di bilancio la società è beneficiaria di un finanziamento infruttifero da parte del socio Autorità Portuale di Venezia per un ammontare di € 1.600.000, per il quale non è prevista una data di scadenza e quindi considerato prudentemente a breve termine.

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 della società Syndial Spa, attività ancora in corso alla chiusura dell'esercizio.

Per il consiglio di amministrazione il Presidente

Prof. Paolo Costa

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

“Imposta di bollo assolta in modo virtuale. VE: Aut. n. 18676/2000/A.S. del 24.08.2000”

VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTICS S.P.A.

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

Sede in Venezia - Sestiere Dorsoduro Santa Marta – fabb. 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 31/12/2015

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 corredato della presente Relazione sulla Gestione sulla situazione della società e sull’andamento della gestione nel suo complesso.

L’esercizio chiude con un utile di Euro 27.633, mentre l’esercizio precedente riportava una perdita di Euro 48.057.

Si ricorda che la società continua a trovarsi in una situazione straordinaria della propria vita, posto che sta ancora operando per riqualificare in quanto interessate da interventi di bonifica e trasformazione d’uso, le aree di proprietà in vista del loro utilizzo per attività logistica, una volta rimossi i vincoli di ordine ambientale gravanti.

Va precisato che l’attività è significativamente supportata sia in ambito tecnico che economico dal socio che esercita direzione e coordinamento, Autorità Portuale di Venezia.

Questo viene rappresentato anche in ordine alla situazione della non normale operatività in relazione ai vincoli e conseguenza di cui alla legge art.1 comma 734 L.296/06 che, alla luce delle interpretazioni nel tempo rese può vedersi disattesa ove la società dimostri di trovarsi in un periodo di non normale attività quale è quello che sta caratterizzando questi primi anni di vita di Venice Newport, concentrata nella riqualificazione di aree degradate ed inquinate in vista, una volta completato l’intervento, della loro messa a reddito.

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2364, comma 2 del Codice Civile, ed in conformità con le previsioni statutarie, ci si è avvalsi del maggior termine di 180 giorni per l'approvazione del bilancio d'esercizio stante alcune attività peritali in corso su porzione delle aree di proprietà della società ai fini di un esproprio in corso. Le risultanze di tali attività non risultano ancora disponibili alla data di redazione del presente documento, tuttavia allo stato attuale non sono emersi elementi tali da modificare in alcun modo le assunzioni contenute nel presente documento e nel bilancio.

Andamento del settore

Sono ancora nella fase di riconversione, previa bonifica, le aree ex industriali del petrolchimico (ex Montefibre e AS Syndial) acquisite per destinarle, tramite locazione, a funzioni portuali, logistiche ed intermodali, previo inserimento delle stesse in un ampio progetto di espansione del porto collegato anche con la costruzione di una piattaforma d'altura.

Nel corso dell'esercizio 2015 è proseguita l'attività di bonifica dei suoli e della falda nell'area ex Montefibre, acquisita nel 2010, e con la gestione diretta della stessa e conseguenti attività operative in particolare riferita alle attività di monitoraggio e trattamento acque, per le quali sono stati affidati specifici appalti di servizi di manutenzione/gestione e di sorveglianza.

Per l'area AS Syndial si ricorda che, in una parte consistente sono sostanzialmente completate le demolizioni degli impianti e dei fabbricati ancora presenti, attività a carico della venditrice Syndial. I tempi per la conclusione prevista entro il mese di dicembre 2015, sono stati rispettati e ad essi è seguita l'attività di *due diligence* preliminare alla consegna.

In proposito, data la rilevanza del progetto anche rispetto alle aree di proprietà della società e dal momento che ciò consentirà la massima valorizzazione del compendio sia in termini patrimoniali che reddituali, si ritiene opportuno far rilevare che il progetto di porto d'altura VOOPS come sistema complesso off-shore e on-shore (aree Montefibre e AS Syndial) è stato riconosciuto innovativo al punto che l'agenzia europea TENT ha finanziato parte dei costi per gli studi di fattibilità giuridica, economica e tecnica completati nel mese di dicembre 2014.

Parallelamente e con il supposto di dette elaborazioni è proseguita l'interlocuzione con controparti governative per accertare la possibilità di far configurare l'opera come "di grande infrastrutturazione nazionale" ed in quanto tale farla concorrere avanti il CIPE per il relativo finanziamento nella parte infrastrutturale.

In proposito meritano di essere ricordati come passaggi salienti dell'iter amministrativo realizzati:

1. La legge 29 novembre 1984, n. 798, concernente «Nuovi interventi per la salvaguardia di Venezia» ed in particolare l'art. 2, prevede l'estromissione dei petroli dalla Laguna di Venezia.
2. Con delibera del 3 aprile 2003 il Comitato di indirizzo coordinamento e controllo, ai sensi della legge 29 novembre 1984, n. 798, art. 4, considerando la richiesta del Comune di Venezia di predisporre “un progetto per separare le esigenze della navigazione da quelle della salvaguardia in modo da garantire la continuità dell'agibilità portuale in qualsiasi condizione meteo”, ha deliberato, tra l'altro, “di procedere, contemporaneamente a quanto previsto al punto 1, alla realizzazione della struttura di accesso permanente alla bocca di Malamocco nonché allo sviluppo progettuale di tutti gli altri interventi richiesti dall'Amministrazione del Comune di Venezia ai fini delle decisioni conseguenti ed anche al fine della loro inclusione nel "sistema MO.S.E." di cui alle delibere CIPE del 21 dicembre 2001 e 29 novembre 2002, per il conseguente finanziamento”.
3. Il Magistrato alle Acque di Venezia e l'Autorità Portuale di Venezia, al fine predetto di ovviare ai limiti di accessibilità nautica alla sezione di Marghera del porto di Venezia imposti dal sistema MoSE e dal rispetto dell'equilibrio ambientale lagunare che lo sottende, hanno avviato un progetto finalizzato all'adeguamento e all'ampliamento del Porto di Venezia mediante la realizzazione di una piattaforma d'altura strettamente integrata all'impianto portuale di Venezia, che consente inoltre la piena valorizzazione degli investimenti pubblici e privati di riconversione portuale e logistica delle aree industriali dismesse in Porto Marghera.
4. Con nota del 15 dicembre 2010, n. 51119, il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ha trasmesso al Comitato Interministeriale l'Accordo di programma sottoscritto in data 4 agosto 2010 tra il Magistrato alle Acque di Venezia e l'Autorità Portuale di Venezia “per la realizzazione della piattaforma portuale d'altura al largo di Malamocco e l'estromissione dei petroli dalla laguna di Venezia”. Detto accordo, oltre ad inquadrarsi in una serie di interventi volti ad ampliare ed adeguare le infrastrutture portuali rispetto alle nuove esigenze, tiene conto dei limiti alla navigazione che deriveranno dalla messa in esercizio del sistema Mo.S.E. (Modulo Sperimentale Elettromeccanico) per il controllo delle maree e delle prescrizioni di cui alla legge 29 novembre 1984, n. 798 (cd. Legge Speciale per Venezia) per la salvaguardia della laguna di Venezia. La piattaforma è concepita come infrastruttura strategica alternativa alle “opere di adeguamento dimensionale della conca di navigazione” di cui al precedente Accordo di Programma del 16 settembre 2009 sottoscritto dalle stesse parti, ed è pertanto di interesse preminente in funzione della piena agibilità portuale alla data di messa in esercizio del sistema Mo.S.E. per il controllo delle maree e delle prescrizioni di cui alla legge 29 novembre 1984, n. 798.

5. Con delibera 5 maggio 2011 n. 6 (G.U. n. 232/2011) il CIPE ha preso atto dell'Accordo di Programma del 4 agosto 2010 tra il Magistrato alle Acque di Venezia e l'Autorità Portuale di Venezia "per la realizzazione della piattaforma portuale d'altura al largo di Malamocco e l'estromissione dei petroli dalla laguna di Venezia" invitando "il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti a informare questo Comitato in merito alla stipula dell'aggiornamento dell'Intesa generale quadro con la Regione Veneto e alla definizione dell'iter di inserimento dell'opera in esame nel Programma delle infrastrutture strategiche secondo le procedure previste dalla legge n. 443/2001".
6. Il 16 giugno 2011 il Governo italiano e la Regione Veneto siglavano l'atto aggiuntivo all'intesa generale quadro Stato-Regione per l'integrazione dell'ottavo programma delle infrastrutture strategiche L. 1443/2001 (Legge Obiettivo) – prevedendo tra le opere strategiche anche il terminale portuale d'altura.
7. Il Comitato di Indirizzo, coordinamento e controllo ex art. 4 della Legge 784/1984 nella seduta del 21 luglio 2011 prendeva atto che la piattaforma d'altura "realizza, insieme alla conca di navigazione in corso di costruzione alla bocca di porto di Malamocco, la struttura permanente necessaria a garantire l'accesso al porto di Venezia di cui alla delibera del 3 aprile 2003, anche con il sistema di paratoie mobili in funzione".
8. Con la nota di aggiornamento del Documento di Economia e Finanza 2012 – Allegato II Programma delle Infrastrutture Strategiche (trasmesso il 1° ottobre 2012) il progetto «Hub Portuale di Venezia: porto di altura ed allacci» è stato qualificato come opera strategica da avviare nel rispetto dell'art. 41 della legge 201/2011.
9. Con delibera del 21 dicembre 2012 n. 136 (G.U. n. 103/2013) il Comitato Interministeriale ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 1 della legge n. 443/2001, sul Programma delle infrastrutture strategiche di cui all'Allegato infrastrutture al Documento di economia e finanza (DEF) 2012, che include in Tabella 0 «Programma Infrastrutture Strategiche» l'intervento in esame alla voce «Hub Portuale di Venezia: porto di altura ed allacci».
10. L'art. 1 comma 186, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, "al fine di consentire il finanziamento delle attività finalizzate alla realizzazione di una Piattaforma d'Altura davanti al porto di Venezia, ha autorizzato il trasferimento all'Autorità Portuale di Venezia di 5 milioni di euro per l'anno 2013 e di 95 milioni di euro per l'anno 2015".
11. Il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, con nota n. 1320, del 2 agosto 2013, ha confermato che le opere dell'intero progetto preliminare "Piattaforma d'altura al Porto di Venezia e Terminal Container Montesyndial" sono incluse fra quelle oggetto di parere favorevole di compatibilità ambientale, espresso con parere n. 1320 emesso in data 2 agosto

2013, ai sensi dell'art. 183, c. 5, del decreto legislativo 163/2006 e ha confermato le prescrizioni di cui al sopra citato parere.

12. Con Regolamento 1315/2013/UE, il Porto di Venezia è stato definito "core port", l'asse portante di tre corridoi che interessano l'Italia: il Baltico-Adriatico, lo Scandinavo-Mediterraneo, il Mediterraneo.
13. Con Decreto del 21 marzo 2014 (G.U. 83/2014) il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti si pronunciava sull'ampliamento della circoscrizione territoriale del Porto di Venezia e relativi bacini di evoluzione, specchi acquei complementari e canali di congiungimento alla bocca di porto di Malamocco, in virtù del quale la predetta Piattaforma d'Altura al Porto di Venezia e Terminal Container Montesyndial costituisce parte integrante del Porto di Venezia e che tale decreto recepisce i pareri favorevoli della Capitaneria di Porto (prot. n. 32159 del 17/12/2013), della Regione Veneto (n. 35529 del 27/01/2014) e della Provincia di Venezia (n. 14007 del 20/02/2014).
14. Con nota del 24 settembre 2014, n. 14268, l'Autorità Portuale di Venezia ha trasmesso il suddetto progetto preliminare a tutte le amministrazioni competenti a esprimersi in sede di conferenza di servizi ex art. 165 D.Lgs. 163/2006, nonché ai gestori delle interferenze. Il suddetto progetto preliminare depositato, tiene conto:
 - del progetto preliminare su diga foranea, molo container in altura e molo energetico e pipeline del Magistrato alle Acque di Venezia (ora Provveditorato Interregionale alle opere pubbliche per il Veneto, il Friuli Venezia Giulia e il Trentino Alto-Adige),
 - del progetto preliminare in area Montesyndial dell'Autorità portuale di Venezia,
 - del progetto preliminare delle chiatte e del sistema di navettaggio ("mama vessel") dell'Autorità portuale di Venezia,
 - della relazione generale dell'Autorità portuale di Venezia che illustra le soluzioni progettuali in adempimento delle prescrizioni n° 10, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 37, 40, 48, 49, 51, 52, 53, 66 del parere n. 1320 del 2 agosto 2013 VIA Speciale del MATTM.
15. In data 27 ottobre 2014 si è tenuta la Conferenza di servizi sull'intero progetto preliminare, indetta ai sensi dell'art. 165 e seguenti decreto legislativo 163/2006. In tale sede sono stati acquisiti i pareri favorevoli delle amministrazioni interessate e degli enti gestori delle interferenze
16. Con legge del 23 dicembre 2014, n. 190 ex art. 1, comma 729, «Gli importi delle quote destinate a gravare su ciascuno degli anni 2015, 2016 e 2017 per le leggi che dispongono spese a carattere pluriennale in conto capitale, con le relative aggregazioni per programma e per

missione e con distinta e analitica evidenziazione dei rifinanziamenti, delle riduzioni e delle rimodulazioni, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera e), della legge 31 dicembre 2009, n. 196, sono indicati nella Tabella E allegata alla presente legge», e la ivi richiamata Tabella E che confermando, tra l'altro, l'assegnazione del finanziamento di cui all'art. 1 comma 186, della Legge 24 dicembre 2012, n. 228 ne ha individuato la seguente nuova scansione temporale: per l'anno 2015 euro 72.000, per l'anno 2016 euro 10 Mln., per l'anno 2017 euro 30 Mln. e per l'anno 2018 euro 55 Mln.

17. L'Autorità Portuale di Venezia con nota del 11/06/2015 prot. 9406 trasmetteva al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e al DIPE la relazione integrativa al progetto preliminare che identifica il primo lotto funzionale dell'opera e il Piano Economico Finanziario aggiornato, in cui dà atto che l'investimento sul lotto funzionale pari ad Euro 135 milioni è interamente coperto da finanziamenti disponibili e già assegnati all'Autorità Portuale di Venezia tra cui il finanziamento di euro 35 Mln, previsto per il "Banchinamento della sponda sud Canale Industriale Ovest - Area Montesyndial" e finanziato dall'Accordo di programma sottoscritto in data 8 gennaio 2015 tra il Ministero dello sviluppo economico, la Regione del Veneto, il Comune di Venezia e l'Autorità Portuale di Venezia stessa avente ad oggetto «la riconversione e riqualificazione industriale dell'area di crisi industriale complessa di Porto Marghera».
18. La Regione Veneto ha formalizzato con delibera della Giunta regionale n. 1678 del 19 novembre 2015 il decreto di localizzazione e il parere favorevole ai sensi dell'art. 165 del codice appalti ai fini della delibera di approvazione del CIPE.
19. Il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, con il parere espresso nell'adunanza del 18 dicembre 2015, ha richiesto alcune integrazioni e specifiche sul progetto all'Autorità Portuale di Venezia. L'Autorità Portuale di Venezia, nel rispetto dell'iter procedurale previsto, ha fornito i chiarimenti richiesti. Le prescrizioni e le raccomandazioni espresse dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici dovranno essere tenute in considerazione nella progettazione definitiva e non rappresentano un elemento ostativo nella prosecuzione del progetto.
20. In data 16 aprile 2016 è stato pubblicato il bando di gara relativo all'appalto del servizio di progettazione definitiva dei lavori di realizzazione della piattaforma d'altura al Porto di Venezia e Terminal Container Montesyndial. Fra gli obiettivi del progetto indicati nel documento di progettazione vengono riportate l'ottemperanza alle osservazioni formulate dalla Commissione Speciale VIA, l'ottemperanza alle risultanze della Conferenza dei Servizi sul progetto Preliminare indetta dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, l'ottemperanza alle osservazioni del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici e l'ottemperanza ad ogni altra

osservazione, raccomandazione o prescrizione che dovesse essere emessa da autorità competenti in relazione al progetto.

L'opera è stata inoltre inserita nell'elenco dei progetti in valutazione del cd. "*Piano Junker*" quale strumento per uno sviluppo della portualità alto adriatica, posto che coniuga le caratteristiche di alti fondali, adeguati spazi a terra, efficienti collegamenti idroviari e ferroviari lungo i corridoio europei Ten-T "Mediterraneo", "Baltico-Adriatico" e "Scandinavo-Mediterraneo" via Verona-Brennero. Dette potenzialità conseguono anche dal fatto che vi è la disponibilità di aree a terra libere e in via di riqualificazione e cambio di destinazione, ed in primo luogo l'area Montefibre e AS Syndial.

Il lavoro di questi anni ed in particolare dell'ultimo anno come rappresentato ha fortemente avvicinato il progetto ad un'opera effettiva ed è ragionevole attendere per il 2016 il completamento dell'iter amministrativo di approvazione (con delibera definitiva del CIPE) e di finanziamento.

Il fatto che sia prossima la conclusione delle bonifiche e che quindi possa essere avviato un più ampio intervento per la riqualificazione e nuova destinazione d'uso dell'area, ha fatto sì che non venissero stipulati nuovi contratti di locazione (che si ricorda essere stati sempre caratterizzati da breve durata), limitando la gestione alla amministrazione di quelli in essere nonché all'incasso dei corrispondenti crediti.

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 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|------------------|------------------|
| Ricavi delle vendite | 112.860 | 185.255 |
| Produzione interna | 3.563.660 | 3.577.611 |
| Valore della produzione operativa | 3.676.520 | 3.762.866 |
| Costi esterni operativi | 1.524.303 | 1.835.833 |
| Valore aggiunto | 2.152.217 | 1.927.033 |
| Costi del personale | 307.629 | 312.791 |
| Margine Operativo Lordo | 1.844.588 | 1.614.242 |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Ammortamenti e accantonamenti | 221.073 | 154.946 |
| Risultato Operativo | 1.623.515 | 1.459.296 |
| Risultato dell'area accessoria | (301.117) | (203.703) |
| Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) | 103 | 939 |
| Ebit normalizzato | 1.322.501 | 1.256.532 |
| Risultato dell'area straordinaria | (16.877) | (1.697) |
| Ebit integrale | 1.305.624 | 1.254.835 |
| Oneri finanziari | 1.084.853 | 1.112.272 |
| Risultato lordo | 220.771 | 142.563 |
| Imposte sul reddito | 193.138 | 190.620 |
| Risultato netto | 27.633 | (48.057) |

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|--------------|--------------|
| Margine primario di struttura | (44.063.449) | (40.867.210) |
| Mezzi Propri – Attivo Fisso | | |
| Quoziente primario di struttura | 0,58 | 0,59 |
| Mezzi Propri / Capitale Investito Netto | | |
| Margine secondario di struttura | (3.911.681) | (1.974.340) |
| Mezzi Propri + Passività Consolidate – Attivo Fisso | | |
| Quoziente secondario di struttura | 0,96 | 0,98 |
| (Mezzi Propri + Passività Consolidate) / Attivo Fisso | | |

Indici sulla struttura dei finanziamenti

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|------------|------------|
| Quoziente di indebitamento complessivo | 0,76 | 0,71 |
| Quoziente di indebitamento finanziario | 0,72 | 0,68 |

Stato Patrimoniale per aree funzionali

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| IMPIEGHI | | |
| Capitale Investito Operativo | 104.848.842 | 101.835.394 |
| - Passività Operative | 2.614.298 | 2.077.273 |
| Capitale Investito Operativo netto | 102.234.544 | 99.758.121 |
| Impieghi extra operativi | 464.692 | 456.608 |
| Capitale Investito Netto | 102.699.236 | 100.214.729 |
| FONTI | | |
| Mezzi propri | 59.829.515 | 59.801.882 |
| Debiti finanziari | 42.869.721 | 40.412.847 |
| Capitale di Finanziamento | 102.699.236 | 100.214.729 |

Indici di redditività

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|-----------|------------|------------|
| ROE netto | 0,05 % | -0,08 % |
| ROE lordo | 0,37 % | 0,24 % |
| ROI | 1,26 % | 1,23 % |

Stato Patrimoniale finanziario

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| ATTIVO FISSO | 103.892.964 | 100.669.092 |
| Immobilizzazioni immateriali | 1.035.141 | 1.025.822 |
| Immobilizzazioni materiali | 102.413.024 | 99.198.471 |
| Immobilizzazioni finanziarie | 444.799 | 444.799 |
| ATTIVO CIRCOLANTE | 1.420.570 | 1.622.910 |
| Magazzino | 0 | 0 |
| Liquidità differite | 1.048.834 | 1.276.436 |
| Liquidità immediate | 371.736 | 346.474 |

| | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| CAPITALE INVESTITO | 105.313.534 | 102.292.002 |
| MEZZI PROPRI | 59.829.515 | 59.801.882 |
| Capitale Sociale | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Riserve | 9.829.515 | 9.801.882 |
| PASSIVITA' CONSOLIDATE | 40.151.768 | 38.892.870 |
| PASSIVITA' CORRENTI | 5.332.251 | 3.597.250 |
| CAPITALE DI FINANZIAMENTO | 105.313.534 | 102.292.002 |

| Indicatori di solvibilità | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Margine di tesoreria | (3.911.681) | (1.973.595) |
| Liquidità Immediata + Liquidità Differite - Passività Correnti | | |
| Quoziente di tesoreria | 26,64 % | 45,12 % |
| (Liquidità Immediata + Liquidità Differite) / Passività Correnti | | |

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.

Anche quest'anno l'attività principale della società è stata rivolta alle bonifiche, in base a 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 per uso logistico-portuali. Nel corso dell'esercizio è continuata l'attività di gestione del sito, attraverso il trattamento delle acque di falda, 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 principalmente per il supporto ai cantieri attivi (bonifiche, demolizione fabbricati, ecc.) e marginalmente per l'insediamento di terzi locatori.

Anche nell'anno in corso oltre al rapporto di collaborazione tenuto con l'ing. Adriano Pietrogrande, incaricato di sovrintendere e partecipare alle attività di indirizzo della società, si è continuato il rapporto con l'ing. Sandro Bisello, direttore tecnico con deleghe di ordine tecnico-gestionali per la gestione del sito quale direttore lavori e coordinatore della sicurezza per l'appalto di bonifica dell'area ex-Montefibre, affidato all'ATI Demont Ambiente come capofila.

La società, per l'attività gestionale ordinaria e continuativa e nei rapporti con i terzi, si è avvalsa dell'opera di due dipendenti (uno dei quali in corso d'anno trasformato in contratto a tempo indeterminato) e delle strutture dell'Autorità Portuale in forza di un'apposita convenzione rinnovata ancora inizio 2015 per consentire operatività bilaterale estesa anche alle partecipazioni a progetti europei.

In relazione alle attività di gestione diretta 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

Per un'analisi dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta, anche ai fini di quanto richiesto dall'art. 2428, n. 1 del Codice Civile, si ritiene utile richiamare le informazioni già incluse in altre parti della presente relazione sulla gestione circa le prospettive future per la società e per la messa a reddito del proprio investimento immobiliare.

Allo stato attuale non risultano ancora completati i lavori di bonifica dell'area, il cui stato di avanzamento è stato descritto in precedenza, e pertanto non è possibile escludere che possano emergere passività, oneri o vincoli riferiti alle operazioni di bonifica per il riuso delle aree: sulla base delle informazioni disponibili allo stato attuale, gli amministratori non rilevano l'esistenza di fattispecie che possano far ritenere necessario uno stanziamento di passività potenziali specifiche in bilancio, né sono ravvisabili elementi o circostanze che possano ipotizzare l'apposizione di eventuali vincoli al riuso dell'area, che ne limiterebbe l'utilizzo con finalità portuale e logistica.

Considerato che l'iter approvativo del progetto del porto d'altura, come descritto in precedenza, non è ancora ultimato, persiste un'incertezza circa le prospettive di utilizzo dell'area. Tale progettualità è sviluppata e promossa dal socio di riferimento Autorità Portuale di Venezia, che esercita l'attività di direzione e coordinamento e che considera strategico il progetto anche al fine di poter ottenere flussi di cassa futuri necessari alla recuperabilità dell'investimento nell'area Montesyndial iscritto nell'attivo patrimoniale della società per Euro 102,4 milioni, che non consente ancora agli amministratori di predisporre ed approvare un piano industriale aziendale, ma unicamente di valutare la recuperabilità dell'investimento come funzionale alla più ampia progettualità legata alla realizzazione del porto d'altura. Gli amministratori stanno in ogni caso promuovendo la realizzazione di opere di infrastrutturazione di parte del compendio immobiliare, lotto dotato di autonomia funzionale con finalità logistica e portuale, che ne potrebbe consentire uno sfruttamento economico autonomo, anche anticipato rispetto al completamento del progetto complessivo.

Inoltre persistono rischi di mercato, legati ad una domanda attuale che nei tempi necessari all'approntamento del sito potrebbe trovare soddisfazione in altre strutture, piuttosto che i rischi connessi alla dilazione dei tempi di realizzazione, che ne potrebbero impedire l'utilizzo in tempi

brevi o ragionevoli rispetto alle attività da svolgere: in proposito, oltre a quanto detto per l'iter approvativo, si rinvia alle informazioni rese nel paragrafo "Fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio", per quanto riguarda l'attività dell'ATI con capogruppo Demont Ambiente riguardo alle attività di bonifica dei suoli.

Permane infine un connesso rischio finanziario legato al mutuo acceso e alla capacità del progetto del porto d'altura di generare flussi di cassa, pertinenti al compendio immobiliare, coerenti con lo sviluppo delle rate di rimborso del finanziamento in parola, atteso che l'avvio dell'ammortamento è attualmente previsto dal mese di luglio 2016 e pur considerando la garanzia fidejussoria resa dai soci. Sul finanziamento insiste anche il rischio legato all'alea dell'andamento dei tassi di riferimento (Euribor 6M/360), il cui corso è attualmente favorevole alla società, che si valuterà, in ragione del particolare momento economico, come gestire in prospettiva, anche ricorrendo alle diverse coperture delle oscillazioni in corso di analisi.

In generale la società è esposta anche al rischio di incasso su crediti di esercizio in particolare a quelli legati alle locazioni in essere (per la parte disponibile del compendio), la gestione di parte dei quali è stata affidata ad un legale.

Strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428 n. 6 bis 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 2016 (a seguito di prolungamento del periodo di preammortamento siglato nel corso del 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.

In proposito si ricorda che dal 1 luglio 2016 inizierà l'ammortamento del mutuo e quindi l'esborso complessivo periodico dovrà prevedere anche il pagamento delle quote capitale e, per effetto dei covenant di contratto in assenza di entrate proprie in capo alla società detti pagamenti, alle singole scadenze, saranno assicurati dai soci.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'esercizio la società non ha sostenuto costi in attività di ricerca e di sviluppo dedicati al progetto di riuso dell'area.

Investimenti

Gli investimenti eseguiti nell'esercizio in corso ammontano ad Euro 3.344.953 e precisamente Euro 3.307.103 per immobilizzazioni materiali (in gran parte costi di bonifica) ed Euro 37.850 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 i cui effetti possano incidere sulla rappresentazione degli accadimenti aziendali e sui dati riferiti all'esercizio 2015.

Tuttavia per la loro importanza (ancorché limitata rilevanza contabile) si ritiene utile segnalare i seguenti accadimenti:

- in seguito al fallimento della Demont Ambiente capofila nell'ATI per l'appalto della bonifica suoli e falda ex Montefibre è stato ricostituito il Nuovo Raggruppamento con capofila Depuracque Servizi Srl: detto passaggio ha tardato la liquidazione dei SAL

coinvolti nel fallimento a vantaggio della società che si trova a rinviare i corrispondenti pagamenti; non si ritiene che detta circostanza si sia riflessa sull'avanzamento delle opere di bonifica facendole tardare. In tale ambito Ai sensi dell'art.5 DPR 207/2010 la società è stata chiamata a pagare anticipazioni salariali che saranno compensate a fronte del debito in corso di maturazione sui SAL in corso, risultando la stessa anche dopo dette anticipazioni ampiamente tutelata.

- sta procedendo l'esproprio della fascia di terreno prospiciente il canale riferito all'area ex Montefibre con il relativo iter (conferenza dei servizi, ecc.) e la progettazione della nuova banchina ad uso portuale che sarà realizzata, previo arretramento della linea di sponda e allargamento canale, utilizzando i fondi MISE attraverso l-ADP MISE / Regione Veneto "Accordo di programma per la riconversione e riqualificazione industriale dell'area di crisi industriale complessa di Porto Marghera", sottoscritto in data 8 gennaio 2015. Detto intervento il cui progetto preliminare definitivo è stato licenziato nel mese di agosto 2015 e con Decreto Presidenziale n. 1839 del 25/11/2015 è particolarmente importante segno tangibile dell'avanzamento del progetto di riuso dell'area e valorizzazione della stessa; risulta di imminente convocazione la Conferenza dei Servizi decisoria sull'esproprio citato;
- in relazione all'avanzamento delle attività legate al descritto esproprio è stato richiesto, ed è in corso di istruttoria da parte della banca mutuante, il prolungamento del periodo di preammortamento di ulteriori 24 mesi;
- l'area AS Syndial vede sostanzialmente completate le demolizioni degli impianti e dei fabbricati ancora presenti, attività a carico della venditrice Syndial. Attualmente sono in corso le attività riordino area e di *due diligence* preliminari alla consegna;
- nel corso del primo semestre 2016 ed in seno al progetto congiunto tra Autorità Portuale e Venice Newport di porto d'altura "VOOPS" che vede la creazione di un terminal portuale e polo logistico nelle aree "*Montesyndial*" di proprietà di quest'ultima è stato avviato un progetto di aggregazione con la società Esercizio Raccordi Ferroviari Spa (ERF) così da permettere lo sfruttamento delle opportunità derivanti dall'integrazione della filiera logistica. In particolare la soluzione tecnica allo studio è l'aggregazione mediante trasferimento dell'azienda ERF Spa o incorporazione della ERF nella Venice Newport. Detta aggregazione comporterà risparmi economici e sinergie operative.

- prosegue, compatibilmente con i vincoli all'uso delle aree derivanti dai progetti in corso, la valorizzazione mediante locazione di parte del compendio immobiliare di proprietà.

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.

In relazione all'obbligo di cui all'art.2497 bis 4 comma (che espone in un prospetto riepilogativo i dati essenziali della società o ente che esercita la direzione e coordinamento), si rappresenta il fatto che trattandosi di ente pubblico non economico tenuto alla contabilità finanziaria dette informazioni non sono disponibili ovvero sono disponibili ma in formato diverso da quello della contabilità della società, comunque per quanto ad efficacia informativa limitata la Nota Integrativa riporta un prospetto che rappresenta dette informazioni.

Inoltre, ai sensi dell'art. 2497 bis co. 5 cc si da atto che:

- nel corso dell'esercizio 2015 l'Autorità Portuale di Venezia ha erogato contributi in conto esercizio di competenza 2015 per € 1.150.000,00 di cui 1.000.000,00 erogato nel 2015 ed 150.000,00 erogato nei primi mesi del 2016;
- è in essere Licenza di concessione di fascia meridionale del Canale Industriale Ovest di Porto Marghera, compresi impianti di servizio (presa acqua e scarichi);
- è in corso di rilascio atto di concessione Aree demaniali marittime intercluse "Ex Canalette" ubicate a Porto Marghera tra i canali industriali Ovest e Sud;
- 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 (a fronte di specifici addebiti).

Con la società APV Investimenti S.p.A., azionista di minoranza, non risultano rapporti per forniture o di ordine convenzionale.

Dai due soci risulta prestata la garanzia accessoria in relazione al mutuo ipotecario acceso in particolare di mantenimento della partecipazione e di subentro nel pagamento rate mutuo alle rispettive scadenze nel caso di mancanza di disponibilità della società.

Rimane un finanziamento infruttifero di € 1.600.000,00 erogato nel 2014 dall'Autorità portuale

Per far fronte a temporanei deficit di liquidità legati al mancato raggiungimento dei livelli previsti per realizzare dei tiraggi mutuo.

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

Considerato 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 e nelle note introduttive riferite all'avanzamento del progetto di porto d'altura in cui sono coinvolte e valorizzate le aree di proprietà della società.

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

Signori Soci,

vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 e di voler riportare a nuovo il risultato positivo di esercizio di Euro 27.633,00.

*

Con l'approvazione del bilancio scade il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale per cui si invita l'Assemblea ad assumere le relative determinazioni.

*per il Consiglio di amministrazione il Presidente
Prof. Paolo Costa*

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39

Agli Azionisti della Venice Newport Container and Logistics S.p.A.

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Venice Newport Container and Logistics S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2015, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Responsabilità degli Amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Venice Newport Container and Logistics S.p.A. al 31 dicembre 2015 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Richiamo d'informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Criteri di redazione" della nota integrativa, che illustra le incertezze connesse alla recuperabilità dell'investimento nell'area Montesyndial, iscritto tra le immobilizzazioni materiali per Euro 102,4 milioni e le conseguenti valutazioni degli Amministratori sul presupposto della continuità aziendale sulla cui base è stato predisposto il bilancio d'esercizio. Il nostro giudizio di revisione non contiene rilievi con riferimento a tale aspetto.

Altri aspetti

La Società, come richiesto dalla legge, ha inserito nella nota integrativa i dati essenziali dell'ultimo bilancio dell'ente che esercita su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Il giudizio sul bilancio della Venice Newport Container and Logistics S.p.A. non si estende a tali dati.

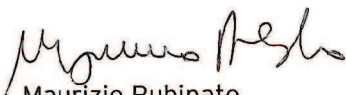
Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli Amministratori della Venice Newport Container and Logistics S.p.A., con il bilancio d'esercizio della Venice Newport Container and Logistics S.p.A. al 31 dicembre 2015. 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 2015.

Treviso, 23 giugno 2016

Reconta Ernst & Young S.p.A.



Maurizio Rubinato

(Socio)

VENICE NEWPORT CONTAINER AND LOGISTIC SPA

Società soggetta a direzione e coordinamento dell'Autorità Portuale di Venezia
Sede in Santa Marta, Fabbricato 13
Venezia
Capitale sociale Euro 50.000.000,00 i.v.

All'Assemblea dei Soci della Società Venice Newport Container and Logistics
Spa

Premessa

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, così come nei precedenti esercizi, ha svolto unicamente le funzioni previste dall'art. 2409 - bis, del codice civile, ed è quindi è chiamato a riferire all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sulla attività svolta nell'adempimento dei propri doveri e fare osservazioni e proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione.

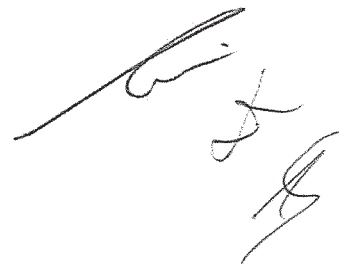
I compiti di revisione legale dei conti sono infatti attribuiti, a norma del Decreto legislativo 39/2010, alla Società di revisione "Reconta Ernst & Young SpA" alla cui relazione Vi rimandiamo rilevando, nel contempo, il richiamo di informativa in essa contenuto.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Nel corso dell'attività di vigilanza il Collegio Sindacale ha acquisito gli elementi necessari volti ad approfondire la conoscenza della società per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile.



La fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto alle dimensioni e alle specifiche problematiche dell'azienda- è stata quindi attuata mediante il confronto degli aspetti e dati analizzati rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi, monitorati con periodicità costante. Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura nonché con gli amministratori e i consulenti esterni si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- la struttura amministrativa utilizzata in service dal socio Autorità Portuale di Venezia non è sostanzialmente mutata rispetto all'esercizio precedente, risulta adeguata rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- il professionista esterno incaricato dell'assistenza contabile e fiscale non è mutato e pertanto ha conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione ottenendo costanti informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società.

La Relazione sulla Gestione e le informazioni prodotte in Consiglio di Amministrazione non hanno evidenziato l'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, anche infragruppo o con parti correlate. Il Collegio sindacale non ha inoltre ricevuto, alla data di redazione della presente, comunicazioni dagli Organi di controllo del socio che esercita attività di direzione e coordinamento, così come dalla Società di revisione, contenenti rilievi da segnalare nella presente relazione.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente

imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;

- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;

- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;

- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;

- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;

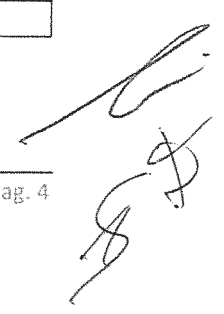
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;

- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 - sinteticamente rappresentato nella tabella che segue - ed approvato dal Consiglio di Amministrazione risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa

| | | |
|---|------|-------------|
| Attività | Euro | 105.313.534 |
| Passività | Euro | 45.484.019 |
| - Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio) | Euro | 59.801.882 |



| | | |
|---|------|--------|
| - Utile (perdita) dell'esercizio | Euro | 27.633 |
| Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine | Euro | 0 |

| | | |
|---|------|-------------|
| Valore della produzione (ricavi non finanziari) | Euro | 4.306.744 |
| Costi della produzione (costi non finanziari) | Euro | 3.001.216 |
| Differenza | Euro | 1.305.528 |
| Proventi e oneri finanziari | Euro | (1.084.750) |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie | Euro | 0 |
| Proventi e oneri straordinari | Euro | (7) |
| Risultato prima delle imposte | Euro | 220.771 |
| Imposte sul reddito | Euro | 193.138 |
| Utile (Perdita) dell'esercizio | Euro | 27.633 |

Inoltre l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, c.c. si precisa che il Collegio Sindacale ha espresso il proprio consenso per l'iscrizione nell'attivo dello Stato Patrimoniale di costi di ricerca e sviluppo e di pubblicità per euro 18.030;

- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il Collegio Sindacale non ha dovuto esprimere il proprio consenso all'iscrizione nell'attivo dello Stato Patrimoniale di valori iscritti alla voce "avviamento".

- il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" non presenta alcun valore;

- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 27.633.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, così come redatto dagli amministratori.

Venezia, 24 giugno 2016

Il collegio sindacale

Massimo Miani (Presidente)

Alberto Dalla Libera (Sindaco effettivo)

Andrea Stefani (Sindaco effettivo)

