

PORTA A MARE S.P.A.

PORTA A MARE S.P.A.

Sede in VIA G. MAZZINI, 92 - 57100 LIVORNO (LI) Capitale sociale Euro 5.300.000,00 i.v.
 Registro delle Imprese di Livorno e codice fiscale 01447950492

Bilancio al 31/08/2007
 (Redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis, 1° comma, del C.C.)

Stato patrimoniale attivo		31/08/2007	31/08/2006
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
(di cui già richiamati)			
B) Immobilizzazioni			
<i>I. Immateriali</i>			
- (Ammortamenti)			
- (Svalutazioni)			
<i>II. Materiali</i>			
	65.000		65.000
- (Ammortamenti)	9.750		3.250
- (Svalutazioni)			
		55.250	61.750
<i>III. Finanziarie</i>			
- (Svalutazioni)			
Totale Immobilizzazioni		55.250	61.750
C) Attivo circolante			
<i>I. Rimanenze</i>		38.747.399	34.611.763
<i>II. Crediti</i>			
- entro 12 mesi	9.408.690		8.017.253
- oltre 12 mesi			
		9.408.690	8.017.253
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		198.896	
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		5.363.984	192.929
Totale attivo circolante		53.718.969	42.821.945
D) Ratei e risconti		16.835	32.017
Totale attivo		53.791.054	42.915.712
Stato patrimoniale passivo			
		31/08/2007	31/08/2006

PORTA A MARE S.P.A.

A) Patrimonio netto

<i>I. Capitale</i>	5.300.000	5.300.000
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>		
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>		
<i>IV. Riserva legale</i>		
<i>V. Riserve statutarie</i>		
<i>VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio</i>		
<i>VII. Altre riserve</i>	1	
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(2.253.308)	(1.212.847)
<i>IX. Utile d'esercizio</i>		
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>	(1.368.986)	(1.040.461)

Totale patrimonio netto	1.677.707	3.046.692
--------------------------------	------------------	------------------

B) Fondi per rischi e oneri**C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato****D) Debiti**

- entro 12 mesi	52.096.041	39.869.020
- oltre 12 mesi		
	52.096.041	39.869.020

E) Ratei e risconti	17.306
----------------------------	---------------

Totale passivo	53.791.054	42.915.712
-----------------------	-------------------	-------------------

Conti d'ordine	31/08/2007	31/08/2006
-----------------------	-------------------	-------------------

- | | |
|--|------------|
| 1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi | |
| 2) Sistema improprio degli impegni | |
| 3) Sistema improprio dei rischi | 12.250.000 |
| 4) Raccordo tra norme civili e fiscali | |

Totale conti d'ordine	12.250.000
------------------------------	-------------------

PORTA A MARE S.P.A.

Conto economico	31/08/2007	31/08/2006
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	48.163	98.152
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	4.129.635	2.916.244
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari		
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
Totale valore della produzione	4.177.798	3.014.396
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.974.454	2.525.323
7) Per servizi	533.216	656.563
8) Per godimento di beni di terzi	900	
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi		
b) Oneri sociali		
c) Trattamento di fine rapporto		
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi		
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.500	3.250
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
	6.500	3.250
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi		
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	111.013	96.864
Totale costi della produzione	4.626.083	3.282.000
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(448.285)	(267.604)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri		

PORTA A MARE S.P.A.

16) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	18.333		
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	10.927		360
		29.260	360
		29.260	360
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti	1.570.374		1.232.282
- altri			2.696
		1.570.374	1.234.978
17-bis) utili e perdite su cambi			
Totale proventi e oneri finanziari		(1.541.114)	(1.234.618)
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
19) Svalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie			
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- plusvalenze da alienazioni			
- varie	2.430		
		2.430	
21) Oneri:			
- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti			
- varie	4.017		3.239
		4.017	3.239
Totale delle partite straordinarie		(1.587)	(3.239)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		(1.990.986)	(1.505.461)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti			
b) Imposte differite (anticipate)	(622.000)		(465.000)
		(622.000)	(465.000)

PORTA A MARE S.P.A.

23) Utile (Perdita) dell'esercizio

(1.368.986)

(1.040.461)

Il Presidente del Consiglio di amministrazione

Alberto Uccelli firmato

PORTA A MARE S.P.A.

Sede in VIA G. MAZZINI, 92- 57100 LIVORNO (LI) - Capitale sociale Euro 5.300.000,00 i.v
I.V Registro delle Imprese di Livorno e Codice Fiscale 01447950492

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31/08/2007**Premessa**

Signori Soci,

il presente bilancio chiuso al 31 agosto 2007 che viene presentato al Vostro esame e alla Vostra approvazione, rappresenta il quarto esercizio di attività della Vostra Società. Esso evidenzia una perdita di esercizio di Euro 1.368.986, dopo aver calcolato imposte anticipate per Euro 622.000. Tale perdita, sommata a quelle sofferte negli esercizi precedenti, determina una perdita complessiva di Euro 3.622.294, che supera i limiti previsti dall'articolo 2446 del Codice Civile, ma non anche quelli previsti dal successivo articolo 2447. Come già precisato nel corso delle precedenti assemblee tale situazione è da considerarsi non "strutturale", in quanto maturata nel corso dell'evidente fase di *start – up* nella quale si trova la Vostra Società. La Porta a Mare SpA, infatti, appartiene alla categoria delle S.T.U. (Società di Trasformazione Urbana) ed ha per oggetto la trasformazione urbana delle aree site nel territorio di Livorno ed acquisite nel corso degli esercizi 2004, 2006 e 2007. In particolare si ricorda che si è provveduto ad acquisire ulteriori aree destinate alla trasformazione urbana per Euro 3.821.774, che hanno conseguentemente incrementato il valore della Rimanenze portandolo a complessivi Euro 38.747.399. Le movimentazioni intervenute nella struttura patrimoniale della Società sono ben evidenziate nel prosieguo della presente Nota Integrativa, nella quale è possibile trovare anche le motivazioni che le hanno generate.

L'andamento della gestione durante l'esercizio in esame è stato caratterizzato dalla sottoscrizione, in data 4 aprile 2007 Repertorio 57907, dell'atto aggiuntivo alla convenzione del 29.04.2006 n. 57648 del Repertorio per l'Attuazione del Piano Particolareggiato "PORTA A MARE" ed adempimento di impegni convenzionali.

In particolare si è reso necessario procedere all'integrazione ed alla parziale modifica della suddetta convenzione, al fine di agevolare e favorire la concreta realizzazione degli impegni assunti dalle parti (tenuto conto, in particolare, della condizione sospensiva di cui all'art. 18 della convenzione stessa).

Infatti, al fine di dare piena, completa e concreta attuazione ai contenuti della convenzione ricevuta dal Segretario Generale del comune di Livorno il 29 aprile 2006 n. 57648 del Repertorio, si è provveduto, con l'art. 1, all'abrogazione della condizione sospensiva (art. 18, 1° comma, della convenzione stessa) con la quale il

Comune di Livorno e la Stu "Porta a Mare S.p.A.", sospendevano gli effetti dell'atto stesso subordinandolo alla sottoscrizione di apposito accordo tra tutti i soggetti interessati (Comune di Livorno, STU "Porta a Mare S.p.A., Agenzia del Demanio, ministero Infrastrutture e Trasporti "Autorità Portuale", Ministero degli Interni "Polmare", Ministero della Difesa "Marina Militare", Comando Generale Guardia di Finanza). Tale accordo, una volta raggiunto ha portato a disciplinare nuovamente i rapporti fra le parti e secondo gli articoli che seguono:

Articolo 2 modalità operative;

Articolo 3 semplificazione procedimentale;

Articolo 4 parziale modifica art. 6 convenzione n. 57648/2006;

Articolo 5 modalità applicazione Iva – precisazioni;

Articolo 6 garanzie;

Articolo 7 modifica art. 6 comma 2 convenzione n. 57648/2006;

Articolo 8 conferma convenzione originaria;

Articolo 9 adempimenti obblighi convenzionali;

Articolo 10 rinuncia all'ipoteca legale;

Articolo 11 spese;

Successivamente sono stati formalizzati i seguenti atti:

1. **Comune di Livorno – Disposizione n. 2632 del 25.05.2007.** Realizzazione opere di urbanizzazione Porta a Mare . Messa a disposizione, ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione approvate con la disposizione del Dirigente del Dipartimento 6 del 4/4/2007, n. 1805, delle aree, per complessivi mq. 34.801, di cui alla nota del 15/5/2007, prot. n. 38908, del Dirigente Area Dipartimentale 5. Tali aree vengono messe a disposizione di Porta a Mare per tutto il tempo necessario alla realizzazione delle suddette opere, con l'obbligo da parte della S.T.U. stessa di riconsegnare tali aree e le opere di urbanizzazione su di esse realizzate al Comune di Livorno non appena concluse le opere stesse, ai sensi del comma 5 dell'art. 5 della Convenzione Rep. n. 57648.
2. **Comune di Livorno – Disposizione N. 2658 del 28.05.2007.** Concessione are di proprietà comunale all'interno della Piazza Luigi Orlando per la realizzazione delle opere di urbanizzazione della Porta a Mare. Messa a disposizione, ai fini della realizzazione della rampa di accesso al parcheggio compresa nelle opere di urbanizzazione approvate con la disposizione del Dirigente del Dipartimento 6 del 4/4/2007, n. 1805

Durata: 60 mesi a decorrere dal 28 maggio 2007

In ultimo in data 20 Luglio 2007 è stato sottoscritto con al IGD SpA con sede in Via Agro Pontino 13 – Ravenna (RA) un Contratto Preliminare di Vendita che prevede le seguenti condizioni e sospensive.

Porta a Mare si Impegna a vendere e IGD ad acquistare, sin d'ora designando a tal fine Newco, i seguenti immobili:

Condizioni di vendita

- a) complesso immobiliare posto in Comune di Livorno, Piazza Mazzini, 92 (area ex Cantieri Orlando) il tutto come pervenuto a Porta a Mare, oltre a maggior consistenza, con atto a rogito notaio Miccoli del 19/02/2004 rep. 36861;
- b) l'area ubicata in Comune di Livorno (area ex Lips) come pervenuta a Porta a Mare con atto a rogito notaio Miccoli del 26/04/2006, rep. n. 41730;
- c) l'area ubicata in Comune di Livorno (area ex Spil) come pervenuta a Porta a Mare con atto a rogito notaio Miccoli del 26/04/2006, rep. n. 41729;

- d) tutti gli indici di fabbricabilità di cui Porta a Mare è titolare, connessi ai beni che insistono entro il perimetro del Piano Particolareggiato;
- e) la proprietà dell'area di circa mq. 640, sulla quale insistono due fabbricati denominati "casa dei fanalisti", come pervenuta a Porta a Mare con l'Atto Integrativo;
- f) l'area della superficie di mq. 2.053 circa posta in Via Calafati, come pervenuta a Porta a Mare con l'Atto Integrativo;
- g) la resede di terreno della complessiva superficie di circa 440 mq. (Molo Mediceo Sud"), come pervenuta a Porta a Mare con l'Atto Integrativo;
Il prezzo di vendita fissato è di Euro 60.000.000,00 (sessantamilionidi/00) oltre IVA. Il pagamento viene stabilito nel modo seguente:
 - 1. 10% del prezzo, a titolo di caparra confirmatoria, contestualmente alla sottoscrizione del Contratto Preliminare di Vendita. Pagamento avvenuto in data 20/07/07 mediante rilascio, da parte della Vostra Società, di garanzia bancaria pari al doppio della caparra confirmatoria. (Garanzia emessa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena SpA).
 - 2. 50% del prezzo oltre IVA e l'IVA relativa al 10% della caparra confirmatoria, contestualmente al contratto definitivo di vendita e alla consegna a Porta a Mare di contratto autonomo di garanzia a prima domanda, per un importo massimo garantito pari alle rate si saldo prezzo;
 - 3. 20% del prezzo oltre IVA, entro e non oltre i 180 giorni successivi al contratto definitivo di vendita;
 - 4. 20% del prezzo oltre IVA, entro e non oltre i 365 giorni successivi al contratto definitivo di vendita.In ossequio a quanto specificato all'art. 17 del Contratto Preliminare di Vendita l'acquisto degli Immobili sarà effettuato per mezzo di una Società appositamente costituita ("**Newco**"). Il capitale sociale di Newco sarà interamente sottoscritto da IGD o da una società controllata da IGD ai sensi dell'art. 2359 comma 1, n. 1 cod. civ.
Successivamente Azimut-Benetti acquisterà da IGD o da NewCo una quota pari al 20% di tale capitale sociale.

Contenzioso TAR:

Con atto datato 16.01.2004, ventiquattro cittadini livornesi hanno proposto ricorso avanti al TAR Toscana per ottenere l'annullamento delle delibere del Consiglio Comunale di Livorno n. 125 del 17.7.2003 e n. 169 del 14.10.2003 con le quali sono stati approvati ed adottati la variante al regolamento urbanistico ed il Piano Particolareggiato.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana – Sezione Prima con sentenza N. 2724/07 Reg. Sent. – N. 285/2004 Reg. Gen. del 27/04/2007, depositata in data 19/09/07, ha dichiarato inammissibile il ricorso in oggetto per carenza di legittimazione attiva.

I ricorrenti hanno a disposizione 60 giorni dalla data di notifica (3/10/2007), per un eventuale appello in Consiglio di Stato.

Condizioni Sospensive:

E' inoltre previsto che venga stipulato con le competenti autorità, un accordo di programma che:

- consenta la realizzazione della SLP da progetto; non preveda condizioni o prescrizioni tali da determinare maggiori oneri e costi ; preveda che gli obblighi assunti dal Comune di Livorno e dagli altri soggetti pubblici nei confronti di Porta a Mare, siano assunti anche nei confronti di Newco e contenga la previsione del fatto che la realizzazione di quanto previsto dal Piano Strutturale del Comune di Livorno, nell'ambito del sottosistema funzionale 6-D "Porta a Mare" garantisca il "rispetto del vincolo contrattuale contenuto nell'Atto repertorio n. 5239 del 23 aprile 1942, attraverso la continuità dell'attività industriale che rimane prevalente all'interno dell'area complessiva e concentrata nella parte di area di proprietà privata della Società Azimut-Benetti SpA.
- che non vi siano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili diverse da quelle evidenziate negli atti di provenienza.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La vostra società appartiene al Gruppo AZIMUT-BENETTI SPA .

Nel seguente prospetto vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta Società che esercita la direzione e coordinamento (articolo 2497-*bis*, quarto comma, C.c.). Segnaliamo, peraltro, che la Società controllante redige il bilancio consolidato.

PORTA A MARE S.P.A.

Descrizione	31/08/2005 €/1.000	31/08/2006 €/1.000
SA TATO PATRIMONIALE		
ATTIVO		
A) Crediti v/soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	125.471	134.262
C) Attivo circolante	470.031	502.384
D) Ratei e risconti	6.763	9.308
Totale Attivo	602.265	645.954
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto:		
Capitale sociale	9.756	9.756
Riserve	136.574	170.832
Utile (perdote) dell'esercizio	37.947	43.188
Patrimonio netto di terzi	804	2.704
B) Fondi per rischi e oneri	18.250	22.928
C) Trattamento di fine rapporto di lav. sub.	8.042	9.356
D) Debiti	374.673	376.010
E) Ratei e risconti	16.219	11.180
Totale Passivo	602.265	645.954
CONTO ECONOMICO		
A) Valore della produzione	608.392	738.086
B) Costi della produzione	-540.298	-659.450
C) Proventi e oneri finanziari	-3.117	-3.299
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	396	266
E) Proventi e oneri straordinari	0	0
Imposte sul reddito dell'esercizio	-27.902	-33.749
Imposte differite	590	1.257
QUOTA DEL RISULTATO DI TERZI	-114	77
Utile (perdita) dell'esercizio	37.947	43.188

Criteri di formazione

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/08/2007 non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per

evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- attrezzature: 10%

Le immobilizzazioni materiali non sono state oggetto di rivalutazioni sia in base alle leggi speciali, generali o di settore, sia discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa

Crediti

Sono rilevati al loro valore nominale, in quanto lo stesso è ritenuto rispondente al valore di realizzo.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione, giudicato rispondente a quello di estinzione.

PORTA A MARE S.P.A.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Prodotti in corso di lavorazione

Sono stati valutati al costo, dopo aver verificato che i valori così determinati non eccedessero quelli desumibili dall'andamento del mercato alla data di chiusura dell'esercizio.

Imposte sul reddito

Le imposte sono determinate secondo il principio di competenza; rappresentano l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio; nessuna imposta gravante sul reddito è stata accantonata nell'esercizio in esame, stante la perdita fiscale conseguita.

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla loro competenza temporale.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

Attività

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nell'attivo patrimoniale.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/08/2007	Saldo al 31/08/2006	Variazioni
38.747.399	34.611.763	4.135.636

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Per quanto riguarda i lavori in corso su ordinazione, occorre rilevare che gli stessi sono relativi al complesso immobiliare acquistato nel corso dell'esercizio 2004, 2006 e 2007 (Aree destinate alla trasformazione urbana). L'incremento dell'esercizio si riferisce alle aree acquistate, come meglio precisato nella premessa,

PORTA A MARE S.P.A.

oltre ai costi di progettazione relativi al complesso immobiliare.

II. Crediti

Saldo al 31/08/2007	Saldo al 31/08/2006	Variazioni
9.408.690	8.017.253	1.391.437

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	82.231			82.231
Verso controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti	81.889			81.889
Per crediti tributari	7.620.126			7.620.126
Per imposte anticipate	1.621.000			1.621.000
Verso altri	3.443			3.443
Arrotondamento	1			1
	9.408.690			9.408.690

La società non ha posto in essere operazioni che prevedano la retrocessione a termine.

Le imposte anticipate per Euro 1.621.000 sono riconducibili a perdite riportabili ai fini fiscali pari a Euro 4.829.244, oltre ad altre differenze temporanee per Euro 222.675. Per una descrizione delle ragioni che rendono possibile l'iscrizione del beneficio fiscale potenziale connesso a tali perdite, si rinvia al relativo paragrafo della presente nota integrativa.

Tutti i crediti sono incassabili in Italia.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/08/2007	Saldo al 31/08/2006	Variazioni
5.363.984	192.929	5.171.055

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide ed i depositi bancari e postali; alla data di chiusura dell'esercizio è così suddiviso:

Descrizione	31/08/2007	31/08/2006
Depositi bancari e postali	5.362.883	191.700
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa	1.101	1.229
Arrotondamento		
	5.363.984	192.929

PORTA A MARE S.P.A.

Si precisa che in data 3 settembre 2007 la Società ha provveduto a rimborsare parte del finanziamento ricevuto dalla Società Controllante Azimut Benetti SpA per la somma di Euro 5.000.000.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/08/2007	Saldo al 31/08/2006	Variazioni
16.835	32.017	(15.182)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Passività

A) Patrimonio netto

Saldo al 31/08/2007	Saldo al 31/08/2006	Variazioni
1.677.707	3.046.692	(1.368.985)

Le movimentazioni intervenute rispetto al precedente esercizio delle singole voci costituenti il patrimonio netto sono le seguenti:

Descrizione	31/08/2006	Incrementi	Decrementi	31/08/2007
Capitale	5.300.000			5.300.000
Riserva per arrotondamento in Euro			(1)	1
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.212.847)		1.040.461	(2.253.308)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.040.461)	(1.368.986)	(1.040.461)	(1.368.986)
Totale	3.046.692	(1.368.986)	(1)	1.677.707

Il capitale sociale è così composto.

AZIONI	NUMERO	VALORE NOMINALE IN EURO
Azioni Ordinarie	5.300.000	1
Totale	5.300.000	

Durante l'esercizio nessuna movimentazione è intervenuta nella consistenza del Capitale Sociale.

D) Debiti

PORTA A MARE S.P.A.

Saldo al 31/08/2007	Saldo al 31/08/2006	Variazioni
52.096.041	39.869.020	12.227.021

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche	13			13
Acconti	6.000.000			6.000.000
Debiti verso fornitori	4.037.259			4.037.259
Debiti verso controllanti	42.011.904			42.011.904
Debiti tributari	20.199			20.199
Debiti vs istituti di prev.	1.956			1.956
Altri debiti	24.710			24.710
	52.096.041			52.096.041

Non sono state poste in essere operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

Per i debiti verso imprese controllanti – AZIMUT BENETTI S.p.A. - occorre rilevare che il valore iscritto in bilancio per Euro 42.011.904 è relativo a: finanziamenti pari ad Euro 40.364.730 finalizzati all'acquisto delle aree interessate al progetto di trasformazione urbana e per il pagamento dei costi di progettazione e di gestione delle aree; per Euro 1.647.174 per interessi maturati e non liquidati sui finanziamenti in precedenza descritti. Come precisato nel paragrafo concernente le disponibilità liquide, in data 3 settembre 2007 si è provveduto a rimborsare alla controllante la somma di Euro 5.000.000.

Nessun debito è assistito da garanzie reali gravanti sui beni della società.

La società non ha in essere alcun contratto di locazione finanziaria.

Tutti i debiti evidenziati nel bilancio sono pagabili in Italia.

Conti d'ordine

I valori evidenziati nella voce in oggetto si riferiscono alla fidejussione rilasciata in ottemperanza al contratto preliminare di compravendita stipulato con la società IGD e meglio precisato nella premessa della presente Nota integrativa.

Conto economico

A) Valore della produzione

PORTA A MARE S.P.A.

Saldo al 31/08/2007	Saldo al 31/08/2006	Variazioni
4.177.798	3.014.396	1.163.402

Descrizione	31/08/2007	31/08/2006	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	48.163	98.152	(49.989)
Variazioni rimanenze prodotti	4.129.635	2.916.244	1.213.391
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi			
	4.177.798	3.014.396	1.163.402

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/08/2007	Saldo al 31/08/2006	Variazioni
(1.541.114)	(1.234.618)	(306.496)

Descrizione	31/08/2007	31/08/2006	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	18.333		18.333
Proventi diversi dai precedenti	10.927	360	10.567
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.570.374)	(1.234.978)	(335.396)
Utili (perdite) su cambi			
	(1.541.114)	(1.234.618)	(306.496)

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Sono state quindi iscritte imposte anticipate per Euro 1.621.000 derivanti da perdite fiscali riportabili a nuovo, dell'esercizio e di esercizi precedenti, di complessivi Euro 4.829.244, nonché di altre differenze temporanee per Euro 222.675, sussistendo le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro, in particolare la ragionevole certezza che nel futuro la società conseguirà imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento di tali perdite.

Distribuzione del risultato d'esercizio

Si propone di coprire le perdite al 31/08/07, pari e € 3.622.294, mediante riduzione

PORTA A MARE S.P.A.

del capitale sociale da € 5.300.000 a € 1677.715, e cioè 3.622.285, lasciando scoperta una residua perdita di € 9, al fine di permettere una corretta ripartizione proporzionale del capitale sociale.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di amministrazione
Alberto Uccelli firmato

Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 21 comma primo, 38 secondo comma, 47 terzo comma e 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445

Il sottoscritto Amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto nei libri sociali della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la C.C.I.A.A. di Livorno