

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2013

MARINAGRI S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: POLICORO MT VIA SAN GIUSTO
LOC.TORRE MOZZA SN
Codice fiscale: 00568720775
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Procedure in corso: FALLIMENTO

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - NOTA INTEGRATIVA	11
Capitolo 3 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	38
Capitolo 4 - RELAZIONE GESTIONE	40
Capitolo 5 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	51
Capitolo 6 - RELAZIONE SINDACI	56

MARINAGRI SPA

MARINAGRI SPA

Sede in VIA S.GIUSTO -LOC.TORRE MOZZA - 75025 - POLICORO - MT
Codice Fiscale 00568720775 - Rea MT 50949
P.I.: 00568720775
Capitale Sociale Euro 1102727 i.v.
Forma giuridica: Società per azioni

Bilancio al 31/12/2013

Gli importi presenti sono espressi in Euro

MARINAGRI SPA

Stato patrimoniale

	2013-12-31	2012-12-31
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.000	1.000
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	7.680	11.706
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	202.966	220.190
Totale immobilizzazioni immateriali	211.646	232.896
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	15.766.220	15.753.446
2) impianti e macchinario	379.472	466.108
3) attrezzature industriali e commerciali	28.357	47.181
4) altri beni	280.583	327.215
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	811.363	811.363
Totale immobilizzazioni materiali	17.265.995	17.405.313
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	18.479.478	18.479.478
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d) altre imprese	7.527	7.527
Totale partecipazioni	18.487.005	18.487.005
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso altri		

MARINAGRI SPA

	esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso altri	-	-
	Totale crediti	-	-
	3) altri titoli	-	-
	4) azioni proprie	-	-
	azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-
	Totale immobilizzazioni finanziarie	18.487.005	18.487.005
	Totale immobilizzazioni (B)	35.964.646	36.125.214
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze			
	1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
	2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	22.456.245	23.506.720
	3) lavori in corso su ordinazione	-	-
	4) prodotti finiti e merci	-	-
	5) acconti	-	-
	Totale rimanenze	22.456.245	23.506.720
II - Crediti			
	1) verso clienti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	172.393	1.018.774
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso clienti	172.393	1.018.774
	2) verso imprese controllate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.750.931	2.287.961
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso imprese controllate	2.750.931	2.287.961
	3) verso imprese collegate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso imprese collegate	-	-
	4) verso controllanti		
	esigibili entro l'esercizio successivo	30.250	0
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso controllanti	30.250	0
	4-bis) crediti tributari		
	esigibili entro l'esercizio successivo	629.159	603.201
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti tributari	629.159	603.201
	4-ter) imposte anticipate		
	esigibili entro l'esercizio successivo	391.883	252.454
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale imposte anticipate	391.883	252.454
	5) verso altri		
	esigibili entro l'esercizio successivo	717.823	358.811
	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso altri	717.823	358.811
	Totale crediti	4.692.439	4.521.201
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
	1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
	2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
	3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
	4) altre partecipazioni	-	-
	5) azioni proprie	-	-
	azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)	-	-
	6) altri titoli.	-	-

MARINAGRI SPA

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.210	17.453
2) assegni	150.000	0
3) danaro e valori in cassa.	3.262	13.007
Totale disponibilità liquide	157.472	30.460
Totale attivo circolante (C)	27.306.156	28.058.381
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	18.795	5.982
Disaggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti (D)	18.795	5.982
Totale attivo	63.289.597	64.189.577
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.102.728	1.102.728
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	164.085	164.085
III - Riserve di rivalutazione	175.332	175.332
IV - Riserva legale	263.719	189.961
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio	-	-
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria o facoltativa	2.059.357	657.954
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari	-	-
Riserva ammortamento anticipato	-	-
Riserva per acquisto azioni proprie	-	-
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva non distribuibile da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-1	-1
Riserve da condono fiscale:		
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;	-	-
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;	-	-
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413;	-	-
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.	-	-
Totale riserve da condono fiscale	-	-
Varie altre riserve	25.547.241	25.645.807
Totale altre riserve	27.606.597	26.303.760
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio.	-1.262.879	1.475.160
Acconti su dividendi	-	-
Copertura parziale perdita d'esercizio	-	-
Utile (perdita) residua	-1.262.879	1.475.160
Totale patrimonio netto	28.049.582	29.411.026
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	-	-
3) altri	232.876	8.651
Totale fondi per rischi ed oneri	232.876	8.651
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	25.630	26.757

MARINAGRI SPA

D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.111.336	2.981.167
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	3.111.336	2.981.167
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.810.610	1.143.637
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.967.423	6.915.878
Totale debiti verso banche	7.778.033	8.059.515
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	-	-
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.345.467	2.699.776
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	2.345.467	2.699.776
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.988.949	14.775.151
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	12.988.949	14.775.151
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.000	194.867
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	50.000	194.867
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.433.740	466.920
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	1.433.740	466.920
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	-
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	606.096	18.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	606.096	18.000
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.710.639	1.505.127
esigibili oltre l'esercizio successivo	34.204	0
Totale debiti tributari	1.744.843	1.505.127
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	91.582	39.602
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	91.582	39.602
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.613.968	1.804.749
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale altri debiti	2.613.968	1.804.749
Totale debiti	32.764.014	32.544.874
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	2.217.495	2.198.269
Aggio su prestiti emessi	-	-
Totale ratei e risconti	2.217.495	2.198.269

MARINAGRI SPA

Totale passivo	63.289.597	64.189.577
----------------	------------	------------

MARINAGRI SPA

Conti d'ordine		
	2013-12-31	2012-12-31
Rischi assunti dall'impresa		
Fideiussioni		
a imprese controllate	40.087.050	40.327.000
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale fideiussioni	40.087.050	40.327.000
Avalli		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale avalli	-	-
Altre garanzie personali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	-	-
ad altre imprese	-	-
Totale altre garanzie personali	-	-
Garanzie reali		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
a imprese controllate da controllanti	15.089.373	16.026.000
ad altre imprese	-	-
Totale garanzie reali	15.089.373	16.026.000
Altri rischi		
crediti ceduti pro solvendo	5.795	0
altri	-	-
Totale altri rischi	5.795	0
Totale rischi assunti dall'impresa	55.182.218	56.353.000
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	-	-
Beni di terzi presso l'impresa		
merci in conto lavorazione	-	-
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato	-	-
beni presso l'impresa in pegno o cauzione	-	-
altro	-	-
Totale beni di terzi presso l'impresa	-	-
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	15.168.684	16.026.000
Totale conti d'ordine	70.350.902	72.379.000

MARINAGRI SPA

Conto economico		
	2013-12-31	2012-12-31
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.217.251	13.973.620
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-1.050.476	-8.941.841
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	-
altri	313.352	977.070
Totale altri ricavi e proventi	313.352	977.070
Totale valore della produzione	1.480.127	6.008.849
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	69.333	196.833
7) per servizi	1.083.053	1.433.467
8) per godimento di beni di terzi	169.152	177.262
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	172.598	145.181
b) oneri sociali	54.586	34.359
c) trattamento di fine rapporto	11.570	10.805
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	128	0
Totale costi per il personale	238.882	190.345
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.250	81.139
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	155.050	155.468
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	176.300	236.607
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	57.421	8.000
13) altri accantonamenti	166.804	0
14) oneri diversi di gestione	339.280	414.604
Totale costi della produzione	2.300.225	2.657.118
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-820.098	3.351.731
C) Proventi e oneri finanziari:		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
altri	28.837	18
Totale proventi diversi dai precedenti	28.837	18
Totale altri proventi finanziari	28.837	18

MARINAGRI SPA

17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	-	-
a imprese collegate	-	-
a imprese controllanti	-	-
altri	631.927	894.808
Totale interessi e altri oneri finanziari	631.927	894.808
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-603.090	-894.790
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)	-	-
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	-	-
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	1
altri	18.386	87.507
Totale proventi	18.387	87.508
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	-	-
imposte relative ad esercizi precedenti	205	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	-	-
altri	0	233.273
Totale oneri	205	233.273
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	18.182	-145.765
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	-1.405.006	2.311.176
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	0	859.528
imposte differite	-	-
imposte anticipate	139.429	23.512
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	2.698	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-142.127	836.016
23) Utile (perdita) dell'esercizio	-1.262.879	1.475.160

Bilancio 31.12.2013

MARINAGRI SPA

VIA S.GIUSTO -LOC.TORRE MOZZA - 75025 - POLICORO - MT

Codice fiscale 00568720775

Capitale Sociale interamente versato Euro 1.102.727,50

Iscritta al numero 00568720775 del Reg. delle Imprese - Ufficio di MATERA

Iscritta al numero 50949 del R.E.A.

NOTA INTEGRATIVA

Struttura e contenuto del bilancio d'esercizio

Il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alle norme civilistiche e fiscali ed è costituito dallo stato patrimoniale (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2424 e 2424 bis c.c.), dal conto economico (compilato in conformità allo schema ed ai criteri previsti dagli artt. 2425 e 2425 bis c.c.) e dalla presente nota integrativa.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi in materia societaria.

Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Non è stato effettuato alcun raggruppamento o alcuna omissione nelle voci previste dagli schemi obbligatori ex articoli 2424 e 2425 del Codice civile, fatto salvo che per quelle precedute da numeri arabi o lettere minuscole, omesse in quanto non movimentate nell'importo in entrambi gli esercizi inclusi nel presente bilancio e comunque presumibilmente non rilevanti anche nei prossimi esercizi, con riferimento al settore specifico di attività e alla oggettiva realtà operativa della società, oltre che in ossequio al disposto dell'articolo 4, par. 5, della IV Direttiva CEE, che statuisce il divieto di indicare le cosiddette "voci vuote".

Sono inoltre stati predisposti i seguenti prospetti supplementari che costituiscono parte integrante del presente bilancio di esercizio:

- Prospetto delle variazioni avvenute nei conti di patrimonio netto.
- Rendiconto finanziario.

Tali prospetti sono allegati al bilancio d'esercizio

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'articolo 16, comma 8, Dlgs n. 213/98 e dall'articolo 2423, comma 5 del Codice Civile.

Lo Stato patrimoniale e il Conto economico sono predisposti in unità di euro; il passaggio dai dati contabili, espressi in centesimi di euro, ai dati di bilancio, espressi in unità, è avvenuto mediante un arrotondamento, per eccesso o per difetto, in linea con quanto previsto dal Regolamento (Ce), applicato alle voci che già non rappresentassero somme o differenze di altri valori di bilancio; la quadratura dei prospetti di bilancio, conseguente al suddetto passaggio, è stata realizzata allocando i differenziali dello Stato patrimoniale in una specifica posta contabile, denominata "Riserva da conversione in euro", iscritta nella voce "AVII) Altre riserve", e quelli del Conto economico, alternativamente, in "E20) Proventi straordinari" o in "E21) Oneri straordinari" senza influenzare pertanto il risultato di esercizio e consentendo di mantenere la quadratura dei prospetti di bilancio (così come previsto anche nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 106/E/2001).

I dati della Nota integrativa sono parimenti espressi in unità di euro e, con riguardo ai prospetti e alle tabelle ivi contenuti, in considerazione dei differenziali di arrotondamento, si è provveduto a inserire apposite integrazioni ove richiesto da esigenze di quadratura dei saldi iniziali e finali con quelli risultanti dallo Stato patrimoniale e dal Conto economico.

Con riferimento alle operazioni realizzate con parti correlate (a titolo di esempio società controllante e società da questa controllate, società controllate, amministratori e sindaci), si precisa che ai sensi dell'articolo 2427 primo comma numero 22-bis del Codice Civile, non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di "prezzo" che in termini di motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere.

In aggiunta, ai sensi dell'art.2427, comma 22-ter del Codice Civile, non esistono accordi non risultanti dal bilancio d'esercizio, i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Vostra Società.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31dicembre 2013 evidenzia una perdita netta pari a € 1.262.879 contro un utile netto di € 1.475.160 dell'esercizio precedente, in diretta conseguenza dei minori ricavi da cessione di unità residenziali e posti barca rispetto al 2012 Si rimanda alla relazione sulla gestione per una più ampia descrizione dell'attività svolta nel corso dell'esercizio e per il commento dell'andamento della gestione.

Bilancio 31.12.2013

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013, come negli scorsi esercizi, è stato redatto in ossequio al principio della continuità aziendale, pur in presenza di una situazione di tensione finanziaria che caratterizza la Società ed il Gruppo in quanto si ritiene che essa abbia natura temporanea e potrà essere superata attraverso le azioni di risanamento definite e, in parte già avviate. Esse sono sostanzialmente costituite:

- dalle trattative in corso di definizione con alcuni istituti di credito per una rimodulazione dei finanziamenti, in termini di durata residua, al fine di alleggerire l'attuale onere finanziario annuo;
- dalla realizzazione, attraverso l'ottenimento di nuova finanza dall'Istituto del Credito Sportivo, di un campo da golf all'interno della struttura, con l'obiettivo di accrescere il pregio delle unità abitative realizzate;
- dalla cessione delle unità abitative compromesse, opzionate e invendute in grado di assicurare significativi margini e benefici finanziari.

Si ritiene che tali azioni, più ampiamente commentate nella relazione sulla gestione, assicureranno nel medio termine il superamento dell'attuale tensione finanziaria determinata dalla profonda crisi economica generale e del mercato della casa vacanza in particolare. Tali azioni di risanamento sono in ogni caso caratterizzate da significative incertezze relative all'alea:

- dell'effettivo buon esito e formalizzazione delle trattative con gli istituti di credito sia in relazione alla ristrutturazione-revisione dei mutui in essere che all'ottenimento di nuova finanza per la realizzazione del campo da golf;
- dell'esito della ricerca di partners finanziari o industriali;
- dal superamento del periodo generale di crisi economico e finanziario;

Tali circostanze pur potendo far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale, potranno essere superate attraverso le attività descritte e quindi il bilancio è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale.

Vicenda giudiziaria. Corte di Giustizia Strasburgo. Risarcimento danni.

In riferimento all'istanza di accesso per il risarcimento danno da ingiusto sequestro, la Corte di Giustizia di Strasburgo ha comunicato in data 05.12.2013 la irricevibilità del ricorso presentato il 13 luglio 2013 con la seguente motivazione: << Tenuto conto dell'insieme degli elementi di cui dispone, e nell'ambito della sua competenza a conoscere le circostanze esposte, la Corte ha ritenuto non soddisfatte le condizioni di ricevibilità previste dagli art.34 e 35 della Convenzione >>

PRINCIPI DI REDAZIONE DEL BILANCIO E CRITERI DI VALUTAZIONE

Il Bilancio di esercizio è stato redatto nel rispetto delle norme del Codice Civile, integrate dalle indicazioni dei Principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, così come modificati dall'OIC (Organismo Italiano di Contabilità) in relazione alla modifica del diritto societario e dai principi contabili emessi dallo stesso OIC.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività dell'azienda.

I criteri di classificazione e di valutazione utilizzati nella formazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2013 non si discostano dai medesimi utilizzati nei precedenti esercizi, come richiesto dall'art. 2423 bis c.c.

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'articolo 2426 del Codice civile.

Tali criteri di valutazione non si discostano da quelli osservati per la redazione del bilancio dei precedenti esercizi, ad eccezione dell'esercizio 2009 in cui gli ammortamenti dei beni strumentali non sono stati effettuati per effetto del "sequestro giudiziario cautelare", intervenuto nel periodo 17.04.2008/11.12.2009 nell'ambito della "vicenda giudiziaria Marinagri".

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso.

Si dà atto che nel corso dell'esercizio non sono stati erogati crediti, né sono state prestate garanzie a favore dei membri del Consiglio di amministrazione o del Collegio sindacale, come pure non ne esistono al termine dello stesso.

Con specifico riferimento alle singole poste che compongono lo stato patrimoniale ed il conto economico, Vi esponiamo i criteri di valutazione applicati, integrati con prospetti di movimentazione che riportano le principali variazioni intervenute e le consistenze finali.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali risultano iscritte al costo di acquisto o di realizzazione, comprensivo dei relativi oneri accessori.

Bilancio 31.12.2013

Le spese pluriennali sono state capitalizzate solo a condizione che potessero essere "recuperate" grazie alla redditività futura dell'impresa e nei limiti di questa.

Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederebbe a svalutare l'immobilizzazione.

Le spese di impianto e di ampliamento, ove esistenti, sono iscritte in base al criterio del costo di acquisizione effettivamente sostenuto, inclusivo degli oneri accessori e, conformemente al parere favorevole del collegio sindacale, vengono ammortizzate nell'arco di cinque anni.

I costi di ricerca e sviluppo e le spese di pubblicità e rappresentanza, ove esistenti, sono valutate al costo di acquisto e, previo consenso del collegio sindacale, sono ammortizzate nell'arco di tre anni.

Le altre immobilizzazioni immateriali, relative ai costi sostenuti a titolo di migliorie di beni di terzi, sono ammortizzati sulla base della vita utile degli stessi.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni nelle condizioni di utilità per l'impresa, oltre a costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

I valori delle immobilizzazioni materiali sono rettificati per taluni beni in applicazione di specifiche leggi di allineamento monetario, come evidenziato in apposito prospetto:

– rivalutazione di cui alla legge n. 72/1983

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali caratterizzate da un utilizzo limitato nel tempo è calcolato in base al criterio della residua possibilità di utilizzo, tenuto conto del deterioramento fisico e della obsolescenza tecnologica dei beni, nonché delle politiche di manutenzione e dei piani aziendali di sostituzione dei cespiti.

In relazione al metodo di ammortamento adottato per assicurare una razionale e sistematica imputazione del valore del cespite sulla durata economica, è stato assunto il metodo delle quote costanti, per il quale si è reputato che le aliquote ordinarie di ammortamento di cui al D.M. 31 dicembre 1988 ben rappresentino i criteri sopra descritti.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico.

Le spese "incrementative" sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero infine di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni.

Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato a conto economico.

I beni di valore unitario inferiore a € 516,46 sono stati imputati a costi di esercizio in considerazione della loro scarsa utilità futura.

I contributi sono rilevati in bilancio secondo il principio della competenza economica solo al momento in cui esiste la certezza dell'erogazione da parte dell'ente emittente.

I contributi in conto capitale, ove esistenti, riferibili alle immobilizzazioni, vengono iscritti inizialmente nei risconti passivi e successivamente accreditati a conto economico in maniera correlata agli ammortamenti delle immobilizzazioni a cui riferiscono.

Le aliquote di ammortamento applicate sono indicate di seguito:

- fabbricati:	3%
- impianti e macchinari:	10% - 15%
- impianto di depurazione	15%
- attrezzature:	15% - 40%
- macchine elettroniche:	20 %
- mobili per ufficio:	12%

Terreni e fabbricati

I terreni e fabbricati sono inseriti al costo di acquisto, aumentato delle spese notarili, delle tasse di registro occorse per la redazione dell'atto di compravendita e delle provvigioni concesse agli intermediari.

Si fa presente che nel bilancio 2007 non vi è stata la necessità di operare scorpori delle aree riferite a fabbricati strumentali (ex D.l. 262/2006 conv. con modif. dalla L.286/2006 Finanziaria 2007).

Macchinari ed attrezzature

I macchinari e attrezzature, nonché i mobili e gli arredi, sono iscritti in base al costo di acquisto, incrementato dei dazi sulla importazione, delle spese di trasporto e dei compensi relativi al montaggio ed alla posa in opera dei cespiti.

Impianti

Gli impianti reperiti sul mercato sono iscritti al costo di acquisizione, comprensivo degli oneri di trasporto e installazione sostenuti per la messa in uso dei cespiti.

Gli impianti costruiti in economia sono valutati al costo di produzione, includendo nel computo sia gli oneri diretti

Bilancio 31.12.2013

(costi dei materiali, mano d'opera, progettazione e altri servizi direttamente connessi) sia una quota di spese generali di fabbricazione ragionevolmente imputabili al processo di realizzazione (composta dagli oneri di manutenzione e riparazione, materiali di consumo, oneri afferenti la mano d'opera indiretta etc.).

Rivalutazione dei beni ai sensi della Legge 342/2000 – Legge 350/2003 e Legge 266/2005

Si da atto che non è stata eseguita la rivalutazione facoltativa di beni aziendali ai sensi della Legge 350/2003, 342/2000 e Legge 266/2005.

Riserve di rivalutazione

Le riserve di rivalutazione, iscritte, nella voce Altre Riserve, e pari al 31/12/2013 a € 25.547.241, sono costituite dai saldi attivi di rivalutazione monetaria conseguenti all'applicazione:

- della legge n. 72 del 19 marzo 1983 per euro 175.332 riveniente dal conferimento del ramo aziendale Ittica Valdagni S.p.A., come da dettaglio:
Terreno 1.259.983 Riserva di rivalutazione L.72/83 175.424
La riserva di rivalutazione legge 72/83 è stata ridotta nel 2002 di € 92 in sede di adeguamento del capitale sociale all'euro, per cui essa risulta ridotta ad € 175.332.
- della rivalutazione volontaria, non rilevante ai fini fiscali, dei terreni divenuti edificabili per euro 15.493.612. Tale riserva, pari originariamente a euro 28.961.870, è stata effettuata nel 1998 con perizia asseverata, e al 31/12/2013 risulta ridotta per effetto delle seguenti movimentazioni:
Conferimento Marinagri Real Estate S.p.A. (3.166.390)
Conferimento Marinagri Village S.p.A. (2.507.765)
Conferimento Marinagri Resort S.p.A. (5.408.870)
Copertura perdite al 31.12.2002 in Bilancio 2003 (491.650)
Quota da cessione aree residuali a Marinagri Resort S.p.A. (177.655)
Quota plusvalenza da cessione 2011 unità residenziali I fase (910.665)
Quota plusvalenza da cessione 2012 unità residenziali I fase (706.697)
Quota plusvalenza da cessione 2013 unità residenziali I fase (98.566)
- dalla riserva di rivalutazione relativa ai terreni divenuti edificabili e conferiti alle controllate per euro 10.053.629, per effetto dei conferimenti dell'esercizio 2003, in precedenza esposti e delle successive movimentazioni.

Si precisa che a fronte di tali rivalutazioni non sono state stanziate imposte differite poiché la loro corretta determinazione non risultava all'epoca possibile in quanto subordinata alla progettazione degli interventi edilizi in seguito realizzati.

A norma di legge il saldo attivo di rivalutazione non è tassabile, salvo in caso di distribuzione agli Azionisti. Inoltre, qualora la riserva venga utilizzata per eventuali aumenti di capitale sociale, diviene tassabile solo in caso di rimborso di capitale ai Soci.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni in società controllate sono valutate con il criterio del costo. Il loro valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.

Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute; il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

I dividendi sono contabilizzati per competenza nell'esercizio in cui vengono deliberati.

Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute; il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Rimanenze finali di beni

Le rimanenze finali di prodotti riguardano gli "Immobili merce" relativi alle unità residenziali ultimate (n.93 unità residenziali retroportuali in Marina di Policoro non ancora rogitate al 31/12/2013 nonché gli altri interventi immobiliari in corso di realizzazione).

Il costo di specifico di fabbricazione per lotto di costruzione comprende, oltre ai suoli, gli oneri accessori di acquisto, i costi per le opere eseguite da terzi e gli oneri finanziari ad essi riferibili. Per ciascuna categoria di rimanenze è stata effettuata la verifica del valore di mercato, il quale è risultato superiore al corrispondente costo di fabbricazione. I corrispettivi della cessione di tali beni si considerano conseguiti alla data della stipulazione dell'atto di vendita.

Crediti

Bilancio 31.12.2013

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Disponibilità Liquide

Le giacenze di cassa sono iscritte al valore nominale, mentre i depositi e conti correnti bancari e postali sono iscritti al loro presumibile valore di realizzo che, nella fattispecie, coincide con il valore nominale.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo, in ottemperanza al principio della competenza temporale.

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire costi presunti, perdite o debiti, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la più accurata stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Fiscalità differita

Nella predisposizione del bilancio d'esercizio è stato rispettato il principio di competenza economica, in base al quale, in bilancio, le imposte sul reddito devono essere computate e rilevate in modo da realizzare la piena correlazione temporale con i costi e i ricavi che danno luogo al risultato economico di periodo.

È stata quindi rilevata sia la fiscalità "corrente", ossia quella calcolata secondo le regole tributarie, sia la fiscalità "differita".

Sono state quindi stanziate imposte differite e anticipate sulle differenze temporanee tra i valori di iscrizione nello stato patrimoniale delle attività e passività ed i relativi valori riconosciuti ai fini fiscali (plusvalenze, contributi e spese di rappresentanza deducibili in esercizi futuri, ammortamenti anticipati), nel rispetto del principio in base al quale occorre stanziare fondi per rischi ed oneri unicamente a fronte di eventi la cui esistenza sia giudicata certa o probabile.

In particolare, le imposte anticipate sono rilevate quando vi è la ragionevole certezza dell'esistenza negli esercizi in cui riverseranno le differenze temporaneamente deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte differite, invece, non sono iscritte qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga.

Iscrizione dei ricavi

I ricavi derivanti dalla vendita di prodotti finiti (unità residenziali) sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni nonché in caso di immobili al momento del rogito

I proventi per le prestazioni di servizi (bar - lido balneare) sono stati invece iscritti solo al momento della conclusione degli stessi, con l'emissione della fattura/scontrino fiscale o ricevuta fiscale.

I ricavi di natura finanziaria e di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Iscrizione dei costi

Sono esposti in bilancio secondo il principio della competenza.

COMMENTO DELLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO

Bilancio 31.12.2013

Art. 2427, nr. 2) - MOVIMENTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI

Per le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie, sono stati preparati appositi prospetti, riportati nelle pagine seguenti, che indicano per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti e le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio, i saldi finali nonché il totale delle rivalutazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2013 risultano pari a € 211.646, le immobilizzazioni materiali a € 17.265.995 e le immobilizzazioni finanziarie a € 18.487.005.

Si veda il prospetto variazioni subite dalle immobilizzazioni.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
Diritti di brevetto e utilizz.opere ingegno	Importi
Costo	1.000
Valore inizio esercizio	1.000
Valore fine esercizio	1.000
Fondo ammortamento	
Ammortamenti esercizi precedenti	0
Valore di fine esercizio	0
Valore contabile netto	1.000
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	
	Importi
Costo	23.849
Valore inizio esercizio	23.849
Valore fine esercizio	23.849
Fondo ammortamento	
Ammortamenti esercizi precedenti	12.143
Ammortamenti esercizio in corso	4.026
Valore di fine esercizio	16.169
Valore contabile netto	7.680
Altre immobilizzazioni immateriali	
	Importi
Costo	397.383
Valore inizio esercizio	397.383
Valore fine esercizio	397.383
Fondo ammortamento	
Ammortamenti esercizi precedenti	177.193
Ammortamenti esercizio in corso	17.224
Valore di fine esercizio	194.417
Valore contabile netto	202.966

Le altre immobilizzazioni immateriali accolgono principalmente i costi ribaltati dalle controllate relativi su strade, ponti ed altre opere comuni.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	
Terreni e fabbricati	Importi
Costo	15.757.883
Valore inizio esercizio	15.757.883
Acquisti dell'esercizio	15.732
Valore fine esercizio	15.773.615
Fondo ammortamento	
Ammortamenti esercizi precedenti	4.437
Ammortamenti esercizio in corso	2.958
Valore di fine esercizio	7.395
Valore contabile netto	15.766.220

Bilancio 31.12.2013

La voce è quasi interamente costituita da suoli (pari a € 15.343 mila) e dal fabbricato di guardiana.
Si precisa, inoltre, che la proprietà di quota parte di tali suoli, per 15 ettari complessivi è oggetto di controversia in merito alla quale si ritiene remota ogni passività potenziale.

Impianti e macchinario	Importi
Costo	606.305
Valore inizio esercizio	606.305
Valore fine esercizio	606.305
Fondo ammortamento	
Ammortamenti esercizi precedenti	140.197
Ammortamenti esercizio in corso	86.636
Valore di fine esercizio	226.833
Valore contabile netto	379.472

La voce è quasi interamente costituita dall'impianto di depurazione (il cui valore netto contabile è pari a € 331 mila).

Attrezzature industriali e commerciali	Importi
Costo	73.465
Valore inizio esercizio	73.465
Valore fine esercizio	73.465
Fondo ammortamento	
Ammortamenti esercizi precedenti	26.284
Ammortamenti esercizio in corso	18.824
Valore di fine esercizio	45.108
Valore contabile netto	28.357

Altri beni	Importi
Costo	493.423
Valore inizio esercizio	493.423
Valore fine esercizio	493.423
Fondo ammortamento	
Ammortamenti esercizi precedenti	166.208
Ammortamenti esercizio in corso	46.632
Valore di fine esercizio	212.840
Valore contabile netto	280.583

L'ammontare è principalmente composta dal valore delle cabine elettriche, pari ad € 154 mila

Immobilizzazioni in corso e acconti	Importi
Costo	811.363
Valore inizio esercizio	811.363
Valore fine esercizio	811.363
Fondo ammortamento	
Ammortamenti esercizi precedenti	0
Valore di fine esercizio	0
Valore contabile netto	811.363

La voce, che come le precedenti non ha registrato alcun incremento nell'esercizio è relativa quasi esclusivamente agli oneri di urbanizzazione relativi al comparto D, oggetto di future realizzazioni di unità immobiliari.

Nessuna delle immobilizzazioni materiali e immateriali esprime perdite durevoli di valore, né con riferimento al valore contabile netto iscritto nello stato patrimoniale alla data di chiusura dell'esercizio, né rispetto all'originario costo storico o al relativo valore di mercato

Bilancio 31.12.2013

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	
Partecipazioni in imprese controllate	Importi
Costo	18.479.478
Valore inizio esercizio	18.479.478
Valore fine esercizio	18.479.478
Partecipazioni in altre imprese	Importi
Costo	7.527
Valore inizio esercizio	7.527
Valore fine esercizio	7.527

Le partecipazioni nelle società controllate rinvengono dalle operazioni di conferimento dei relativi rami aziendali effettuate nell'esercizio 2003 e delle successive ulteriori sottoscrizioni di capitale sociale.

La voce è così composta (valori in migliaia di euro):

Partecipazioni	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Imprese Controllate			
Marinagri Resort S.p.A.	12.223	12.223	0
Marinagri Real Estate S.p.A.	3.521	3.521	0
Marinagri Village S.p.A.	2.735	2.735	0
<u>Totale imprese controllate</u>	<u>18.479</u>	<u>18.479</u>	<u>0</u>

La partecipazione in altre imprese è interamente relativa alle quote del Consorzio Costa D'oro.

Si riportano, di seguito le informazioni richieste per le società controllate.

Società Controllate	Sede	% di possesso	Cap. sociale al 31/12/13 (*)	Patr.netto al 31/12/2013 (*)	Utile (Perdita) d'esercizio 2013 (*)	Valore di Bilancio (*)
Marinagri Resort S.p.A.	Policoro	89,04%	11.546	8.818	(1.702)	12.223
Marinagri Real Estate S.p.A.	Policoro	100%	3.513	2.938	(127)	3.521

Bilancio 31.12.2013

Marinagri Village S.p.A.	Policoro	100%	2.735	2.067	(90)	2.735
--------------------------	----------	------	-------	-------	------	-------

(*) I dati evidenziati per la società controllate si riferiscono alle bozze di bilancio predisposte dai relativi organi amministrativi.

La partecipazione nella Marinagri Resort SpA è pari all'89,04 % (precedente quota del 80,693%) per effetto della sottoscrizione in data 10.07.2012 e per 5 mln. di euro all'aumento di capitale. A fronte di tale aumento del capitale sociale è attualmente in corso una controversia con il socio di minoranza che lamenta una non completa informativa su tale operazione. Si ritiene remota la possibilità di accoglimento di tale tesi nell'instaurato lodo arbitrale che a distanza di oltre 1 anno ha dato vita solo ad una prima seduta introduttiva.

Con particolare riferimento alla partecipazione di controllo nella **Marinagri Resort S.p.A.**, come evidenziato nella precedente tabella, essa risulta iscritta a valore di costo nel bilancio al 31 dicembre 2013 per un importo pari ad Euro 12.223 mila che, alla data di bilancio, eccede per Euro 4.371 mila il valore corrispondente alla frazione di patrimonio netto. Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013 evidenzia una perdita di esercizio di Euro 1.701.776 ed un patrimonio netto di Euro 8.818.458, costo storico quest'ultimo comunque da contrapporre al valore economico di gran lunga superiore prudenzialmente stimato in circa 19 mln.di euro. **Ciononostante si ritiene che tale perdita possa essere recuperata attraverso le azioni di risanamento descritte nella relazione sulla gestione che, sebbene caratterizzati da incertezze che possono far sorgere dubbi sulla continuità aziendale, si ritiene saranno effettivamente conseguite garantendo il risanamento della controllata.**

Ciononostante si ritiene che tale perdita di valore non sia duratura e che possa essere recuperata negli esercizi futuri a fronte delle azioni di risanamento del Gruppo commentate nella parte iniziale della presente nota integrativa e più ampiamente descritte nella relazione sulla gestione in cui, nella prospettiva di un mutato e favorevole ciclo economico, si reputa che nell'arco temporale del triennio 2014/2016 sia possibile superare le temporanee difficoltà finanziarie dell'intero Gruppo Marinagri.

Allo stesso modo si ritiene sia recuperabile la perdita di valore delle partecipazioni della Marinagri Real Estate SpA (per Euro 583 mila) e nella Marinagri Village (per Euro 667 mila).

Si precisa che la società non detiene partecipazioni in altre imprese che comportino una responsabilità patrimoniale illimitata.

Art. 2427, nr. 4) - VARIAZIONI INTERVENUTE NELLA CONSISTENZA DELLE ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO

Di seguito vengono espone tutte le altre voci dell'attivo e del passivo del bilancio, con indicazione delle variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente.

PROSPETTO VARIAZIONI ALTRE VOCI DELL'ATTIVO E DEL PASSIVO (ART. 2427 N. 4 C.C.)

A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	31/12/2012	31/12/2013	Scostamento
	Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0	0
C)	Attivo circolante	31/12/2012	31/12/2013	Scostamento
I - Rimanenze				
2)	prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	23.506.720	22.456.245	-1.050.475
	Totale rimanenze	23.506.720	22.456.245	-1.050.475
II - Crediti				
1)	verso clienti			
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.018.774	172.393	-846.381
	Totale crediti verso clienti	1.018.774	172.393	-846.381
2)	verso imprese controllate			
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.287.961	2.750.931	462.970
	Totale crediti verso imprese controllate	2.287.961	2.750.931	462.970
4)	verso controllanti			
	esigibili entro l'esercizio successivo	0	30.250	30.250
	Totale crediti verso controllanti	0	30.250	30.250
4-bis)	crediti tributari			

Bilancio 31.12.2013

	esigibili entro l'esercizio successivo	603.201	629.159	25.958
	Totale crediti tributari	603.201	629.159	25.958
4-ter)	imposte anticipate			
	esigibili entro l'esercizio successivo	252.454	391.883	139.429
	Totale imposte anticipate	252.454	391.883	139.429
5)	verso altri			
	esigibili entro l'esercizio successivo	358.811	717.823	359.012
	Totale crediti verso altri	358.811	717.823	359.012
	Totale crediti	4.521.201	4.692.439	171.238
IV -	Disponibilità liquide			
1)	depositi bancari e postali	17.453	4.210	-13.243
2)	assegni	0	150.000	150.000
3)	denaro e valori in cassa.	13.007	3.262	-9.745
	Totale disponibilità liquide	30.460	157.472	127.012
D)	Ratei e risconti	31/12/2012	31/12/2013	Scostamento
	Ratei e risconti attivi	5.982	18.795	12.813
	Totale ratei e risconti (D)	5.982	18.795	12.813
A)	Patrimonio netto	31/12/2012	31/12/2013	Scostamento
I -	Capitale.	1.102.728	1.102.728	0
II -	Riserve da soprapprezzo delle azioni.	164.085	164.085	0
III -	Riserve di rivalutazione.	175.332	175.332	0
IV -	Riserva legale.	189.961	263.719	73.758
VII -	Altre riserve			
	Riserva straordinaria o facoltativa	657.954	2.059.357	1.401.403
	Differenza arrotondamento unità di Euro	-1	-1	0
	Varie altre riserve	25.645.807	25.547.241	-98.566
	Totale altre riserve	26.303.760	27.606.597	1.302.837
IX -	Utile (perdita) dell'esercizio.			
	Utile (perdita) dell'esercizio.	1.475.160	-1.262.879	-2.738.039
	Utile (perdita) residua	1.475.160	-1.262.879	-2.738.039
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	29.411.026	28.049.582	-1.361.444
B)	Fondi per rischi e oneri	31/12/2012	Accantonam.	Utilizzi
3)	altri.	8.651	224.225	0
	Totale fondi per rischi ed oneri	8.651	224.225	0
C)	Trattamento di fine rapporto	31/12/2012	Accantonam.	Utilizzi
	di lavoro subordinato.	26.757	11.570	12.697
				25.630
D)	Debiti	31/12/2012	31/12/2013	Scostamento
3)	debiti verso soci per finanziamenti			
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.981.167	3.111.336	130.169
	Totale debiti verso soci per finanziamenti	2.981.167	3.111.336	130.169
4)	debiti verso banche			
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.143.637	1.810.610	666.973
	esigibili oltre l'esercizio successivo	6.915.878	5.967.423	-948.455
	Totale debiti verso banche	8.059.515	7.778.033	-281.482
6)	acconti			
	esigibili entro l'esercizio successivo	2.699.776	2.345.467	-354.309
	Totale acconti	2.699.776	2.345.467	-354.309
7)	debiti verso fornitori			
	esigibili entro l'esercizio successivo	14.775.151	12.988.949	-1.786.202
	Totale debiti verso fornitori	14.775.151	12.988.949	-1.786.202
8)	debiti rappresentati da titoli di credito			

Bilancio 31.12.2013

	esigibili entro l'esercizio successivo	194.867	50.000	-144.867
	Totale debiti rappresentati da titoli di credito	194.867	50.000	-144.867
9)	debiti verso imprese controllate			
	esigibili entro l'esercizio successivo	466.920	1.433.740	966.820
	Totale debiti verso imprese controllate	466.920	1.433.740	966.820
11)	debiti verso controllanti			
	esigibili entro l'esercizio successivo	18.000	606.096	588.096
	Totale debiti verso controllanti	18.000	606.096	588.096
12)	debiti tributari			
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.505.127	1.710.639	205.512
	esigibili oltre l'esercizio successivo	0	34.204	34.204
	Totale debiti tributari	1.505.127	1.744.843	239.716
13)	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
	esigibili entro l'esercizio successivo	39.602	91.582	51.980
	Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	39.602	91.582	51.980
14)	altri debiti			
	esigibili entro l'esercizio successivo	1.804.749	2.613.968	809.219
	Totale altri debiti	1.804.749	2.613.968	809.219
	Totale debiti	32.544.874	32.764.014	219.140
E)	Ratei e risconti	31/12/2012	31/12/2013	Scostamento
	Ratei e risconti passivi	2.198.269	2.217.495	19.226
	Totale ratei e risconti	2.198.269	2.217.495	19.226

Rimanenze

Il valore al costo di costruzione delle rimanenze relative alle unità residenziali ultimate ammonta ad euro € 17.842.032 su cui gravano oneri finanziari sospesi nel periodo di costruzione.

Si attesta altresì che il costo complessivo degli immobili comprensivo degli oneri finanziari capitalizzati non eccede il valore di vendita.

Di seguito il riepilogo delle rimanenze relative agli interventi immobiliari pari complessivamente ad euro 22.456.245:

Immobiliare I Fase (unità ultimate):

- anno 2013 **17.842.032**

Tale ammontare è relativo al costo sostenuto per la realizzazione delle unità abitative ultimate ma non ancora cedute alla data di bilancio. Di esse, due unità abitative sono attualmente poste a garanzia del corretto adempimento di un debito della società verso il fornitore.

Si riporta il dettaglio dei costi complessivi sostenuti per l'attività immobiliare della I FASE alla data di bilancio.

				31.12.2013	mq. commerciali					21.38165	costo mq.
										compr.terreno riv.	1.959,69
										compr.terreno non riv.to	1.818,64
										Totale	
costo											
363800 materiali	108.729,67	413.829,4	186.043,85		446.312,39	1.337.182,12	57.217,39	6.000,0		2.887.538,08	
363802 lav.eseg.da terzi	134.888,06	648.785,42	122.331,93	23.200,00	363.846,17			203.286,62		1.516.348,25	
363803 progettazione	128.015,57	333.416,23	10.036,61		63.310,00	1.033.155,20	22.954,88	2.304,00		1.711.822,69	
363804 Lavor appaltati	571.707,89	3.888.451,43	2.797.216,05		12.471.986,22	7.673.897,63	531.821,83			21.735.081,05	
363805 spese fidjuss.	22.418,09	74.259,61	62.840,53	39.156,09	52.677,86	77.234,19				428.168,43	
363806 spese su mutuo	27.015,00	6.925,00	9.950,00		13.375,00	5.511,76				62.778,76	
363807 oneri urbai	643.171,24	388.740,46			2.200,00					1.034.111,70	
363808 altri oneri	3.185,00	46.327,3	8.074,43		150.695,13	283.470,35	4.667,00			506.219,21	
363809 interessi su svap	10.201,00	4.700,0	1.949,53							16.450,53	
363810 interessi mutuo cap.li	30.504,47	14.362,00	571.070,00	75.877,51	543.004,20					1.030.491,14	
363801 opere su l.Uservizi		1.013.636,63	245.316,67		239.730,67					1.016.684,23	
181802 aree di unità invendute							5.110,38			1.749,00	
Totale	1.687.502,99	6.303.472,70	4.127.612,64	137.473,60	14.633.818,27	10.406.085,83	616.651,62	211.571,63		38.624.590,28	
363812 terreno rivalutato								3.032.431,74		3.032.431,74	
Nb : Costo terreno escluso rivalutazione	11.263,92									41.787.022,02	

Bilancio 31.12.2013

I costi sostenuti per i successivi interventi immobiliari, ancora in corso, sono principalmente relativi a movimento terra, per la realizzazione di isole e penisole, ed alla relativa progettazione. Il dettaglio per esercizio ed intervento edilizio è di seguito riportato.

Immobiliare II Fase 1° step

▪ anno 2007	530.750
▪ anno 2008	497.615
▪ anno 2011	1.153.629
▪ anno 2012	165.950
▪ anno 2013	2.850
Totale	2.350.794

Gli immobili merce relativi all'«Immobiliare Fase I» comprendono oneri finanziari capitalizzati connessi al finanziamento MPS (ex Antonveneta) pari ad euro 1.415.943.

Immobiliare II Fase 2° step

▪ anno 2007	506.703
▪ anno 2010	509.889
▪ anno 2011	505.860
▪ anno 2013	133.680
Totale	1.656.312

Immobiliare II Fase 3° step

▪ anno 2008	8.100
▪ anno 2011	308.018
▪ anno 2012	210.141
Totale	526.259

Immobiliare Borgo

▪ anno 2007	40.200
▪ anno 2011	38.559
▪ anno 2013	2.079
Totale	80.838

Art. 2427, nr. 6) - ANALISI DEI CREDITI E DEI DEBITI,

con indicazione di crediti e debiti di durata residua superiore a 5 anni

Crediti commerciali

I crediti di natura commerciale nei confronti della clientela, sia in forma documentale sia in forma cartolare, ammontano a € 172.393 e sono esposti in bilancio al valore di presunto realizzo senza necessità di rettifiche con apposito Fondo svalutazione, come per il precedente esercizio.

Il presumibile valore di realizzazione è stato utilizzato come criterio di valutazione per i crediti commerciali nei confronti delle imprese controllate e collegate.

Crediti e debiti verso imprese controllate

I crediti verso imprese controllate al 31 dicembre 2013 si riferiscono ad anticipazioni finanziarie infruttifere concesse alla Marinagri Real Estate S.p.A. per euro 1.897.717 e alla Marinagri Village S.p.A. per euro 357.143 e a crediti di natura commerciale nei confronti della Marinagri Resort S.p.A. per euro 472.287 e della Marinagri Real Estate S.p.A. per euro 23.781.

I debiti verso imprese controllate al 31 dicembre 2013 si riferiscono ad un finanziamento infruttifero ricevuto dalla Marinagri Resort S.p.A. per euro 463.634 e a debiti commerciali verso la Marinagri Resort S.p.A. per euro 229.438 e verso la Marinagri Real Estate S.p.A. per euro 740.668.

Altri crediti verso terzi

I crediti vantati nei confronti dei rimanenti soggetti terzi, quali l'erario, i dipendenti, gli altri debitori riportati negli schemi di bilancio, sono valutati al valore nominale.

Bilancio 31.12.2013

In particolare:

- i crediti tributari per euro 629.159, di cui per iva 2010 richiesta a rimborso per euro 628.159;
- i crediti per imposte anticipate per euro 391.883 commentate nello specifico paragrafo della presente nota;
- i crediti verso altri per euro 717.823, di cui circa euro 673.935 nei confronti del Consorzio Marinagri a seguito della fatturazione attiva del servizio di depurazione. La posizione netta nei confronti del consorzio è comunque di sostanziale pareggio, essendo presente nel passivo una posta di importo simile per gli oneri consortili dovuti.

Crediti in valuta estera

Non vi sono crediti in valuta estera

Crediti di durata residua superiore a cinque anni

Non vi sono crediti di durata residua superiore a cinque anni

Crediti ripartiti per area geografica

Inesistenza di crediti riconducibili a "rischio Paese".

Crediti per imposte anticipate

Di seguito si espone il prospetto riepilogativo delle imposte differite/anticipate:

Bilancio 31.12.2013

IMPOSTE ANTICIPATE al 31/12/2013												
* SPESE DI RAPPRESENTANZA												
											rettifica 2013 x recupero fiscale	credito
											quota I/15 2013	imposte ant. - SP: C24t a
anni	compenso	aliquota ires	aliquota irap	credito imp.anticipate	rettifica 2007 x variazione aliquota	storno 2007/2008/2009/2010/2011	quota 2007/2008/2009/2010/2011	saldo 31/12/2012	al	imponibile I/15	imposta su I/15	saldo 31/12/2013
2006	2.230,00	33,00%	4,25%	830,68								0,00
2007	1.032,96	27,50%	3,90%	324,35	97,81		732,87	0,00				0,00
				totale	1.155,02						0,00	0,00
* COMPENSO AMMINISTRATORE												
											compenso erogato	
anni	importo	aliquota ires	aliquota irap	credito imp.anticipate	rettifica 2007 x variazione aliquota	storno 2007/2008/2009/2010/2011	quota 2007/2008/2009/2010/2011	saldo 31/12/2012	al	imponibile	imposta	saldo 31/12/2013
2003	7.746,84	33%		2.556,46	426,08			2.130,38				2.130,38
2004	75.000,00	33%		24.750,00	4.125,00			20.625,00				20.625,00
2005	75.000,00	33%		24.750,00	4.125,00	1.375,00		19.250,00			0,00	19.250,00
2006	75.000,00	33%	4,25%	27.937,50	4.387,50		1.570,00	21.980,00			0,00	21.980,00
2007	75.000,00	27,50%	3,90%	23.550,00				23.550,00				23.550,00
2008	75.000,00	27,50%	3,90%	23.550,00				23.550,00				23.550,00
2009	150.000,00	27,50%	3,90%	47.100,00				47.100,00				47.100,00
2010	150.000,00	27,50%	3,90%	47.100,00				47.100,00				47.100,00
2011	75.000,00	27,50%	3,90%	23.550,00				23.550,00				23.550,00
2012	75.000,00	27,50%	3,90%	23.550,00				23.550,00				23.550,00
2013	75.000,00	27,50%	3,90%	23.550,00				23.550,00				23.550,00
				totale	291.943,96	13.063,58		252.385,38			0,00	275.935,38
	907.746,84											
MINORI AMMORTAMENTI FISCALI												
anni	importo	aliquota ires	aliquota irap	credito imp.anticipate	rettifica 2007 x variazione aliquota	storno 2007/2008/2009/2010/2011	quota 2007/2008/2009/2010/2011	saldo 31/12/2012	al	quota 2013	imposta	saldo 31/12/2013
2005	122,3	33,00%	4,25%	45,56	7,15			38,41				0,00
2006	220,34	33%	4,25%	82,08	12,89			69,19				69,19
				totale	127,63	20,04		69,18				69,18
* INTERESSI PASSIVI OLTRE ROL												
anni	importo	aliquota ires	aliquota irap	credito imp.anticipate	rettifica 2007 x variazione aliquota	storno 2011	quota 2011	saldo 31/12/2012	al	quota 2013	imposta	saldo 31/12/2013
2009	99.547,00	27,50%		27.375,43				27.375,43	0,00		0,00	0,00
2010	148.643,37	27,50%		40.876,93				40.876,93	0,00		0,00	0,00
2013	421379	27,50%		115.879,23								115.879,23
				totale	184.131,58			68.252,36			0,00	115.879,22
TOTALI IMPOSTE ANTICIPATE								252.454,56				391.883,78

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano a € 157.472 e sono rappresentate dai saldi attivi dei depositi e dei conti correnti vantati dalla società alla data di chiusura dell'esercizio per € 4.210, dalle consistenze di denaro e di altri valori in cassa per € 3.262 iscritte al valore nominale e da assegni bancari per € 150.000 relativi ad acconti ricevuti negli ultimi giorni dell'esercizio.

Art. 2427, nr. 7) - RATEI E RISCONTI, ALTRI FONDI E ALTRE RISERVE

Ratei e risconti attivi

I ratei ed i risconti attivi derivano dalla necessità di iscrivere in bilancio i proventi di competenza dell'esercizio, ma

Bilancio 31.12.2013

esigibili nell'esercizio successivo, e di rilevare i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma con parziale competenza nel seguente esercizio.

Le suindicate voci vengono dettagliate nelle seguenti tabelle.

Ratei e risconti passivi

I ratei ed i risconti passivi vengono iscritti in bilancio per rispettare l'esigenza di rilevare i costi di competenza dell'esercizio in chiusura, esigibili nell'esercizio successivo, ed i proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, con competenza nell'esercizio successivo.

Le suindicate voci vengono dettagliate nelle seguenti tabelle.

Dettaglio dei ratei e risconti (art. 2427 n. 7 c.c.)	
RISCONTI ATTIVI	IMPORTO
Assicurazioni e fidejussioni	16.766
Altri risconti attivi	2.029
TOTALE	18.795
RISCONTI PASSIVI	IMPORTO
Risconti passivi su posti barca	2.167.918
TOTALE	2.167.918
RATEI PASSIVI	IMPORTO
Interessi passivi mutui posticipati	49.577
TOTALE	49.577

Art. 2427, nr. 7-bis) – ANALISI DEL PATRIMONIO NETTO

Le variazioni significative intervenute nel corso dell'esercizio nella composizione del patrimonio netto sono rilevabili dall'apposita tabella riportata nel seguente prospetto.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NELLE POSTE DEL PATRIMONIO NETTO	
Capitale sociale	
Consistenza iniziale	1.102.728
Consistenza finale	1.102.728
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	
Consistenza iniziale	164.085
Consistenza finale	164.085
Riserve di rivalutazione	
Consistenza iniziale	175.332
Consistenza finale	175.332
Riserva legale	
Consistenza iniziale	189.961
Destinazione utile del 2012	73.758
Consistenza finale	263.719
Riserva straordinaria o facoltativa	
Consistenza iniziale	657.954
Destinazione utile del 2012	1.401.403
Consistenza finale	2.059.357
Differenza arrotondamento unità di Euro	
Consistenza iniziale	-1
Consistenza finale	-1
Varie altre riserve	
Consistenza iniziale	25.645.807
Altre variazioni STORNO RIVALUTAZIONE TERRENI UR VENDUTE	-98.566
Consistenza finale	25.547.241
Utile (perdita) dell'esercizio	
Consistenza iniziale	1.475.160
Destinazione utile del 2012	-1.475.160

Bilancio 31.12.2013

Perdita dell'esercizio 2013	-1.262.879
Consistenza finale	-1.262.879
Totali	
Consistenza iniziale	29.411.026
Destinazione utile (perdita) del 2012	1
Altre variazioni	-98.566
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.262.879
Consistenza finale	28.049.582

ANALISI DELLE POSTE DEL PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale

Importo	1.102.728
Possibilità di utilizzazione	---

Riserve di capitale:

Riserva da soprapprezzo delle azioni

Importo	164.085
Possibilità di utilizzazione	A, B, C

Riserve di utili:

Riserva legale

Importo	263.719
Possibilità di utilizzazione	B

Riserve di rivalutazione

Importo	175.332
Possibilità di utilizzazione	A, B, C

Riserva straordinaria

Importo	2.059.357
Possibilità di utilizzazione	A, B, C

Varie altre riserve

Importo	25.547.241
Possibilità di utilizzazione	A, B, C

Possibilità di utilizzazione, legenda:

A: per aumento di capitale

B: per copertura di perdite

C: per distribuzione ai soci

Composizione voce del patrimonio netto "VII Altre riserve" (art. 2427 n. 7 c.c.)

DESCRIZIONE	IMPORTO
Riserva straordinaria	2.059.357
Differenza arrotondamento unità di Euro	-1
Riserve di rivalutazione	25.547.241
	27.606.597

Altri fondi

Nella voce Altri Fondi, ai sensi dell'art. 2427 punto 7) c.c., sono stati appostati oneri per eventuali soccombenze in contenziosi di natura civilistica e del lavoro, nonché sanzioni fiscali e previdenziali

Composizione voce del passivo "B 03) Altri fondi" (art. 2427 n. 7 c.c.)

DESCRIZIONE	IMPORTO
Altri fondi per rischi ed oneri	232.876
TOTALE	232.876

Bilancio 31.12.2013

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto ammonta a € 25.630 ed è congruo secondo i dettami dei principi contabili, in quanto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti in carico alla data di chiusura del bilancio.

Debiti verso terzi

I debiti documentari nonché cartolari di natura commerciale sono esposti al valore nominale, al netto degli sconti concessi.

Il medesimo criterio di valutazione viene adottato per i debiti della stessa natura nei confronti delle società controllate e collegate.

Si evidenziano le voci di maggior rilievo:

Debito vs/socio Zores S.r.l. , Ittica Valdagri Spa e Natuzzi Casa S.r.l.

La voce, alla data di bilancio, è così composta:

per finanziamenti fruttiferi: quota capitale	2.538.190
interessi maturati al 31.12.2013	573.146

Debiti verso Istituti di credito assistiti da garanzie reali

La voce al 31/12/2013, suddivisa per rapporto giuridico esistente, è così costituita:

- Unicredit c/c 61718	609.496
- MPS c/c 166638	1.647
- MPS c/c 237105	8.005
- Unicredit c/anticipi	71.095
- Mutuo MPS entro l'esercizio	<u>1.120.365</u>
- Totale entro l'esercizio	1.810.610
- Mutuo MPS oltre l'esercizio	<u>5.967.423</u>
Totale oltre l'esercizio	5.967.423

Il mutuo sottoscritto con banca MPS, di originari euro 17.600.000, è garantito da ipoteca immobiliare ed è funzionale all'intervento immobiliare I Fase.

La quota di mutuo scadente oltre i 5 esercizi ammonta a Euro 2.522.000.

Debiti per acconti

I debiti, relativi alla commercializzazione residenze Fase I, sono così composti:

▪ Anticipi per vendita residenze	2.197.216
▪ Anticipi per vendita diritto usufrutto posti barca	<u>148.251</u>
	2.345.466 debiti per acconti

Sono, invece, iscritti fra gli altri debiti:

▪ Caparre confirmatorie	546.814
▪ Caparre confirmatorie posti barca	2.600
▪ Caparre penitenziali	124.995

Tali anticipazioni sono stati ricevuti principalmente negli esercizi precedenti ma, per effetto del già citato clima fiscale creatosi sul mercato della casa vacanza, i promissari acquirenti, più volte sollecitati, non hanno sottoscritto i relativi rogiti.

Fornitori

La voce, alla data di bilancio, è così composta:

Fornitori per fatture ricevute	3.845.466
Fatture da ricevere beni/servizi	2.836.275
Debito x cessione crediti Polidrica	2.463.446
Debito x cessione crediti Edilco	3.844.096

Il debito verso Poliedrica ed Edilco è relativo a debiti commerciali per appalti, per i quali sono stati ceduti i crediti

Bilancio 31.12.2013

derivanti dalla futura alienazione di unità immobiliari. Non sono stati contabilizzati interessi moratori se non per la quota effettivamente richiesta e fatturata dai creditori.

Debiti verso controllanti e controllate

La voce è interamente relativa a debiti verso la controllante Ittica Valdagri S.p.A., per Euro 18.000 per anticipazioni finanziarie e per i restanti euro 588.096 per debiti commerciali relativi a servizi e locazioni. Si precisa, per una migliore comparabilità dei saldi, che nello scorso esercizio i debiti commerciali verso la stessa parte correlata, pari a circa Euro 416 mila, erano esposti fra i debiti verso fornitori.

Per i debiti verso controllate, pari ad Euro 1.433.740, si rinvia a quanto indicato alla voce "crediti e debiti verso società controllate" della presente nota.

Debiti tributari

La voce, alla data di bilancio, è così composta:

Erario c/Iva	112.441,12
Irpef c/rit. dipendenti	37.176,41
Erario c/ritenute acconto	48.770,71
Debiti v/esattoria	462,64
IVA a debito anni precedenti	876.853,95
Imp.sost.TFR	123,17
Debito IRAP/IRES anni precedenti	379.411,46
Debiti tributari entro 12 mesi	289.603,61

Debiti vs/Istituti Previdenziali

La voce è principalmente costituita da debiti verso l'INPS, per Euro 85 mila.

Altri debiti

Il saldo, alla data di bilancio, è principalmente costituita dalle seguenti voci:

Personale c/retribuzione	77.398,06
Amministr. c/compenso	897.746,84
Caparra confirmatoria	546.814,34
Debito x cessione credito	49.987,39
Debiti v/collegio sindacale	231.480,10
Caparra penitenziale	124.995,00
Debito v/Consorzio Marinagri	522.140,66
Altri debiti vari	156.223,64

Art. 2427, nr. 9) - CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine derivano da regolari registrazioni in contabilità generale effettuate dalla società, secondo il sistema degli impegni e dei rischi, e vengono esposti dopo l'elencazione delle attività e delle passività. Sono costituiti dalle voci esposte nella seguente tabella.

Dettaglio conti d'ordine (art. 2427 n. 9 c.c.)

DESCRIZIONE	Annotazioni	IMPORTO
Garanzie prestate:		
Fidejussioni e avalli a favore imprese controllate		40.087.050
Garanzie reali a favore altri soggetti		15.089.373
Garanzie ricevute:		
Fidejussioni e avalli ricevuti da controllate		
Garanzie reali ricevute da imprese controllate		15.089.373
Altri conti d'ordine:		
Rischi di regresso		5.795
	TOTALE	70.350.902

Bilancio 31.12.2013

Impegni, garanzie, rischi

Garanzie dirette

- garanzia reale di complessivi euro 15.089.373 su terreni lotto edificato Fase I di 218 unità residenziali a Banca MPS, corrispondente alla residua quota di mutuo gravante sulle unità residenziali non rogitate al 31.12.2013 (contratto di mutuo ipotecario originario Banca Antonveneta di 17,6 mln di euro contratto in data 18.9.2006);

Garanzie a favore delle controllate

- garanzia di firma per euro 34.585.050 a favore di Marinagri Resort S.p.A. sulla quota residua al 31/12/2013, pari a euro 21.441 mila, relativa ai mutui stipulati con banca Unicredit ;
- garanzia di firma di euro 5.250.000 a favore di Marinagri Real Estate S.p.A. su “Scoperto di c/c con garanzia ipotecaria “ di euro 3.500.000 con banca MPS .
- garanzia di firma a favore di Marinagri Resort S.p.A. per scrittura privata sottoscritta dalla stessa con un fornitore per euro 252.000.

Garanzie ricevute

- garanzia di firma di euro 15.089.373 ricevuta dalla controllante Ittica Valdagri S.p.A per il mutuo sottoscritto con Banca MPS.

Di seguito si riportano le principali voci di conto economico, raffrontate con gli ammontari dell'esercizio precedente.

Valore della produzione

	Esercizio 2013	Esercizio 2012
01) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.217.251	13.973.620
di cui:		
Vendite unità residenziali	1.825.000	13.897.850
Vendite posti barca	103.191	75.772
Prestazioni di servizi	146.110	0
Corrispettivi bar lido	72.323	0
Corrispettivi spiaggia lido	65.515	0

Come in precedenza evidenziato, l'esercizio ha fatto registrare un significativo decremento delle cessioni di unità immobiliari e dei posti barca determinando, al netto delle variazioni di prodotto finito (voce A2 di conto economico) un minor valore della produzione per circa 4 milioni di euro determinando, di fatto, il risultato negativo dell'esercizio.

05) Altri ricavi e proventi ordinari	313.351	977.070
di cui:		
Plusvalenze per cessione suoli unità abitative	98.566	708.572
Plusvalenze per transazioni con fornitori	210.160	815
Fitti attivi	0	33.454
Ricavi accessori diversi	4.625	4.625,27
		234.228
		234.228,35

Si evidenzia, per una migliore comparabilità dei saldi, che i ricavi accessori nell'esercizio 2012 includevano gli oneri verso il consorzio Marinagri che, nel 2013 sono stati inclusi fra i ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Costi della produzione

	Esercizio 2013	Esercizio 2012
07) Servizi	1.083.053	1.433.467
di cui:		
Premi assicurazione	64.868	92.877
Manutenzione e riparazione	35.927	51.005

Bilancio 31.12.2013

Compensi a terzi	63.291	91.897
Spese legali	269.200	0
Rimborso spese	14.648	22.102
Premi assicurazione indetraib.	55.386	715
Costi gestione depuratore	21.011	59.226
Compensi amministratori	75.000	75.000
Compensi ai sindaci	40.847	40.847
Spese pubblicita'/commercial.	17.362	56.512
Lavori eseg.da terzi	203.267	592.602
Servizi di appalto da terzi	130.800	210.142

La riduzione dei costi è principalmente legata alla minore attività di realizzazione edilizia svolta nel corso dell'esercizio.

14) Oneri diversi di gestione	339.280	414.604
di cui:		
Ribal.costi consortili	167.085	151.904
Spese condominiali	28.983	17.524
Imposta sugli immobili	85.006	205.552

Art. 2427, nr. 12) - INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli interessi passivi dell'esercizio ammontano a € 631.927.

Composizione voce "Interessi e altri oneri finanziari" (art. 2427 n. 12 c.c.)

DESCRIZIONE	IMPORTO
Interessi passivi banche	494.932
Interessi passivi di mora	37.834
Altri oneri finanziari	99.161
TOTALE	631.927

Art. 2427, nr. 13) - PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

I proventi straordinari conseguiti nell'esercizio ammontano a € 18.387. Gli oneri straordinari ammontano invece a € 205.

Composizione voce "Proventi straordinari" (art. 2427 n. 13 c.c.)

DESCRIZIONE	IMPORTO
- alienazione beni mobili ed immobili	
b) Altri proventi straordinari	
- conseguimento di indennizzi	
- altri proventi straordinari	(differenza fondo imposte) 18.386
	Arrotondamento
	Euro (+/-) 1
TOTALE	18.387

Composizione voce "Oneri straordinari" (art. 2427 n. 13 c.c.)

DESCRIZIONE	IMPORTO
b) Imposte di esercizi precedenti	205
TOTALE	205

Imposte sul reddito dell'esercizio

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

In forza dell'opzione per l'applicazione del consolidato fiscale del Gruppo Marinagri con capogruppo controllante Marinagri S.p.A., di seguito le movimentazioni imposta IRES di Gruppo 2013:

Bilancio 31.12.2013

CONSOLIDATO FISCALE GRUPPO MARINAGRI ANNO 2013

MARINAGRI SPA	perdita	508.350,00	
MARINAGRI VILLAGE SPA	perdita	35.930,00	nessun trasferimento
MARINAGRI RESORT SPA	perdita	1.072.663,00	nessun trasferimento
MARINAGRI REAL ESTATE SPA	utile	44.695,00	
	perdite fiscali pregresse+ quote manut.	-30.851,00	
	ace	-4.031,00	
	utile fiscale	9.813,00	trasferimento
	debito v/controllante	2.698,00	
UTILE/PERDITA CONSOLIDATO			
MARINAGRI SPA	perdita	508.350,00	
MARINAGRI REAL ESTATE SPA	utile trasferito	9.813,00	
MARINAGRI VILLAGE SPA	perdita	0,00	
MARINAGRI RESORT SPA	perdita	0,00	
PERDITA MARINAGRI SPA CONSOLIDATO		498.537,00	

In riferimento alla normativa fiscale relativa alla deducibilità degli interessi passivi nei limiti del 30% del ROL, ex legge 244/2007 (finanziaria 2008) ed art.96 TUIR, si riporta tabella esplicativa di calcolo:

Bilancio 31.12.2013

MARNAGRI SPA

Prospetto interessi passivi non deducibili ai sensi art. 96 TUR		
Calcolo deducibilità diretta		
Interessi passivi	+	551.872
Riporto interessi passivi anni precedenti	+	0
Interessi attivi	-	28.837
Interessi passivi direttamente deducibili		28.837
Eccedenza interessi passivi da deducibilità diretta		603.000
Determinazione del R.O.L.		
A) Valore della produzione		1.480.127
B) Costi della produzione	-	2.900.225
A - B) Differenza tra valore e costi della produzione		-820.098
B10a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	+	21.250
B10b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	+	155.050
canoni di locazione finanziaria di beni strumentali ⁽¹⁾	+	0
Altre variazioni		
R.O.L.		-643.798
Determinazione della soglia di deducibilità		
R.O.L. x 30%		0
Riporto quota R.O.L. anni precedenti ⁽¹⁾	+	181.711
Soglia di deducibilità		181.711
Calcolo deducibilità finale		
Eccedenza interessi passivi da deducibilità diretta		603.000
Soglia di deducibilità ROL		181.711
Interessi passivi deducibili da ROL		181.711
Totale Interessi passivi deducibili		210.548
Totale "Variazione in aumento" da riportare sul rigo RF 15		421.379,00
Totale "Variazione in diminuzione" da riportare sul rigo RF 55		0,00
Eccedenza indeducibile (2) - riporto interessi anno 2014		421.379,00
Quota R.O.L. non utilizzata - incremento anno 2014		0,00

pagina 1

Art. 2427, nr.14) – IMPOSTE DIFFERITE E ANTICIPATE

Nel bilancio, in ossequio alla vigente normativa, sono state rilevate imposte differite e anticipate, come risulta dai seguenti prospetti.

Prospetto di cui al n. 14 dell'art. 2427 C.C.

Descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione della fiscalità differita attiva e passiva

DIFFERENZE IRES

Differenze deducibili - Esercizio 2012

Compensi amministratori non corrisposti

Bilancio 31.12.2013

Altri costi che generano imposte anticipate
Differenze deducibili - Esercizio 2013
 Compensi amministratori non corrisposti
 Interessi passivi eccedenti il limite art. 96 TUIR
 Altri costi che generano imposte anticipate

Aliquote applicate

IRES

Esercizio 2014	27,50%
Esercizio 2015	27,50%
Esercizio 2016	27,50%
Esercizio 2017	27,50%
Esercizio 2018	27,50%

IRAP

Esercizio 2014	3,90%
Esercizio 2015	3,90%
Esercizio 2016	3,90%
Esercizio 2017	3,90%
Esercizio 2018	3,90%

COMPOSIZIONE VARIAZIONI COMPLESSIVE ESERCIZIO PRECEDENTE

Esercizio di formazione	Variazioni positive	Variazioni negative	Variazioni negative per perdite fiscali	Variazioni nette
IRES				
2013	0	220	0	-220
2014	0	822.747	0	-822.747
2015	0	0	0	0
2016	0	0	0	0
2017	0	0	0	0
IRAP				
2013	0	220	0	-220
2014	0	670.000	0	-670.000
2015	0	0	0	0
2016	0	0	0	0
2017	0	0	0	0

COMPOSIZIONE VARIAZIONI COMPLESSIVE ESERCIZIO CORRENTE

Esercizio di formazione	Variazioni positive	Variazioni negative	Variazioni negative per perdite fiscali	Variazioni nette
IRES				
2014	0	1.319.346	0	-1.319.346
2015	0	0	0	0
2016	0	0	0	0
2017	0	0	0	0
2018	0	0	0	0
IRAP				
2014	0	745.000	0	-745.000
2015	0	220	0	-220
2016	0	0	0	0
2017	0	0	0	0
2018	0	0	0	0

VARIAZIONI COMPLESSIVE ESERCIZIO PRECEDENTE

Esercizio	Variazioni	Imp. differite	Imp. anticipate
IRES			
2013	-220	0	-61
2014	-822.747	0	-226.255
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	0	0	0
IRAP			
2013	-220	0	-9
2014	-670.000	0	-26.130
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	0	0	0

VARIAZIONI COMPLESSIVE ESERCIZIO CORRENTE

Esercizio	Variazioni	Imp. differite	Imp. anticipate
-----------	------------	----------------	-----------------

Bilancio 31.12.2013

		IRES	IRES
2014	-1.319.346	0	-362.820
2015	0	0	0
2016	0	0	0
2017	0	0	0
2018	0	0	0
		IRAP	IRAP
2014	-745.000	0	-29.055
2015	-220	0	-9
2016	0	0	0
2017	0	0	0
2018	0	0	0

RIEPILOGO CON COMPENSAZIONI PER ANNUALITÀ E GENERALE

Fondo al 31/12/2012

Attività per imposte anticipate iniziali -252.455

Adeguamento del fondo 2013

Accantonamento -139.429

Fondo al 31/12/2013

Attività per imposte anticipate finali -391.884

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva:

	IRES	IRAP
Aliquota ordinaria applicabile	27,50%	3,90%
Risultato prima delle imposte	-1.405.006	-356.991
Variazioni fiscali	896.656	186.722
Imponibile fiscale	-508.350	-170.269

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Risultato prima delle imposte	-1.405.006
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:	
Compensi agli amministratori	75.000
Interessi passivi eccedenti il 30% del ROL	421.379
Totale	496.379
Deduzione altri costi di precedenti esercizi	-220
Totale	-220
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:	
Imposte indeducibili o non pagate	85.006
Ammortamenti non deducibili	4.096
Spese di rappresentanza	929
Altre variazioni in aumento	310.247
Altre variazioni in diminuzione	220
Totale	400.497
Imponibile fiscale	-508.350

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRAP)

Differenza tra valore e costi della produzione	-820.098
Costi non rilevanti ai fini Irapp	463.107
Totale	-356.991
Onere fiscale teorico (aliquota 3,90%)	-13.923
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:	
Costi, compensi e utili di cui all'art. 11 D.Lgs. 446	75.000
Imposta comunale sugli immobili	85.006
Altre variazioni in aumento ai fini IRAP	29.960
Totale	189.966
Deduzioni IRAP	3.244

Bilancio 31.12.2013

Criteria di conversione dei valori espressi in valuta

Nessuna attività e passività in valuta

Art. 2427, nr. 6-bis) - VARIAZIONI NEI CAMBI VALUTARI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Inesistenza di operazioni in valuta

Art. 2427, nr. 6-ter) - OPERAZIONI CON OBBLIGO PER L'ACQUIRENTE DI RETROCESSIONE A TERMINE

Nessuna attività oggetto di contratti di compravendita con obbligo di retrocessione a termine su cui applicare il principio della prevalenza della sostanza sulla forma

Art. 2427, nr. 10) - RIPARTIZIONE DEI RICAVI DI VENDITA SECONDO CATEGORIE DI ATTIVITÀ ED AREE GEOGRAFICHE

Ripartizione dei "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" (art. 2427 n. 10 c.c.)

DESCRIZIONE	IMPORTO
Vendite Italia	2.217.251
TOTALE	2.217.251

Art. 2427, nr. 11) - PROVENTI DA PARTECIPAZIONI DIVERSI DAI DIVIDENDI

Nessun provento.

Art. 2427, nr. 15) - DATI RELATIVI AL PERSONALE DIPENDENTE

Di seguito si illustra la situazione analitica del personale dipendente nel corso dell'esercizio appena trascorso.

Dipendenti anno 2013

Cognome	Nome	Qualifica	data assunzione	in servizio 2013	data cessazione	Unità	gg. lavorati
LIPPO	PAOLA	Impiegata	18/07/2006	01/01/2013		Uffici	365
RANU'	MARIA Teresa	Impiegata	26/04/2007	01/01/2013		Uffici	365
BARBERA	LEONARDO	Impiegata	10/02/2010	01/01/2013	03/12/2013	Uffici	336
ANDREOTTA	FRANCA	Impiegata	26/09/2011	01/01/2013	31/03/2013	Uffici	89
LO DUCA	MARIA Giuseppina	Addetta pulizie	18/10/2012	01/01/2013		Uffici	365
BIANCOFIORE	ANTONIO	Elettricista	18/10/2012	01/01/2013		Uffici	365
LOSCALZO	MARILENA	Barista	14/06/2013	14/06/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	78
NUCERA	ANGELA	Barista	14/06/2013	14/06/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	78
LOPATRIELLO	GIUSEPPE	Bagnino	15/06/2013	15/06/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	77
GERMANO	CARMINE	Operaio comune	15/06/2013	15/06/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	77
MANOLIO	FRANCESCO	Operaio distaccato	14/06/2013	14/06/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	78
GUIDA	FLAVIA	Barista	22/06/2013	22/06/2013	31/07/2013	Lido stagione baheare	39
IANNUZZI	NICOLA	Assistente bagnanti	01/07/2013	01/07/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	61
PITRELLI	ANTONIO	Assistente bagnanti	01/07/2013	01/07/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	61
CANTASANO MARTINO	SARA	Barista	01/07/2013	01/07/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	61
RUBOLINO	CARMINE	Bagnino	01/07/2013	01/07/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	61
GUIDA	FLAVIA	Barista	01/08/2013	01/08/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	30
RAGONE	MARIA Rosaria	Assistente bagnanti	01/08/2013	01/08/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	30
BARBERA	LORENA	Barista	01/08/2013	01/08/2013	31/08/2013	Lido stagione baheare	30
totale gg.							2646
ULA							7,25

Art. 2427, nr. 16) - DATI RELATIVI AGLI AMMINISTRATORI ED AI SINDACI

I compensi spettanti, nel corso dell'esercizio appena trascorso, al Consiglio di amministrazione, costituito da 5. membri, ammontano a € 75.000.

Per i compensi spettanti, nel corso dell'esercizio appena trascorso, al Collegio sindacale, costituito da 3. membri, è stato rilevato il medesimo compenso richiesto per il 2012 pari ad euro a € 40.847.

Compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci (art. 2427 n. 16 c.c.)

Bilancio 31.12.2013

Art. 2427, nr. 17) – COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale, ammontante a € 1.102.728 è così composto :
Numero azioni 21.350 del valore nominale di € 51,65. cad.

Art. 2427, nr. 18) - TITOLI EMESSI DALLA SOCIETÀ

Nessun titolo emesso.

Art. 2427, nr. 19) - STRUMENTI FINANZIARI

La società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi.

Art. 2427, nr. 19-bis) - FINANZIAMENTI EFFETTUATI DAI SOCI

Si rimanda al prospetto esposto a pag. 22 relativo ai rapporti infragruppo.

Art. 2427, nr. 20) – PATRIMONI DESTINATI AD UNO SPECIFICO AFFARE

La società non ha costituito nessun patrimonio destinato in via esclusiva ad uno specifico affare, ai sensi della lettera a) del primo comma dell'art. 2447-bis.

Art. 2427, nr. 21) – FINANZIAMENTO DESTINATO AD UNO SPECIFICO AFFARE

La società non ha stipulato contratti di finanziamento di uno specifico affare ai sensi della lettera b) del primo comma dell'art. 2447-bis.

Art. 2427, nr. 22) - OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Le operazioni di locazione finanziaria relative ai beni strumentali “manitou e bobcat Finanziaria Paribas” si sono concluse nel 2012.

Art. 2427-bis, nr. 1) – INFORMAZIONI RELATIVE AL “FAIR VALUE” DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

La società non possiede strumenti finanziari derivati.

Art. 2497-bis) - ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

La società sulle controllate, così come sopraelencate, svolge attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 eseguenti del Codice civile, mentre non è soggetta ad alcuna attività di direzione e coordinamento.

INFORMAZIONI E PROSPETTI SUPPLEMENTARI

Oltre a quanto previsto dai precedenti punti, si riportano di seguito alcune informazioni e prospetti che non sono espressamente richiesti dall'art. 2427 del codice civile, ma che devono considerarsi obbligatori in forza di disposizioni di legge diverse dal Decreto Legislativo 127/91, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Esonero dall'obbligo di redazione del bilancio consolidato

La società, pur partecipando direttamente al capitale di altre imprese con partecipazioni di maggioranza, non è comunque tenuta alla redazione del bilancio consolidato di gruppo, stante il mancato superamento dei limiti imposti dall'articolo 27 del D.Lgs. n. 127/1991.

Possono infatti esimersi dal redigere il bilancio consolidato di gruppo le società controllanti che non abbiano emesso titoli quotati in borsa e a condizione che, unitamente alle imprese controllate, non abbiano superato, per due esercizi consecutivi, almeno due dei seguenti tre limiti:

- 17,5 milioni di euro nel totale degli attivi degli stati patrimoniali;
- 35 milioni di euro nel totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni;
- 250 dipendenti occupati in media durante l'esercizio.

Comunicazione ai sensi dell'art. 1, Legge 25.1.85, nr. 6 e D.L. 556/86

La società non ha effettuato nel corso dell'esercizio acquisti di obbligazioni pubbliche che hanno portato al conseguimento di proventi esenti da imposta.

ATTIVITÀ DELLA SOCIETÀ

L'attività della società consiste nell'esercizio di attività turistico e immobiliare in corso di realizzazione.

SITUAZIONE FISCALE

Bilancio 31.12.2013

La società ha ricevuto verifiche fiscali in precedenti esercizi ed allo stato attuale le conseguenti situazioni risultano definite.

Non vi sono attualmente contestazioni in essere.

DEROGHE AI SENSI DEL 4° COMMA ART. 2423 C.C.

Si precisa altresì che nell'allegato bilancio d'esercizio non si è proceduto a deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423. c.c.

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 regolarmente tenute.

Policoro, 14.06.2014

L'organo amministrativo.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

Firmato VITALE VINCENZO

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

Il sottoscritto Vitale Vincenzo, in qualità di amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 DPR 445/2000 la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Matera autorizzata con prot. 23650 del 4.12.2001 del Ministero delle Finanze – Dip. delle Entrate – Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Basilicata.

Marinagri Spa

MARINAGRI SPA
VIA S.GIUSTO -LOC.TORRE MOZZA
75025 - POLICORO - MT
Codice fiscale 00568720775
Capitale Sociale interamente versato Euro 1.102.727,50
Iscritta al numero 00568720775 del Reg. delle Imprese - Ufficio di MATERA
Iscritta al numero 50949 del R.E.A.

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI DEL 12.07.2014

L'anno 2014 il giorno 12 del mese di luglio, alle ore 12,00, in Policoro alla via S. Giusto – Località Torre Mozza -, a seguito di regolare convocazione, si è riunita l'assemblea ordinaria dei soci, in seconda convocazione in quanto andata deserta la prima convocazione, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

- 1.Approvazione del progetto di bilancio chiuso al 31.12.2013, Relazione sulla gestione, Relazione del Collegio sindacale, Relazione della società di revisione;
2. Rinnovo del collegio sindacale;
- 3.Varie ed eventuali.

A norma di Statuto assume la presidenza dell'assemblea il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Signor Vitale Vincenzo il quale, su designazione unanime degli intervenuti, chiama a fungere da segretario il dott. Michele Larotonda.

Il Presidente fa presente e constata:

- che l'odierna seduta è stata convocata nei termini statutari;
- che è presente la maggioranza del capitale sociale :
 - ✓ Ittica Valdagri Spa (66,50% del capitale sociale rappresentata dal legale rappresentante Vincenzo Vitale);
 - ✓ Zores Srl (0,01 % del capitale sociale rappresentata dall'Amministratore Unico Vincenzo Vitale);
 - ✓ il Consiglio di Amministrazione nelle persone dei signori: Vincenzo Vitale (presidente), Larotonda Michele (vice presidente). Assente il consigliere Lupo Pierfrancesco.
 - ✓ il Collegio sindacale nelle persone dei signori: Giovanni Trifoglio, Imbesi Fortunato e Cataldo Sferra;
 - ✓ assente il rappresentante della società di revisione KPMG.

Il Presidente fa anche constatare che tutti i presenti si dichiarano edotti ed informati sugli argomenti posti all'ordine del giorno, pertanto l'assemblea è validamente costituita in seconda convocazione (essendo andata deserta la prima fissata per il 29.06.2014) ed atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Con riferimento al **primo punto posto all'o.d.g.**, relativo all'approvazione del Progetto di Bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31/12/2013, il Presidente fa rinvio alla Nota integrativa ed alla Relazione sulla Gestione, approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 14.06.2014, nelle quali sono contenute informazioni analitiche e di dettaglio delle poste di bilancio. Dopodiché legge la relazione

Marinagri Spa

della società di Revisione.

Infine il Presidente del collegio sindacale procede alla lettura della relazione dei sindaci.

Apertasi la discussione, previo esame, chiarimenti, informazioni ed integrazioni il Presidente pone in votazione l'argomento indicato al primo punto all'ordine del giorno ricordando ai presenti la proposta del Consiglio di amministrazione relativamente al risultato di esercizio

L'Assemblea dei soci approva all'unanimità il Bilancio al 31.12.2013 e gli altri documenti ad esso correlati, unitamente alla proposta di destinazione del risultato di esercizio formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Sul **secondo punto all'ordine del giorno**, il Presidente fa presente che deve procedersi al rinnovo del Collegio sindacale per la naturale scadenza del mandato, proponendo il suo integrale rinnovo.

L'assemblea all'unanimità delibera:

1. di confermare per gli esercizi 2014/2016 i seguenti componenti del Collegio sindacale :

- Dott. Imbesi Fortunato, Presidente
- Rag. Trifoglio Giovanni, Componente;
- Dott. Sferra Cataldo , Componente ;
- Rag. Mario Russo, supplente;
- Rag. Comparato Antonio, supplente.

2. di attribuire per il triennio i seguenti compensi annuali: al Presidente euro 12.000,00 ed ai componenti euro 8.000,00, oltre il rimborso spese sostenute per motivo della carica.

I nominati componenti del Collegio sindacale presenti in assemblea dichiarano di accettare la carica.

Dopodiché il Presidente Vitale ed il consigliere Larotonda rassegnano le proprie dimissioni.

Il Presidente a titolo personale dichiara che le dimissioni sono dettate dalla esigenza di determinare a breve una nuova governance in ragione di un possibile mutamento degli assetti societari.

L'assemblea, preso atto della decadenza dell'intero organo amministrativo per effetto delle dimissioni di 2 componenti su 3, delibera, all'unanimità ed a norma dell'art.18 dello Statuto sociale, di nominare Amministratore Unico il sig. Vincenzo Vitale che, seduta stante, accetta

Quindi il Presidente constata che l'ordine del giorno è esaurito, essendo stati trattati tutti gli argomenti previsti, e non essendovi alcuno che chiede la parola, dà incarico che venga redatto il presente verbale che, letto agli intervenuti, viene approvato all'unanimità.

L'Assemblea viene sciolta alle ore 12,25.

Il Segretario
Michele Larotonda

Il Presidente
Vincenzo Vitale

Il sottoscritto Vitale Vincenzo, in qualità di amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione attestata, ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000, la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Matera autorizzata con prot. 23650 del 4.12.2001 del Ministero delle Finanze – Dip. delle Entrate – Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Basilicata.

Bilancio 31.12.2013

MARINAGRI SPA
VIA S.GIUSTO -LOC.TORRE MOZZA - 75025 - POLICORO (MT)
Codice fiscale: 00568720775
Capitale sociale sottoscritto Euro 1.102.727,50 parte versata Euro 1.102.727,50
Registro Imprese n° 00568720775 – R.E.A. n° 50949 – Ufficio di MATERA

RELAZIONE SULLA GESTIONE EX ART. 2428 C.C.

Signori Soci,
la presente relazione sulla gestione costituisce un elemento autonomo a corredo del bilancio di esercizio sottoposto alla Vostra approvazione.
Il documento, redatto ai sensi del **nuovo articolo 2428 del Codice Civile**, contiene le modifiche previste dall' art. 1 del Decreto Legislativo 32/2007 e ha la funzione di fornirvi un'**analisi fedele, equilibrata ed esauriente** della gestione aziendale sia nei vari settori in cui ha operato sia, in riferimento alle società controllate. In particolare sono descritte e motivate le voci di costo, ricavo ed investimento ed i principali rischi e/o incertezze cui la società è sottoposta.
Per meglio comprendere la situazione della società e l'andamento della gestione, sono inoltre riportati i principali indicatori finanziari e non finanziari, compresi quelli relativi all'ambiente e al personale qualora necessario.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Per fornire un completo ed esauriente resoconto sull'andamento della gestione nel corso dell'esercizio appena trascorso, riteniamo opportuno dapprima prendere in esame le voci più significative che emergono dal bilancio, e quindi esporre le ulteriori informazioni che possano trasmettervi quegli elementi di carattere extra-contabile necessari per una corretta visione degli accadimenti che hanno caratterizzato il periodo in esame.

A) Risultato d'esercizio e azioni di risanamento

Il Bilancio d'esercizio relativo all'anno 2013 sottoposto alla Vostra approvazione, si chiude con una perdita netta di euro 1.262.879.

La perdita d'esercizio è diretta conseguenza dei minori ricavi da rogiti di compravendita di unità residenziali e posti barca, decrementati rispetto al 2012 rispettivamente di nn.46 e 19 unità.

La mancata stipula delle compravendite delle rimanenti 51 unità residenziali, già oggetto di preliminari di compravendita e con versamento di acconti per euro 2.197.216 e di caparre per euro 671.809 o informalmente opzionate, è da addebitare, in parte e purtroppo, al clima fiscale poco rassicurante ed all'incertezza delle disposizioni di aggiornamento e potenziale capacità invasiva dei cosiddetti "redditometro" e "spesometro" che hanno indotto e inducono i promissari acquirenti a differire la formalizzazione dell'acquisto. Ciononostante, tali circostanze non pregiudicano comunque la cessione delle ulteriori 42 unità residenziali realizzate, ma al momento non compromesse, tenuto conto del valore medio alto della clientela a cui l'offerta viene rivolta.

1) Margine stimabile dalla cessione delle unità abitative realizzate

La dinamica dell'attività immobiliare dell'intervento denominato I Fase viene riassunta nel seguente prospetto:

Bilancio 31.12.2013

IMMOBILIARE I FASE

Situazione al 31.12.2013

	unità immobiliari	posti barca	unità rogitate	p. barca rogitati	unità comprom.	p.barca comprom.	unità invendute	p.barca invenduti
Penisola E	72	37	48	21	14	10	10	4
Isola F	93	47	44	26	31	16	21	7
Isola G	31	16	18	10	3	2	8	4
Penisola H	22	9	15	9	3		3	
Totali	218	109	125	66	51	28	42	15

RICAVI	2011	2012	2013	totali	m.q. comm.li	ricavo x m.q. comm.le
Unità rogitate	63	54	8	125		
ricavi	17.984.100	13.897.850	1.825.000	33.706.950	12.348	2.730
Unità posti barca	39	23	4	66		
ricavi	1.345.000	849.900	139.000	2.333.900		
Totale ricavi	19.329.100	14.747.750	1.964.000	36.040.850		

COSTI						
Costi di costruzione	m.q. comm.li	21.381,65		38.624.590,27	costo m.q.	1.806,44 escluso terreno
costo terreno senza riv.ne				111.263,00		
totale				38.735.853,27	costo m.q.	1.811,64 incluso terreno

Dai dati storici sopra riportati si evince che i ricavi lordi stimabili dalla completa cessione del magazzino immobiliare ad oggi realizzato ed invenduto (pari a 9.703 mq commerciali e n.42 posti barca) ammontano - in un range di prezzo di vendita da euro 2.800 al mq (prezzo medio del venduto) ad euro 3.300 al mq. (prezzo medio di listino) - a 27- 35 mln.di euro di ricavi lordi ed a 11-15 mln.di euro di margine operativo, tali da assicurare, assieme al buon esito delle trattative in corso con il ceto bancario, principalmente per la controllata Marinagri Resort, **la continuità aziendale dell'intero Gruppo Marinagri, ivi compresa la controllata Marinagri Resort.**

Per quanto riguarda la debitoria di maggior rilievo concernenti le imprese appaltatrici, vi è da rimarcare quanto segue:

- **Impresa Edil.co srl.** Stante un contenzioso giudiziario in corso per contestazione di opere non eseguite a regola d'arte nonché l'opzione convenuta di acquisizione di n.20 unità residenziali per un importo di **4,2 mln.di euro**, al netto dei quote frazionarie dei mutui su di esse insistenti, la debitoria nei confronti della suddetta impresa viene ad essere ripianata.
- **Impresa Polidrica.** Nel mese di luglio 2013 è stato sottoscritto l'atto di riconoscimento di debito per **euro 2,942 mln di euro** con pagamento differito nel 2014, con applicazione di interessi nel caso di ulteriori differimenti di pagamento senza scadenza e con obbligo di rinuncia a promuovere azioni giudiziarie.

2) Realizzazione del campo da golf

Per quanto riguarda il prosieguo dell'attività immobiliare degli altri comparti edilizi (completamente infrastrutturati), perdurando la grave recessione economica ed in particolare del settore immobiliare delle case vacanza, ancorché non comparabile con la specificità ed unicità dell'offerta Marinagri, si è proseguito nella opportuna strategia di attesa del cambiamento positivo del ciclo economico.

Di converso si dovrà dare corso immediato alla costruzione del campo da Golf, per la cui realizzazione negli scorsi esercizi è stato stipulato un preliminare di cessione di un'area di 173.832 mq. tra l' Ittica Valdagri e Marinagri Spa per un corrispettivo da valore peritale di euro 1,556 mln.. Alla data odierna sono stati definiti i relativi titoli edilizi, mentre non è stata accolta l'istanza di accesso al finanziamento pubblico nell'ambito dell'istituto "Progetto di Sviluppo" del 2009. Per effetto di ciò, il progetto è stato ridefinito poiché si ritiene che dovrà ora realizzarsi solo per la parte Campo da Golf-Club House, tralasciando la costruzione della struttura ricettiva Golf Hotel che poteva economicamente reggersi solo con l'intervento di sostanzioso contributo pubblico.

In tal senso, l'investimento è stimato in Euro 7 milioni e si è ufficialmente ottenuta l'approvazione tecnica da parte del Credito sportivo del finanziamento di Euro 4 milioni con mutuo a medio-lungo termine.

Tale ulteriore struttura indiscutibilmente incrementerà il valore degli interventi immobiliari realizzati e da realizzare.

Bilancio 31.12.2013

3) Moratorie e rinegoziazioni in corso con il ceto bancario

a) Moratoria mutui MPS: Marinagri S.p.A. e controllata Marinagri Real Estate S.p.A.

La richiesta di moratoria è stata recentemente ufficiosamente accolta, ancorché non formalmente pervenuta. In particolare:

- per Marinagri S.p.A., con cui l'istituto di credito ha in essere un mutuo per un importo residuo di Euro 7.087 mila, la moratoria prevede la sospensione del pagamento delle quote capitali ed interessi delle rate scadute il 10/04/2013-10/10/2013-10/04/2014, per un importo complessivo di circa Euro 1 milioni con allungamento del piano di ammortamento e pagamento dei relativi interessi unitamente all'ultima rata del piano prevista ad Ottobre 2026;
- Per Marinagri Real Estate S.p.A., con cui l'istituto di credito ha in essere un mutuo *bullet* per un importo residuo di Euro 3.167 mila. Dopo aver ottenuto la sospensione del pagamento della quota residua della rata scaduta l'01.07.2013 (per un importo di Euro 156 mila), la nuova moratoria prevede la sospensione della quota capitale scaduta l'01.01.2014 ed in scadenza l'01.07.2014 (entrambe dell'importo di Euro 337 mila) con allungamento del piano di rimborso.

b) Trattative con Unicredit della controllata Marinagri Resort S.p.A. per la rimodulazione dei mutui in essere

Dall'inizio dell'anno 2013 si è avviato un confronto con la Banca Unicredit per una ridefinizione-revisione di tutto il rapporto bancario intrattenuto a partire dal 2006, unitamente alla predisposizione di un condiviso Piano industriale atto a portare nel medio periodo la società in equilibrio economico-finanziario, con ritorno ad utili stabili e con il graduale rimborso del debito verso fornitori. Detto "Piano", redatto dallo Studio di consulenza manageriale Vobisco srl (già PGM srl) di Rho (Mi), è stato presentato ad Unicredit all'inizio del corrente mese di maggio e si è in attesa di riscontri ufficiali.

Si riepilogano di seguito le principali assunzioni/richieste all'Unicredit formulate nel citato Piano Industriale dalla controllata Marinagri Resort S.p.A.:

- a) allungamento nella misura massima di anni 10 del periodo di ammortamento dei mutui, con possibilità di anticipata estinzione senza spese aggiuntive, al fine del contenimento del peso annuale delle rate ammortamento mutui;
- b) liberazione del peso ipotecario a carico delle unità residenziali da vendere nel periodo 2013 - 2016, trasferendo le ipoteche su porto e albergo (come da allegata perizia della SPG Consulting svolta a favore di Unicredit, comparto perizie immobiliari), pur saldando contestualmente alle vendite i mutui relativi, con contestuale liberazione degli attuali fideiussori e garanti, tra cui Marinagri S.p.a. e Ittica Valdagri S.p.a.;
- c) revisione delle condizioni relative ai contratti di finanziamento da parte di Unicredit, con particolare attenzione ai tassi di interesse applicati nella c.d. "questione anticipi", per la quale la Marinagri Resort vanta un credito di Euro 760 mila. L'intera parte interessi sarà quindi ridiscussa tra le parti, sia per quanto afferente gli interessi maturati che maturandi;
- d) si dia atto dell'esistenza di un piano di bail-out attivabile in caso di necessità.
- e) Smobilizzo di asset giudicati non più strumentali;

Ciò permetterebbe, in base alle stime contenute nel piano, di conseguire:

- a) la riduzione del debito ipotecario nei confronti della Unicredit da Euro 17.292.300 ad Euro 8.913.000 nel 2016 oltre al saldo della rata interessi già posticipata al netto del calcolo degli interessi dovuti in coda al periodo;
- b) la riduzione del debito verso fornitori da Euro 11.517.875 a Euro 4.141.470 nel 2016.

Nell'esecuzione del citato piano la Società ritiene quindi, con la modifica strategica dei propri obiettivi, la ristrutturazione dei costi e quanto sopra indicato, di conseguire, in un periodo triennale, l'equilibrio economico-patrimoniale, tornando a utili stabili, abbattendo il debito verso i fornitori in modo proporzionale.

Alla fine del percorso il Gruppo Marinagri sarà focalizzato solo sulle attività "core", avendo smobilizzato anche asset

Bilancio 31.12.2013

ritenuti non più strumentali. La nuova struttura, più snella, potrà concentrarsi sulle attività di gestione immobiliare pura gestendo i rami affittati (es. l'Hotel) e la nuova attività del Golf.

Sempre relativamente alla controllata Marinagri Resort, si evidenzia che il 05.09.2013 è terminata la fase istruttoria del Contratto di Programma (per mezzo del quale la società beneficia di contributi pubblici sulla realizzazione del porto e dell'albergo), con la determinazione della rata finale a saldo del contributo CIPE (2,112 ml.di euro) da parte della banca convenzionata Intesa Mediocredito di Bari. Allo stato, tuttavia, non è stata ancora erogata dal MISE l'acconto (1,470 mln.di euro) sulla rata a saldo del contributo.

Infine, è stata illustrata al MISE tramite la banca convenzionata Intesa Mediocredito di Bari la procedura per dare vita alla separata gestione delle attività commerciali (albergo, porto, attività di ristorazione) attraverso specifiche società di scopo da successivamente aprire all'ingresso di soci partners operatori industriali. A tale scopo, è stata costituita nel corrente anno una società di gestione (Marinagri Gestioni srl) unipersonale partecipata dalla Marinagri Resort a cui è stata affidata la gestione delle suddette attività attraverso l'istituto del comodato di rami aziendali.

c) Piano industriale 2014/2016 Consolidato del Gruppo

CONSOLIDATO Marinagri GROUP

SP	2012	2013	2014	2015	2016
Immobilizzazioni	96.225.249	95.147.280	93.482.561	89.991.217	89.111.217
Rimanenze	36.114.533	34.646.230	8.663.014	3.571.547	3.571.547
Crediti	10.001.253	11.023.492	10.042.453	13.532.453	13.517.427
<i>di cui Altri</i>	<i>6.111.689</i>	<i>6.838.325</i>	<i>3.080.893</i>	<i>3.070.893</i>	<i>3.055.867</i>
<i>di cui vs Marinagri SpA</i>	<i>1.207.587</i>	<i>970.106</i>	<i>2.629.224</i>	<i>2.629.224</i>	<i>2.629.224</i>
<i>di cui vs Marinagri Real Estate SpA</i>	<i>2.069.475</i>	<i>2.393.788</i>	<i>2.532.052</i>	<i>2.532.052</i>	<i>2.532.052</i>
<i>di cui vs Marinagri Resort SpA</i>	<i>159.289</i>	<i>229.844</i>	<i>634.478</i>	<i>4.134.478</i>	<i>4.134.478</i>
<i>di cui vs Marinagri Village SpA</i>	<i>356.750</i>	<i>490.407</i>	<i>1.069.343</i>	<i>1.069.343</i>	<i>1.069.343</i>
<i>di cui vs/Ittica Valdagri SpA</i>	<i>91.463</i>	<i>87.463</i>	<i>91.463</i>	<i>91.463</i>	<i>91.463</i>
<i>di cui vs/Zores Srl</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>	<i>5.000</i>
Disponibilità liquide	220.764	163.575	10.216.426	3.968.321	45.168
Ratei e risconti	26.134	31.635	18.235	18.235	18.235
Tot. Attivo	142.587.933	141.012.212	122.422.689	111.081.773	106.263.594
Capitale	18.896.945	18.896.945	18.896.945	18.896.945	18.896.945
Riserve e risultati progressi	26.388.126	26.157.403	22.975.142	29.187.613	32.762.336
Risultato di esercizio	-132.157	-3.182.261	6.212.471	3.574.724	-81.714
Patrimonio netto	45.152.914	41.872.087	48.084.558	51.659.281	51.577.567
Fondi rischi ed oneri	116.935	440.538	133.874	118.935	116.935
TFR	84.658	81.565	83.293	83.293	83.293
Debiti vs fornitori	30.235.490	29.318.156	19.585.682	9.235.033	6.735.033
Acconti & Caparre da Vendite	5.044.302	4.616.787	543.662	-	-
Mutui ipotecari albergo e porto	10.000.000	10.000.000	10.000.000	9.720.935	8.913.000
Mutui ipotecari linea A e B non frazionati	2.510.000	2.510.000	2.510.000	972.171	-
Mutui ipotecari frazionati unità immobiliari	15.681.405	13.241.884	5.403.116	1.993.027	1.993.027
Intressi su mutui da ristr.utt. 2010 da egolare ultima rata 2026+10	2.882.353	2.882.353	2.882.353	2.882.353	2.882.353
Intressi su mutui da ristr.utt. 2012 da egolare ultima rata 2026+10	799.103	822.885	799.103	799.103	799.103
Intressi su mutui da ristr.utt. 2013 da egolare ultima rata 2026+10	-	444.714	444.714	444.714	444.714
Intressi su mutui da ristr.utt. 2014 da egolare ultima rata 2026+10	-	-	370.000	370.000	370.000
Debiti vs banche per interessi	-	-	716.410	1.062.382	1.262.382
Debiti a breve Unicredit x cessione credito iva	1.429.054	1.422.083	-	-	-
Debiti a breve scoperto c/c	1.311.444	3.273.125	787.777	-	-
Debiti vs banche	34.613.359	34.597.044	23.913.473	18.244.685	16.664.579
Debiti vs altri	12.741.068	15.857.170	14.077.448	16.024.204	15.654.204
<i>di cui Altri</i>	<i>6.154.536</i>	<i>9.193.390</i>	<i>6.546.878</i>	<i>5.467.598</i>	<i>5.097.598</i>
<i>di cui vs Marinagri SpA</i>	<i>2.287.961</i>	<i>2.255.969</i>	<i>2.968.169</i>	<i>6.468.169</i>	<i>6.468.169</i>
<i>di cui vs Marinagri Real Estate SpA</i>	<i>899.792</i>	<i>963.347</i>	<i>2.875.146</i>	<i>2.875.146</i>	<i>2.875.146</i>
<i>di cui vs Marinagri Resort SpA</i>	<i>605.183</i>	<i>452.836</i>	<i>452.836</i>	<i>452.836</i>	<i>452.836</i>
<i>di cui vs Marinagri Village SpA</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>di cui vs/Ittica Valdagri SpA</i>	<i>829.591</i>	<i>760.455</i>	<i>760.455</i>	<i>760.455</i>	<i>760.455</i>
<i>di cui vs/Zores Srl</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>di cui Caparre da Vendite UI</i>	<i>1.964.005</i>	<i>2.020.594</i>	<i>473.964</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Ratei e risconti	14.599.207	14.228.865	16.000.699	15.716.341	15.431.983
Tot. Passivo	142.587.933	141.012.212	122.422.689	111.081.773	106.263.594

Bilancio 31.12.2013

CONSOLIDATO MARINAGRI GROUP

CE	2012	2013	2014	2015	2016
Ricavi da cessioni immobiliari	8.918.121	3.310.070	34.928.250	4.934.538	-
Ricavi da cessioni posti barca	-	100.733	840.000	900.000	900.000
Albergo , attività ricettive servizi (fitto dal 2014)	1.721.206	857.918	250.000	400.000	600.000
Altri ricavi (Attività commerciali, Porto & Cantiere)	1	726.869	1.100.000	1.231.150	1.400.000
Variazione dei semilav. e prod. fin.	-2.358.339	-1.485.146	-25.144.098	-4.006.908	-
Storno Risconto Passivo da Contributo CIPE	237.474	221.165	284.358	284.358	284.358
Valore della produzione	8.518.463	3.731.609	12.258.510	3.743.138	3.184.358
<i>Costi operativi Albergo</i>	<i>1.100.572</i>	<i>1.201.815</i>	-	-	-
<i>Altri costi (Attività commerciali, Porto & Cantiere)</i>	<i>4.152.934</i>	<i>3.668.068</i>	<i>1.600.000</i>	<i>1.669.920</i>	<i>1.850.000</i>
Costi della produzione	5.253.506	4.869.883	1.600.000	1.669.920	1.850.000
EBITDA	3.264.957	-1.138.274	10.658.510	2.073.218	1.334.358
Amm.ti	1.363.344	1.255.121	1.363.001	1.330.001	1.306.001
Acc.ti	-	323.561	-	-	-
EBIT	1.901.613	-2.716.956	9.295.509	743.217	28.357
Proventi e oneri finanziari (+/-)	-1.820.657	-1.388.553	-724.259	-1.009.592	-935.632
Proventi e oneri straordinari (+/-)	-126.906	524.998	-	4.780.000	1.320.000
EBT	-45.950	-3.580.511	8.571.250	4.513.625	412.725
Tax (+/-)	346.973	399.359	-2.358.779	-938.901	-494.440
E	301.023	-3.181.152	6.212.471	3.574.724	-81.714

RF	2012	2013	2014	2015	2016
EBIT		-2.716.956	9.295.509	743.217	28.357
Tax (+/-)		399.359	-2.358.779	-938.901	-494.440
Proventi e oneri straordinari (+/-)		524.998	-	4.780.000	1.320.000
Flusso di capitale circolante OPERATIVO		-1.792.599	6.936.730	4.584.315	853.917
Variazione crediti		-1.022.239	981.039	-3.490.000	15.026
Variazione rimanenze		1.468.303	25.983.216	5.091.467	-
Variazione Ratei e risconti attivi		-5.501	13.400	-	-
Fondi rischi ed oneri		323.603	-306.664	-14.939	-2.000
TFR		-3.093	1.728	-	-
Variazione debiti vs fornitori		-917.334	-9.732.474	-10.350.649	-2.500.000
Acconti		-427.515	-4.073.125	-543.662	-
Debiti vs altri		3.116.102	-1.779.722	1.946.756	-370.000
Variazione Ratei e risconti passivi al netto risconti contributo		-370.342	1.771.834	-284.358	-284.358
Totale variazione C.C.N.		2.161.984	12.859.232	-7.645.385	-3.141.332
Flusso di Cassa OPERATIVO		369.385	19.795.962	-3.061.070	-2.287.415
Investimenti/Disinvestimenti		1.077.969	1.664.719	3.491.344	880.000
Flusso di Cassa OPERATIVO e da INVESTIMENTI		1.447.354	21.460.681	430.274	-1.407.415
Variazione linee di credito		-16.315	-10.683.571	-5.668.788	-1.580.106
Proventi e oneri finanziari (+/-)		-1.388.553	-724.259	-1.009.592	-935.632
Aumento/Diminuzione Versamenti Soci		-99.965	342	-	-
Flusso di Cassa GLOBALE		-57.479	10.053.193	-6.248.106	-3.923.152
Cassa Inizio Anno		220.764	163.575	10.216.426	3.968.321
Cassa Fine Anno		163.285	10.216.768	3.968.321	45.168

B) Ricavi ed altri componenti positivi di reddito

Nel corso del passato esercizio la società ha realizzato ricavi per complessivi € 2.217.251, così suddivisi:

- Ricavi per cessione di unità residenziali Fase I	1.825.000	(n.8 rogiti di compravendita)
- Ricavi per costituzione diritti di usufrutto posti barca	103.191	
- Ricavi per spiaggia lido	137.838	
- Ricavi per prestazioni di servizi (depuratore)	146.110	
- Ricavi accessori	5.117	

Bilancio 31.12.2013

C) Costi

Per quanto concerne i costi in particolare alla gestione operativa immobiliare ed alla gestione finanziaria dell'azienda si rimanda al prospetto in Nota Integrativa.

Costo del lavoro

Nel corso dell'anno di riferimento, la società si è avvalsa dell'apporto lavorativo sia di dipendenti che di collaboratori autonomi.

Per quanto concerne i dipendenti, ha avuto in forza mediamente 7 unità addette ai servizi amministrativi e tecnici, nonché personale stagionale per la gestione del Lido nei 3 mesi estivi giugno/agosto.

Il costo relativo al personale dipendente è ammontato quindi a complessive € 238.882

Per il dettaglio del personale occupato si rimanda alla lettura della nota integrativa.

Costo merci e beni di consumo

Il costo del venduto è stato pari a € 1.437.234 così suddivisi:

Costo del venduto relativo all'attività immobiliare I fase: euro 1.401.025;

Costo del venduto spiaggia-lido : euro 36.209

.

Costo dei servizi commerciali

Questa voce, che tiene conto di tutti i costi sostenuti a fronte di servizi commerciali forniti da terzi, ammonta a € 47.798.

Costo dei servizi amministrativi

Tra i servizi amministrativi trovano posto tutte le spese correlate alla gestione amministrativa, contabile e legale.

Nel complesso detti servizi sono ammontati a € 564.307.

Oneri finanziari

Nel complesso gli oneri finanziari sono ammontati a € 631.927.

D) Componenti negativi straordinari

Nessun componente straordinario.

E) Investimenti

Nel corso dell'esercizio appena trascorso la società non ha effettuato investimenti..

Si rimanda alla Nota Integrativa per quanto riguarda la ripresa dell'attività realizzativa immobiliare.

PROSPETTI DI BILANCIO RICLASSIFICATI

Al fine di fornire un'analisi fedele, **equilibrata ed esauriente** della gestione dell'azienda, si espongono di seguito, i prospetti di bilancio Stato Patrimoniale e Conto Economico riclassificati secondo i principali schemi diffusi per l'analisi del bilancio.

I dati riportati sono messi a confronto con quelli conseguiti nell'esercizio precedente per rilevare le variazioni intervenute.

Bilancio 31.12.2013

Stato Patrimoniale riclassificato per liquidità / esigibilità e Conto economico a valore aggiunto e Mol

RICLASSIFICAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO PATRIMONIALE				
	ATTIVO	31/12/2013	31/12/2012	Increm./decr.
(LI)	Liquidita' Immedieate	157.472	30.460	127.012
	Creditii	4.692.439	4.521.201	171.238
	Attività finanziarie non immobilizzate			
	Ratei e risconti attivi	18.795	5.982	12.813
(LD)	Liquidita' Differite	4.711.234	4.527.183	184.051
(R)	Rimanenze	22.456.245	23.506.720	-1.050.475
	Totale attività correnti	27.324.951	28.064.363	-739.412
	Immobilizzazioni immateriali	422.232	422.232	
	Immobilizzazioni materiali	17.758.171	17.742.439	15.732
	- Fondi di ammortamento	-702.762	-526.462	-176.300
	Immobilizzazione finanziarie	18.487.005	18.487.005	
	Crediti a m/l termine			
(AF)	Attività fisse	35.964.646	36.125.214	-160.568
	Totale capitale investito	63.289.597	64.189.577	-899.980
	PASSIVO	31/12/2013	31/12/2012	Increm./decr.
	Debiti a breve	26.762.387	25.628.996	1.133.391
	Ratei e risconti passivi	2.217.495	2.198.269	19.226
(PC)	Passività Correnti	28.979.882	27.827.265	1.152.617
	Debiti a medio e lungo	6.001.627	6.915.878	-914.251
	Trattamento di fine rapporto	25.630	26.757	-1.127
	Fondi per rischi ed oneri	232.876	8.651	224.225
(PF)	Passività Consolidate	6.260.133	6.951.286	-691.153
(CN)	Capitale netto	28.049.582	29.411.026	-1.361.444
	Totale fonti di finanziamento	63.289.597	64.189.577	-899.980
	CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO			
		2013	2012	Increm./decr.
	Ricavi per la vendita di beni e servizi	2.217.251	13.973.620	-11.756.369
	Var. Rimanenze prodotti finiti, semilavorati.	-1.050.476	-8.941.841	7.891.365
	Var. Lavori in corso su ordinazione			
	Var. Immobilizzazioni prodotte internamente			
	Altri proventi vari	313.352	977.070	-663.718
	Valore della produzione tipica	1.480.127	6.008.849	-4.528.722
	Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo	69.333	196.833	-127.500
	Var. rimanenze materie prime, sussidiarie e di consumo			
	Costo del venduto	69.333	196.833	-127.500
	MARGINE LORDO REALIZZATO	1.410.794	5.812.016	-4.401.222
	Costi per servizi	1.083.053	1.433.467	-350.414
	Costi per godimento beni di terzi	169.152	177.262	-8.110
	Altri oneri vari	339.280	414.604	-75.324
	Costi esterni	1.591.485	2.025.333	-433.848
	VALORE AGGIUNTO	-180.691	3.786.683	-3.967.374
	Costi del lavoro	238.882	190.345	48.537
	MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	-419.573	3.596.338	-4.015.911
	Ammortamenti	176.300	236.607	-60.307

Bilancio 31.12.2013

Svalutazioni			
Accantonamenti	224.225	8.000	216.225
RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA (EBIT)	-820.098	3.351.731	-4.171.829
RISULTATO CORRENTE	-820.098	3.351.731	-4.171.829
Ricavi della gestione finanziaria	28.837	18	28.819
Costi della gestione finanziaria	631.927	894.808	-262.881
Ricavi della gestione straordinaria	18.387	87.508	-69.121
Costi della gestione straordinaria	205	233.273	-233.068
Risultato prima delle imposte	-1.405.006	2.311.176	-3.716.182
Risultato della gestione tributaria	-142.127	836.016	-978.143
REDDITO NETTO	-1.262.879	1.475.160	-2.738.039

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE

Si espongono di seguito, ai sensi del **nuovo articolo 2428 del Codice Civile**, i principali rischi e/o incertezze cui la società è sottoposta.

Rischio di credito, di liquidità e rischio mercato

La società è esposta ai seguenti rischi:

- rischio di credito che consiste nella possibilità di insolvenza (default) e/o nel deterioramento del merito creditizio di una controparte. Sul punto si rileva che i principali crediti in essere a fine esercizio sono vantati nei confronti di società correlate che attualmente sono caratterizzate, come tutto il gruppo, da una tensione finanziaria che, tuttavia, si ritiene possa essere superata attraverso le azioni di risanamento in precedenza descritte.

In particolare nel Piano triennale prospettico 2014/2016 del Gruppo Marinagri viene ragionevolmente prefigurato il superamento delle sofferenze temporanee di liquidità nonché il graduale ripiano della debitoria, mediante la messa a rogito delle unità compromesse (n.51 Marinagri S.p.A- n.22 della Marinagri Resort S.p.A. e n.7 della Real Estate S.p.A.), la cessione delle unità invendute (n.42 Marinagri S.p.A.- n.10 della Marinagri Resort S.p.A. e n.4 della Real Estate S.p.A.) e l'eventuale cessione di locali commerciali della Marinagri Resort S.p.A.;

- rischio di liquidità rappresenta il rischio che la società abbia difficoltà nel reperire fondi per far fronte agli impegni derivati dagli strumenti finanziari. La Società, a seguito della realizzazione dell'infrastruttura, ha maturato un significativo livello di indebitamento, ancorché oggetto di un significativo ripiano programmato per oltre 7 mln. di euro per le ditte appaltatrici Edil.Co srl e Polidrica come già infra dettagliato..

Allo stato si è resa necessaria una negoziazione con il ceto bancario, moratoria di n.2 rate 2013 e 1 rata 2014 sui mutui frazionati MPS della Marinagri e revisione/rimodulazione delle scadenze (Unicredit Marinagri Resort) dei mutui rendendo il servizio del debito meno oneroso sul singolo esercizio.

La temporanea tensione finanziaria potrà essere superata con l'ottenimento delle citate ridefinizioni del debito e con le altre azioni di risanamento in precedenza descritte.

- rischio di mercato (rischio tasso) che sussiste in merito ai finanziamenti in essere, sottoscritti a tassi variabili.

INDICATORI FINANZIARI

Si procede all'esposizione dei principali indici di bilancio, divisi in analisi per margini, indici finanziari, indici reddituali ed aspetto reddituale dell'indebitamento.

I dati riportati sono messi a confronto con quelli conseguiti nell'esercizio precedente in modo tale da rilevare le variazioni intervenute.

ANALISI PER INDICI

ANALISI PER INDICI

Bilancio 31.12.2013

Anno di riferimento	2013	2012
INDICI PATRIMONIALI		
Indice di immobilizzo (Immobilizzazioni / Attivo totale)	0,57	0,56
Indice di copertura delle immobilizzazioni (Mezzi propri / Immobilizzazioni nette)	0,78	0,81
Indice di autofinanziamento delle immobilizzazioni ((Mezzi propri + F.di ammortamento) / Immobilizzazioni lorde)	0,75	0,79
Grado di ammortamento (F. ammortamento / Immobilizzazioni lorde)	0,04	0,03
Indice di copertura del capitale fisso (Indice indipendenza finanziaria / Indice immobilizzo impieghi)	0,78	0,81
Indice di elasticità degli impieghi (Impieghi totali / Impieghi fissi)	1,76	1,78
INDICI DI LIQUIDITA'		
Liquidità primaria immediata (Liquidità immediate / Passività correnti)	0,01	0,00
Liquidità primaria totale ((Liq. imm. + Liq. differite) / Passività correnti)	0,17	0,16
Liquidità secondaria (Attività correnti / Passività correnti)	0,94	1,01
Indice di consolidamento (Debiti a lunga scadenza / Debiti a breve)	0,23	0,27
Indice di indipendenza finanziaria (Mezzi propri / Impieghi totali netti)	0,44	0,46
Leva finanziaria (leverage) (Impieghi totali netti / Mezzi propri)	2,26	2,18
Indice di indebitamento (Mezzi di terzi / Mezzi propri)	1,26	1,18
INDICI DI REDDITIVITA'		
Reddittività del capitale investito (ROI) (Risultato operativo / Capitale investito)	-1,29%	5,00%
Reddittività delle vendite (ROS) (Risultato operativo / Ricavi)	-36,99%	23,99%
Reddittività dei mezzi propri (ROE) (Reddito netto / Mezzi propri iniziali)	-4,29%	5,15%
Onerosità indebitamento (Oneri finanziari / Risultato operativo)	-0,77	0,27
Incidenza oneri finanziari sul valore della produzione (Oneri finanziari / Valore della produzione)	0,43	0,15
Incidenza altre gestioni (Reddito netto / Risultato operativo)	1,54	0,44
INDICI DI PRODUTTIVITA'		
Fatturato per dipendente Ricavi di vendita / numero dipendenti	316.750,14	2.794.724,00
Valore aggiunto per dipendente Valore aggiunto / numero dipendenti	-25.813,00	757.336,60
Incidenza del costo del lavoro sul valore aggiunto Costo del lavoro / valore aggiunto	-1,32	0,05

INDICI DI STRUTTURA

Bilancio 31.12.2013

- margine di struttura è pari ad € -7.915.064
- capitale circolante netto è pari ad € -1.654.931
- margine di tesoreria è pari ad € -24.111.176

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Informazioni obbligatorie sul personale:

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati:

- morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola,
- infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime;
- addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.

Informazioni obbligatorie sull'ambiente:

- insussistenza di danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva;
- insussistenza di sanzioni o pene definitive inflitte all'impresa per reati danni ambientali.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

		Marinagri Spa			
		Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
valori espressi in Euro migliaia				Sospesi	Non sospesi
Marinagri Resort Spa	Finanziari		463		
	Commerciali		229		
	Finanziari				
	Commerciali	471			
Marinagri Real Estate Spa	Finanziari				
	Commerciali		741		
	Finanziari	1.895			
	Commerciali	24			
Ittica Valdagri Spa	Commerciali		588		
	Finanziari		18		
	Finanziari				
	Commerciali	30			
		0		16	223
Marinagri Village Spa	Finanziari	357			
		0			

POSSESSO O ACQUISTO DI AZIONI O QUOTE DI TERZE SOCIETA'

La società, oltre a non possedere, alla data di chiusura dell'esercizio in esame, quote o azioni di terze società, non ha proceduto nel corso dell'esercizio ad acquisti e/o alienazioni di quote e azioni di terze società.

SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione

Bilancio 31.12.2013

Si rinvia a quanto evidenziato in Nota Integrativa.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Ai sensi dell'articolo 2364 c.c. si segnala che il CDA nella seduta del 31.03.2014 ha deliberato di rinviare la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per le seguenti ragioni:

- richiesta di moratoria delle rate di mutuo in scadenza MPS, accolta ma non ancora formalizzata, da parte della società controllante Marinagri e della consociata Marinagri Real Estate;
- in via di definizione la revisione- rimodulazione del rapporto bancario Unicredit strettamente connesso ad un condiviso "Piano" di risanamento della debitoria della Marinagri Resort, altra società consociata, con ricaduta in generale sull'intero Gruppo e superamento della contingente tensione finanziaria.

DESTINAZIONE DEL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Soci,

Vi proponiamo di approvare il bilancio della Società chiuso al 31/12/2013, comprendente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa con il riporto a nuovo della perdita di esercizio.

Vi proponiamo altresì di approvare la Relazione sulla Gestione.

L'organo amministrativo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
VITALE VINCENZO

Policoro, 07.06.2014

Il sottoscritto Vitale Vincenzo, in qualità di amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione attestata, ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000, la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Matera autorizzata con prot. 23650 del 4.12.2001 del Ministero delle Finanze – Dip. delle Entrate – Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Basilicata.

Relazione della società di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti della
Marinagri S.p.A.

- 1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Marinagri S.p.A., chiuso al 31 dicembre 2013. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli amministratori della Marinagri S.p.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
- 2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa dal Collegio Sindacale in data 12 aprile 2013.

- 3 La Marinagri S.p.A. (di seguito anche "Società") possiede una partecipazione di controllo nella Marinagri Resort S.p.A. (di seguito anche "Controllata"), iscritta nel bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 al valore di costo di Euro 12.223 mila e che, come indicato dagli amministratori in nota integrativa, alla data di bilancio, eccede per Euro 4.371 mila la corrispondente frazione di patrimonio netto della Controllata. Negli scorsi esercizi, peraltro, la Marinagri S.p.A. ha prestato fidejussioni ad istituti di credito nell'interesse di tale Controllata per Euro 34.585 mila, a fronte di finanziamenti che, alla data di bilancio, evidenziano un debito residuo di Euro 21.441 mila.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013 della Marinagri Resort S.p.A. evidenzia una perdita di esercizio pari ad Euro 1.702 mila, comprensivo dei proventi straordinari di Euro 508 mila, e un patrimonio netto di Euro 8.818 mila. Il capitale circolante netto, alla stessa data, è negativo per Euro 14.180 mila con rilevanti debiti commerciali, finanziari, contributivi e fiscali.

Gli amministratori della Marinagri S.p.A., nel paragrafo di nota integrativa a commento delle immobilizzazioni finanziarie, indicano di aver valutato tale perdita di valore non durevole e quindi di ritenere pienamente recuperabile il valore della partecipazione, per effetto delle azioni di risanamento, descritte nella relazione sulla gestione cui la nota

Marinagri S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2013

integrativa rimanda, ed in corso di attuazione da parte della Controllata. Tali azioni, facenti parte del piano industriale 2014-2016 redatto dalla Controllata con l'ausilio dei propri consulenti e presentato ad un istituto di credito per la ristrutturazione del relativo debito finanziario, sono di seguito riepilogate:

- la prosecuzione dell'iter amministrativo, giunto alla conclusione della fase istruttoria, per l'ottenimento dell'erogazione, da parte del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (di seguito "CIPE") del residuo ammontare, pari a Euro 2,1 milioni, del contributo in conto capitale, non iscritto in bilancio, concesso in via provvisoria dallo stesso CIPE nel 2005 e finalizzato alla realizzazione della struttura alberghiera e portuale;
- la cessione di tutte le unità residenziali realizzate ed attualmente invendute, alcune delle quali oggetto di preliminari di vendita da diversi esercizi, che unitamente ad alcuni edifici commerciali della struttura portuale dovrebbero, a parere degli amministratori, consentire il graduale superamento del rischio di liquidità che attualmente caratterizza la Controllata;
- l'avvio di una separata gestione delle altre attività commerciali presenti (albergo, porto, attività di ristorazione), attraverso la costituzione di specifiche società di scopo aperte all'ingresso di nuovi *partners*. A tal fine, è stata costituita nel corso dell'esercizio 2014 la Marinagri Gestioni S.r.l., società unipersonale partecipata dalla Marinagri Resort S.p.A., cui è stata affidata la gestione delle suddette attività attraverso l'istituto del comodato di tali rami aziendali;
- l'ulteriore razionalizzazione prevista dei costi di gestione;
- il ridimensionamento degli oneri finanziari a seguito dell'atteso buon esito della trattativa ancora in corso con un istituto di credito per la ristrutturazione dei finanziamenti in essere, attraverso un allungamento dei tempi di rimborso e la ridefinizione dei tassi e delle condizioni generali e la liberazione del peso ipotecario a carico delle unità residenziali destinate alla vendita, trasferendo le ipoteche su porto e albergo. In tale contesto è stata anche richiesta all'istituto di credito l'attivazione di un piano per l'ottenimento di nuova finanza in caso di necessità;
- la definizione, con lo stesso istituto finanziario, del credito rivendicato dalla Controllata per Euro 760 mila per maggiori interessi attivi maturati.

Gli amministratori evidenziano che sebbene tali azioni di risanamento della Controllata siano caratterizzate da significative incertezze che possano far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale della Marinagri Resort S.p.A., essi confidano nel buon esito delle iniziative intraprese e per tale ragione, come detto, ritengono pienamente recuperabile il valore della partecipazione.

Marinagri S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2013

La Marinagri S.p.A., inoltre, a sua volta, nel proprio bilancio al 31 dicembre 2013, espone un risultato economico negativo pari ad Euro 1.263 mila, a fronte di un utile del precedente esercizio di Euro 1.475 mila. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2013 è pari ad Euro 28.050 mila ed il capitale circolante netto, alla stessa data, è negativo per Euro 1.657 mila.

Nella relazione sulla gestione, cui la nota integrativa fa riferimento, gli amministratori indicano che la perdita di esercizio è diretta conseguenza della significativa riduzione delle cessioni di unità immobiliari e dei relativi posti barca rispetto all'esercizio precedente, per effetto del persistente contesto di grave crisi economica e finanziaria generale che, assieme ai recenti provvedimenti fiscali sugli immobili, influisce negativamente sulla commercializzazione delle unità immobiliari realizzate e rimaste invendute.

Ne consegue una situazione di tensione finanziaria, giudicata dagli amministratori temporanea, con conseguenti rilevanti debiti commerciali, finanziari e fiscali, in presenza, peraltro, di anticipazioni infruttifere a favore delle società controllate, per un importo complessivo al 31 dicembre 2013 di Euro 2.255 mila, principalmente a favore della Marinagri Real Estate S.p.A.

Gli amministratori, nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione cui la nota integrativa rimanda, informano di aver valutato tale situazione di criticità finanziaria di natura temporanea e che essa potrà in futuro essere superata in virtù delle azioni previste, alcune delle quali già avviate e di seguito descritte:

- la prevista futura cessione delle unità abitative già realizzate, alcune delle quali oggetto di preliminari di vendita da diversi esercizi, in grado di assicurare significativi margini e benefici finanziari a vantaggio dell'intero Gruppo Marinagri. Più precisamente, sulla base dei dati storici, dalla completa cessione del magazzino immobiliare ad oggi realizzato ed invenduto (pari a circa 9 mila mq commerciali) si stimano proventi da cessione tra 27 e 35 milioni di Euro ed un margine operativo tra 11 e 15 milioni di Euro;
- le trattative in corso di definizione con un istituto di credito per la ristrutturazione del finanziamento in essere, in termini di durata residua, al fine di alleggerire l'attuale onere finanziario annuo. In particolare, a fronte di un importo residuo del mutuo di Euro 7.087 mila, è stata recentemente ufficiosamente accolta, ancorché non formalmente pervenuta, la moratoria che prevede la sospensione del pagamento delle quote capitali ed interessi delle rate scadute fra aprile 2013 ed aprile 2014, per un importo complessivo di circa Euro 1 milione, con conseguente allungamento del piano di ammortamento e pagamento dei relativi interessi unitamente all'ultima rata del piano, prevista ad Ottobre 2026;

Marinagri S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2013

- la realizzazione, attraverso l'ottenimento di nuova finanza dall'Istituto del Credito Sportivo, di un campo da golf all'interno della struttura, anche con l'obiettivo di accrescere il pregio delle unità abitative realizzate e rimaste invendute. L'investimento è stimato in Euro 7 milioni e si è ufficialmente ottenuta l'approvazione tecnica da parte dell'Istituto del Credito Sportivo del finanziamento richiesto di Euro 4 milioni con mutuo a medio-lungo termine;
- la prosecuzione della ricerca di *partners* finanziari o industriali per il completamento delle iniziative del Gruppo Marinagri.

Tuttavia, gli stessi amministratori, con riferimento alla situazione economica e finanziaria della Società ed alla realizzabilità delle iniziative sopra descritte, nella nota integrativa evidenziano le correlate significative incertezze, sostanzialmente riferite all'alea:

- dell'effettivo buon esito e formalizzazione delle trattative in corso con gli istituti di credito sia in relazione alla ristrutturazione del mutuo in essere che all'ottenimento di nuova finanza per la realizzazione del campo da golf ;
- dell'esito della ricerca di *partners* finanziari o industriali;
- del superamento del periodo di generale crisi economico e finanziaria del Paese che incide notevolmente sull'attività svolta dalla Società e in particolare sulla cessione delle unità abitative realizzate ed invendute.

Gli Amministratori indicano che sebbene tali circostanze possano fare sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale della Marinagri S.p.A., essi sono confidenti nel buon esito delle iniziative intraprese e da intraprendere. Per tali ragioni hanno ritenuto appropriato l'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2013.

Quanto sopra descritto, evidenzia che il presupposto della continuità aziendale è soggetto a molteplici significative incertezze con possibili effetti cumulati rilevanti sul bilancio d'esercizio della Marinagri S.p.A..

- 4 A causa degli effetti connessi alle incertezze descritte nel precedente paragrafo 3, non siamo in grado di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio della Marinagri S.p.A. al 31 dicembre 2013.
- 5 La società si è avvalsa della facoltà di non predisporre il bilancio consolidato, pur in presenza di partecipazioni di controllo in quanto, unitamente alle controllate, non ha superato i limiti dimensionali previsti dalla vigente normativa.

Marinagri S.p.A.
Relazione della società di revisione
31 dicembre 2013

- 6 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Marinagri S.p.A.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A causa della rilevanza degli effetti connessi alle incertezze descritte nel precedente paragrafo 3, non siamo in grado di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio Marinagri S.p.A. al 31 dicembre 2013.

Bari, 14 giugno 2014

KPMG S.p.A.

Alberto Longo

Socio

Il sottoscritto Vitale Vincenzo, in qualità di amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione attesta, ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000, la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Matera autorizzata con prot. 23650 del 4.12.2001 del Ministero delle Finanze – Dip. delle Entrate – Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Basilicata.

MARINAGRI SPA
VIA S.GIUSTO -LOC.TORRE MOZZA - 75025 - POLICORO (MT)
Codice fiscale: 00568720775
Capitale sociale sottoscritto Euro 1.102.727 parte versata Euro 1.102.727
Registro Imprese n° 00568720775 – R.E.A. n° 50949 – Ufficio di MATERA

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2013

redatta ai sensi e per gli effetti dell'art.2429, 2° comma del C.C.

Ai signori soci

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2013 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione, nelle quali in relazione alle operazioni deliberate, sulla base delle informazioni acquisite, non sono state riscontrate violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli amministratori durante gli incontri svolti informazioni in merito all'andamento delle operazioni sociali effettuati dalla società e/o dalle società controllate sulle quali non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito dagli amministratori, durante gli incontri informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito dalla società di revisione durante gli incontri svolti informazioni, e, per quanto riferito, non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

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

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

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

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

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

Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2013, messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 c.c., il quale si riassume nei seguenti valori:

STATO PATRIMONIALE

Attivo	€	63.289.597
Passivo e patrimonio netto	€	63.289.597
Risultato netto di esercizio	€	-1.262.879
Totale conti d'ordine	€	70.350.902

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione	€	1.480.127
Costi della produzione	€	2.300.225
Proventi ed oneri finanziari	€	-603.090
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	0
Proventi ed oneri straordinari	€	18.182
Risultato prima delle imposte	€	-1.405.006
Imposte sul reddito d'esercizio	€	-142.127
Risultato netto di esercizio	€	-1.262.879

A tal fine riferiamo quanto segue:

Non essendo a noi demandato la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c..

Il Collegio Sindacale ritiene doveroso riferire all'assemblea con riferimento alle 2 (due) precise eccezioni mosse dal consigliere Avv. Pierfrancesco Lupo, riportate nel verbale del C.d.A. del 7 giugno 2014 e confermate nel verbale del C.d.A. del 14 giugno 2014. E più precisamente:

In merito al rilievo del decremento di € 107.000,00 (riduzione rispetto al 2012 del "debito verso soci Zores e Natuzzi Casa" per finanziamento fruttifero) formulato ai sensi dell'art. 2467 C.C., il Collegio, dovendo consegnare in data odierna la propria relazione al bilancio 2013, al fine di consentire all'assemblea dei soci l'approvazione entro i termini di legge, si riserva di esaminare gli atti e di richiedere formalmente chiarimenti alla KPMG, società incaricata per la revisione legale dei conti, nonché – ove necessario – richiedere un parere pro-veritate ad un professionista esperto del settore.

In merito ai rischi di “tensione finanziaria” cui è esposto il Gruppo Marinagri, opportunamente evidenziati dal C.d.A. nella Relazione sulla gestione, ex art. 2428 c.c., viste anche le riserve del richiamato Consigliere Lupo, questo Collegio fa rilevare che:

con verbale del 02/09/2013, ricalcando precedenti segnalazioni di specie, aveva già evidenziato un chiaro “squilibrio a breve” della situazione finanziaria del Gruppo e, pur prendendo atto delle informative ricevute dal C.d.A. nei vari incontri, anche alla luce della persistente ed ancor più accentuata flessione del mercato immobiliare, aveva ritenuto opportuno chiedere al C.d.A. di elaborare con urgenza, nuove iniziative/strategie di vendita per lo smobilizzo delle unità immobiliari invendute e di intervenire, altresì, sul sistema bancario per la rivisitazione dei rapporti in atto, finalizzata al differimento dei mutui ed al contenimento degli oneri finanziari;

come da verbale del 19/12/2013 il Presidente del C.d.A. ha comunicato l'avvenuta predisposizione della bozza di un “piano attestato”, dando atto di aver richiesto agli Istituti finanziari interessati quanto sopra suggerito da questo Collegio Sindacale ed ha riferito in merito ad altre iniziative atte alla bisogna, segnalando in particolare la conclusione dell'istruttoria, con le Autorità preposte, per la definizione della rata finale a saldo del contributo CIPE di € /mln 2,1 , nonché sulla opportunità di allargamento dell'attuale assetto societario, ritenendo tale ipotesi la più adeguata a fronteggiare i rischi dell'attuale tensione finanziaria con l'immissione di nuovo equity .

Nella Relazione sulla gestione, allegata al Bilancio di esercizio in approvazione, il Consiglio di Amministrazione ha riportato un ampio aggiornamento sulle esposizioni del Gruppo e sulle iniziative intraprese e da intraprendere, trascrivendo un piano industriale 2014/2016 Consolidato di Gruppo, esponendo una riclassificazione dello Stato Patrimoniale, descrivendo i principali rischi ai quali il Gruppo Marinagri è esposto e soffermandosi in particolare:

Sul rischio di credito che consiste nella possibilità di insolvenza (default) che, tuttavia, ritiene possa essere superato mediante:

- il già richiesto ripianamento della debitoria con gli Istituti finanziari;
- il rogito delle unità compromesse (n. 51 Marinagri S.p.A, n. 22 Marinagri Resort S.p.A. e n. 7 Real Estate S.p.A.);
- la cessione delle unità invendute (n. 42 Marinagri S.p.A, n. 10 Marinagri Resort S.p.A. e n. 4 Real Estate S.p.A.);
- eventuali cessione dei locali commerciali (Marinagri Resort S.p.A.);

Sul rischio di liquidità che consiste nella difficoltà di reperire i fondi per fronteggiare gli impegni finanziari ed in particolare su quelli assunti con la Edil.Co. S.r.l. e l'impresa Polidrica, precisando :

- che in parte sono già in via di soluzione, mediante un significativo ripiano (cessione di immobili) per oltre 7 mln.

Peraltro, come si evince dalla nota integrativa, l'organo amministrativo ritiene che le azioni programmate, più ampiamente commentate nella relazione sulla gestione, assicureranno nel medio termine il superamento dell'attuale tensione finanziaria, determinata dalla profonda crisi economica generale e del mercato della “casa vacanza” in particolare.

Tali azioni di risanamento sono in ogni caso caratterizzate da significative incertezze relative all'alea:

- dell'effettivo buon esito e formalizzazione delle trattative con gli istituti di credito, sia in relazione alla ristrutturazione – revisione dei mutui in essere, che all'ottenimento di nuova finanza per la realizzazione del campo da golf;
- dell'esito della ricerca di partners finanziari o industriali;

- del superamento del periodo generale di crisi economico/finanziaria.

Tali circostanze, concludono gli amministratori, pur potendo far sorgere significativi dubbi sulla continuità aziendale, potranno essere superate attraverso le attività descritte e quindi il bilancio è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale.

Il Collegio Sindacale precisa che la KPMG S.p.a. conclude la propria relazione al bilancio d'esercizio al 31/12/2013, affermando che a causa degli effetti connessi alle incertezze evidenziate in relazione, non è in grado di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio della Marinagri S.p.a. (Cfr. punto 4) né di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio Marinagri S.p.a. al 31/12/2013 (Cfr. punto 6).

Tutto ciò premesso e precisato in ordine a talune riserve, il Collegio Sindacale, tenendo conto di quanto venuto a conoscenza dalle informative del C.d.A., dalla nota integrativa, dalla relazione sulla gestione, dai riscontri a campione, nonché dal giudizio espresso dalla KPMG S.p.a., società di revisione, nella debita considerazione che il parere sulla continuità aziendale va riferito e commisurato ad un anno, ritiene – per quanto a sua conoscenza - che allo stato attuale è configurabile una significativa tensione finanziaria che dovrà essere opportunamente e costantemente monitorata dal C.d.A.

Conclusioni

Il Collegio Sindacale, pertanto, nel dare parere positivo all'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2013, precisa che, qualora il C.d.A. non riuscisse ad ottenere positivi riscontri in un breve arco temporale, informando opportunamente gli Organi di controllo, rivaluterà i rischi in merito alla continuità e crisi aziendale e, se del caso, segnalerà agli Amministratori la necessità e l'obbligo di fare ricorso, tra gli altri, ad uno degli istituti di composizione negoziale della crisi di impresa, previsti dalla legge fallimentare e successive variazioni e integrazioni.

Policoro, 14 giugno 2014.

Il collegio sindacale

Presidente: Imbesi Fortunato

Componente: Trifoglio Giovanni

Componente: Sferra Cataldo

Il sottoscritto Vitale Vincenzo, in qualità di amministratore, consapevole delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione attestata, ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000, la corrispondenza del presente documento a quello conservato agli atti della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Matera autorizzata con prot. 23650 del 4.12.2001 del Ministero delle Finanze – Dip. delle Entrate – Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Basilicata.