

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: FIERA DI PADOVA IMMOBILIARE S.P.A.

Sede: PIAZZA INSURREZIONE 1/A - 35137 PADOVA (PD)

Capitale sociale: 39.410.020

Capitale sociale interamente versato: si

Codice CCIAA: PD

Partita IVA: 00205840283

Codice fiscale: 00205840283

Numero REA: 000000054309

Forma giuridica: Societa' per azioni

Settore di attività prevalente (ATECO): 682001

Società in liquidazione: no

Società con socio unico: no

Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no

Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:

Appartenenza a un gruppo: no

Denominazione della società capogruppo:

Paese della capogruppo:

Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Stato patrimoniale

| | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | 0 | 6.301.750 |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | 102.598 | 120.287 |
| II - Immobilizzazioni materiali | 31.152.331 | 31.642.216 |
| III - Immobilizzazioni finanziarie | 5 | 392.908 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 31.254.934 | 32.155.411 |
| C) Attivo circolante | | |
| II - Crediti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 41.965 | 2.761.247 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 430.406 | 506.624 |
| Totale crediti | 472.371 | 3.267.871 |
| IV - Disponibilità liquide | 23.084.264 | 14.160.493 |
| Totale attivo circolante (C) | 23.556.635 | 17.428.364 |
| D) Ratei e risconti | 19.514 | 3.996 |
| Totale attivo | 54.831.083 | 55.889.521 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | 39.410.020 | 39.410.020 |
| IV - Riserva legale | 507 | 0 |
| VI - Altre riserve | 2 | 2 |
| VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | (8.494.640) | 0 |
| VIII - Utili (perdite) portati a nuovo | (3.275.769) | (3.285.412) |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | (818.251) | 10.150 |
| Totale patrimonio netto | 26.821.869 | 36.134.760 |
| B) Fondi per rischi e oneri | 8.599.508 | 25.000 |
| D) Debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 344.638 | 445.098 |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 18.940.834 | 19.151.034 |
| Totale debiti | 19.285.472 | 19.596.132 |
| E) Ratei e risconti | 124.234 | 133.629 |
| Totale passivo | 54.831.083 | 55.889.521 |

Conto economico

| | 31-12-2016 | 31-12-2015 |
|---|------------------|------------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 1.495.814 | 1.495.814 |
| 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | 39.800 | 0 |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| altri | 50.039 | 747.920 |
| Totale altri ricavi e proventi | 50.039 | 747.920 |
| Totale valore della produzione | 1.585.653 | 2.243.734 |
| B) Costi della produzione | | |
| 7) per servizi | 92.141 | 207.360 |
| 9) per il personale | | |
| a) salari e stipendi | 61.658 | 0 |
| Totale costi per il personale | 61.658 | 0 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni | 612.613 | 612.613 |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 17.689 | 17.689 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 594.924 | 594.924 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 612.613 | 612.613 |
| 14) oneri diversi di gestione | 199.344 | 534.272 |
| Totale costi della produzione | 965.756 | 1.354.245 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | 619.897 | 889.489 |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 88.583 | 210.213 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 88.583 | 210.213 |
| Totale altri proventi finanziari | 88.583 | 210.213 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| verso imprese collegate | 392.908 | 0 |
| altri | 1.024.750 | 1.076.300 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 1.417.658 | 1.076.300 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (1.329.075) | (866.087) |
| D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie | | |
| 19) svalutazioni | | |
| a) di partecipazioni | 0 | 407.082 |
| Totale svalutazioni | 0 | 407.082 |
| Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19) | 0 | (407.082) |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | (709.178) | (383.680) |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | | |
| imposte correnti | 32.969 | 26.398 |
| imposte differite e anticipate | 76.104 | (420.228) |

| | | |
|---|------------------|---------------|
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate | 109.073 | (393.830) |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | (818.251) | 10.150 |

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Signori Soci,

il presente bilancio è stato redatto in modo conforme alle disposizioni del codice civile e si compone dei seguenti documenti:

- 1)Stato Patrimoniale;
- 2)Conto Economico;
- 3)Nota Integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, si sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c. :

-lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. I passaggi dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il regolamento CE. La quadratura dei prospetti di bilancio è stata assicurata riepilogando i differenziali dello stato patrimoniale in una "Riserva per arrotondamenti in unità di euro", iscritta nella voce A.VII Altre riserve e quelli del conto economico, alternativamente, in A.5) Altri ricavi o proventi o in B.14) Oneri diversi di gestione;

-i dati della nota integrativa sono espressi in unità di euro.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le

singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

-la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;

-i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;

-i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;

-gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;

-per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente all'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 2423-ter c.c.;

-a seguito delle recenti modifiche normative sul bilancio, si sono rese necessarie alcune riclassificazioni di voci dell'esercizio precedente; in particolare le voci classificate nell'esercizio precedente nell'area straordinaria (E.20) Proventi ; E21) Oneri) sono state riclassificate rispettivamente nelle voci A.5) Altri ricavi o proventi e B.14) Oneri diversi di gestione

-gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

-ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 1, del codice civile il bilancio è stato redatto in forma abbreviata poiché i limiti previsti dallo stesso articolo non risultano superati per due esercizi consecutivi;

-i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE.

-ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato

Patrimoniale e dell'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;

-la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento.

-non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;

-la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;

-ai fini di una maggiore chiarezza sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con contenuto zero nel precedente e nel corrente esercizio;

-non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale;

-la relazione sulla gestione è stata omessa in quanto ci si è avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2435-bis, comma 7, del codice civile:

1)non si possiedono azioni proprie, né quote o azioni di società controllanti, neanche per interposta persona o società fiduciaria;

2)non si sono né acquistate, né alienate azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti anche per interposta persona o società fiduciaria.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, del codice civile.

ATTIVITÀ SVOLTA

La società svolge esclusivamente l'attività di locazione di beni immobili di proprietà.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, codice civile.

L'organo amministrativo evidenzia come la società locataria Padovafiery spa nel corso dell'esercizio 2016 abbia manifestato notevoli difficoltà nella corresponsione regolare dei canoni di affitto, costringendo la società Fiera di Padova Immobiliare spa ad attivare una causa civile per il soddisfacimento dei propri crediti, che sono poi stati integralmente incassati. Merita inoltre evidenziare che la locataria Padovafiery spa, nel corso dell'esercizio, ha convenuto in giudizio di fronte al Tribunale di Padova la società Fiera di Padova Immobiliare Spa per la declaratoria della risoluzione, con effetto retroattivo all'11 luglio 2016, del contratto di locazione dalle medesime società sottoscritto in data 7.9.2005 per impossibilità sopravvenuta ed eccessiva onerosità; oltre a ciò, ha chiesto l'accertamento della validità ed efficacia del recesso per gravi motivi dal contratto di locazione (ex art. 27, ultimo comma, Legge 392/1978). La stessa società Padovafiery spa ha poi, in data 14 settembre 2016, sottoscritto con la società Geo spa un contratto di affitto di azienda, in seguito al quale l'affittuaria è subentrata a Padovafiery spa nel contratto di locazione in essere con Fiera di Padova Immobiliare spa. La nuova locataria Geo spa ha regolarmente corrisposto i canoni da settembre a dicembre 2016, ma da gennaio 2017 ha iniziato a respingere le fatture relative ai canoni di locazione richiedendo una revisione del contratto e/o una moratoria relativa al pagamento dei canoni.

CRITERI DI VALUTAZIONE

B) I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le Immobilizzazioni immateriali sono iscritte/valutate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e sono sistematicamente ammortizzate in funzione della loro residua possibilità di utilizzazione e tenendo conto delle

prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del codice civile. In dettaglio:

- I costi di impianto e ampliamento sono stati iscritti nell'attivo del bilancio, con il consenso del collegio sindacale, in considerazione della loro utilità pluriennale. L'ammortamento è calcolato in cinque anni a quote costanti.

- Le altre immobilizzazioni immateriali includono principalmente:

- oneri relativi all'assunzione di finanziamenti che sono ammortizzati in relazione alla durata dei finanziamenti stessi;

- oneri relativi a servizi di consulenza di utilità pluriennale, ammortizzati in cinque esercizi a quote costanti.

L'immobilizzazione, che alla data di chiusura dell'esercizio sia durevolmente di valore inferiore, è corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene.

Nel costo dei beni non è stata imputata alcuna quota di interessi passivi.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati/imputati integralmente a Conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati con essi in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti secondo tassi commisurati alla loro residua possibilità di utilizzo e tenendo conto anche dell'usura fisica del bene; per il primo anno di entrata in funzione dei cespiti le aliquote sono ridotte del 50% in quanto rappresentativa della partecipazione effettiva al processo produttivo che si può ritenere mediamente avvenuta a metà esercizio.

Non sono conteggiati ammortamenti su beni alienati o dismessi durante l'esercizio.

Le aliquote di ammortamento utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

Fabbricati 3%

Si precisa che il valore dei terreni è stato da sempre contabilizzato separatamente dal valore dei fabbricati soprastanti, e mai assoggettato ad ammortamenti.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a Euro 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.

Si rammenta che l'importo relativo alla realizzazione dei padiglioni 7 e 8 è stato a suo tempo iscritto al netto del Contributo in Conto Capitale di euro 5.164.569, concesso dalla Giunta Regionale del Veneto (ex art. 11 L.R. n. 7 del 22.02.1999).

Si evidenzia come nel corso dell'esercizio siano iniziati i lavori relativi alla realizzazione del nuovo centro congressi. Le relative spese sostenute sono state contabilizzate tra le immobilizzazioni in corso di costruzione; in tale voce sono stati valorizzati, oltre alle spese sostenute per lavori eseguite da terzi e spese accessorie, anche i costi relativi all'utilizzo di personale tecnico alle dipendenze del socio Comune di Padova impegnato nella gestione dell'appalto in base alla convenzione stipulata; tali costi, rilevate a conto economico quali costo del personale, sono poi stati portati ad incremento della voce "immobilizzazioni in corso di costruzione" mediante la rilevazione di "incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (voce A.4) di conto economico).

B) III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE

La società deteneva, fino al termine dell'esercizio precedente, una partecipazione pari al 20% del capitale sociale nella collegata Padovafiery spa. Tale partecipazione, originariamente valutata al costo di sottoscrizione, era già stata svalutata nel corso dell'esercizio 2015 fino a allineare il suo valore con la corrispondente frazione di

patrimonio netto della partecipata, in quanto si riteneva avesse subito una perdita durevole di valore, a fronte di perdite operative divenute oramai fisiologiche e di piani economici pluriennali che presentavano evidenti elementi di incertezza. Nel corso del 2016 la crisi della partecipata Padovafiore spa si è ulteriormente acuita, tanto che la stessa, in data 18 novembre 2016, ha deliberato l'azzeramento del capitale sociale per perdite e la sua ricostituzione. In tale occasione il Consiglio di Amministrazione di Fiera di Padova Immobiliare spa ha ritenuto opportuno, come da mandato ricevuto dai soci riuniti in apposita assemblea, a fronte della mancanza di un piano industriale credibile e di una documentazione presentata ai soci assolutamente deficitaria ed insufficiente, sottoscrivere un'unica azione, mentre l'inoptato è stato integralmente sottoscritto dall'altro socio GL Events SA. Di conseguenza è stata rilevata una perdita pari al precedente valore di iscrizione della partecipazione, allocata nella voce C.17) Interessi ed altri oneri finanziari di Conto Economico, e la partecipazione è stata reiscritta al valore di sottoscrizione dell'unica azione posseduta.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) II - Crediti - art.2427, nn.1, 4 e 6; art.2426, n.8

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti "in sofferenza", sia all'entità del rischio di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'esperienza del passato.

C) IV - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo.

Ratei e risconti attivi e passivi - art.2427, nn.1, 4 e 7

I ratei e i risconti sono contabilizzati nel rispetto del principio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico. Costituiscono quote di costi e ricavi comuni a 2 o più esercizi.

Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

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

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale.

Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Imposte

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

| | Valore di inizio esercizio | Variazioni nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Crediti per versamenti dovuti e richiamati | 6.301.750 | (6.301.750) | - |
| Totale crediti per versamenti dovuti | 6.301.750 | (6.301.750) | 0 |

Il socio Comune di Padova ha provveduto, in data 5 febbraio 2016, a versare integralmente i decimi di capitale residui, pari ad euro 6.301.750.

Pertanto il Capitale Sociale risulta ora interamente versato.

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

| | Immobilizzazioni immateriali | Immobilizzazioni materiali | Immobilizzazioni finanziarie | Totale immobilizzazioni |
|--|------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | | |
| Costo | 1.058.813 | 42.676.115 | 799.900 | 44.534.828 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 938.526 | 11.033.899 | | 11.972.425 |
| Svalutazioni | - | - | 407.082 | 407.082 |
| Valore di bilancio | 120.287 | 31.642.216 | 392.908 | 32.155.411 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Incrementi per acquisizioni | - | 105.040 | 5 | 105.045 |
| Ammortamento dell'esercizio | 17.689 | 594.924 | | 612.613 |
| Altre variazioni | - | (1) | (392.908) | (392.909) |
| Totale variazioni | (17.689) | (489.885) | (392.903) | (900.477) |

| | | | | |
|--|-----------|------------|---------|------------|
| Valore di fine esercizio | | | | |
| Costo | 1.058.813 | 42.781.155 | 799.905 | 44.639.873 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 956.215 | 11.628.824 | | 12.585.039 |
| Svalutazioni | - | - | 799.900 | 799.900 |
| Valore di bilancio | 102.598 | 31.152.331 | 5 | 31.254.934 |

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 608.297 | (608.297) | - | - | - |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | 168.880 | (40.633) | 128.247 | 41.965 | 86.282 |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 420.228 | (76.104) | 344.124 | | |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 2.070.466 | (2.070.466) | - | - | - |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 3.267.871 | (2.795.500) | 472.371 | 41.965 | 86.282 |

Merita evidenziare come nel corso dell'esercizio sia stato finalmente incassato il credito di euro 2.065.698 relativo all'importo residuo del contributo in conto capitale concesso dalla Regione Veneto ex art. 11 L.R. 7/99.

I crediti tributari sono composti da :

-euro 13.966 credito Ires

-euro 26.398 credito Irap

-euro 1.601 credito Iva

-euro 86.282 credito Irap generato dalla conversione di parte dell'eccedenza di ACE maturata nel periodo in corso e in quelli precedenti, spendibili negli esercizi successivi nella misura di un quinto per esercizio

Le attività per imposte anticipate, pari ad euro 420.228, sono relative alle minori imposte che si pagheranno in futuro, in conseguenza delle perdite fiscali residue al termine dell'esercizio, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

Disponibilità liquide

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Depositi bancari e postali | 14.160.493 | 8.923.771 | 23.084.264 |
| Totale disponibilità liquide | 14.160.493 | 8.923.771 | 23.084.264 |

Ratei e risconti attivi

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei attivi | - | 15.518 | 15.518 |
| Risconti attivi | 3.996 | - | 3.996 |
| Totale ratei e risconti attivi | 3.996 | 15.518 | 19.514 |

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

| | Valore di inizio esercizio | Destinazione del risultato dell'esercizio precedente | Altre variazioni | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|---|----------------------------|--|------------------|-----------------------|--------------------------|
| | | Altre destinazioni | Decrementi | | |
| Capitale | 39.410.020 | - | - | | 39.410.020 |
| Riserva legale | 0 | 507 | - | | 507 |
| Altre riserve | | | | | |
| Varie altre riserve | 2 | - | - | | 2 |
| Totale altre riserve | 2 | - | - | | 2 |
| Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | 0 | - | 8.494.640 | | (8.494.640) |
| Utili (perdite) portati a nuovo | (3.285.412) | 9.643 | - | | (3.275.769) |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 10.150 | (10.150) | - | (818.251) | (818.251) |
| Totale patrimonio netto | 36.134.760 | - | 8.494.640 | (818.251) | 26.821.869 |

Dettaglio delle varie altre riserve

| Descrizione | Importo |
|--------------------------------------|---------|
| RISERVA ARROT. UNITA' DI EURO | 2 |
| Totale | 2 |

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

| | Importo | Origine / natura | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile |
|-----------------------------|------------|------------------|------------------------------|-------------------|
| Capitale | 39.410.020 | CAPITALE SOCIALE | | - |
| Riserva legale | 507 | RISERVA DI UTILI | A,B | 507 |
| Altre riserve | | | | |
| Varie altre riserve | 2 | | | - |
| Totale altre riserve | 2 | | | - |

| | | | | |
|---|-------------|-----------------------------|--|-----|
| Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi | (8.494.640) | RISERVA COPERTURA | | - |
| Utili portati a nuovo | (3.275.769) | PERDITA ESERCIZI PRECEDENTI | | - |
| Totale | 27.640.118 | | | 507 |
| Quota non distribuibile | | | | 507 |

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

In merito alla Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi, introdotta a seguito delle modifiche apportate dal D.Lgs. 139/2015 relativamente alla contabilizzazione degli strumenti finanziari derivati, merita evidenziare come la stessa non sia da considerarsi nel computo del patrimonio netto per le finalità di cui agli articoli 2412, 2433, 2442, 2446 e 2447 C.C..

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

| | Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi |
|--|--|
| Valore di inizio esercizio | 0 |
| Variazioni nell'esercizio | |
| Decremento per variazione di fair value | 351.792 |
| Valore di fine esercizio | (8.494.640) |

Fondi per rischi e oneri

| | Fondo per imposte anche differite | Strumenti finanziari derivati passivi | Altri fondi | Totale fondi per rischi e oneri |
|--------------------------------------|--|--|--------------------|--|
| Valore di inizio esercizio | - | 8.142.848 | 25.000 | 25.000 |
| Variazioni nell'esercizio | | | | |
| Accantonamento nell'esercizio | 79.868 | 351.792 | - | 431.660 |
| Totale variazioni | 79.868 | 351.792 | - | 431.660 |
| Valore di fine esercizio | 79.868 | 8.494.640 | 25.000 | 8.599.508 |

L'importo iscritto a Fondo rischi per imposte è stato accantonato a fronte di un avviso di accertamento Ici, riferito all'anno di imposta 2011, emesso dal Comune di Padova.

La voce "Strumenti finanziari derivati passivi" accoglie invece il Fair value negativo di due contratti di I.R.S. (Interest rate swap) alla data del 31 dicembre 2016. Tali contratti sono qualificabili quali derivati di copertura, in quanto volti a coprire il rischio di variazione dei flussi finanziari attesi di un altro strumento finanziario, ovvero del Mutuo in pool sottoscritto con controparti la Cassa di Risparmio del Veneto spa e la Banca Monte dei Paschi di Siena spa.

Il fair value dei due contratti, pari a complessivi euro 8.494.640, è stato valutato sulla base del Mark to Market comunicato dagli istituti con riferimento alla data del 31.12.2016. I contratti prevedono quale data di scadenza il 26 maggio 2036 (stessa data di scadenza del mutuo), hanno un nominale alla data del 31 dicembre pari a complessivi euro 15.901.092 ed un tasso fisso di riferimento crescente, pari attualmente allo 5,09 % (che si assesterà a partire da novembre 2018 al 5,58%).

In merito al contratto di I.R.S. sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena spa, si evidenzia come Fiera di Padova Immobiliare spa abbia convenuto in giudizio di fronte al Tribunale di Padova l'istituto di credito per sentir dichiarare la nullità, l'annullamento o la risoluzione del predetto contratto. Infatti, nel processo avviato, Fiera di Padova Immobiliare s.p.a. ha dedotto che sia in fase di prima stipulazione, che in fase di rinegoziazione, la banca non aveva fornito corrette informazioni circa il valore iniziale del prodotto (c.d. Mark to Market), occultando commissioni per oltre 500.000,00 euro.

Fiera di Padova Immobiliare s.p.a. ha, altresì, richiesto la condanna della banca a restituire i flussi di cassa generati dal derivato o comunque a tenerla indenne per le commissioni implicite praticate e non dichiarate.

Il Giudice, accogliendo la richiesta di Fiera di Padova Immobiliare s.p.a., ha disposto Consulenza Tecnica d'Ufficio per verificare se effettivamente la banca avesse praticato le commissioni implicite denunciate dall'attrice ed il CTU nominato ha confermato che il contratto, in sede di prima stipulazione, ha comportato per Fiera di Padova Immobiliare

s.p.a. il pagamento di commissioni implicite non dichiarate dalla banca per euro 414.903,18 (pari al 6,3% del nozionale medio del contratto) e in sede di rinegoziazione nel 2007 il pagamento di ulteriori commissioni implicite per euro 86.548,58, ritenute eccessive rispetto al valore del contratto. Il CTU ha altresì quantificato i flussi negativi generati dallo Swap in euro 2.914.848,70 alla data della perizia.

L'importo iscritto ad Altri fondi rischi, pari ad euro 25.000, si riferisce ad un accantonamento effettuato nell'esercizio 2014 a fronte delle presumibili spese legali legate ai contenziosi in essere.

In merito alle possibili passività che potrebbero derivare da un esito negativo della causa pendente in Cassazione contro l'Agenzia del Territorio avente ad oggetto il classamento di alcuni immobili, ricorso peraltro che ha visto l'Agenzia del Territorio soccombere sia in primo che in secondo grado, l'organo amministrativo ha ritenuto di non iscrivere alcun fondo rischi, dato che, anche se tale accadimento può essere ritenuto probabile alla luce di una recente sentenza della Corte di Cassazione, la passività che potrebbe derivarne non risulta allo stato attuale determinabile in maniera attendibile..

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio | Di cui di durata residua superiore a 5 anni |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| Debiti verso banche | 19.464.600 | (313.138) | 19.151.462 | 210.628 | 18.940.834 | 17.896.834 |
| Debiti verso fornitori | 105.854 | (55.016) | 50.838 | 50.838 | - | - |
| Debiti tributari | 12.724 | (11.812) | 912 | 912 | - | - |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 2.632 | 56 | 2.688 | 2.688 | - | - |

| | | | | | | |
|----------------------|------------|-----------|------------|---------|------------|------------|
| Altri debiti | 10.322 | 69.250 | 79.572 | 79.572 | - | - |
| Totale debiti | 19.596.132 | (310.660) | 19.285.472 | 344.638 | 18.940.834 | 17.896.834 |

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

| | Debiti assistiti da garanzie reali | | Debiti non assistiti da garanzie reali | Totale |
|---|------------------------------------|---|--|------------|
| | Debiti assistiti da ipoteche | Totale debiti assistiti da garanzie reali | | |
| Debiti verso banche | 19.151.034 | 19.151.034 | 428 | 19.151.462 |
| Debiti verso fornitori | - | - | 50.838 | 50.838 |
| Debiti tributari | - | - | 912 | 912 |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | - | - | 2.688 | 2.688 |
| Altri debiti | - | - | 79.572 | 79.572 |
| Totale debiti | 19.151.034 | 19.151.034 | 134.438 | 19.285.472 |

Tra i debiti si evidenzia un contratto di mutuo in Pool di durata trentennale sottoscritto nel 2006 e poi rimodulato a fine esercizio 2011 con controparti la Cassa di Risparmio del Veneto Spa e la Banca Monte dei Paschi di Siena spa (debito residuo al 31.12.2016 euro 19.151.034), mutuo che prevede alla sua scadenza (fissata al 1 aprile 2036) una maxi rata finale pari ad euro 6.168.133.

Tale mutuo è garantito da ipoteca su immobili di proprietà.

Ratei e risconti passivi

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ratei passivi | 133.629 | (9.395) | 124.234 |
| Totale ratei e risconti passivi | 133.629 | (9.395) | 124.234 |

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

| Categoria di attività | Valore esercizio corrente |
|-------------------------|---------------------------|
| LOCAZIONE BENI IMMOBILI | 1.495.814 |
| Totale | 1.495.814 |

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

| Area geografica | Valore esercizio corrente |
|-----------------|---------------------------|
| ITALIA | 1.495.814 |
| Totale | 1.495.814 |

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

In merito ai costi di entità o incidenza eccezionali, merita evidenziare la perdita di euro 392.908 generata dall'azzeramento della partecipazione posseduta nella ex controllata Padovafiery spa. Tale partecipazione, generata nell'esercizio 2005 dal conferimento del ramo di azienda relativo alla gestione operativa del quartiere fieristico di Padova nella società Padovafiery spa avente quale contropartita una partecipazione pari al 20% del capitale della società conferitaria, era stata inizialmente iscritta a bilancio ad un valore pari al ramo di azienda conferito, valutato in euro 800.000. Il Valore originario di iscrizione era stato poi, nell'esercizio 2015, oggetto di una svalutazione che aveva allineato il valore di iscrizione con la corrispondente frazione di patrimonio netto sulla base del bilancio della partecipata al 31.12.2015, riducendolo ad euro 392.908.

Nel corso del 2016 la società Padovafiery spa, in data 18.11.2016, ha deliberato

l'azzeramento del capitale perdite e la sua ricostituzione; a fronte della mancata partecipazione alla sottoscrizione del nuovo capitale sociale, se non limitatamente ad una sola azione, si è provveduto a rilevare una perdita pari ad euro 392.908, classificata in bilancio nella voce C.17 di Conto Economico.

La natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 comma 22 quater c.c.)

Tra i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio di cui si ritiene di fare specifica menzione si riscontra:

- a) la nota in data 18/01/2017 con cui la società che gestisce il quartiere fieristico (GEO SpA) ha comunicato di interrompere il pagamento del canone di affitto nelle more di alcuni chiarimenti in atto e riguardanti generiche quanto potenziali difformità rispetto all'oggetto del contratto di affitto nel quale è subentrata
- b) l'effettivo mancato pagamento dei canoni di affitto che permane fino alla data odierna per una morosità complessiva a tutto il mese di aprile 2017 pari ad euro 608.297,72
- c) l'intervento di GEO SpA (a seguito di chiamata in causa da parte di Padovafiery SpA) nel contenzioso in cui la società è stata chiamata da parte della stessa Padovafiery SpA, in cui si prospettano - da parte della stessa GEO - vizi nella procedura di conferimento, da parte del Comune di Padova in Fiera di Padova Immobiliare SpA, dell'area ex Palazzo delle Nazioni dove si sta realizzando il nuovo Centro Congressi a seguito dell'aumento di capitale effettuato nel maggio 2012 sottoscritto dalla Camera di Commercio e dal Comune di Padova;
- d) la quantificazione, limitatamente ai costi diretti, del danno subito dalla società per maggiori oneri di Euro 1.475.297,16 a seguito dell'accertata presenza di materiale pericoloso nei terreni a ridosso dell'edificio, oggetto del conferimento in natura per aumento di capitale sociale ed interessato da altri rinvenimenti onerosi

per il cantiere “Nuovo Centro Congressi” (messa in sicurezza opere del dipinto di Amleto Sartori e del portale dello Strazzabosco), il cui probabile diritto al risarcimento sarà oggetto di confronto con il socio conferente (Comune di Padova).

In data 22 marzo il consiglio di amministrazione ha deliberato di proporre ai soci un aumento di capitale per dotare la società delle risorse finanziarie necessarie per far fronte sia ad esigenze di liquidità connesse alla corresponsione dei canoni che nella prospettiva di realizzazione di nuovi investimenti o di ristrutturazione del debito che porti in prospettiva ad un alleggerimento del conto economico per quanto concerne gli oneri finanziari.

In data 29 marzo Sinloc SpA ha presentato ai soci, su incarico della Fondazione Cariparo, l'executive summary relativo all'evoluzione prospettica di Fiera Immobiliare Spa, con diverse opzioni di intervento che saranno oggetto di specifiche valutazioni e che prevedono anche operazioni di carattere straordinario per rafforzare il profilo di equilibrio economico finanziario della società nel lungo periodo tenuto conto della innovazioni normative recentemente intervenute in materia di società a partecipazione pubblica (Testo unico approvato con D.lgs. n. 175/2016).

In tale contesto il consiglio di amministrazione ha adottato in data 22 marzo la decisione di proporre un aumento di capitale sociale che consente di evitare il rischio prospettico di criticità - seppur non attuali e incombenti - sotto il profilo della continuità aziendale, tenuto conto che la governance della società dovrà essere rinnovata a seguito all'approvazione del presente bilancio. Ad ogni buon conto il Cda ha autorizzato il deposito di apposita istanza di emissione di ordinanza ex art. 186 ter c.p.c. in forma provvisoriamente esecutiva al fine di ottenere un'ingiunzione di pagamento che permetta di vedere onorati i canoni di locazione attualmente non corrisposti né da Padova Fiere S.p.A. né dalla conduttrice Geo S.p.A. con il preciso obiettivo di ottenere un riallineamento dell'ammacco di flussi economici che - pur non coinvolgenti l'esercizio sociale chiuso al 31.12.2016 appaiono come circostanza rilevante da (anche ai sensi dell'OIC 29) segnalare ex art. 2427, comma 1, n. 22 quater.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Informativa sulle perdite fiscali

| | Esercizio corrente | | | Esercizio precedente | | |
|--|--------------------|------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|
| | Ammontare | Aliquota fiscale | Imposte anticipate rilevate | Ammontare | Aliquota fiscale | Imposte anticipate rilevate |
| Perdite fiscali | | | | | | |
| di esercizi precedenti | 1.433.852 | | | 1.750.952 | | |
| Totale perdite fiscali | 1.433.852 | | | 1.750.952 | | |
| Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza | 1.433.852 | 24,00% | 344.124 | 1.750.952 | 24,00% | 420.228 |

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

La società non sia avvale di personale assunto direttamente alle proprie dipendenze, ma dell'utilizzo di dipendenti messi a disposizione dai soci Comune di Padova e Camera di Commercio di Padova sulla base di apposita convenzione sottoscritta con gli stessi. Il costo scaturente da tale convenzione è stato classificato nella voce B.9.a di Conto Economico.

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

| | Amministratori | Sindaci |
|-----------------|----------------|---------|
| Compensi | 16.000 | 25.917 |

Compensi al revisore legale o società di revisione

| | |
|--|--------------|
| | Valor |
|--|--------------|

| | |
|--|--------------|
| | e |
| Revisione legale dei conti annuali | 3.000 |
| Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione | 3.000 |

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La società ha sottoscritto, in data 5 agosto 2014, il contratto di appalto avente ad oggetto la realizzazione del Palazzo dei Congressi nell'area della Fiera di Padova, per un importo tale pattuito di complessivi euro 19.304.933.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Relativamente alla destinazione della perdita di esercizio, pari ad euro 818.251, l'Organo amministrativo propone:

- la sua copertura quanto ad euro 507 tramite l'utilizzo dell'esistente Riserva legale.
- il rinvio ai futuri esercizi per la parte residua, pari ad euro 817.744.

Nota integrativa, parte finale

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica e le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

IL PRESIDENTE DEL C.D.A.

(Dott. MASSIMILIANO PELLIZZARI)

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Dott. Marchesini Alberto, ai sensi dell'art.31 comma 2-quinquies della legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.