

SPA IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA

Bilancio di esercizio al 31-12-2017

Dati anagrafici	
Sede in	VIA CAPRERA 5 - 25125 BRESCIA (BS)
Codice Fiscale	03151460171
Numero Rea	BS 000000336528
P.I.	03151460171
Capitale Sociale Euro	10.774.404 i.v.
Forma giuridica	Societa' per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	681000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	2.150	160
II - Immobilizzazioni materiali	19.513.959	17.237.522
Totale immobilizzazioni (B)	19.516.109	17.237.682
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	2.410.087	1.866.834
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.185.664	1.488.717
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	122.359
Totale crediti	1.185.664	1.611.076
IV - Disponibilità liquide	5.206.466	8.049.774
Totale attivo circolante (C)	8.802.217	11.527.684
D) Ratei e risconti	39.450	18.929
Totale attivo	28.357.776	28.784.295
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	10.774.404	10.774.404
VI - Altre riserve	609.122	687.999
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	203.348	(78.877)
Totale patrimonio netto	11.586.874	11.383.526
B) Fondi per rischi e oneri	8.887.360	8.849.509
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	158.964	142.911
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.191.088	1.590.401
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.507.529	6.792.459
Totale debiti	7.698.617	8.382.860
E) Ratei e risconti	25.961	25.489
Totale passivo	28.357.776	28.784.295

Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	702.297	446.039
5) altri ricavi e proventi		
altri	958.431	1.113.912
Totale altri ricavi e proventi	958.431	1.113.912
Totale valore della produzione	1.660.728	1.559.951
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.885	2.023
7) per servizi	442.392	366.165
8) per godimento di beni di terzi	2.122	1.722
9) per il personale		
a) salari e stipendi	201.975	222.448
b) oneri sociali	61.196	70.477
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	16.563	16.304
c) trattamento di fine rapporto	16.563	16.304
Totale costi per il personale	279.734	309.229
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	285.700	138.621
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	160	960
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	285.540	137.661
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	20.275	378
Totale ammortamenti e svalutazioni	305.975	138.999
12) accantonamenti per rischi	37.852	0
14) oneri diversi di gestione	354.728	388.779
Totale costi della produzione	1.425.688	1.206.917
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	235.040	353.034
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	13.569	25.583
Totale proventi diversi dai precedenti	13.569	25.583
Totale altri proventi finanziari	13.569	25.583
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	24.628	410.936
Totale interessi e altri oneri finanziari	24.628	410.936
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(11.059)	(385.353)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	223.981	(32.319)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	20.633	46.558
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	20.633	46.558
21) Utile (perdita) dell'esercizio	203.348	(78.877)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti, l'esercizio 2017 si è chiuso con un utile di € 203.348 dopo aver stanziato ammortamenti per € 285.700 e imposte sul reddito per € 20.633.

- Si segnala che la Società - ai fini dell'approvazione del presente bilancio - ha usufruito del termine di 180 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio sociale, così come consentito dall'art. 2364 del Codice Civile e dall'art. 7 dello Statuto Sociale e le cui motivazioni sono state dettagliatamente riportate nel verbale del Consiglio di Amministrazione che ha deliberato sul rinvio stesso.

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 2017 corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del codice civile. Ai sensi dell'art. 2423, ultimo comma, c.c, il bilancio è predisposto in unità di euro. Il passaggio 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.

I dati della nota integrativa sono espressi in unità di euro in quanto garantiscono una migliore intelligibilità del documento.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Nella redazione del presente bilancio, 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.

La rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto.

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 .

I principi contabili ed i criteri di valutazione applicati nella redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 sono analoghi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016.

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

Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

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, e si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa.

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza ha effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Le motivazioni dell'eventuale applicazione di detto principio sono illustrate nei commenti della nota integrativa.

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

Le voci precedute dai numeri arabi, dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, non sono state ulteriormente suddivise, né raggruppate, né adattate (art. 2423-ter, c. 2, 3 e 4).

Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

Si segnala che:

- 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.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

ATTIVITA' SVOLTA

La società svolge la seguente attività:

l'attività immobiliare in genere ed in particolare:

* la compravendita, la ristrutturazione ed il trasferimento a qualsiasi titolo, la locazione e sub-locazione non finanziaria, di fabbricati (urbani e rurali, civili, commerciali, industriali ed artigianali) ed edifici prefabbricati, di terreni e loro utilizzazione ai fini edificatori anche con assunzione ed esecuzione di opere edili di ogni genere e tipo sia in proprio che per conto terzi, nonché la costituzione di qualsiasi diritto reale e personale sugli stessi.

* l'amministrazione e la gestione nel settore immobiliare in genere, la conclusione di contratti aventi per oggetto la compravendita, la gestione, la locazione e l'alienazione di beni mobili ed immobili, il tutto nei confronti di soggetti economici di qualsiasi natura o forma giuridica.

La società potrà inoltre organizzare e gestire manifestazioni fieristiche, mostre, congressi, corsi di formazione ed altre manifestazioni ed iniziative, eventi tutti che la società potrà anche organizzare e gestire direttamente ovvero tramite altri enti.

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.

Non si segnalano fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO (Art. 2427 c.1 n.1)

I criteri di valutazione adottati per le singole poste di bilancio sono aderenti alle disposizioni previste dall'art. 2426 del Codice Civile.

Si illustrano di seguito i criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio precisando che ai sensi dell' art. 2435-bis c.c. la società si è avvalsa della facoltà di valutare i crediti, i debiti e i titoli

senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, così come previsto dai principi contabili di riferimento.

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto o di produzione aumentato degli eventuali costi accessori di diretta imputazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2426 c. 1, n. 1, del C. C..

Ai sensi dell'art. 10 della legge 72/83 si precisa che non sono state mai fatte rivalutazioni né monetarie, di cui alle leggi speciali, né economiche volontarie sui beni presenti al termine dell'esercizio.

Le spese di manutenzione vengono capitalizzate nei casi in cui producano incremento del valore del cespite.

Il costo delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo è ammortizzato sistematicamente in ogni esercizio in relazione alla residua possibilità di utilizzazione delle stesse, giusto quanto disposto dall'art. 2426 c. 1, n. 2 del C.C. e secondo quanto previsto dai piani di ammortamento, che non sono variati nel presente esercizio.

In considerazione della loro limitata significatività economica, i beni di valore unitario inferiore a € 516,46 sono interamente ammortizzati nel corso dell'esercizio.

Per quanto concerne le immobilizzazioni immateriali si pone in evidenza che i costi pluriennali iscritti all'attivo vengono ammortizzati in base a un piano sistematico che prevede il completamento dell'intero processo di ammortamento nell'ambito massimo di un quinquennio od in un arco temporale maggiore in relazione all'utilità da essi derivante ed alla quota imputabile a ciascun esercizio.

I Piani di Ammortamento dei vari cespiti prevedono l'applicazione di quote costanti, che vengono successivamente indicate.

In particolare:

In particolare:

- Per quanto riguarda le immobilizzazioni immateriali:

- Software e programmi sono ammortizzati utilizzando l'aliquota del 20%;

- Per quanto riguarda le immobilizzazioni materiali:

- gli immobili sono stati ammortizzati utilizzando l'aliquota del 3% per il Padiglione Sud;

- le attrezzature sono ammortizzate utilizzando l'aliquota del 15%;

- le macchine d'ufficio elettroniche sono ammortizzate utilizzando l'aliquota del 20%;

- gli automezzi sono ammortizzati utilizzando l'aliquota del 25%;

- gli impianti generici sono ammortizzati utilizzando l'aliquota del 15%;

- gli impianti specifici sono ammortizzati utilizzando l'aliquota del 12,50%;

- gli impianti telefonici sono ammortizzati utilizzando l'aliquota del 20%;

- i mobili e arredi sono ammortizzati utilizzando l'aliquota del 15%;

- le costruzioni mobili leggere sono ammortizzati utilizzando l'aliquota del 30%;

- Le immobilizzazioni materiali costituite dai lotti di terreno in fase di costruzione non vengono ammortizzate, in quanto i lavori non sono ancora ultimati e quindi gli immobili non sono ancora entrati in funzione, il tutto in stretta conformità a quanto disposto dalla normativa civilistica e fiscale vigente. Tuttavia, è stato mantenuto a scopo prudenziale un fondo svalutazione, pari ad €. 1.317.951, a rettifica del valore dei terreni in parola, al fine di tener conto del cambiamento di programma e di strategia societaria per quanto riguarda la costruzione di nuovi beni immobili a destinazione fieristica, fondo che tenga conto del possibile minor valore degli stessi.

Si segnala inoltre che è stata avviata nel corso del 2017, ed è tuttora in esecuzione, l'opera di ristrutturazione del palazzetto Ex EIB a seguito della firma della convenzione urbanistica Modificativa della vecchia Convenzione Urbanistica stipulata nel 2005 con il Comune di Brescia e i compartisti con la quale sono variati gli accordi tra le parti. Con la firma della nuova convenzione, avvenuta in data 16 dicembre 2016 presso il Notaio Barzellotti, la Società non deve più svolgere le

opere di urbanizzazione originariamente previste dalla Convenzione Urbanistica del 2005, ma in sostituzione la Società cederà gratuitamente al Comune di Brescia il palazzetto Ex EIB al termine dell'esecuzione dell'attività di ristrutturazione dello stesso palazzetto ex EIB. Nel corso del 2017 l'attività di ristrutturazione del palazzetto ex EIB ha generato costi per la società per complessivi € 2.296.456. Sulla base di una ripartizione dei costi in funzione dei millesimi attribuibili all'intero comparto fieristico, determinati in sede di stipula dell'originaria convenzione urbanistica del 2005, l'importo di € 2.296.456 è stato ripartito per € 2.213.737 nelle immobilizzazioni in corso e acconti in quanto riferibili al padiglione fieristico e alle aree fabbricabili in possesso della società e per € 82.718 nelle rimanenze in quanto riferibili al palazzetto ex EIB.

Alla luce di tale ripartizione si è provveduto a rettificare anche i costi sostenuti nel corso del 2016 in quanto i costi per la ristrutturazione, sostenuti per € 272.591, erano stati tutti classificati nelle rimanenze finali. Rispetto al bilancio d'esercizio depositato al 31.12.2016 la voce immobilizzazioni in corso e acconti è stata incrementata di € 262.772, mentre la voce rimanenze è stata decrementata di pari importo, lasciando alla voce rimanenze l'importo di € 9.819.

RIMANENZE

Le giacenze di magazzino sono valutate in base al costo di acquisto o di produzione con il metodo del Costo medio Ponderato, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2426 c. 1 n. 10 del C. C., ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato se minore, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2426 c. 1 n. 9 del C. C..

CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il valore presumibile di realizzazione che corrisponde alla differenza tra il nominale ed il totale della svalutazione crediti, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2426 c. 1, n. 8 del C. C..

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono esposte al presumibile valore di realizzazione che corrisponde al loro valore nominale.

DEBITI

I debiti sono iscritti al valore nominale.

FONDI PER RISCHIE ONERI

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o passività, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza; gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. L'importo è stato determinato sulla base della documentazione scritta oggi esistente presso la Società ed in modo prudenziale, il tutto come in seguito meglio specificato.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il "Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato" è stato calcolato in conformità all'anzianità maturata dai dipendenti in forza alla società alla data di chiusura del bilancio, in base alle leggi ed al contratto di lavoro applicato.

RATEI E RISCOINTI

I ratei ed i risconti, sia attivi che passivi, sono stati determinati secondo uno stretto criterio di competenza temporale.

ATTIVITA' E PASSIVITA' IN VALUTA

Le attività e le passività in valuta, ove esistenti, ad eccezione delle immobilizzazioni, vengono iscritti al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio; gli utili e le perdite sono imputati al conto economico, e l'utile netto viene accantonato in una apposita riserva non distribuibile fino al realizzo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2426 c. 1, n. 8-bis del C. C..

RICAVI, PROVENTI, COSTI E ONERI

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazione di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

IMPOSTE

Le imposte correnti sul reddito sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore; le imposte differite/anticipate sono contabilizzate sulla differenza tra il valore delle attività e passività ai fini fiscali ed il valore attribuito nel bilancio di esercizio; le imposte anticipate sono iscritte nei limiti della loro recuperabilità.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	-	19.342.565	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	787.092	-
Svalutazioni	-	1.317.951	-
Valore di bilancio	160	17.237.522	17.237.682
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	2.150	2.561.977	2.564.127
Ammortamento dell'esercizio	160	285.540	285.700
Totale variazioni	1.990	2.276.437	2.278.427
Valore di fine esercizio			
Valore di bilancio	2.150	19.513.959	19.516.109

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali alla data del 31.12.2017 ammontano ad € 425.289, ammortizzate per € 423.139, residuano in bilancio per € 2.150, non ancora ammortizzate riferite al nuovo software gestionale acquisito a fine dicembre 2017.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	15.009.775	160.382	103.502	428.262	3.640.644	19.342.565
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	123.781	150.522	93.569	419.220	-	787.092
Svalutazioni	-	-	-	-	1.317.951	1.317.951
Valore di bilancio	14.885.994	9.860	9.933	9.042	2.322.693	17.237.522
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	334.357	1.781	-	4.398	2.220.104	2.561.977
Ammortamento dell'esercizio	273.474	3.294	3.046	4.389	-	285.540
Totale variazioni	60.883	(1.513)	(3.046)	9	2.220.104	2.276.437
Valore di fine esercizio						
Valore di bilancio	14.946.877	8.347	6.887	9.051	4.542.797	19.513.959

Le immobilizzazioni materiali al 31.12.2017 risultano essere pari ad €. 19.513.959:

- Terreni e fabbricati per € 14.946.877: sono costituiti dal valore netto del padiglione fieristico e dei relativi terreni di pertinenza.
- Impianti e macchinario per € 8.347
- Attrezzature industriali e commerciali per € 6.887;
- Altri beni per € 9.051.
- Immobilizzazioni in corso e acconti: l'importo complessivo è pari ad € 4.542.797. Per la maggior parte sono costituiti dal valore dei lotti di terreno in fase di costruzione, pari ad €. 3.312.990. Tali immobilizzazioni non vengono ammortizzate, in quanto i lavori non sono ancora ultimati e quindi gli immobili non sono ancora entrati in funzione, il tutto in stretta in conformità a quanto disposto dalla normativa civilistica e fiscale vigente. Tuttavia, è stato mantenuto a scopo prudenziale un fondo svalutazione, pari ad €. 1.317.951, a rettifica del valore dei terreni in parola, al fine di tener conto del cambiamento di programma e di strategia societaria per quanto riguarda la costruzione di nuovi beni immobili a destinazione fieristica, fondo che tenga conto del possibile minor valore degli stessi.

Inoltre sono presenti €. 2.476.509 relativi a costi della ristrutturazione del palazzetto ex Eib, non ancora terminati, attribuibili al padiglione fieristico e alle aree fabbricabili di proprietà della società e €. 71.249 relativi a costi di manutenzione straordinaria relativi al padiglione fieristico non ancora terminati.

Si ricorda inoltre che il valore degli immobili di proprietà della società è stato oggetto di perizia redatta dalla Borsa Immobiliare di Brescia in data 30 marzo 2015 e successivamente integrata in data 22 aprile 2015. Si ricorda inoltre che la perizia di cui sopra era stata commissionata anche al fine di verificare il valore al 31.12.2014 delle proprietà immobiliari, sia nell'ipotesi di continuità aziendale, sia nell'ipotesi di cessione per liquidazione con determinazione dell'ipotetico prezzo di realizzo. Nell'ipotesi di determinazione dei valori di cessione per liquidazione la perizia esponeva un valore complessivo degli immobili di proprietà sociale pari ad € 22.297.033 che ci conforta rispetto ai valori netti contabili degli immobili di proprietà che sono iscritti, tra le immobilizzazioni materiali per la parte relativa al padiglione fieristico e alle aree e tra le rimanenze per la parte relativa al palazzetto ex EIB, in bilancio per un valore totale pari a complessivi € 19.513.959.

Completamento del Quartiere Fieristico

1. Valutazione delle opere di urbanizzazione da imputare agli Assets immobiliari

Si ricorda che in data 16 dicembre 2016 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica Modificativa della vecchia Convenzione Urbanistica stipulata nel 2005 con il Comune di Brescia e i compartisti con la quale sono variati gli accordi tra le parti. Con la firma della nuova convenzione la Società non deve più svolgere le opere di urbanizzazione originariamente previste dalla Convenzione Urbanistica del 2005, ma in sostituzione la Società cederà gratuitamente al Comune di Brescia il palazzetto Ex EIB al termine dell'esecuzione dell'attività di ristrutturazione dello stesso palazzetto ex EIB, secondo appositi progetti precedentemente approvati.

Come indicato in precedenza, nel bilancio presentatovi vi evidenziamo che:

- alla data del 31 dicembre 2017 sono stati sostenuti costi derivanti dalla ristrutturazione del palazzetto ex EIB per €. 2.296.456 che sono stati attribuiti ai beni immobili di proprietà della società (iscritti tra le immobilizzazioni materiali e le rimanenze finali Palazzetto Ex EIB) sulla base dell'individuazione e dei millesimi di ripartizione risultanti dalla perizia eseguita in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica originaria. Sulla base di tale ripartizione dei costi, l'importo di €. 2.296.456 è stato ripartito per €. 2.213.737 nelle immobilizzazioni in corso e acconti in quanto riferibili al padiglione fieristico e alle aree fabbricabili in possesso della società e per €. 82.718 nelle rimanenze in quanto riferibili al palazzetto ex EIB;
- il valore alla data del 31 dicembre 2017 dei beni immobili (terreni) al lordo del fondo svalutazione prudenziale è invariato ed è pari ad Euro 3.312.990 con un fondo svalutazione di € 1.317.951;
- il fondo per rischi ed oneri alla data del 31 dicembre 2017, creato per la stima di opere ancora da realizzare, è quindi pari ad Euro 6.654.403 di cui Euro 5.576.639 riferiti ai beni venduti ed Euro

1.077.764 riferiti ai beni di proprietà e non in utilizzo da realizzare in futuro quale scomputo degli oneri convenzionali, e verrà stornato a completamento dell'opera di ristrutturazione del palazzetto ex EIB;

2. Svalutazione dei beni immobili in costruzione

In dettaglio, la determinazione dell'importo del fondo prudenziale di svalutazione, pari a un totale di Euro 1.317.951, è avvenuta sulla base della tabella che segue:

DESCRIZIONE	FONDO			
	01/08/2005	31/12/2008	SVALUTAZIONE	31/12/2017
PADIGLIONE NORD	€ 1.224.001	€ 1.825.775	€ 601.774	€ 1.224.001
BOULEVARD	€ 146.963	€ 283.468	€ 136.506	€ 146.963
CORPO POLIFUNZIONALE EST	€ 36.667	€ 70.725	€ 34.058	€ 36.667
CORPO SERVIZI ALA NORD	€ 203.951	€ 393.391	€ 189.440	€ 203.951
CENTRO CONGRESSI	€ 203.951	€ 393.391	€ 189.440	€ 203.951
INGRESSO GALLERIA	€ 179.506	€ 346.241	€ 166.734	€ 179.506
TOTALE	€ 1.995.039	€ 3.312.990	€ 1.317.951	€ 1.995.039

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti finiti e merci	1.866.834	82.718	1.949.552
Acconti	-	460.535	460.535
Totale rimanenze	1.866.834	543.253	2.410.087

Le rimanenze di magazzino ammontano ad €. 2.410.087 e si riferiscono per € 1.949.552 al Palazzetto ex EIB e per € 460.534 a acconti all'ATI per l'opera di ristrutturazione del Palazzetto ex EIB.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante ammontano a complessivi € 1.185.664 (nel precedente esercizio pari ad € 1.611.076, si sono decrementati per complessivi € 425.412) La voce è così composta:

Crediti verso clienti: pari a € 868.825, tutti esigibili entro l'esercizio successivo, comprensivi di fatture da emettere. La voce più importante è composta dal credito verso Expo Sviluppo Srl in seguito all'accordo transattivo firmato tra le parti in occasione della sottoscrizione della convenzione urbanistica, ad oggi ancora da incassare per € 750.000.

Crediti tributari: pari a € 310.087, l'importo è composto da:

- € 3.528 per erario c/Rit. su interessi attivi bancari;
- € 4.853 per credito Ires per acconti versati;
- € 22.233 per credito Irap per acconti versati;
- € 25.909 per credito Ires da rimborso istanza per deducibilità Ires da Irap;
- € 243.577 per erario c/I.V.A.;
- € 9.937 credito per iva in relazione a fallimenti;
- € 50 per credito da addizionale comunale;

Crediti v/altri: pari a € 6.752, la voce è composta da:

- € 93 per crediti v/fornitori per anticipi;

- € 6.582 per fornitori c/anticipi;
- € 77 per crediti diversi.

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
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.423.792	(554.967)	868.825	868.825
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	50.046	260.041	310.087	310.087
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	137.238	(130.486)	6.752	6.752
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.611.076	(425.412)	1.185.664	1.185.664

Non vi sono crediti con scadenza residua e concordata superiore a cinque anni (art. 2427 c.1 n. 6).

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	8.048.717	(2.843.285)	5.205.432
Denaro e altri valori in cassa	1.057	(23)	1.034
Totale disponibilità liquide	8.049.774	(2.843.308)	5.206.466

Si segnala che i depositi bancari pari ad € 5.206.466 sono costituiti da:

- € 798.483 relativi al conto corrente acceso presso UBI Banca. Si ricorda che le somme sono vincolate e destinate all'opera di ristrutturazione del Palazzetto ex EIB, anche a seguito di precisa delibera assembleare.
- € 3.500.000 relativi al conto corrente acceso presso Credito Lombardo Veneto. Si ricorda che le somme sono vincolate e destinate all'opera di ristrutturazione del Palazzetto ex EIB, anche a seguito di precisa delibera assembleare. Si fa presente che detti valori per € 3.500.000 sono stati messi a garanzia dell'istituto di credito CreloVe che ha rilasciato le fidejussioni bancarie al Comune di Brescia per la realizzazione delle opere di ristrutturazione del Palazzetto ex EIB in corso di esecuzione.
- € 907.983, somme relative ad altri conti correnti ordinari a disposizione della Società per la gestione corrente della Stessa.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	1.702	1.702
Risconti attivi	18.929	18.819	37.748
Totale ratei e risconti attivi	18.929	20.521	39.450

Sono costituiti da risconti attivi relativi a oneri fideiussori ed a vari costi anticipati sostenuti nel corso dell'anno 2017 e di competenza di anni successivi.

Oneri finanziari capitalizzati

Nessun onere finanziario è stato imputato nell'esercizio a valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 c.1 n.8).

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		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
			Altre destinazioni		
Capitale	10.774.404		-		10.774.404
Altre riserve					
Versamenti a copertura perdite	685.652		(78.877)		606.775
Riserva da riduzione capitale sociale	2.346		-		2.346
Varie altre riserve	1		-		1
Totale altre riserve	687.999		(78.877)		609.122
Utile (perdita) dell'esercizio	(78.877)		78.877	203.348	203.348
Totale patrimonio netto	11.383.526		-	203.348	11.586.874

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Nessun commento è necessario poiché non esiste in bilancio una riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

Il patrimonio netto ammonta alla data del 31 dicembre 2017 ad € 11.586.874; tale importo è già comprensivo dell'utile di esercizio realizzato, pari ad € 203.348.

Fondi per rischi e oneri

Il fondo per rischi ed oneri è stanziato in Bilancio per l'importo complessivo di € 8.887.360. Tale voce non si è modificata rispetto all'esercizio precedente ed è composto da:

- € 6.654.403 per opere di urbanizzazione future. Il fondo per opere di urbanizzazione future, costituito nel 2008 per l'importo di Euro 7.329.752, alla data del 31 dicembre 2017 ammonta a complessivi Euro 6.654.403;
- € 37.851 in merito ad un atto di contestazione, notificato alla Società, riferito all'anno 2013, relativo all'utilizzo di crediti in compensazione e erogazioni di rimborsi in conto fiscale. La società ha depositato ricorso avverso tale atto di contestazione in data 13 febbraio 2018;
- € 2.195.106 relativo ad un accantonamento riguardante l'imposta ICI e IMU: si segnala che nel corso del 2014 la Società ha ricevuto dal Comune di Brescia degli inviti a comparire concernenti l'imposta ICI/IMU derivanti dall'atto di riclassamento del Padiglione Fieristico effettuato dall'Agenzia del Territorio, che ha modificato la categoria catastale da E (esente ICI/IMU) alla categoria D (assoggettata all'imposta). Il classamento effettuato dall'Agenzia del Territorio ha effetti retroattivi fino al 1 gennaio 2007. Il Comune di Brescia a seguito di tale atto ha emesso i suddetti inviti a comparire contestando l'omesso versamento dell'imposta a partire dall'anno d'imposta 2008 (ultimo esercizio accertabile) fino al periodo d'imposta 2013.

Ai fini della redazione del bilancio 2014 si ricorda che era stato accantonato, comunque e per prudenza, nonostante la vittoria in primo grado di giudizio, un fondo rischi per € 2.195.106 quantificato considerando tutta l'eventuale maggior imposta, le sanzioni e gli interessi.

La società ha presentato ricorso avverso l'atto di riclassamento effettuato dall'Agenzia del Territorio ed in data 17 dicembre 2014 si è tenuta l'udienza presso la Commissione Tributaria Provinciale di Brescia per la discussione del ricorso avverso tale riclassamento con accoglimento integrale del ricorso presentato dalla Società.

Nonostante l'esito positivo della sentenza ed i ripetuti incontri tra la Società e i funzionari del Comune di Brescia, avvenuti a seguito della notifica di tali inviti a comparire, nella quale la Società ha esposto le ragioni della buona condotta tenuta in merito al versamento dell'imposta comunale dovuta nel corso degli anni ed ha ricordato il contenzioso in essere con l'Agenzia del Territorio concernente la medesima materia, il Comune di Brescia ha notificato in data 19 dicembre 2014 n. 2 avvisi di accertamento per l'anno di imposta 2008 e l'anno d'imposta 2009 per complessivi € 561.943 comprensivo di maggiore imposta, sanzioni ed interessi.

La Società ha presentato tramite professionisti all'uopo incaricati ricorso avverso tali avvisi di accertamento nel corso del mese di febbraio 2015. La Commissione Tributaria Provinciale di Brescia ha accolto le ragioni della Società con sentenza di accoglimento del 26 giugno 2015. Il Comune di Brescia non ha presentato appello.

Si segnala che è tuttora in corso il contenzioso sopra citato avverso il classamento effettuato dall'Agenzia del Territorio. Dopo la vittoria da parte della Società nel primo grado di giudizio, la Società ha conseguito una vittoria anche avanti la Commissione Tributaria Regionale. L'Agenzia del Territorio ha presentato ricorso in Cassazione, ma ad oggi non si conoscono i termini entro i quali si terrà l'udienza dell'ultimo grado di giudizio.

Si segnala inoltre che a seguito di pratica DOCFA presentata in data 16 giugno 2015 con comunicazione al Catasto della categoria catastale E per i padiglioni fieristici, l'Agenzia del Territorio ha emesso un nuovo avviso di accertamento notificato in data 14 settembre 2016 sempre riferito alla rettifica della categoria catastale del padiglione fieristico e del palazzetto ex EIB con un aggiornamento delle relative rendite catastali. In data 14 novembre 2016 è stato depositato ricorso avverso tale atto di accertamento e in data 03 luglio 2017 si è tenuta l'udienza avanti la Commissione Tributaria Provinciale di Brescia con accoglimento del ricorso proposto dalla Società. Ad oggi non si hanno notizie in merito ad un eventuale appello da parte dell'Amministrazione Finanziaria.

Si segnala infine che a seguito di pratica DOCFA presentata in data 16 novembre 2016 con nuova comunicazione al Catasto della categoria catastale E per i padiglioni fieristici, l'Agenzia del Territorio ha emesso un nuovo avviso di accertamento notificato in data 29 dicembre 2017 sempre riferito alla rettifica della categoria catastale del padiglione fieristico e del palazzetto ex EIB con un aggiornamento delle relative rendite catastali. E' stato presentato nuovo ricorso avverso tale atto di accertamento.

Stante l'incertezza sulla materia in generale e la continua insistenza da parte dell'Agenzia delle Entrate sul classamento diverso il Vostro Consiglio di Amministrazione nel bilancio al 31.12.2017 ha ritenuto di confermare i fondi rischi stanziati negli esercizi precedenti.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	142.911
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	16.053
Totale variazioni	16.053
Valore di fine esercizio	158.964

Alla data odierna risultano in forza 4 dipendenti.

Il fondo per il trattamento di fine rapporto è stato iscritto in Bilancio per l'importo di € 158.964. La quota maturata nel corso dell'anno 2017 è pari ad € 16.053.

Debiti

I debiti ammontano a complessivi € 7.698.617 (nel precedente esercizio pari ad € 8.382.860, la voce si è decrementata di € 684.243). La voce è così composta:

Debiti v/banche: pari a € 7.054.354, l'importo comprende:

- € 2.468 per competenze di fine anno dovute;
- € 7.051.886 per mutuo passivo (vedasi commento successivo).

Debiti v/fornitori: pari a € 534.618, di cui € 99.340 per fornitori fatture da ricevere.

Debiti v/tributari: pari a € 43.903. La voce è così composta:

- € 10.848 ritenute su lavoro dipendente;
- € 12.367 ritenute su lavoro autonomo;
- € 20.633 debiti Irap;
- € 55 per altre imposte;

Debiti v/Istituti Previdenziali: pari a € 21.518, si dividono in:

- € 20.992 verso INPS dipendenti;
- € 19 verso Ente bilaterale;
- € 351 verso INAIL;
- € 156 verso altri fondi.

Altri debiti: pari a € 44.224, si dividono in:

- € 34.717 per debiti verso dipendenti per rateo ferie;
- € 9.352 per dipendenti c/retribuzione;
- € 155 per altri debiti;

La Società ha in essere un mutuo chirografario con il Banco di Brescia che, alla data del 31 dicembre 2017, presenta un debito residuo complessivo di Euro 7.051.886.

Il contratto di mutuo prevede l'estinzione in rate semestrali scadenti il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno fino al 30 giugno 2029.

Il debito residuo con scadenza superiore a cinque anni è pari ad Euro 4.074.497.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso banche	7.594.386	(540.032)	7.054.354	7.054.354	4.074.497
Debiti verso fornitori	474.791	59.827	534.618	534.618	-
Debiti tributari	227.080	(183.177)	43.903	43.903	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	22.231	(713)	21.518	21.518	-
Altri debiti	64.372	(20.148)	44.224	44.224	-
Totale debiti	8.382.860	(684.243)	7.698.617	7.698.617	4.074.497

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

La Società ha in essere un mutuo chirografario con il Banco di Brescia che, alla data del 31 dicembre 2017, presenta un debito residuo complessivo di Euro 7.051.886.

Il debito residuo con scadenza superiore a cinque anni è pari ad Euro 4.074.497.

Non sono presenti debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali (art. 2427 c.1 n.6).

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Ammontare	7.698.617	7.698.617

Finanziamenti effettuati da soci della società

Nessun commento risulta necessario in quanto non vi sono finanziamenti effettuati dai soci.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	400	400
Risconti passivi	25.489	72	25.561
Totale ratei e risconti passivi	25.489	472	25.961

La voce ammonta a complessivi € 25.961. Si tratta di € 400 per ratei passivi, mentre i risconti passivi sono esposti in bilancio per un importo complessivo pari a € 25.561, riferiti alla competenza dell'esercizio successivo dell'affitto percepito da Pro Brixia.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Pur non essendo richiesto ai sensi di legge nel bilancio redatto in forma abbreviata, per una migliore informativa si provvede a fornire un dettaglio delle voci caratterizzanti il Conto Economico.

Si precisa che eventuali differenze di un euro tra le risultanze indicante in Bilancio e il prospetto che precede sono dovute esclusivamente ad arrotondamenti all'unità di euro.

<u>COSTI ED ONERI</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
B6) MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	€ 2.885	€ 2.023
B7) COSTO PER SERVIZI		
CONSUMI ED UTENZE	€ 156.594	€ 123.139
SPESE DI GESTIONE IMPIANTI FIERISTICI	€ 47.869	€ 39.770
COSTI MARKETING E PUBBLICITA'	€ 300	€ 824
CONSULENZE TECNICHE, LEGALI, AMMINISTRATIVE	€ 167.763	€ 119.542
COMPENSI AMMINISTRATORI	€ -	€ -
COMPENSI SINDACI E REVISORI	€ 20.882	€ 20.296
ONERI DI RISTRUTTURAZIONE PALAZZETTO MARTINENGO	-	-
ALTRI COSTI PER SERVIZI	€ 48.984	€ 62.594
TOTALE COSTO PER SERVIZI	€ 442.392	€ 366.165
B8) COSTO PER IL GODIMENTO DI BENI DI TERZI	€ 2.122	€ 1.722
B9) COSTI PER IL PERSONALE		
a) Salari e stipendi	€ 201.975	€ 222.448
b) Oneri sociali	€ 61.196	€ 70.477
c) Trattamento di fine rapporto	€ 16.563	€ 16.304
e) Altri costi	€ -	€ -
TOTALE COSTI DEL PERSONALE	€ 279.734	€ 309.229
B10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 160	€ 960
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 285.540	€ 137.661
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€ -	€ -
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e disponibilità	€ 20.275	€ 378
TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	€ 305.975	€ 138.999
B11) VAR.RIM. DI MATERIE PRIME, SUSSID., DI CONSUMO E MERCI	€ -	€ -
B12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	€ 37.852	€ -
B14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE		
ALTRI ONERI DI GESTIONE	€ 354.728	€ 388.779
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 354.728	€ 388.779
C17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	€ 24.628	€ 410.936
E21) ONERI STRAORDINARI	-	-
<u>RICAVI PROVENTI</u>		
A1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	€ 702.297	€ 446.039
A5) CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO	€ -	€ -
A5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	€ 958.431	€ 1.113.912
C16) INTERESSI ATTIVI BANCARI	€ 13.569	€ 25.583
<u>IMPOSTE</u>		
22) IMPOSTE SUL REDDITO CORRENTI	€ 20.633	€ 46.558
	€ 20.633	€ 46.558

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

Nessun commento è necessario in quanto non si rilevano costi e ricavi di incidenza eccezionale (art. 2427 c.1 n.13).

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

Imposte sul reddito di esercizio correnti, differite e anticipate

Riepilogo imposte IRES ed IRAP presunte:

IRES e IRAP correnti € 20.633 (riferito esclusivamente ad Irap)

IRES e IRAP prelevate dal fondo imposte differite a dedurre € 0

IRES e IRAP stornate dal fondo imposte differite per differenza di aliquote € 0

IRES e IRAP differite accantonate nell'esercizio € 0

IRES e IRAP totale valore esposto alla Voce 22 € 20.633

Trattamento Contabile delle Fiscalità differita attiva e passiva.

L'onere fiscale di competenza dell'esercizio non tiene conto anche delle imposte che pur essendo di competenza di esercizi futuri sono esigibili con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate) e di quelle che pur essendo di competenza dell'esercizio si renderanno esigibili solo in esercizi futuri (imposte differite). Le imposte anticipate e differite derivano da differenze temporanee tra il valore attribuito ad una attività o ad una passività secondo i criteri civilistici ed i corrispondenti valori assunti ai fini fiscali.

Perdite Fiscali riportabili: tutto ciò considerato, relativamente alle perdite fiscali riportabili, ammontanti a tutto il 31 dicembre 2017 ad €. 9.897.235, non si è provveduto a contabilizzare il beneficio fiscale che si sarebbe dovuto manifestare teoricamente in futuro a causa dell'utilizzo delle perdite fiscali pregresse di competenza di anni precedenti a scomputo degli utili realizzati in anni futuri, in quanto non si può ritenere con ragionevole certezza che le perdite fiscali realizzate dalla Società possano essere utilizzate in futuro.

Si dà comunque atto che tale beneficio fiscale, calcolato utilizzando l'aliquota IRES del 24,00% attualmente in vigore, sarebbe stato pari ad Euro 2.375.336

Le restanti differenze temporanee sia tassabili che deducibili sono state ritenute di importo trascurabile.

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Si segnala che il numero medio del personale dipendente durante l'esercizio è stato di 4 unità (art. 2427 c.1 n.15).

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

Nessun commento ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, n. 16) risulta necessario, in quanto il Consiglio di Amministrazione non percepisce compensi, la Società non ha assunto alcun impegno nei suoi confronti e non risulta iscritto in bilancio alcun credito.

La Società, inoltre, è dotata di Collegio Sindacale ed il compenso corrisposto all'intero Collegio è pari ad € 14.560.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Per quanto riguarda i compensi spettanti per competenza alla Società BDO Italia Spa per la revisione legale, essi sono pari a €. 6.322.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	6.322
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.322

Categorie di azioni emesse dalla società

Esistono solo azioni ordinarie.

Il Capitale Sociale è rappresentato da n. 10.774.404 azioni del valore nominale di €. 1,00 cadauna.

Titoli emessi dalla società

La Società non ha emesso titoli.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

In proposito si segnala che la Società non ha emesso strumenti finanziari.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Per quanto concerne tale voce, di importo pari a complessivi € 4.800.746, si precisa che la stessa si riferisce a:

-Oneri futuri per opere di urbanizzazione da realizzare: € 1.300.746 sono relativi all'impegno residuo, non contabilizzato tra i debiti, relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riferibili ai cespiti non ceduti ed in utilizzo (Padiglione Sud e Palazzetto ex EIB), il tutto in base alla più volte citata Convenzione Urbanistica stipulata in data 1° agosto 2005 con il Comune di Brescia ed alla perizia dell'Ing. Benedetto Buffoli; l'importo di € 1.300.746 è dato dalla differenza tra € 1.432.758 esistenti alla data del 31 dicembre 2008 ed €. 132.012 per opere di urbanizzazione realizzate nel corso dell'anno 2009 riferite ai beni non ceduti ed in utilizzo. Al termine dei lavori di ristrutturazione e alla data di cessione gratuita del Palazzetto ex EIB a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tale impegno cesserà.

-Garanzie rilasciate da terzi a favore della Società: si tratta di fidejussioni bancarie o assicurative per un importo di complessivi €. 3.500.000 dettagliate come segue:

1) Quattro fidejussioni bancarie per un importo complessivo di € 3.500.000 (trattasi di tre fidejussioni da un milione di euro ciascuna e una fideiussione da 500.000 €) rilasciate dal Credito Lombardo Veneto a favore del Comune di Brescia per la realizzazione dell'attività di ristrutturazione del palazzetto ex EIB. Le sopra citate fidejussioni saranno svincolate dal Comune di Brescia tramite consegna dell'originale delle stesse fidejussioni alla S.p.A. Immobiliare Fiera di Brescia entro (sette) giorni lavorativi dalla semplice presentazione di fatture con IVA, di importo almeno pari alla somma garantita da svincolarsi, recanti quietanza dell'impresa fornitrice e controfirmate dalla Direzione Lavori, relative all'esecuzione di opere di ristrutturazione del palazzetto ex EIB.

Al momento in cui scriviamo residuano due fidejussioni bancarie per complessivi € 1.500.000.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Trattandosi di Società che redige il bilancio in forma abbreviata, le operazioni eventualmente realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori azionisti, o con i membri degli organi di amministrazione e controllo sono comunque, se esistenti, state concluse a normali condizioni di mercato (art 2427 c.1 n.22-bis).

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Gli accordi economici non risultanti dallo Stato Patrimoniale non sono significativi e l'indicazione degli stessi non è necessaria per poter valutare la situazione finanziaria e patrimoniale e il risultato economico della Società (art 2427 c.1 n.22-ter).

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si rilevano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art 2427 c.1 n.22-quater).

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Si precisa che non esistono strumenti finanziari derivati e che non ricorrono i presupposti di legge per l'applicazione dell'art. 2427-bis del codice civile sul fair value degli strumenti finanziari.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Si fa presente che la società, ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del C.C., per presunzione di legge, sarebbe considerata soggetta alla direzione e coordinamento da parte della C.C.I.A.A. di Brescia in base al superamento del limite quantitativo, essendo la stessa detenuta per una percentuale maggiore al 50% del capitale della Società. Vi facciamo presente che, al contrario, la Società non si considera soggetta a tale direzione e coordinamento da parte della C.C.I.A.A. di Brescia in quanto nella sostanza dell'attività ordinaria e straordinaria della Società la stessa è completamente autonoma ed indipendente e non deve sottostare ad alcun vincolo parasociale o statutario.

Azioni proprie e di società controllanti

La società non ha emesso azioni o titoli di cui all'oggetto.

Altre informazioni

Ai sensi dell'art. 2435-Bis, ricorrendone i presupposti, si ritiene opportuno fornire di seguito le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'articolo 2428, usufruendo in tal modo dell'esonero dall'obbligo di redazione della relazione sulla gestione.

N. 3) il numero e il valore nominale sia delle azioni proprie sia delle azioni o quote di Società controllanti possedute dalla Società, anche per il tramite di Società fiduciarie o per interposta persona, con l'indicazione della parte di capitale corrispondente: la Società non possiede alcuna azione propria e neppure alcuna azione o quota di Società controllanti, e ciò neppure per il tramite di Società fiduciarie o per interposta persona.

N. 4) il numero e il valore nominale sia delle azioni proprie sia delle azioni o quote di Società controllanti acquistato o alienato dalla Società, nel corso dell'esercizio, anche per il tramite di Società fiduciarie o per interposta persona, con l'indicazione della corrispondente parte di Capitale, dei corrispettivi e dei motivi degli acquisti e delle alienazioni: la Società, nel corso dell'esercizio, non ha acquistato o alienato alcuna azione propria e neppure alcuna azione o quota di Società controllanti, e ciò anche per il tramite di Società fiduciaria o per interposta persona.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Tutto ciò esposto, il Consiglio di Amministrazione sottopone il Bilancio dell'esercizio chiuso alla data del 31 Dicembre 2017 alla approvazione dell'Assemblea degli Azionisti, proponendo di destinare l'intero utile d'esercizio realizzato pari a €. 203.347,74 ed esposto in bilancio con arrotondamento all'unità per €. 203.348 per il 5% pari a €. 10.167,39 a riserva legale e per la rimanente parte, pari a €. 193.180,35 a riserva straordinaria.

Nota integrativa, parte finale

Con riferimento all'attività operativa della Società, si segnala che è in essere il contratto di locazione immobiliare, sottoscritto nel mese di luglio 2016, tra la società Spa Immobiliare e la Pro Brixia che ha conferito a Pro Brixia la gestione diretta della struttura fieristica di proprietà della società per la realizzazione di eventi fieristici, convegni, concerti, ecc. ecc..

Per quanto riguarda l'attività di ristrutturazione del palazzetto ex EIB, si ricorda che l'attività di ristrutturazione è stata avviata in data 27 febbraio 2017 ed è proseguita nel corso di tutto l'esercizio 2017 e verrà completata entro il mese di luglio 2018.

Si segnala infine che nel corso dell'esercizio 2017 la Società ha ottenuto un risarcimento pari ad € 760.435,74 in relazione al contenzioso in essere nei confronti di DEC Spa. Per completezza si riporta la cronistoria del citato contenzioso e un prospetto riepilogativo delle voci derivanti da tale contenzioso.

La causa era iniziata a gennaio del 2004, con IFB lamentava nei confronti di DEC Spa, impresa appaltatrice dei lavori del lotto n.1 del Polo Espositivo, numerose carenze e manchevolezze con particolare riferimento alle infiltrazioni meteorologiche dalla copertura e difetti sugli impianti di climatizzazione. Con sentenza esecutiva n. 637/2012 in data 23 marzo 2012, il Tribunale di Brescia aveva condannato DEC Spa a risarcire IFB per un importo di € 884.704,49. Era stato inoltrato pignoramento presso tre Istituti di Credito, per ottenere il pagamento di quanto dovuto da DEC Spa, la quale aveva manifestato difficoltà finanziarie che non permettevano di adempiere al pagamento.

A fine 2012 si riceveva comunicazione che il Tribunale di Bari aveva ammesso DEC Spa alla procedura di concordato preventivo.

Tra i creditori della procedura veniva riconosciuta IFB come creditore chirografario e pertanto la somma di € 884.704,49 sarebbe stata riconosciuta in una percentuale variabile dal 21 al 27% (da € 185.787,94 a € 238.870,21).

Con tale sentenza il Giudice condannava DEC a risarcire IFB e nel contempo rigettava la domanda di IFB a condannare Assicurazioni Generali Spa in solido, in quanto IFB aveva chiesto di condannare anche Assicurazioni Generali Spa in via solidale con DEC Spa delle somme dovute a IFB fino a concorrenza delle somme garantite con le polizze fideiussorie a suo tempo emesse.

Si procedeva a ricorrere in Appello presso il Tribunale di Brescia a febbraio 2017 ed il 26 giugno 2017 la Corte d'appello del Tribunale di Brescia ha emesso sentenza esecutiva n. 961/2017 che ha accolto le ragioni di IFB e ha condannato Assicurazioni Generali Spa al pagamento in favore di IFB di € 439.675,35 oltre rivalutazione ed interessi ed oltre le spese di lite indebitamente pagate da IFB nell'anno 2012 a seguito emissione della prima sentenza n. 637 del 23 marzo 2012.

In data 6/7/2017 sono stati definiti i conteggi definitivi ammontanti ad € 760.435,74 comprensivi di rivalutazione, interessi legali e spese. Tali conteggi hanno ottenuto il benestare da parte del Legale di controparte e in data 26 luglio 2017 è stata incassata l'intera somma di € 760.435,74 a chiusura del contenzioso DEC/Assicurazioni Generali Spa.

Incasso da Assicurazioni Generali Spa (26 luglio 2017)	€ 760.435,74
Credito DEC iscritto in bilancio al netto del relativo fondo di svalutazione	€ 92.658,71
<u>Sopravvenienza attiva per incasso Assicurazioni generali</u>	<u>€ 667.777,03</u>
Consulenza legale Avvocato Beretta 2017	€ 89.279,52
Saldo operazione	€ 578.497,51

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

Brescia, 12 giugno 2018

Il Consiglio di Amministrazione

(Enrico Frigerio)

(Bruno Bettinsoli)

(Patrizia Sbardolini)

(Fabio Volpi)

(Gianfranco Peli)

S.p.A. IMMOBILIARE FIERA DI BRESCIA
 Via Caprera n. 5
 25122 BRESCIA (BS)
 Capitale sociale sottoscritto: Euro 10.774.404,00 i.v.
 Registro Imprese di Brescia n. 03151460171
 R.E.A. della C.C.I.A.A. di Brescia n. 336528
 Codice fiscale: 03151460171
 Partita I.V.A.: 03151460171

**Relazione del Collegio Sindacale
 al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017
 ai sensi dell'art. 2429, secondo comma, C.C.**

All'Assemblea degli Azionisti di S.p.A Immobiliare Fiera di Brescia.

In via preliminare si ritiene utile rammentare che l'assemblea ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti alla Società di revisione "BDO Italia S.p.A.", iscritta nel Registro dei Revisori Legali istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 2409-bis del Codice Civile e del D.Lgs. 39/2010.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 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, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

I dati principali

L'organo di amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 12/06/2018, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017:

- progetto di bilancio, completo di nota integrativa;

Il progetto di bilancio che viene sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, presenta, in sintesi, le seguenti risultanze:

Stato Patrimoniale		
Attività	€	28.357.776
Passività e Fondi	€	16.770.902
Capitale e Riserve	€	11.383.526
Risultato di esercizio	€	203.348
Conto Economico		
Valore della produzione	€	1.660.728
Costi della produzione	€	1.425.688
<i>Differenza</i>	€	235.040
Proventi ed oneri finanziari	€	-11.059
Rettifiche di valore di attività e passività Finanziarie	€	-
<i>Risultato prima delle imposte</i>	€	223.981
Imposte sul reddito dell'esercizio	€	20.633
Risultato di esercizio	€	203.348

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

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

Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo 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 e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

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

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2017, che è stato messo a nostra disposizione in data 12/06/2018, rispetto al quale esprimiamo la nostra disponibilità ad elaborare la presente relazione pur nel minor termine rispetto a quanto previsto dall'art. 2429 C.C. Gli amministratori hanno ritenuto opportuno adottare il maggior termine di approvazione del bilancio, come consentito dall'art. 2364 C.C.

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.

Ai sensi dell'art. 2426, comma 5, C.C. il Collegio Sindacale rileva che non sono stati iscritti i valori ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo, per cui è richiesto il suo consenso.

Rileviamo che la relazione al bilancio di esercizio emessa ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 39/2010 dalla società di revisione esprime un giudizio positivo.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando anche le risultanze dell'attività di revisione legale dei conti, il Collegio Sindacale non rileva cause ostative all'approvazione da parte dell'Assemblea del bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2017, così come redatto dall'organo amministrativo, oltre

alla proposta dello stesso in merito alla destinazione del risultato di esercizio come
riportato in Nota Integrativa
Brescia, 14 giugno 2018

Il Collegio Sindacale

___ Presidente Michele de Tavonatti

___ Sindaco Effettivo Marco Orazi

___ Sindaco Effettivo Simonetta Ciocchi



SPA IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

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

Agli Azionisti della
SPA IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della SPA IMMOBILIARE - FIERA DI BRESCIA (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri Aspetti

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato redatto in forma abbreviata, poiché gli Amministratori, applicando le condizioni previste dall'art. 2435-bis del codice civile, si sono avvalsi della facoltà di non redigere la relazione sulla gestione e, di conseguenza, non esprimiamo alcun giudizio sulla coerenza della stessa rispetto al bilancio.

La presente relazione è stata emessa in data odierna in quanto la Società ha fatto ricorso al maggior termine per l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come previsto dal 2° comma dell'art. 2364 del Codice Civile.

Responsabilità degli Amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Brescia, 14 giugno 2018

BDO Italia S.p.A.