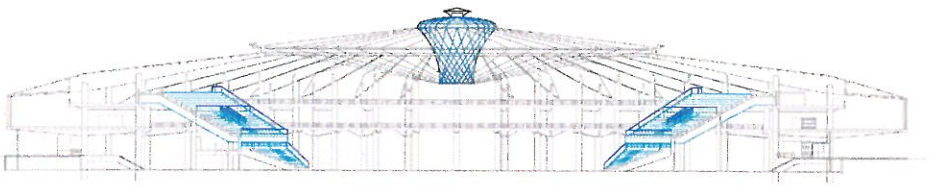
BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO

AL 31 DICEMBRE 2015



Signori Azionisti,

con questa Relazione desideriamo fornirVi un'analisi generale, fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della Società, del suo andamento e del risultato della gestione appena trascorsa, segnalando alla Vostra attenzione gli aspetti salienti e quanto previsto dal vigente dall'art. 2428 del Codice Civile, come modificato dall'art. 1, comma 1, del D. Lgs. n. 32/2007.

Il bilancio che sottoponiamo alla Vostra attenzione, chiude con una perdita di esercizio pari a 378.077,00 in conseguenza dei problemi economici evidenziati nel seguito della Relazione.

Acquisto Aree Ex Fiera di Genova

La vostra Società con atto a Rogito notaio Piero Biglia di Saronno in data 8 agosto 2015, a seguito della delibera 51 di CC del 30 luglio 2013, ha acquistato i seguenti immobili facenti parte del quartiere ex Fiera di Genova.

Padiglione "S" - Edificio a pianta poligonale inscritto in una circonferenza del diametro pari a circa 160 m, caratterizzato da una struttura in cemento armato ed una tensostruttura a copertura. L'edificio si sviluppa su più piani - seminterrato, ammezzato, prima e seconda galleria – e presenta due ampie tribune contrapposte che raccordano il livello inferiore con quello superiore. Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 39.752.

Padiglione "C" - Edificio costituito dalla fusione di due distinti padiglioni tra loro adiacenti, il primo caratterizzato da due parallelepipedi rettangolari allineati e parzialmente sovrapposti tra loro, con struttura portante e copertura realizzata con volte a vela in cemento armato, il secondo (ex padiglione FIAT) a pianta rettangolare, caratterizzato da una struttura a telai in cemento armato che sostengono la soletta di copertura e da superfici vetrate sui quattro lati.

L'edificio si sviluppa su più piani - interrato, piano terra, piano primo e galleria. Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 34.622.

Palazzina Uffici - Edificio costituito da due parallelepipedi rettangolari allineati e sfalsati tra loro, caratterizzato da una struttura in cemento armato e una copertura piana. L'edificio si sviluppa su tre piani - interrato, piano terra e piano primo. Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 2.033.

Padiglione "M" - L'edificio consiste in un capannone suddiviso in tre settori, fra loro adiacenti, di differente larghezza. La struttura del fabbricato, che si sviluppa su un solo piano, è in cemento armato e le coperture sono voltate. All'estremità di ponente è presente un corpo di fabbrica in muratura di modeste dimensioni.
Il Fabbricato ha una superficie lorda di mq. 1.845.

Edificio adibito a deposito piante - il Fabbricato è realizzato con struttura metallica e superfici vetrate ai lati e sulla copertura a due falde. Il manufatto occupa un solo piano e presenta una superficie lorda di mq. 262.

La Vostra Società ha per oggetto l'attività edilizia, relativamente al complesso immobiliare in Genova costituito dagli immobili facenti parte del comparto urbanistico "Fiera - Kennedy" e segnatamente dei beni e delle aree comprese nel compendio edilizio e della "Fiera del Mare di Genova" e per le quali è cessato il vincolo fieristico.
In relazione a tale complesso immobiliare, la società potrà procedere a costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, restauro conservativo, adeguamento tecnologico e qualsiasi altra attività edilizia diretta alla sua trasformazione, riqualificazione e valorizzazione anche attraverso lo studio, la programmazione, l'attuazione e la gestione di interventi destinati al miglioramento funzionale e la diversificazione, anche mediante operazioni di finanza di progetto ai sensi dell'art. 153, D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

Inquadramento Urbanistico

Data approvazione puc e recepimento della delibera del7 luglio 2014

Le aree in possesso della Vostra Società ricadono nel settore 2 del distretto n° 20 – FIERA KENNEDY.
L'obiettivo di trasformazione prevede la riconversione a funzioni urbane delle aree e degli immobili derivanti dalla contrazione del quartiere fieristico nei padiglioni prospicienti la darsena nautica.
Le funzioni ammesse per il settore 2 sono:

- Principali: residenze, uffici, strutture ricettive alberghiere, servizi privato e di uso pubblico;
- Complementari: connettivo urbano, esercizi di vicinato, uno o più distretto commerciali tematici, parcheggi pubblici e privati in funzione degli insediamenti previsti.

Le modalità di attuazione prevedono per il settore 2 un accordo di pianificazione tra gli enti ed un successivo P.U.O. unitario per l'intero distretto.

Per il transitorio e cioè fino all'attuazione dell'accordo di pianificazione le funzioni ammesse sono le attuali.

Utilizzo degli Immobili

Padiglione S:

Utilizzato fino al 30/03/2015 da Fiera di Genova SpA in estensione al comodato d'uso gratuito sottoscritto in data 25/07/2014 a fini fieristici.

Dal 1 giugno al 10 giugno 2010 è stato concesso in locazione all'associazione dilettantistica Ralli della Lanterna , congiuntamente ad alcune aree esterne.

Dal 13 ottobre al 21 dicembre 2015 concesso in locazione all'associazione Off Road Pro Racing per la manifestazione supercross.

Padiglione C:

Attualmente il padiglione è qusi totalmente inutilizzato stante lo stato di vetusta di alcuni impianti tecnologici.

Palazzina Uffici

Concessa in uso a Fiera di Genova Spa fino al 31/12/2017

Padiglione M

Concessa in uso a Fiera di Genova Spa fino al 31/12/2017

Evoluzione prevedibile sulla gestione e fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 21 aprile 2015 il Comune di Genova e la controllante S.P.Im. S.p.A. hanno presentato, tra l'altro, all'interno del Convegno "Patrimonio Genova" tenuto a Palazzo Ducale, la nuova versione del Progetto dello studio Renzo Piano, denominato "Blue Print" che andrà ad interessare anche le aree di attuale proprietà di nuova Foce srl da cui è emerso un possibile potenziale interessamento di investitori privati a patto che il progetto sia integrato con un disegno organico che definisca la vocazione dell'area che va dalla Fiera di Genova al Porto Antico.

Il giorno 23 settembre 2015 la Renzo Piano Building Workshop s.r.l. ha ufficialmente donato al Comune di Genova, alla Regione liguria e all'Autorità portuale il "Blue Print". Preso atto di questa

in quanto possono essere prese in considerazione articolazioni volumetriche meno vincolanti ed in quanto è possibile anche esaminare l'eventualità di demolire la parte terminale della strada sopraelevata per trasformarla in un viale stradale di carattere urbano, collocato al livello del suolo, al piede di corso Saffi, in modo da favorire l'integrazione del nuovo insediamento con la struttura urbana circostante. Per portare avanti un concorso così impegnativo è però opportuno coinvolgere tutta la città, anche ricercando sponsor attraverso un'operazione di crowdfunding condotta in maniera organica, coinvolgendo le istituzioni direttamente interessate - a partire dalla Regione Liguria e dall'Autorità Portuale - e richiedendo all'imprenditoria genovese un impegno specifico, mirato alla concretizzazione di una iniziativa che può risultare vincente per il rilancio dell'intera città, come a suo tempo lo fu l'operazione di trasformazione del porto antico.

La società ritiene che il concorso internazionale di idee e i successivi obiettivi che esso si propone consentiranno una valorizzazione dell'area e il conseguente recupero dei costi sostenuti nei primi anni di avvio della società. Tale valorizzazione potrà concretizzarsi nel corso del prossimo biennio.

Principali rischi e incertezze

Le principali tipologie di rischio e incertezze che generalmente vengono monitorate dalla Società riguardano il rischio operativo - rappresentato dai rischi legati all'andamento del mercato immobiliare - e i rischi finanziari. I principali rischi a cui la Società è sottoposta sono di seguito sintetizzati.

Rischio di mercato

Rappresenta il rischio che il valore delle attività e delle passività o i flussi di cassa futuri possano fluttuare in seguito alla variazione dei prezzi del mercato ed è legato all'andamento del mercato immobiliare. Inoltre bisogna ricordare che l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile dipende dall'approvazione dell'accordo di programma e della conseguente destinazione urbanistica dell'area allo stato attuale e quindi ancora in via di definizione. Tale processo non è totalmente governabile dalla Società in quanto sono coinvolti più soggetti pubblici.

Un altro rischio potenziale è rappresentato dalla variazione dei tassi d'interesse su debiti bancari a tasso variabile, con conseguente appesantimento degli oneri finanziari. Nel breve periodo non sono tuttavia previsti rilevanti variazioni dei tassi d'interesse.

Rischio di liquidità

Rappresenta il rischio che le risorse finanziarie della Società non siano adeguate a far fronte all'attività operativa e al rimborso delle passività assunte. Le attuali disponibilità liquide della

donazione in data 30/07/2015 con delibera di giunta n. 185/2015 il Comune di Genova ha ufficialmente accettato la donazione della RPBW. Inoltre con delibera di giunta n. 16/2016 "indirizzi in ordine di attuazione del Blueprint" il Comune di Genova ha affidato congiuntamente agli uffici comunali e alla SPIm lo sviluppo del progetto di realizzazione del Blueprint.

Per passare dal Blueprint ad un progetto effettivamente realizzabile sono necessari approfondimenti di carattere tecnico ed è indispensabile sviluppare progetti architettonici che coniughino alta qualità ed equilibrio economico, fermo restando che l'operazione è comunque, almeno in parte, incentrata su importanti opere pubbliche e non può quindi prescindere da investimenti pubblici dedicati, soprattutto per quanto riguarda il settore di pertinenza dell'Autorità Portuale. Il riempimento del porticciolo duca degli Abruzzi, destinato allo sviluppo delle riparazioni navali, e l'escavazione del canale retrostante, fattore chiave della riqualificazione urbanistica di questa porzione di città. I progetti urbanistico - architettonici dovranno essere ovviamente congruenti con le linee guida del Blueprint ma al tempo stesso dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni economicamente equilibrate che possano attrarre l'interesse di investitori internazionali.

Elemento caratterizzante il Blueprint è quindi, come si è detto, il canale nella sua doppia valenza di elemento di qualità e di substrato per il preventivo trasferimento delle attività nautiche del porticciolo duca degli Abruzzi e la ricostruzione delle volumetrie da demolire per poterlo realizzare, soprattutto quelle di maggiori dimensioni, collocate nel settore di levante, coincidente con le proprietà del Comune di Genova e della società comunale Nuova Foce.

Ulteriore elemento di rilievo per garantire un elevato risultato qualitativo è l'indizione di uno o più concorsi di progettazione, di respiro internazionale, che catalizzino l'attenzione su Genova, richiamando sia i grandi nomi del panorama internazionale, sia i giovani architetti interessati a cimentarsi su un tema estremamente complesso, stimolante e qualificante per importanza culturale e risonanza mondiale.

Il Comune e la sua società controllata SPIM (attraverso Nuova Foce) sono convinti che il concorso di progettazione sia lo strumento più idoneo per ottenere un maggior risalto internazionale per una operazione di riconversione urbanistica, di riqualificazione ambientale e di sviluppo produttivo che ha pochi uguali a livello nazionale ed internazionale, tanto più in un contesto delicato ma estremamente qualificato come quello del litorale di una città che ha fatto la storia del Mediterraneo e d'Europa. Di conseguenza Comune e SPIM ritengono fondamentale innescare il processo di trasformazione bandendo un concorso di progettazione relativo alle aree propria pertinenza, comprendendo anche l'imbocco principale del nuovo canale costiero, localizzato in corrispondenza dell'edificio ex NIRA, a contatto con le aree del demanio portuale, questo ambito, fra l'altro, è quello suscettibile di maggiori margini di manovra, dal momento che lo spazio da trasformare è più ampio,

Società e le previsioni di budget per il prossimo triennio appaiono adeguate alle esigenze della Società nel medio periodo.

Rischio di credito

Rappresenta sia il rischio di inadempimento delle obbligazioni assunte dai clienti sia il rischio connesso ai normali rapporti commerciali. I crediti verso clienti discendono esclusivamente dai canoni di locazione mensilmente addebitati ai conduttori: la Società ha sempre effettuato una gestione del credito attivando le necessaria attività di sollecito e recupero sia stragiudiziale che giudiziale e effettuando accantonamenti nell'apposito fondo di rettifica attraverso una analisi nominativa delle posizioni, pertanto, allo stato attuale, non esiste una esposizione al rischio di credito.

Altre informazioni

La Società non ha personale dipendente.

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

La Società non detiene azioni proprie, né direttamente, né per il tramite di fiduciarie e/o di altri soggetti. Non ha inoltre effettuato nel corso dell'esercizio operazioni aventi per oggetto azioni proprie.

La Società non dispone di sedi secondarie.

Proposta all'Assemblea

Signori Azionisti,

concludiamo la nostra relazione fidando nel Vostro consenso sui criteri da noi nella compilazione del Bilancio della Vostra Società e, alla luce di quanto esposto, Vi invitiamo ad

APPROVARE

il Bilancio al 31 dicembre 2015, così come Vi è stato presentato, da cui emerge una perdita di esercizio di € 378.077

Genova, 25 Maggio 2016

L' Amministratore Unico
(Dott. Stefano Franciolini)

NUOVA FOCE S.R.L.

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DI FRANCIA 1 - 16149 GENOVA
Codice Fiscale	02264520996
Numero Rea	02264520996
P.I.	02264520996
Capitale Sociale Euro	80.000 i.v.
Forma giuridica	S.R.L.
Settore di attività prevalente (ATECO)	41.20.00
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	COMUNE DI GENOVA
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	S.P.IM S.P.A.
Paese della capogruppo	ITALIA

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	20	-
Totale crediti	20	-
Altre immobilizzazioni finanziarie	20	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	20	-
Totale immobilizzazioni (B)	20	-
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	19.990.698	19.541.159
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	550.390	93.728
Totale crediti	550.390	93.728
IV - Disponibilità liquide		
Totale disponibilità liquide	157.412	176.896
Totale attivo circolante (C)	20.698.500	19.811.783
D) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti (D)	41.031	47.411
Totale attivo	20.739.551	19.859.194
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	80.000	80.000
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti a copertura perdite	3.000.000	-
Varie altre riserve	(1)	-
Totale altre riserve	3.000.000	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(206.229)	(206.229)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	(378.077)	(206.229)
Utile (perdita) residua	(378.077)	-
Totale patrimonio netto	2.495.694	(126.229)
B) Fondi per rischi e oneri		
Totale fondi per rischi ed oneri	0	0
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.503.458	4.230.090
esigibili oltre l'esercizio successivo	15.710.690	15.723.198
Totale debiti	18.214.148	19.953.288
E) Ratei e risconti		
Totale ratei e risconti	29.709	32.135
Totale passivo	20.739.551	19.859.194

Conti Ordine

	31-12-2015	31-12-2014
Conti d'ordine		
Impegni assunti dall'impresa		
Totale impegni assunti dall'impresa	7.886.000	8.886.000
Altri conti d'ordine		
Totale altri conti d'ordine	18.600.000	18.600.000
Totale conti d'ordine	26.486.000	27.486.000

Conto Economico

	31-12-2015	31-12-2014
Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	51.333	25.000
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	449.540	19.541.159
5) altri ricavi e proventi		
altri	410.694	92.008
Totale altri ricavi e proventi	410.694	92.008
Totale valore della produzione	911.567	19.658.167
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	(19.381.319)
7) per servizi	(521.529)	(200.668)
14) oneri diversi di gestione	(346.826)	(159.808)
Totale costi della produzione	(868.355)	(19.741.795)
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	43.212	(83.628)
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	10	23
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	(464.464)	(160.717)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(464.454)	(160.694)
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	66.594	-
Totale proventi	66.594	-
21) oneri		
altri	-	(1)
Totale oneri	(34.586)	(1)
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	32.008	(1)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	(389.234)	(244.323)
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	(17.667)	(985)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	28.824	39.079
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	11.157	38.094
23) Utile (perdita) dell'esercizio	(378.077)	(206.229)

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa Attivo

CRITERI DI FORMAZIONE E CONTENUTO DEL BILANCIO INTERMEDIO DI LIQUIDAZIONE
Il Bilancio intermedio di liquidazione al 31 dicembre 2015 è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, interpretata ed integrata dai principi e criteri contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.) ed infine, ove mancanti e in quanto non in contrasto con le norme ed i principi contabili italiani, da quelli emanati dall' International Accounting Standard Board (I.A.S.B.).
Il bilancio è stato predisposto nel presupporto della continuità aziendale.
Il bilancio d'esercizio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico (preparati in conformità agli schemi rispettivamente di cui agli artt. 2424, 2424 bis c.c., e di cui agli artt. 2425 e 2425 bis c.c.) e dalla presente nota integrativa.
La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizione del codice civile in materia di bilancio e da altre leggi precedenti. Inoltre, in essa sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione la più trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.
Infine, a completamento dello stato patrimoniale e del conto economico è stato predisposto il rendiconto finanziario che espone le variazioni delle disponibilità liquide intervenute nel corso dell'esercizio.
Successivamente alla chiusura dell'esercizio non sono accaduti eventi rilevanti.
Gli importi sono espressi in unità di euro, salvo diversa indicazione.
La relazione sulla gestione descrive la natura dell'impresa, lo stato di liquidazione della società, i rapporti con l' imprese controllante. Si rimanda ad essa per tali informazioni.
CRITERI DI VALUTAZIONE
I principi contabili di seguito riportati sono stati adeguati con le modifiche, integrazioni e novità introdotte nell'ambito del progetto di aggiornamento dei Principi Contabili Nazionali nel 2014, approvati e pubblicati in via definitiva dall'OIC in data 5 agosto 2014 (con l'eccezione dell'OIC 24 approvato il 28 gennaio 2015).
In particolare rispetto alle previgenti versioni sono stati riformulati i seguenti principi contabili:

OIC 10 Rendiconto finanziario
OIC 12 Composizione e schemi del bilancio d'esercizio
OIC 13 Rimanenze
OIC 14 Disponibilità liquide
OIC 15 Crediti
OIC 18 Ratei e risconti
OIC 19 Debiti
OIC 24 Immobilizzazioni immateriali
OIC 25 Imposte sul reddito
OIC 28 Patrimonio netto

Mentre sono rimasti invariati i restanti principi.

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2015 in osservanza dell'art. 2426 c.c. e dei citati principi contabili sono i seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori.

RIMANENZE - Le rimanenze sono iscritte al valore di acquisto rivalutato dei costi sostenuti negli esercizi precedenti e in corso.

DISPONIBILITA' LIQUIDE - Le disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio sono valutate al valore nominale.

CREDITI - I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione. A tal fine, il valore nominale dei crediti è rettificato, ove necessario, da un apposito fondo svalutazione, esposto a diretta diminuzione del valore nominale dei crediti stessi, al fine di adguarli al loro presumibile valore di realizzo. Nella stima del fondo svalutazione crediti sono comprese le previsioni di perdita sia per situazioni di rischio di credito già manifestatesi oppur ritenute probabili sia

quelle per altre inesigibilità già manifestatesi oppure non ancora manifestatesi ma ritenute probabili.

RATEI E RISCONTI - Nella voce ratei e risconti sono state iscritte quote di costi e di ricavi di competenza dell'esercizio ma esigibili in esercizi successivi e quote di costi e di ricavi sostenuti ento la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi, secondo il principio della competenza temporale.

DEBITI - I debiti sono iscritti al valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro presunto valore di estinzione. L'eventuale attualizzazione dei debiti commerciali viene effettuata solo se il valore nominale dei debiti eccede significativamente il prezzo di mercato dei beni acquisiti con pagamento a breve termine e se la dilazione concessa eccede significativamente l'esercizio successivo.

CONTI D'ORDINE - Sono esposti al valore nominale, tenendo conto degli impegni e dei rischi esistenti alla chiusura dell'esercizio. Sono iscritti nei conti d'ordine gli impegni che per loro natura e ammontare possono incidere sulla situazione patrimoniale e finanziaria della Società e quindi la cui conoscenza sia utile per tale situazione.

RICAVI - I ricavi per le prestazioni di servizi sono riconosciuti alla loro ultimazione e/o maturazione.

COSTI - I costi sono contabilizzati in base al principio di competenza, indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al nerro di resi, sconti abbuoni e premi.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI - I proventi ed oneri finanziari sono iscritti per competenza. I costi relativi alle operazione di smobilizzo crediti a qualsiasi titolo (pro-solvendo e pro-soluto) e di qualsiasi natura (commerciali, finanziarie, altro) sono imputati nell'esercizio di competenza.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO - Sono iscritte in vase alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.
La Società ha deciso di aderire al consolidato fiscale nazione del Gruppo S.P.Im. SpA ai sensi degli artt. 117/129 del Testo Unico delle Imposte sul Reddito (TUIR). La società controllante S.P.Im. Spa funge da società consolidatente e determina un'unica base imponibile per il gruppo di società aderenti al consolidato fiscale, che beneficia in tal modo della possibilità di compensare redditi imponibili con perdite fiscali in un'unica dichiarazione.
ATTENZIONE: MANCA RIFERIMENTO A IMPOSTE DIFFERITE ANTICIPATE, CHIEDERE A CTS

ALTRE INFORMAZIONI
Gli oneri da sostenere nel corso della liquidazione sono stati stimati secondo la migliore approssimazione.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	20	20	20
Totale crediti immobilizzati	20	20	20

Si tratta di un deposito cauzionale di modesto importo versato a garanzia della fornitura di energia elettrica.

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze degli immobili da rivendere sono costituite da immobili da valorizzare conferiti dal Comune di Genova nel primo esercizio della Società, pari a € 19.541.159, a cui sono stati sommati gli oneri finanziari pagati nell'esercizio pari a € 449.540.

Attivo circolante: crediti

Variazioni 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	54.643	422.955	477.598	477.598
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	39.085	28.827	67.912	67.912
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	-	4.880	4.880	4.880
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	93.728	456.662	550.390	550.390

Informazioni sulle altre voci dell'attivo

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti immobilizzati	-	20	20	20
Rimanenze	19.541.159	449.539	19.990.698	
Crediti iscritti nell'attivo circolante	93.728	456.662	550.390	550.390
Disponibilità liquide	176.896	(19.484)	157.412	
Ratei e risconti attivi	47.411	(6.380)	41.031	

Oneri finanziari capitalizzati

Si è proceduto, come l'esercizio precedente, alla capitalizzazione degli interessi passivi sul finanziamento BNL erogato per l'acquisizione delle aree e dei beni ceduti dal Comune di Genova in quanto tali costi sono direttamente attribuibili alla riqualificazione e alla trasformazione del compendio immobiliare a magazzino.

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Rimanenze	449.540

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	80.000	-		80.000
Altre riserve				
Versamenti a copertura perdite	-	3.000.000		3.000.000
Varie altre riserve	-	-		(1)
Totale altre riserve	-	-		3.000.000
Utili (perdite) portati a nuovo	(206.229)	-		(206.229)
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	(378.077)	(378.077)
Totale patrimonio netto	(126.229)	-	(378.077)	2.495.694

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	80.000	versamento socio	si	80.000	-
Altre riserve					
Versamenti a copertura perdite	3.000.000	versamento socio	si	-	3.000.000
Varie altre riserve	(1)	riserva da arrotond.	no	-	-
Totale altre riserve	3.000.000			-	-
Totale	3.079.999			80.000	3.000.000

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

	Fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	0
Utilizzo nell'esercizio	0
Altre variazioni	0
Totale variazioni	0
Valore di fine esercizio	0

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 soci per finanziamenti	1.114.727	1.003.627	2.118.354	2.118.354	-	-
Debiti verso banche	15.723.198	(12.508)	15.710.690	-	15.710.690	14.602.837
Debiti verso fornitori	19.022	56.202	75.224	-	-	-
Debiti verso controllanti	3.084.318	(2.893.603)	190.715	-	-	-
Debiti tributari	11.937	9.487	21.424	-	-	-
Altri debiti	86	97.655	97.741	-	-	-
Totale debiti	19.953.288	-	18.214.148	-	-	-

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		
Ammontare	15.710.690	15.710.690	2.503.458	18.214.148

Finanziamenti effettuati da soci della società

L'importo a bilancio di € 2.114.000 è relativo al solo finanziamento fruttifero erogato in più rate fra l'anno 2014 e il 2015, al netto di interessi passivi per totali € 15.618.

Ratei e risconti passivi

I risconti passivi si riferiscono alla fatturazione ai gestori del Luna Park per € 25.688 ed altri soggetti minori per € 4.021 per l''utilizzo delle aree all'interno della Fiera di Genova di competenza dell'esercizio successivo.

Informazioni sulle altre voci del passivo

	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	19.953.288	(1.739.140)	18.214.148	2.503.458	15.710.690	14.602.837
Ratei e risconti passivi	32.135	(2.426)	29.709			

Nota Integrativa Conto economico

Costi della produzione

Costi per servizi (voce B7)	
Spese legali e notarili	19.417,00
Consulenze	364,00
Servizi di pulizia e sgombero	3.688,00
Energia elettrica	4.549,00
Prestazioni fiscali - amministrative	3.685,00
Manutenzione e gestione impianti	23.991,00
Spese postali	83,00
Vigilanza e portierato	3.650,00
Servizi resi da Spim	51.939,00
Spese assicurazione	36.010,00
Spese condominiali	284.691,00
Prestazioni relative a immobili di proprietà	31.056,00
Manutenzioni specifiche su imm. Di proprietà	37.500,00
Altre prestazioni	15.666,00
Commissioni bancarie e postali	5.240,00
Totale	521.529,00

Nota Integrativa Altre Informazioni

Compensi revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	0
Altri servizi di verifica svolti	0
Servizi di consulenza fiscale	0
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	0

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

La Società è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Genova attraverso la controllante S.P.Im. SpA. Partecipata al 100%. Di seguito si riporta lo schema di raffonto fra il bilancio dell'esercizio 2014, ultimo bilancio approvato del Comune di Genova, ed il bilancio dell'anno precedente.

Prospetto riepilogativo dello Stato Patrimoniale della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2014	31/12/2013
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	3.140.322.231	3.189.724.591
C) Attivo circolante	541.586.297	557.860.113
D) Ratei e risconti attivi	0	0
Totale attivo	3.681.908.528	3.747.584.704
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale	1.077.541.352	1.077.541.352
Riserve	985.352.119	1.150.080.426
Utile (perdita) dell'esercizio	25.794.191	0
Totale patrimonio netto	2.088.687.662	2.227.621.778
B) Fondi per rischi e oneri	8.723.764	0
D) Debiti	1.407.891.448	1.414.006.553
E) Ratei e risconti passivi	176.605.653	105.956.373
Totale passivo	3.681.908.527	3.747.584.704
Garanzie, impegni e altri rischi	192.377.285	335.843.262

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

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2014	31/12/2013
A) Valore della produzione	848.441.571	823.069.443
B) Costi della produzione	(753.083.164)	(715.753.293)
C) Proventi e oneri finanziari	(35.149.021)	(34.886.669)

E) Proventi e oneri straordinari	(23.710.301)	31.468.804
Imposte sul reddito dell'esercizio	(10.704.894)	(10.801.853)
Utile (perdita) dell'esercizio	25.794.191	93.096.432

Nota Integrativa parte finale

RENDICONTO FINANZIARIO

Importi espressi in €/000

	2015	
A - Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio		(378)
IRES corrente tassazione di gruppo		(29)
IRAP corrente		18
Variazione imposte anticipate e differite		0
Dividendi		0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima di imposte sul reddito, interessi non correlati ad attività investimento e finanziamento, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(389)	
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamento ai fondi		0
Ammortamenti delle immobilizzazioni		0
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		0
Altre rettifiche per elementi non monetari		0
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn		0
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		(450)
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti		(428)
Decremento/(incremento) dei crediti verso controllante		(29)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori		56
Incremento/(decremento) dei debiti verso controllante		(1.829)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi		6
Incremento (decremento) dei ratei e risconti passivi		(2)
Altre variazioni del capitale circolante netto		78
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn		(2.598)
Altre rettifiche		
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)		0
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche		0
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)		(2.987)
B - Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		-20
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		

(Investimenti)	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-20
C - Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi terzi	
Incremento (decremento) debiti verso banche	(12)
Accensione finanziamenti	3.000
Rimborso finanziamenti	
Mezzi propri	
Aumento di capitale e pagamento	0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	
Rimborso riserve di capitali	0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.988
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(19)
Disponibilità liquide al 1° Gennaio 2015	176
Disponibilità liquide al 31 Dicembre 2015	157

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la Nota Integrativa e tutti gli allegati in pdf/A sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.
Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Genova autorizzata con provv. prot. 17119 del 16 maggio 2002 dall'Agenzia delle Entrate di Genova.