



---

**IGD MANAGEMENT S.r.l.**

**Società con Unico Socio appartenente al Gruppo IGD SIIQ S.p.A**

**Sede legale: Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n.13 – 40127 Bologna**

**Codice fiscale e Partita IVA 13174580152**

**Capitale sociale Euro 75.071.221,00.= i.v.**

**Reg. Imp.n.13174580152 R.E.A n.186824**

**BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2019**

**Assemblea dei Soci del 23 marzo 2020**

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci ,  
il Consiglio di Amministrazione sottopone alla vostra approvazione il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, corredato della presente relazione.

Nella Nota Integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti all'illustrazione del bilancio al 31 dicembre 2019; nella presente relazione, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 C.C. e coerentemente con l'entità e la complessità degli affari della società, Vi forniamo le notizie attinenti l'analisi fedele, equilibrata ed esauriente sulla situazione della Vostra Società e le informazioni sull'andamento della gestione, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è sottoposta.

### EVENTI SOCIETARI

In data 30 settembre 2019 è stato perfezionato l'acquisto, da parte di IGD Management S.r.l. della quota pari al 50% della partecipazione nella società RGD Ferrara 2013 S.r.l. titolare dal 2013 del Ramo d'Azienda esercitato all'interno del Complesso Immobiliare "Darsena City".

### ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Di seguito Vi esponiamo, in sintesi, l'andamento aziendale ed i principali fatti di gestione verificatesi nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Scostamenti</b>
<i>Valore della produzione</i>	21.686.751	21.852.968	(166.217)
<i>- di cui locazioni e affitti</i>	14.435.644	15.055.644	(620.000)
<i>- di cui locazioni spazi e contratti diversi</i>	1.284.159	1.243.729	40.430
<i>- di cui ricavi da direzione centri commerciali</i>	5.803.712	5.490.958	312.754
<i>- di cui altri ricavi e proventi</i>	163.236	62.637	100.598
<i>Ricavi da rifatturazione</i>	48.289	21.365	26.924
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>21.735.040</b>	<b>21.874.333</b>	<b>(139.293)</b>
<i>Costo dei servizi e godimento beni di terzi</i>	(9.212.915)	(9.185.924)	(26.991)
<i>Costi da rifatturazione</i>	(48.176)	(39.859)	(8.317)
<i>Oneri diversi di gestione</i>	(703.744)	(733.652)	29.908
<b>COSTI OPERATIVI</b>	<b>(9.964.835)</b>	<b>(9.959.435)</b>	<b>(5.400)</b>
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>11.770.205</b>	<b>11.914.898</b>	<b>(144.693)</b>
<i>Costo del lavoro</i>	(3.580.524)	(3.385.954)	(194.570)
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO - EBITDA</b>	<b>8.189.681</b>	<b>8.528.944</b>	<b>(339.263)</b>
<i>Totale ammortamenti e accantonamenti</i>	(6.230.124)	(6.228.208)	(1.916)
<b>MARGINE OPERATIVO - EBIT</b>	<b>1.959.557</b>	<b>2.300.736</b>	<b>(341.179)</b>
<i>Risultato della Gestione Finanziaria</i>	3.619.074	3.025.937	593.137
<i>Totale Rettifiche di valore di attività finanziarie</i>	(2.279.487)	(5.093.000)	2.813.513
<b>UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>3.299.144</b>	<b>233.673</b>	<b>3.065.471</b>
<i>Imposte sul reddito dell'esercizio (Irap e Ires)</i>	(179.752)	(258.739)	78.987
<i>Imposte differite / anticipate</i>	118.786	136.816	(18.030)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>3.238.178</b>	<b>111.750</b>	<b>3.126.428</b>

### ANALISI ECONOMICA

Al 31 dicembre 2019 sono stati realizzati ricavi pari ad Euro 21.735.040, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 139.293 (- 0,64%).

I ricavi da locazioni e affitti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 620.000 (- 4,12%) per effetto di minori commercializzazioni avvenute in corso d'anno (in particolare sul centro commerciale Centro Sarca) e del nuovo contratto stipulato a prezzi di mercato con il gestore della multisala, parzialmente compensati da maggiori commercializzazioni sul Centro Piave e sul Centro Nova; i ricavi da locazione spazi e contratti diversi sono in incremento per Euro 40.429 prevalentemente sul Centro Nova e Centro Sarca.

I ricavi da direzione centri commerciali sono pari ad Euro 5.803.712, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 312.754, prevalentemente imputabile ai maggiori ricavi per facility management derivanti da mandati sottoscritti nel 2019 sui centri commerciali di proprietà della Capogruppo IGD Siiq S.p.A. "LA FAVORITA" a Mantova e "CENTROLUNA" a Sarzana.

I costi operativi sono pari ad Euro 9.964.835 in decremento per Euro 5.400 rispetto all'esercizio precedente. Al netto dei costi da rifatturazione, i costi per servizi e godimento beni di terzi sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 26.991. Nel dettaglio si segnalano maggiori oneri relativi a sfiti e spese condominiali compensate da minori costi di promozione.

Gli oneri diversi di gestione sono pari ad Euro 703.744, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 29.908 principalmente per minori svalutazioni dei crediti. Tale voce contiene in prevalenza gli oneri sostenuti dalla Società per IMU e altre tasse sulla proprietà pari ad Euro 439.839, oltre a svalutazioni crediti pari ad Euro 66.107.

L'EBITDA risulta pari ad Euro 8.189.681, corrispondente al 37,68% dei ricavi totali, ed è in decremento di Euro 339.263 rispetto all'esercizio precedente, per effetto principalmente dell'andamento dei ricavi e dei costi già commentati in precedenza e dell'incremento dei costi del personale di rete per l'aumento del personale dipendente e l'entrata a regime degli adeguamenti contrattuali.

Gli ammortamenti e accantonamenti, pari ad Euro 6.230.124, risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.916, per effetto degli investimenti di fit-out sul cinema Notorious.

L'EBIT è pari ad Euro 1.959.557, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 341.179 per i fattori precedentemente illustrati.

La variazione positiva della gestione finanziaria, pari ad Euro 593.137, è principalmente dovuta all'incremento dei dividendi percepiti dalla società controllata Win Magazine S.A. per Euro 499.500, rispetto all'esercizio precedente.

Le rettifiche di valore delle attività finanziarie sono rappresentate interamente dalla svalutazione della partecipazione nella società controllata Porta Medicea S.r.l. per Euro 2.279.487, mentre l'anno precedente erano relative alla svalutazione della partecipazione nella società controllata Win Magazine S.A..

Le imposte correnti sono pari ad Euro 179.752 e si riferiscono principalmente a IRAP per Euro 105.446 e IRES per Euro 50.439, quest'ultima trasferita al consolidato fiscale istituito con la controllante IGD SIIQ S.p.A, nonché ad Euro 23.867 relativo all'onere da consolidato fiscale dell'anno precedente.

Le imposte anticipate e differite presentano un saldo positivo pari ad Euro 118.786 principalmente dovuto al riversamento del fondo imposte differite stanziato in merito al disallineamento dei valori civili e fiscali dell'immobile Centro Commerciale Sarca oggetto del conferimento avvenuto nell'esercizio 2005.

Il risultato d'esercizio presenta un utile pari ad Euro 3.238.178, a fronte di un utile registrato nel 2018 di Euro 111.750, per effetto di quanto sopra illustrato.

## FATTI SALIENTI DELLA GESTIONE 2019

L'esercizio 2019 è stato caratterizzato dai seguenti fatti di gestione:

- In data 15 gennaio 2019 Notorious Pictures, tramite la controllata al 100% Notorious Cinemas dedicata alla gestione diretta di sale cinematografiche in locazione, ha sottoscritto un contratto preliminare con IGD Management per l'affitto del ramo di azienda relativo al Multiplex (10 schermi) sito presso il Centro Commerciale Sarca a Sesto San Giovanni (MI), il primo Multiplex a brand Notorious Cinemas. L'accordo prevede una conduzione iniziale di 9 anni a partire dal 1 marzo 2019, rinnovabile per ulteriori 9 anni. In settembre inoltre si è conclusa la riqualificazione dello spazio multisala nell'ambito del Centro Sarca a Milano, con l'inaugurazione del multiplex "Notorious Cinemas – The experience": uno spazio di oltre 5.500 metri quadri nel quale hanno preso forma 10 sale cinematografiche e diversi spazi dedicati al relax, nell'ambito di un nuovo format di intrattenimento che fa leva sull'impiego di avanzati sistemi audiovisivi, comfort ottimale e completa automazione dell'area ticketing.
- Con riferimento alla nuova definizione di holding, contenuta nella normativa Europea Atad di contrasto all'elusione fiscale internazionale, adottata con l'inserimento nel Tuir dell'articolo 166-bis

ad opera del Dlgs 142/2018, entrata in vigore con l'approvazione dei bilanci al 31 dicembre 2018, si fa presente che la società è rientrata tra le holding industriali.

- A seguito delle dimissioni presentate a decorrere dal 31 dicembre 2018 del vice-presidente e consigliere di amministrazione, Dott.ssa Grazia Margherita Piolanti, che ha concluso la sua attività professionale all'interno del Gruppo IGD per pensionamento, in data 24 gennaio 2019 il Consiglio di Amministrazione della Società ha cooptato come vice-presidente e consigliere di amministrazione il Dott. Carlo Barban, Direttore Amministrazione, Affari Legali e Societari e Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della controllante IGD SIIQ.

## **ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO**

A norma dell'art. 2428 comma 1 del Codice Civile, si segnala che in considerazione del tipo di attività svolta, la Società non ha realizzato attività di ricerca e sviluppo.

## **ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO, SOCIETÀ CONTROLLATE, ED ALTRE PARTI CORRELATE**

Il capitale sociale della Società è detenuto al 100% da Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A. (di seguito anche "IGD SIIQ" o la "Controllante") che ha assunto dal 25 settembre 2006 la posizione di controllante, ai sensi del disposto dell'art. 2359 del Codice Civile, la quale redige il Bilancio Consolidato.

Nel corso dell'esercizio 2019 IGD MANAGEMENT ha intrattenuto rapporti economici e patrimoniali con la controllante IGD SIIQ S.p.A., con le controllate Porta Medicea S.r.l. e Win Magazin SA., con Coop Alleanza 3.0 soc. coop. e altre società correlate evidenziate nel dettaglio esposto in nota integrativa.

Tutte le condizioni poste in essere rientrano nell'ordinaria gestione del Gruppo, sono state regolate a condizioni di mercato e non risultano operazioni atipiche od inusuali, ovvero in potenziale conflitto di interessi.

## **AZIONI DI SOCIETÀ CONTROLLANTI**

La Società non possiede azioni di società controllanti, neppure per interposta persona o società fiduciaria. Nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati acquisti o vendite di azioni delle società controllanti.

## **FATTI DI RILIEVO DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Non si rilevano fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

## **UTILIZZO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI**

Nell'esercizio 2017 sono stati stipulati due contratti di finanza derivata (IRS - Interest Rate Swap) sul finanziamento stipulato con Unipol (ora BPER). L'importo residuo al 31 dicembre 2019 di tale finanziamento risulta pari ad Euro 62.500.000. In base a tali contratti le parti contraenti si impegnano a versare od a riscuotere a date prestabilite importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse. Per maggiori dettagli si rimanda alla tabella degli oneri e proventi finanziari dettagliata in nota integrativa.

## **DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI**

### **Rischio finanziario**

Nell'esercizio della sua attività la Società è esposta a diversi rischi che possono incidere sulla valutazione degli strumenti finanziari presenti in bilancio ed in particolare è esposta, seguendo le dizioni utilizzate dal Codice Civile, al rischio di prezzo, al rischio di credito, al rischio di liquidità e al rischio di variazione dei flussi finanziari.

I principali strumenti finanziari della Società sono quelli normalmente presenti in realtà simili e quindi i crediti verso clienti, i debiti verso fornitori, i debiti verso il sistema bancario e gli strumenti finanziari derivati. E' politica di sana prudente gestione della società porre sempre particolare attenzione alla identificazione, valutazione e copertura dei rischi di cui sopra con l'obiettivo di ridurli al minimo.

La Società fa parte del gruppo immobiliare IGD SIIQ S.p.A., per cui tutte le operazioni finanziarie, sia attive sia passive, che vengono intraprese sono valutate nell'ambito della gestione finanziaria della capogruppo stessa.

### **Rischio di mercato**

Il rischio di mercato consiste nella possibilità che variazioni dei tassi di cambio, dei tassi di interesse o dei prezzi possano influire negativamente sul valore delle attività, delle passività o dei flussi di cassa

attesi.

Per quanto attiene al rischio di cambio, la Società non è esposta a tale tipologia di rischio in quanto non opera a livello internazionale e non presenta flussi finanziari e commerciali in valuta diversa dalla moneta di conto.

Il rischio di tasso di interesse è principalmente relativo ai finanziamenti a lungo termine. Tali debiti possono essere sia a tasso fisso sia a tasso variabile. I debiti a tasso fisso espongono il Gruppo a un rischio fair value e, relativamente al rischio originato da tali contratti, la Società non pone in essere particolari politiche di copertura. Al 31 dicembre 2019 sussistono esclusivamente debiti a tasso variabile verso il sistema bancario e verso IGD SIIQ S.p.A., che espongono la Società a un rischio originato dalla volatilità dei tassi (rischio di "cash flow"). Relativamente a tale rischio, la Società ha in essere due contratti di finanza derivata IRS per la copertura del rischio del tasso di interesse sul mutuo ipotecario in essere.

La Società è esposta al rischio di variazione dei canoni di locazione relativi alle unità oggetto di locazione immobiliare. Il mercato immobiliare sia nazionale che internazionale ha un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili macroeconomiche, collegate, tra l'altro, alle condizioni generali dell'economia, alle variazioni dei tassi di interesse, all'andamento dell'inflazione, al regime fiscale, alla liquidità presente sul mercato e alla presenza di investimenti remunerativi alternativi.

### **Rischio di credito**

La Società tratta prioritariamente con clienti noti ed affidabili. E' politica della Società che i clienti che richiedono condizioni di pagamento dilazionate siano soggetti a procedure di verifica della loro classe di merito e affidabilità. Il saldo dei crediti viene monitorato nel corso dell'esercizio con l'intento di ridurre al minimo le posizioni in sofferenza.

Inoltre il rischio di credito è mitigato anche dai depositi cauzionali/fidejussioni che sono contrattualmente richiesti agli operatori, normalmente pari a 6 mensilità.

Attualmente non sono presenti concentrazioni significative del rischio di credito.

### **Rischio di liquidità**

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili possano essere insufficienti a coprire le obbligazioni in scadenza o comunque l'incapacità di reperire, a condizioni economiche favorevoli, le risorse finanziarie necessarie per l'operatività della Società. I due principali fattori che influenzano la liquidità sono da una parte le risorse generate o assorbite dall'attività operativa e di investimento, dall'altra le caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari.

### **Rischi di variazione dei flussi finanziari**

Più correttamente i principi contabili di riferimento si riferiscono a tale rischio come al Rischio di tasso di interesse sui flussi finanziari che per la nostra Sociequaltà potrebbe essere correlato essenzialmente a finanziamenti a lungo termine negoziati a tassi variabili e quindi alle oscillazioni dei tassi di interesse che, nella loro dinamica, se in aumento, potrebbero determinare incrementi sostanziali degli oneri finanziari. I rischi di variazione dei flussi finanziari risultano coperti dai contratti di IRS in essere.

Le informazioni fornite in Nota Integrativa risultano in grado di esprimere in modo compiuto i rischi e le incertezze dell'attività sociale.

## **PARTECIPAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI E DEI SINDACI**

Gli Amministratori e il Sindaco Unico non detengono quote di partecipazioni nella Società.

## **SEDI SECONDARIE**

Si precisa che, come richiesto dall'art. 2428 del Codice Civile, la Società non possiede sedi secondarie.

## **INFORMAZIONI ATTINENTI ALL'AMBIENTE E AL PERSONALE**

La Società svolge la propria attività nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di ambiente e igiene e di sicurezza sul posto di lavoro.

Nel corso dell'esercizio non sono successi fatti di rilevanza che abbiano comportato informativa sull'ambiente.

Per quanto riguarda la composizione del personale si rinvia a quanto indicato in nota integrativa.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi annui spettanti agli Amministratori, pari ad Euro 11.185, e al Sindaco Unico pari a 4.680 Euro.

**EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Alla luce degli eventi degli ultimi giorni relativi all'emergenza Coronavirus, la Società sta attentamente monitorando l'evolversi della situazione, nel più assoluto rispetto delle ordinanze emesse dagli organismi preposti, sia a livello nazionale che locale.

Gli organi direttivi della Società stanno scrupolosamente valutando i relativi potenziali impatti in termini di performance aziendali ad oggi, 24 febbraio 2020, non ancora stimabili.

Bologna, 24 febbraio 2020

**Il Presidente del Consiglio di Amministrazione**

*Daniele Cabuli*

**BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2019**

**NOTA INTEGRATIVA**

**Stato Patrimoniale Attivo**

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>			
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
I - <i>Immobilizzazioni Immateriali:</i>			
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	747	825	(78)
5) Avviamento	505.684	664.052	(158.368)
7) Altre	328.593	506.752	(178.159)
<b>Totale</b>	<b>835.024</b>	<b>1.171.629</b>	<b>(336.605)</b>
II - <i>Immobilizzazioni materiali:</i>			
1) Terreni e fabbricati	82.221.371	85.720.308	(3.498.937)
2) Impianti e macchinario	1.547.729	1.634.165	(86.436)
3) Attrezzature industriali e commerciali	52.722	0	52.722
4) Altri beni	2.034	9.055	(7.021)
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>83.823.856</b>	<b>87.363.528</b>	<b>(3.539.672)</b>
III - <i>Immobilizzazioni finanziarie:</i>			
1) Partecipazioni in:	204.790.329	207.011.132	(2.220.803)
a) <i>imprese controllate</i>	204.717.805	206.938.608	(2.220.803)
d-bis) <i>altre imprese</i>	72.524	72.524	0
2) Crediti	2.350.710	4.051.717	(1.701.007)
a) verso imprese controllate	87.011	2.087.793	(2.000.782)
entro 12 mesi	87.011	2.087.793	(2.000.782)
c) verso controllanti	2.070.028	1.703.400	366.628
entro 12 mesi	2.070.028	1.703.400	366.628
d-bis) verso altri	193.671	260.524	(66.853)
oltre 12 mesi	193.671	260.524	(66.853)
<b>Totale</b>	<b>207.141.039</b>	<b>211.062.849</b>	<b>(3.921.810)</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)</b>	<b>291.799.919</b>	<b>299.598.006</b>	<b>(7.798.087)</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
II - <i>Crediti:</i>			
1) verso clienti	1.791.149	2.751.055	(959.906)
entro 12 mesi	1.791.149	2.751.055	(959.906)
2) verso imprese controllate	218	253	(35)
entro 12 mesi	218	253	(35)
4) verso controllanti	85.244	85.573	(329)
entro 12 mesi	85.244	85.573	(329)
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	559.937	750.787	(190.850)
entro 12 mesi	559.937	750.787	(190.850)
5-bis) crediti tributari	69.669	126.813	(57.144)
entro 12 mesi	69.669	126.813	(57.144)
5-ter) imposte anticipate	2.848.465	2.298.542	549.923
entro 12 mesi	2.848.465	2.298.542	549.923
5-quater) verso altri	72.542	96.174	(23.632)
entro 12 mesi	72.542	96.174	(23.632)
<b>Totale</b>	<b>5.427.224</b>	<b>6.109.197</b>	<b>(681.973)</b>
IV - <i>Disponibilità liquide:</i>			
1) Depositi bancari e postali	2.499.263	420.470	2.078.793
3) Danaro e valori in cassa	26.865	34.663	(7.798)
<b>Totale</b>	<b>2.526.128</b>	<b>455.133</b>	<b>2.070.995</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)</b>	<b>7.953.352</b>	<b>6.564.330</b>	<b>1.389.022</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>			
Risconti attivi	462.501	22.712	439.789
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI (D)</b>	<b>462.501</b>	<b>22.712</b>	<b>439.789</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>300.215.772</b>	<b>306.185.048</b>	<b>(5.969.276)</b>



**Stato Patrimoniale Passivo**

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I - Capitale	75.071.221	75.071.221	0
III - Riserve di rivalutazione	63.839.371	63.839.371	0
IV - Riserva legale	416.427	416.427	0
VI - Altre riserve	36.561.922	36.561.922	0
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(1.808.924)	(86.466)	(1.722.458)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(33.247.554)	(33.359.304)	111.750
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	3.238.178	111.750	3.126.428
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)</b>	<b>144.070.641</b>	<b>142.554.921</b>	<b>1.515.720</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>			
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili			
2) Per imposte, anche differite	2.951.952	3.064.750	(112.798)
3) Strumenti finanziari derivati passivi	2.529.370	253.554	2.275.816
4) Altri	387.695	365.002	22.693
<b>TOTALE FONDI RISCHI E ONERI (B)</b>	<b>5.869.017</b>	<b>3.683.306</b>	<b>2.185.711</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>959.359</b>	<b>872.506</b>	<b>86.853</b>
<b>D) DEBITI</b>			
4) Debiti verso banche	62.393.739	65.379.086	(2.985.347)
entro 12 mesi	3.000.000	3.000.000	0
oltre 12 mesi	59.393.739	62.379.086	(2.985.347)
6) Acconti	67.610	85.584	(17.974)
entro 12 mesi	67.610	85.584	(17.974)
7) Debiti verso fornitori	463.545	386.312	77.233
entro 12 mesi	463.545	386.312	77.233
9) Debiti verso imprese controllate	56.969	345.909	(288.940)
entro 12 mesi	56.969	345.909	(288.940)
11) Debiti verso controllanti	85.134.172	91.720.204	(6.586.032)
entro 12 mesi	85.134.172	91.720.204	(6.586.032)
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	12.318	44.139	(31.821)
entro 12 mesi	12.318	44.139	(31.821)
12) Debiti tributari	222.584	189.553	33.031
entro 12 mesi	222.584	189.553	33.031
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	132.653	112.234	20.419
entro 12 mesi	132.653	112.234	20.419
14) Altri debiti	805.681	772.778	32.903
entro 12 mesi	805.681	772.778	32.903
<b>TOTALE DEBITI (D)</b>	<b>149.289.271</b>	<b>159.035.799</b>	<b>(9.746.528)</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>			
Ratei passivi	19.410	35.613	(16.203)
Risconti passivi	8.074	2.903	5.171
<b>TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI (E)</b>	<b>27.484</b>	<b>38.516</b>	<b>(11.032)</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>300.215.772</b>	<b>306.185.048</b>	<b>(5.969.276)</b>

<b>Conto Economico</b>			
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazione</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.719.803	16.299.373	(579.570)
5) Altri ricavi e proventi:	6.015.237	5.574.960	440.277
<i>vari</i>	6.015.237	5.574.960	440.277
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)</b>	<b>21.735.040</b>	<b>21.874.333</b>	<b>(139.293)</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
7) Per servizi	(2.209.703)	(2.224.713)	15.010
8) Per godimento di beni di terzi	(7.051.388)	(7.001.070)	(50.318)
9) Per il personale	(3.580.524)	(3.385.954)	(194.570)
a) <i>salari e stipendi</i>	(2.641.401)	(2.464.023)	(177.378)
b) <i>oneri sociali</i>	(686.644)	(677.948)	(8.696)
c) <i>trattamento di fine rapporto</i>	(170.214)	(166.225)	(3.989)
e) <i>altri costi</i>	(82.265)	(77.758)	(4.507)
10) Ammortamenti e svalutazioni	(6.296.231)	(6.370.064)	73.833
a) <i>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	(433.070)	(479.151)	46.081
b) <i>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	(5.797.054)	(5.749.057)	(47.997)
d) <i>svalutazione dei crediti compresi nell' attivo circolante</i>	(66.107)	(141.856)	75.749
14) Oneri diversi di gestione	(637.637)	(591.796)	(45.841)
<b>TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE (B)</b>	<b>(19.775.483)</b>	<b>(19.573.597)</b>	<b>(201.886)</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>1.959.557</b>	<b>2.300.736</b>	<b>(341.179)</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
15) Proventi da partecipazioni	4.495.500	3.996.000	499.500
<i>da imprese controllate</i>	4.495.500	3.996.000	499.500
16) Altri proventi finanziari:	4.098	11.741	(7.643)
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso:	3.450	10.798	(7.348)
<i>imprese controllate</i>	2.676	9.086	(6.410)
<i>imprese controllanti</i>	774	1.712	(938)
d) proventi diversi dai precedenti verso:	648	943	(295)
<i>altri</i>	648	943	(295)
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	(880.524)	(981.804)	101.280
<i>imprese controllate</i>	(6.560)	(10.483)	3.923
<i>imprese controllanti</i>	(107.244)	(160.651)	53.407
<i>altri</i>	(766.720)	(810.670)	43.950
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)</b>	<b>3.619.074</b>	<b>3.025.937</b>	<b>593.137</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>			
19) Svalutazioni:	(2.279.487)	(5.093.000)	2.813.513
a) <i>di partecipazioni</i>	(2.279.487)	(5.093.000)	2.813.513
b) <i>di immobilizz. finanziarie che non costit. partecipazioni</i>			
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. E PASS. FIN. (D)</b>	<b>(2.279.487)</b>	<b>(5.093.000)</b>	<b>2.813.513</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A -B +/- C +/- D)</b>	<b>3.299.144</b>	<b>233.673</b>	<b>3.065.471</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, differite e anticipate	(60.966)	(121.923)	60.957
<i>Provento/(Onere) da consolidato fiscale</i>	(23.867)	49.167	(73.034)
<i>Ires</i>	(50.439)	(182.977)	132.538
<i>Irap</i>	(105.446)	(124.929)	19.483
<i>Imposte differite</i>	112.798	112.798	0
<i>Imposte anticipate</i>	5.988	24.018	(18.030)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>3.238.178</b>	<b>111.750</b>	<b>3.126.428</b>

<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<i>(In unità di Euro)</i>		
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>3.238.178</b>	<b>111.750</b>
Imposte sul reddito	179.752	258.739
Interessi passivi/(interessi attivi)	876.426	970.063
(Dividendi)	(4.495.500)	(3.996.000)
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima di imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(201.144)</b>	<b>(2.655.448)</b>
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	2.279.487	5.093.000
Accantonamenti ai fondi	387.695	365.002
Ammortamenti delle immobilizzazioni	6.230.124	6.228.208
Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	66.107	141.856
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti derivati	9.424	(11.918)
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>8.972.837</b>	<b>11.816.148</b>
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	893.799	(615.664)
Decremento/(incremento) dei crediti verso controllanti	329	78.561
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	77.233	(90.310)
Incremento/(decremento) dei debiti verso controllanti	31.418	29.376
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(439.789)	(1.868)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(11.032)	3.326
Altre variazioni del capitale circolante netto	(211.316)	(430.261)
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>340.642</b>	<b>(1.026.840)</b>
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(876.426)	(970.063)
(Imposte sul reddito pagate)	(123.287)	(33.044)
Dividendi incassati	4.495.500	3.996.000
(Utilizzo fondi)	(477.800)	(515.715)
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>3.017.987</b>	<b>2.477.178</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>12.130.322</b>	<b>10.611.038</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>(2.257.382)</b>	<b>(207.136)</b>
(Investimenti)	(2.257.382)	(207.136)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>(96.465)</b>	<b>(899)</b>
(Investimenti)	(96.465)	(899)
Disinvestimenti	0	0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>(58.684)</b>	<b>0</b>
(Investimenti)	(58.684)	0
Disinvestimenti	0	0
<b>Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento (B)</b>	<b>(2.412.531)</b>	<b>(208.035)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>	<b>(7.646.796)</b>	<b>(10.231.576)</b>
Decremento/(incremento) delle altre attività finanziarie	66.853	(1.070)
Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllate	2.000.782	1.441.734
Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllanti	(366.628)	(215.559)
Incremento/(decremento) delle passività finanziarie	(2.441.413)	(18.429.966)
Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllate	(288.940)	(185.517)
Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllanti	(6.617.450)	7.158.802
<b>Mezzi Propri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Flusso finanziario dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(7.646.796)</b>	<b>(10.231.576)</b>
<b>D. Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>2.070.995</b>	<b>171.427</b>
<b>E. Disponibilità liquide al 1° gennaio</b>	<b>455.133</b>	<b>283.706</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre (D ± E)</b>	<b>2.526.128</b>	<b>455.133</b>

## NOTA INTEGRATIVA

### Premessa

#### Attività svolta

La Società ha per oggetto la gestione, lo sviluppo e la locazione di gallerie di centri commerciali. La Società può realizzare e gestire qualsiasi tipo di centro od insediamento commerciale, industriale e turistico.

#### Bilancio Consolidato

Ai sensi dell'art. 27 commi 3 e 4, D.Lgs. 127/1991, si precisa che la Società è esonerata dall'obbligo di redazione del Bilancio consolidato, in quanto:

- I) il Capitale Sociale è detenuto al 100% da una società a sua volta tenuta alla redazione del consolidato stesso in uno Stato membro dell'Unione Europea (Italia).
- II) la società non ha emesso titoli quotati in borsa.

In particolare, ai sensi dell'art. 27 comma 5 D.Lgs. 127/91, si forniscono le seguenti informazioni sulla società controllante:

Denominazione sociale: IMMOBILIARE GRANDE DISTRIBUZIONE SIIQ S.p.A. ("Capogruppo")  
Sede legale: Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007, 13; 40127 – BOLOGNA - ITALIA  
Sede operativa: Via dei Trattati Comunitari Europei 1957-2007, 13; 40127 – BOLOGNA - ITALIA

Il bilancio consolidato redatto dalla controllante, unitamente alla relazione sulla gestione ed alla relazione dell'organo di controllo, sarà reso pubblico nei termini e con le modalità previsti dalla vigente normativa. In particolare, copia del bilancio consolidato redatto dalla controllante, della relazione sulla gestione e della relazione dell'organo di controllo verranno depositati presso il Registro delle Imprese di Bologna.

IGD Management S.r.l. è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento della società controllante Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A..

### Struttura e contenuto del bilancio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e la Nota Integrativa di IGD Management S.r.l., sono stati redatti secondo le norme del Codice Civile in materia di Bilancio d'esercizio così come riformate dal Decreto Legislativo n. 139/15 in attuazione della Direttiva Europea 2013/34.

Il Bilancio risulta costituito dai seguenti documenti:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Rendiconto Finanziario;
- Nota Integrativa.

La presente Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di Bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 Codice Civile, che sono in linea con le modifiche normative introdotte dal DLgs 139/15 e con i principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa. Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

In ottemperanza al Regolamento CONSOB n. 11971 di attuazione del Decreto Legislativo

24/02/1998 n. 58, che disciplina anche la "Revisione Contabile dei Gruppi", essendo la società controllata al 100% da una società con azioni quotate, il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione contabile, svolta dalla società PricewaterhouseCoopers S.p.A..

## **Criteri di valutazione**

### **Principi generali di redazione del bilancio**

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico. Non sono state altresì effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali in materia.

Nel successivo commento ai criteri di valutazione adottati per le voci di bilancio sono indicate le modalità con cui la Società ha applicato i criteri e modelli contabili previsti dagli OIC in attuazione del principio della rilevanza.

Evidenziamo di seguito i criteri di valutazione più significativi adottati per la redazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, in osservanza dell'art. 2426 c.c..

## **Immobilizzazioni**

### ***Immobilizzazioni immateriali***

#### **Costi di impianto e ampliamento**

I costi di impianto e di ampliamento sono iscritti, previo consenso del Collegio Sindacale, al costo d'acquisto e sono esposti al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Tali oneri sono iscritti quando è dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la Società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità.

#### **Diritti di brevetto e utilizzo delle opere di ingegno**

Sono iscritti nell'attivo patrimoniale solo se individualmente identificabili, se la Società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dallo stesso bene e può limitare l'accesso da parte di terzi a tali benefici e se il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità.

#### **Concessioni, licenze, marchi e diritti simili**

Le concessioni, le licenze, i marchi e i diritti simili iscritti all'attivo, sono ammortizzati in base alla prevista durata di utilizzazione, in ogni caso non superiore a quella fissata dal contratto di acquisto.

Le concessioni, licenze e marchi sono costituite dai costi relativi all'acquisizione del marchio del Centro Commerciale SARCA e del marchio del Centro Commerciale Nova.

#### **Avviamento**

L'avviamento è iscritto nell'attivo patrimoniale solo se è acquisito a titolo oneroso, ha un valore quantificabile, è costituito all'origine da oneri e costi ad utilità differita nel tempo che garantiscano quindi benefici economici futuri ed è soddisfatto il principio della recuperabilità del relativo costo. L'avviamento è stato iscritto in seguito all'acquisizione a titolo oneroso di rami di azienda derivanti dal conferimento del ramo Servizi da parte della Capogruppo, oltre che per l'acquisto del ramo d'azienda dalla società Ci.se Multiplex avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di multisala cinematografica.

#### Altre immobilizzazioni immateriali

Le altre immobilizzazioni immateriali riguardano, principalmente, le spese per migliorie sui beni di terzi.

Le immobilizzazioni immateriali sopra indicate sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è funzionale alla correlazione dei benefici attesi.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate, a quote costanti, come segue:

- I costi d'impianto e ampliamento sono ammortizzati in un periodo pari a 5 anni;
- I software di base sono ammortizzati in un periodo pari a 3 anni;
- Le concessioni, licenze e marchi sono ammortizzati in un periodo di 10 anni;
- Secondo quanto previsto dall'articolo 2426 del Codice Civile, così come modificato dal D.Lgs 139/2015, l'ammortamento dell'avviamento è effettuato sulla base della vita utile dello stesso; se questa, in casi eccezionali non è stimabile in modo attendibile, è consentito ammortizzare l'avviamento per un periodo non superiore a dieci anni. La norma consente la facoltà di non rideterminare il periodo di ammortamento degli avviamenti già in essere al 31 dicembre 2015 e conseguentemente, l'avviamento iscritto al 31 dicembre 2019 è ammortizzato in dieci anni;
- Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo, se dipendente dalla Società.

#### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione comprensivo degli oneri accessori e dei costi diretti e indiretti, per la quota ragionevolmente imputabile al bene, e rettificata dai corrispondenti fondi ammortamento.

Il costo di acquisto, oltre al prezzo di acquisto risultante dalle fatture al netto di IVA, include anche i costi aggiuntivi quali quelli di trasporto, sdoganamento, assicurazione e installazione sostenuti fino al momento in cui il cespite è pronto per entrare nel processo produttivo, al netto di abbuoni e sconti.

Se il prezzo di acquisto è definito in valuta estera, il costo corrisponde all'importo della fattura convertito al tasso di cambio in vigore alla data della registrazione. Variazioni successive del tasso di cambio non hanno effetto sul costo di acquisto.

Gli oneri finanziari sostenuti per finanziare la costruzione di un'immobilizzazione possono essere inclusi ad incremento del costo solo se la costruzione ha una durata ultrannuale e fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso. Gli oneri finanziari sostenuti per finanziare l'acquisto di un'immobilizzazione non si considerano quali costi aggiuntivi.

Le immobilizzazioni materiali vengono rivalutate, nei limiti del loro valore recuperabile, solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta.

I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e

misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene.

Qualora alla data di chiusura dell'esercizio il valore economico delle immobilizzazioni risulti durevolmente inferiore rispetto al valore contabile, come sopra determinato, vengono operate le necessarie svalutazioni in conto fino a concorrenza del suddetto minor valore; tali svalutazioni non vengono mantenute negli esercizi successivi se vengono meno i motivi che le hanno generate. Inoltre la Società provvede a confrontare il valore di carico delle immobilizzazioni materiali con il valore di mercato risultante da perizia predisposta da un esperto indipendente. Da tale confronto non emergono indicazioni di perdite durevoli di valore di immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2019.

Le immobilizzazioni in corso sono iscritte al costo sulla base degli stati d'avanzamento lavori e fatture pervenute o da pervenire.

Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico e costante, sulla base della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti.

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

#### Terreni e fabbricati

Si tratta di beni immobiliari destinati ad uso commerciale. La voce deve essere comprensiva di piazzole, recinzioni, costruzioni leggere, nonché di impianti fissi necessari per l'utilizzo degli immobili.

Per quanto riguarda il Centro Commerciale SARCA, tale immobile viene iscritto al valore di conferimento, effettuato nell'esercizio 2005, così come risultante dalla perizia di stima di ramo di azienda redatta ai sensi dell'art. 2465 C.C. in data 28 dicembre 2005.

#### Impianti e macchinari

Sono costituiti da impianti generici e da impianti specifici di produzione nonché dai macchinari utilizzati direttamente nel processo produttivo.

Per la società IGD Management S.r.l. in tale categoria sono iscritti principalmente i seguenti impianti:

- Impianto di Condizionamento
- Impianto Elettrico
- Impianto Antincendio
- Impianto Allarme
- Ambientazione galleria

#### Attrezzature industriali e commerciali

Si tratta di beni non legati direttamente al ciclo produttivo che hanno un utilizzo complementare o ausiliario a quello degli impianti e macchinari, come ad esempio strumentazioni portatili, bancali, casse ed apparecchiature varie.

#### Altri beni

Vi devono essere iscritti i mobili e gli arredi, le macchine d'ufficio elettriche ed elettroniche, gli autoveicoli commerciali, industriali, i mezzi per trasporto interno e gli altri beni minori non ricompresi nelle categorie precedenti.

#### Immobilizzazioni in corso ed acconti

Accoglie i costi sostenuti per le costruzioni interne che, alla data del bilancio non sono ancora concluse e quindi non allocati in una delle precedenti voci. Comprende inoltre gli acconti corrisposti a terzi per l'acquisizione di beni materiali non ancora consegnati. Le immobilizzazioni in corso sono iscritte al costo sulla base degli stati d'avanzamento lavori e fatture pervenute o da pervenire.

Gli ammortamenti sono calcolati con riferimento al costo, eventualmente rivalutato, in modo sistematico, in funzione della residua possibilità di utilizzazione.

Il criterio di ammortamento utilizzato per i fabbricati, gli impianti e i macchinari e gli altri beni è quello a quote costanti.

I terreni di pertinenza dei fabbricati di proprietà non sono stati assoggettati ad ammortamento. Le aliquote applicate sono riportate nella seguente tabella:

Immobile (multisala)	3%
Immobile (galleria)	6%
Imp. Di Condizionamento	15%
Imp. Elettrico	10%
Imp. Antincendio	10%
Imp. Allarme	30%
Ambientazione galleria	15%
Attrezzature varie	12%
Mobili	12%
Insegne	15%

Il valore dei cespiti venduti ed i corrispondenti fondi di ammortamento vengono eliminati dalle relative voci patrimoniali ed i risultati conseguiti sono imputati a conto economico.

Gli incrementi successivi sono iscritti al costo di acquisto maggiorato degli oneri accessori e dei costi sostenuti nell'esercizio che presentano i requisiti per la capitalizzazione.

### **Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali**

In presenza, alla data di bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile.

Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il suo *fair value*, al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni.

Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di una singola immobilizzazione tale analisi è effettuata con riferimento alla cosiddetta "unità generatrice di flussi di cassa" (nel seguito "UGC"), ossia il più piccolo gruppo identificabile di attività che include l'immobilizzazione oggetto di valutazione e genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati da altre attività o gruppi di attività.

### **Finanziarie**

La voce accoglie immobilizzazioni finanziarie rappresentate dalle partecipazioni, titoli e altri investimenti che sono funzionalmente destinati ad essere mantenuti nel patrimonio quale investimento durevole.

#### Partecipazioni

Le partecipazioni e i titoli di debito destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa, per effetto della volontà del Consiglio di Amministrazione e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo, vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie.

Diversamente, vengono iscritte nell'attivo circolante. Il cambiamento di destinazione tra attivo immobilizzato e attivo circolante, o viceversa, è rilevato secondo i criteri valutativi specifici del portafoglio di provenienza.

La classificazione dei crediti tra le immobilizzazioni finanziarie e l'attivo circolante è effettuata in base al criterio della destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria e pertanto, indipendentemente dalla scadenza, i crediti di origine finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie mentre quelli di origine commerciale sono classificati nell'attivo circolante.

Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte.



Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia a crediti vantati dalla Società nei confronti delle partecipate. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.

Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di iscrizione viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico della copertura delle perdite conseguite dalle partecipate può rendersi necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse.

Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

## **Attivo circolante**

### **Crediti (inclusi quelli iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie)**

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla locazione di unità immobiliari sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo in considerazione il fattore temporale ed il valore di presumibile realizzo. In particolare, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del credito, al netto di tutti i premi, sconti e abbuoni, ed inclusivo degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene periodicamente e, in ogni caso, alla fine di ogni esercizio, tramite l'analisi dei singoli crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio, tenendo in considerazione sia le situazioni di inesigibilità già manifestatesi o ritenute probabili, sia le condizioni economiche generali, di settore e di rischio paese.

### **Disponibilità liquide**

Tale voce è rappresentata dal saldo attivo dei conti correnti bancari e postali, comprensivi delle competenze maturate, e da assegni, denaro e valori in cassa valutati al valore nominale. Eventuali giacenze in valuta sono rilevate al controvalore risultante dalla conversione al cambio della data di chiusura dell'esercizio.

### **Ratei e Risconti attivi e passivi**

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi.

I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi.

Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.

Alla fine di ciascun esercizio sono verificate le condizioni che ne hanno determinato la rilevazione iniziale e, se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. In particolare, oltre al trascorrere del tempo, per i ratei attivi è considerato il valore presumibile di realizzazione mentre per i risconti attivi è considerata la sussistenza del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti.

### Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. L'entità degli accantonamenti ai fondi è misurata facendo riferimento alla miglior stima dei costi, ivi incluse le spese legali, ad ogni data di bilancio e non è oggetto di attualizzazione.

Qualora nella misurazione degli accantonamenti si pervenga alla determinazione di un campo di variabilità di valori, l'accantonamento rappresenta la miglior stima fattibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori.

Il successivo utilizzo dei fondi è effettuato in modo diretto e solo per quelle spese e passività per le quali i fondi erano stati originariamente costituiti. Le eventuali differenze negative o le eccedenze rispetto agli oneri effettivamente sostenuti sono rilevate a conto economico in coerenza con l'accantonamento originario.

### Strumenti finanziari

Si considera strumento finanziario derivato uno strumento finanziario o altro contratto che possiede le seguenti tre caratteristiche:

- a) il suo valore varia come conseguenza della variazione di un determinato tasso di interesse, prezzo di strumenti finanziari, prezzo di merci, tasso di cambio, indice di prezzo o di tasso, *rating* di credito o indice di credito o altra variabile, a condizione che, nel caso di una variabile non finanziaria, tale variabile non sia specifica di una delle controparti contrattuali (a volte chiamato il sottostante);
- b) non richiede un investimento netto iniziale o richiede un investimento netto iniziale che sia minore di quanto sarebbe richiesto per altri tipi di contratti da cui ci si aspetterebbe una risposta simile a variazioni di fattori di mercato;
- c) è regolato a data futura.

Gli strumenti finanziari derivati sono rilevati inizialmente quando la Società, divenendo parte delle clausole contrattuali, ossia alla data di sottoscrizione del contratto, è soggetta ai relativi diritti e obblighi e sono iscritti al *fair value*, anche qualora siano incorporati in altri strumenti finanziari derivati.

I derivati incorporati in contratti ibridi sono separati dal contratto primario non derivato e rilevati separatamente se le caratteristiche economiche e i rischi del derivato incorporato non sono strettamente correlati a quelli del contratto primario e sono soddisfatti tutti gli elementi di definizione di strumento finanziario derivato previsti dal principio OIC 32. La verifica dell'esistenza di derivati incorporati da scorporare e rilevare separatamente è effettuata esclusivamente alla data di rilevazione iniziale dello strumento ibrido o alla data di modifica delle clausole contrattuali.

Ad ogni data di chiusura del bilancio gli strumenti finanziari derivati sono valutati al *fair value* e classificati nello stato patrimoniale nelle apposite voci dell'attivo circolante o immobilizzato (ove di copertura di attività immobilizzate o di passività esigibili oltre i 12 mesi) nei casi di *fair value* positivo o nei fondi per rischi e oneri nei casi di *fair value* negativo. Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di una attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione e, nei casi di derivati non quotati, è determinato dalla Società facendo ricorso a tecniche di valutazione

appropriate, mediante assunzioni, parametri e livelli di gerarchia del *fair value* previsti dal principio contabile di riferimento.

Le variazioni di *fair value* rispetto all'esercizio precedente dei derivati che non soddisfano i requisiti per essere qualificati come operazioni di copertura sono rilevate nelle specifiche voci di conto economico.

#### Operazioni di copertura

Gli strumenti finanziari derivati possono essere designati come operazioni di copertura quando:

- a) la relazione di copertura consiste solo di strumenti di copertura ammissibili ed elementi coperti ammissibili;
- b) all'inizio della relazione di copertura vi è una designazione e una documentazione formale della relazione di copertura, degli obiettivi della Società nella gestione del rischio e della strategia nell'effettuare la copertura;
- c) la relazione di copertura soddisfa i requisiti, sia qualitativi sia quantitativi, di efficacia della copertura.

Conseguentemente, se i derivati sono utilizzati da un punto di vista gestionale con finalità di pura copertura ma non rispettano pienamente i criteri previsti per essere designati come strumenti di copertura, gli stessi sono valutati secondo le regole generali precedentemente descritte.

L'efficacia della relazione di copertura è documentata, oltre che inizialmente, in via continuativa. Ad ogni data di chiusura di bilancio la Società valuta se la relazione di copertura soddisfa ancora i requisiti di efficacia.

Quando sono soddisfatti tutti i requisiti precedentemente descritti, le operazioni di copertura possono essere contabilizzate secondo i seguenti modelli contabili.

#### *Coperture di flussi finanziari*

Se un derivato è designato a copertura dell'esposizione al rischio di variabilità dei flussi finanziari attribuibili ad attività o passività iscritte in bilancio, ad impegni irrevocabili oppure operazioni programmate altamente probabili, che in assenza di copertura potrebbero influenzare il risultato d'esercizio, le variazioni di *fair value* relative alla parte efficace dello strumento di copertura sono rilevate nell'apposita riserva di patrimonio netto, mentre quelle associate a una copertura o parte di copertura divenuta inefficace sono rilevate a conto economico.

Gli importi (utili o perdite) accumulati nella riserva di patrimonio netto sono riclassificati a conto economico nello stesso esercizio o negli stessi esercizi in cui i flussi finanziari futuri coperti hanno un effetto sul risultato d'esercizio; nel caso in cui l'impegno irrevocabile o l'operazione programmata altamente probabile comportino successivamente la rilevazione di attività o passività non finanziarie, gli importi accumulati nella riserva sono riclassificati nel valore contabile dell'attività (nei limiti del valore recuperabile) o della passività, al momento della loro rilevazione. Qualora si verificano le circostanze che determinano la cessazione della contabilizzazione dell'operazione come di copertura ma si prevede che si verifichino ancora futuri flussi finanziari dall'elemento coperto, gli importi accumulati nella riserva rimangono a patrimonio netto fino al verificarsi dei flussi finanziari futuri. Qualora invece non si prevedano più i flussi finanziari futuri o l'operazione programmata non si prevede più sia altamente probabile, gli importi accumulati nella riserva sono riclassificati immediatamente a conto economico.

Ad ogni data di chiusura di bilancio la Società valuta la sussistenza dei requisiti di efficacia sopra descritti, inclusa la verifica del rischio di credito della controparte dello strumento di copertura e dell'elemento coperto che, qualora significativo, potrebbe determinare la cessazione della relazione di copertura.

In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dall'art. 2427-bis, comma 1, del Codice Civile sul *fair value* degli strumenti finanziari derivati e quelle richieste dall'OIC 32.

#### **Capitale sociale**

Il capitale sociale è iscritto al valore nominale sottoscritto dai soci.

#### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile e tenuto conto delle modifiche normative apportate dalla Legge 296/2006. Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo, al netto degli acconti erogati e delle anticipazioni parziali erogate in forza di contratti collettivi o individuali o di accordi aziendali per le quali non ne è richiesto il rimborso.

La passività per TFR è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro. Gli ammontari di TFR relativi a rapporti di lavoro cessati alla data di bilancio e il cui pagamento viene effettuato nell'esercizio successivo sono classificati tra i debiti.

## **Debiti**

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte. I debiti per gli acconti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. In particolare, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del debito, al netto dei costi di transazione e di tutti i premi, sconti e abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

## **Impegni, rischi e garanzie**

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati dettagliati in nota integrativa per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata.

## **Ricavi**

In questa voce sono iscritti i ricavi da locazione e affitti per la gestione delle gallerie e degli affitti degli spazi temporanei dei centri commerciali Centro Nova, Centro Piave, Centro Sarca e Porta Marcolfa, al netto di eventuali sconti o abbuoni, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza.

Sono inclusi, inoltre, i ricavi per la direzione centri commerciali relativi ai mandati di gestione dei centri commerciali di proprietà del Gruppo IGD e di terzi.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi.

## **Dividendi**

I dividendi vengono rilevati in bilancio come proventi finanziari nell'esercizio nel quale, in conseguenza della delibera assunta dall'assemblea dei soci della società partecipata di distribuire l'utile o eventualmente le riserve, sorge il diritto alla riscossione da parte della Società.

Non si procede alla rilevazione di proventi finanziari nel caso in cui la partecipata distribuisca, a titolo di dividendo, azioni proprie o attribuisca azioni derivanti da aumenti gratuiti di capitale.

## **Proventi ed oneri finanziari**

I proventi e gli oneri sono rilevati per competenza.

## Rettifiche di valore di attività finanziarie

Nelle voci D18 "rivalutazioni" e D19 "svalutazioni" si iscrivono tutte le svalutazioni su attività finanziarie ed i successivi ripristini di valore, entro i limiti delle precedenti svalutazioni effettuate.

Sono suddivise in tre sotto-voci riferite, rispettivamente, alle partecipazioni, alle immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni (titoli a reddito fisso, crediti di natura finanziaria, azioni proprie), ed ai titoli di reddito fisso iscritti nell'attivo circolante.

## Imposte sul reddito correnti e differite/anticipate

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario. I crediti e i debiti tributari sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui siano esigibili entro 12 mesi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi. Sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverteranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio, diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

In nota integrativa è presentato un prospetto delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo, nonché l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzate.

La Società ha aderito per gli esercizi 2017-2018-2019, in qualità di consolidata, al meccanismo di tassazione consolidata di Gruppo ai fini IRES, disciplinato dagli artt. 117 e seguenti del DPR 917/1986 e dal D.M. 9/6/2004, con la consolidante Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., sottoscrivendo con la medesima un accordo relativo alla regolamentazione degli aspetti economico-finanziari e di procedura disciplinanti l'opzione triennale in oggetto.

Conseguentemente, gli oneri/proventi legati al trasferimento in capo alla consolidante dell'utile/perdita IRES sono iscritti nella voce imposte del conto economico, in conformità alle disposizioni di legge, tenendo conto delle regole di determinazione del reddito imponibile, delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti, nonché di quanto previsto nel citato accordo con la società consolidante.

Alla voce imposte è iscritta anche l'IRAP di competenza dell'esercizio.

Le aliquote utilizzate per il calcolo della fiscalità differita, che riflettono quelle prospettiche, sono le seguenti:

IRES	24%
IRAP	3,9%

Tali aliquote rappresentano la miglior stima circa il carico fiscale applicabile nel periodo di liquidazione del credito ovvero del debito.

## Uso di stime

La predisposizione delle situazioni contabili richiede da parte degli amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime e assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi della situazione contabile, quali lo stato patrimoniale, il conto economico e il rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati effettivi delle poste della situazione contabile per le quali sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni, possono differire da quelli riportati nelle situazioni contabili a causa

dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulla quali si basano le stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Le principali stime per la redazione del bilancio sono relative alla recuperabilità delle attività materiali e immateriali, oltre che alla rilevazione degli accantonamenti per rischi su crediti, alla determinazione degli ammortamenti, delle svalutazioni di attività, degli accantonamenti ai fondi rischi e degli strumenti finanziari derivati.

La Società ha attività per imposte anticipate su differenze temporanee deducibili. Nella determinazione della stima del valore recuperabile la Società ha preso in considerazione le risultanze del piano aziendale in coerenza con quelli utilizzati ai fini dei test d'impairment.

## Altre informazioni

### Rivalutazioni

Nell'esercizio 2008 la società ha proceduto alla rivalutazione dei beni immobili come previsto dal D.Lgs. 185/08 per un importo pari a Euro 65.145.840, di cui Euro 21.952.091 imputati a fabbricato ed Euro 43.193.749 imputati a terreni.

## Attività

### B) Immobilizzazioni

#### II. Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni immateriali:

	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Ammortam. Esercizio	31/12/2019
Concessioni e licenze	825	138	0	(216)	747
Avviamento	664.052	0	0	(158.368)	505.684
Altre immobilizz. Immateriali	506.752	96.327	0	(274.486)	328.593
<b>Totale</b>	<b>1.171.629</b>	<b>96.465</b>	<b>0</b>	<b>(433.070)</b>	<b>835.024</b>

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso dell'esercizio e imputati direttamente alle singole voci.

Nella voce Avviamento sono compresi l'acquisto del ramo d'azienda dalla società Ci.se Multiplex, avvenuto nell'esercizio 2011, avente ad oggetto l'esercizio dell'attività di multisala cinematografica e gli avviamenti corrisposti per l'acquisizione a titolo oneroso di rami di azienda e derivanti dal conferimento del ramo Servizi da parte della capogruppo.

Relativamente ai suddetti avviamenti non sono stati individuati indicatori di *impairment* da richiedere l'effettuazione del test di *impairment*.

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" accoglie i costi sostenuti per la ristrutturazione dei centri non di proprietà Nova e Piave. L'incremento rispetto all'esercizio precedente riguarda principalmente un miglioramento delle scale mobili installate nel centro commerciale Nova. Tali costi sono ammortizzati in base alla durata residua dei contratti di affitto.

#### II. Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni materiali:

<b>COSTO STORICO</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Riclassifiche</b>	<b>31/12/2019</b>
Terreni edificabili	48.617.661	0	0	0	48.617.661
Fabbricati di proprietà	100.626.381	1.871.915	0	0	102.498.296
Impianti di condizionamento	6.949.785	91.438	0	0	7.041.223
Impianti elettrici	6.303.102	730	0	0	6.303.832
Impianti antincendio	64.729	0	0	0	64.729
Impianti allarme	267.225	83.884	0	0	351.109
Impianti Ambientazione galleria	142.143	0	0	0	142.143
Impianto telefonico	18.542	0	0	0	18.542
Impianto sonoro	8.198	0	0	0	8.198
Impianto audio video multisala	398.300	0	0	0	398.300
Macchinari	13.140	155.738	0	0	168.878
Attrezzature industriali e commerciali	387.277	53.678	0	0	440.955
Altri beni materiali	779.815	0	0	0	779.815
Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>164.576.298</b>	<b>2.257.383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>166.833.681</b>

Di seguito il dettaglio dei fondi ammortamento:

<b>FONDO AMMORTAMENTO</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>(Incrementi)/ Decrementi</b>	<b>Ammortamento</b>	<b>Riclassifiche</b>	<b>31/12/2019</b>
F.do amm. Fabbricati di proprietà	(63.523.737)	0	(5.370.852)	0	(68.894.589)
F.do amm. Impianti di condizionamento	(6.522.308)	0	(156.948)	0	(6.679.256)
F.do amm. Impianti elettrici	(5.109.385)	0	(237.134)	0	(5.346.519)
F.do amm. Impianti antincendio	(63.739)	0	(650)	0	(64.389)
F.do amm. Impianti allarme	(265.793)	0	(3.460)	0	(269.253)
F.do amm. Impianti Ambientazione galleria	(142.143)	0	0	0	(142.143)
F.do amm.to Impianti telefonico	(18.542)	0	0	0	(18.542)
F.do amm.to Impianti sonoro	(8.198)	0	0	0	(8.198)
F.do amm.to Impianti audio video	(398.300)	0	0	0	(398.300)
F.do amm. Macchinari	(13.140)	0	(20.032)	0	(33.172)
F.do amm. Attrezzature industriali e commerciali	(387.276)	0	(7.978)	0	(395.254)
F.do amm. Altri beni materiali	(760.210)	0	0	0	(760.210)
<b>TOTALE</b>	<b>(77.212.771)</b>	<b>0</b>	<b>(5.797.054)</b>	<b>0</b>	<b>(83.009.825)</b>

Si evidenzia il valore netto contabile delle immobilizzazioni materiali:

<b>VALORE NETTO CONTABILE</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazione</b>
Terreni edificabili	48.617.661	48.617.661	0
Fabbricati di proprietà	33.603.709	37.102.646	(3.498.937)
Impianti di condizionamento	361.967	427.477	(65.510)
Impianti elettrici	957.313	1.193.717	(236.404)
Impianti antincendio	340	990	(650)
Impianti allarme	81.856	1.432	80.424
Macchinari	135.706	0	135.706
Attrezzature industriali e commerciali	45.699	0	45.699
Altri beni materiali	19.605	19.605	0
<b>TOTALE</b>	<b>83.823.856</b>	<b>87.363.528</b>	<b>(3.539.672)</b>

Gli incrementi dell'esercizio sono iscritti in bilancio al valore di acquisto incrementato dei costi accessori.

Nel 2019 le variazioni più significative si riferiscono a:

- **Fabbricati:** l'incremento pari ad Euro 1.871.915 fa riferimento prevalentemente all'investimento effettuato per la riqualificazione del cinema presente all'interno del Centro Sarca, e per i lavori di adattamento locali e manutenzioni straordinarie effettuati nell'esercizio 2019 sul centro commerciale Sarca.
- **Impianti:** l'incremento pari ad Euro 176.052 è relativo principalmente alle opere riguardanti misure preventive e protettive per l'accesso, il transito, e l'esecuzione di lavori di manutenzione in condizioni di sicurezza sul Centro Sarca e per le opere di manutenzione dell'impianto antincendio nel negozio a marchio "D.M." del Centro Piave.
- **Macchinari:** l'incremento pari ad Euro 155.738 fa riferimento all'acquisto di n. 9 proiettori digitali e n. 3 applicazioni 3D installati presso il Multisala del Centro Sarca.
- **Attrezzature:** l'incremento pari ad Euro 53.678 fa riferimento ai lavori di rigenerazione di alcune attrezzature del centro Sarca.

Gli immobili, a seguito del D.Lgs.185/08 sono stati rivalutati per un valore pari a Euro 65.145.840, di cui Euro 21.952.091 imputati a fabbricato ed Euro 43.193.749 imputati a terreni.

### III. Immobilizzazioni finanziarie

	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Sval. Esercizio	31/12/2019	Patrimonio netto	Ns quota PN	Capitale sociale	VN ns.quota	% di possesso
<b>Società controllate</b>										
<b>Porta Medicea S.r.l.</b> - Via Trattati Comunitari Europei n.13 - 40127 Bologna	49.717.060	0	0	(2.279.487)	47.437.573	47.563.417	47.563.417	60.000.000	60.000.000	100,00
<b>Win Magazine S.A.</b> - 19 Eroii Sanitari Avenue, District 5 Bucharest Romania	157.221.548	0	0	0	157.221.548	110.967.875	110.856.907	31.128	31.097	99,90
<b>R.G.D. Ferrara 2013 S.r.l.</b> - Via Dante n.7 - 20123 Milano	0	58.684	0	0	58.684	99.767	99.767	100.000	50.000	50,00
<b>Totale</b>	<b>206.938.608</b>	<b>58.684</b>	<b>0</b>	<b>(2.279.487)</b>	<b>204.717.805</b>					
<b>Altre partecipazioni</b>										
<b>Iniziative Bologna nord S.r.l.</b> - Via Isonzo n.67 - 40033 Casalecchio di Reno (BO) (*)	72.024	0	0	0	72.024	777.305	116.596	60.000	9.000	15,00
<b>C.I.S.A. Soc. Cooperativa</b> - Via Giordania, 181 - 58100 Grosseto	500	0	0	0	500					
<b>Totale</b>	<b>72.524</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72.524</b>					
<b>Totale</b>	<b>207.011.132</b>	<b>58.684</b>	<b>0</b>	<b>(2.279.487)</b>	<b>204.790.329</b>					

(\*) dati desunti dal bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2019 e al 31.12.2018 (per la società Iniziative Bologna Nord S.r.l.).

La voce partecipazioni accoglie prevalentemente le partecipazioni nelle imprese controllate:

- **Porta Medicea S.r.l.**, società che ha per oggetto la realizzazione del progetto multifunzionale di riqualificazione e sviluppo immobiliare del fronte-mare di Livorno. La differenza tra il valore di carico al 31 dicembre 2019 della partecipazione rispetto alla quota di spettanza del patrimonio netto è imputabile al minor valore degli immobili, a supporto del quale vengono predisposte semestralmente le perizie di valutazione da parte degli esperti indipendenti CBRE Valuation S.p.A. e Duff&Phelps Reag S.p.A., al fine di predisporre il bilancio consolidato della controllante IGD SIIQ. Al termine dell'esercizio 2019 è stato predisposto un test di impairment (tramite il metodo del *Discount Cash Flow*) per verificare il valore recuperabile della partecipazione. Tale valore è stato confrontato con il valore di carico e si è provveduto ad adeguare il valore della partecipazione effettuando una svalutazione in bilancio pari ad Euro 2.279.487, ritenendo la perdita di valore di carattere durevole.
- **Win Magazin S.A.**, società di diritto rumeno che controlla la principale catena di department store in Romania, con insegna Winmarkt. Al termine dell'esercizio 2019 è stato predisposto un test di impairment (tramite il metodo del *Discount Cash Flow*) per verificare il valore recuperabile della partecipazione. Tale valore risulta significativamente più elevato rispetto al valore di carico della partecipazione.
- **R.G.D. Ferrara 2013 S.r.l.** società che ha per oggetto la gestione del centro commerciale Darsena. L'incremento della partecipazione è dovuto all'acquisto del 50% della quota societaria avvenuto in data 30 settembre 2019. Al termine dell'esercizio 2019 è stato predisposto un test di impairment (tramite il metodo del *Discount Cash Flow*) per verificare il valore recuperabile della partecipazione. Tale valore risulta significativamente più elevato rispetto al valore di carico della partecipazione.

Di seguito il dettaglio dei crediti immobilizzati:



Descrizione	Entro 12 mesi			Oltre 12 mesi		
	31/12/2019	31/12/2018	Variazione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Crediti verso controllate	87.011	2.087.793	(2.000.782)	0	0	0
Crediti verso controllanti	2.070.028	1.703.400	366.628	0	0	0
Crediti verso altri	0	0	0	193.671	260.524	(66.853)
-Depositi cauzionali	0	0	0	19.463	17.316	2.147
-Crediti finanziari	0	0	0	174.208	243.208	(69.000)
<b>Crediti immobilizzati</b>	<b>2.157.039</b>	<b>3.791.193</b>	<b>(1.634.154)</b>	<b>193.671</b>	<b>260.524</b>	<b>(66.853)</b>

La voce "Crediti verso controllate" fa riferimento al finanziamento concesso alla società controllata Porta Medicea stipulato nel mese di giugno 2015. Tale finanziamento è stato stipulato per un importo massimo di Euro 25.000.000 erogabile in più tranches ad un tasso di interesse pari all'Euribor 3 mesi + 1% di spread. Alla data del 1 luglio 2015, a seguito delle mutate condizioni di mercato monetario, lo spread applicato al finanziamento è stato variato allo 0,50%. Alla data del 31 dicembre 2019 l'importo del finanziamento ammonta ad Euro 87.000, oltre ad Euro 11 per interessi maturati e non ancora incassati. La variazione rispetto all'esercizio precedente è dovuta a rimborsi parziali del finanziamento, avvenuti nel corso dell'esercizio 2019.

La voce "Crediti verso controllanti" si riferisce per Euro 2.069.254 al saldo del conto corrente di tesoreria in essere con la Capogruppo e per Euro 774 ai relativi interessi maturati e non ancora incassati.

La voce "Crediti verso altri per Depositi cauzionali" accoglie l'importo dei depositi versati a garanzia dei canoni di locazione degli appartamenti ad uso foresteria e i depositi versati alle società di utenze domestiche per inizio erogazione servizi (luce, acqua, gas).

La voce "Crediti finanziari verso altri" è composta dal valore del finanziamento infruttifero concesso alla società Iniziative Bologna Nord, del valore iniziale pari ad Euro 673.208, svalutato negli esercizi precedenti per complessivi 499.000 Euro.

## C) Attivo circolante

### II. Crediti

Descrizione	Entro 12 mesi		
	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Verso clienti	1.791.149	2.751.055	(959.906)
-Verso clienti lordi	3.149.168	4.163.424	(1.014.256)
-Fondo svalutazione crediti	(1.358.019)	(1.412.369)	54.350
Verso imprese controllate	218	253	(35)
Verso controllanti	85.244	85.573	(329)
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	559.937	750.787	(190.850)
Crediti tributari	69.669	126.813	(57.144)
Imposte anticipate	2.848.465	2.298.542	549.923
Verso altri	72.542	96.174	(23.632)
- di cui Altri crediti	54.551	81.116	(26.565)
- di cui v/consociate	17.991	15.058	2.933
<b>Crediti attivo circolante</b>	<b>5.427.224</b>	<b>6.109.197</b>	<b>(681.973)</b>

- I crediti verso clienti che scadono entro 12 mesi, al lordo del fondo svalutazione crediti, presentano un notevole decremento netto di Euro 959.906, dovuto principalmente alla riduzione dei tempi di incasso ed al rimborso di un piano di rientro concesso ad un operatore per l'estinzione della sua posizione debitoria.
- Il fondo svalutazione crediti riflette le stime di incasso relative alle posizioni creditorie dubbie e presenta un decremento rispetto all'esercizio precedente. Di seguito si riporta il dettaglio di tale fondo. L'incremento pari ad Euro 65.525 è dovuto a nuovi accantonamenti effettuati nel corso dell'anno; il decremento, pari ad Euro 119.617, è dovuto in parte all'utilizzo in conseguenza del deposito del decreto di chiusura della procedura fallimentare di un operatore del centro commerciale Sarca, ed in parte al ricalcolo del fondo su diverse posizioni creditizie.

	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Fondo svalutazione crediti	1.410.547	65.525	(119.617)	1.356.455
Fondo acc.to per interessi di mora	1.822	583	(841)	1.564
<b>Totale fondo svalutazione crediti</b>	<b>1.412.369</b>	<b>66.108</b>	<b>(120.458)</b>	<b>1.358.019</b>

- La voce “Crediti verso controllanti” si riferisce (i) al credito relativo al provento da consolidato fiscale sorto a seguito del trasferimento in capo ad IGD Siiq S.p.A. della perdita fiscale, comprensivo dei crediti IRES sorti negli esercizi precedenti, pari a Euro 52.209 e (ii) per Euro 33.035, al credito verso la controllante indiretta Coop Alleanza 3.0 relativo alle commercializzazioni effettuate nel 2019 previste come fatture da emettere al 31 dicembre 2019.
- La voce “Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti” pari ad Euro 559.937, si riferisce prevalentemente ai crediti maturati per l’attività di direzione e gestione dei centri commerciali effettuata dalla Società verso i consorzi controllati dalla Capogruppo.
- I “Crediti tributari”, pari ad Euro 69.669, sono relativi al credito IRAP per il versamento di acconti eccedenti rispetto a quanto dovuto a titolo di imposta definitiva per l’anno 2019, e al credito di imposta IRAP vantato a seguito del trasferimento dell’eccedenza ACE maturata negli esercizi 2015 e 2016. Nella tabella che segue il dettaglio dei crediti tributari:

Descrizione	Entro 12 mesi		
	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Erario per Iva	0	4.475	(4.475)
Erario per Irap	69.669	122.338	(52.669)
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>69.669</b>	<b>126.813</b>	<b>(57.144)</b>

Di seguito il dettaglio della movimentazione delle imposte anticipate:

Imposte Anticipate	SALDO AL 31/12/2018				SALDO AL 31/12/2019			
			Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal		
	Differenza temporanea	Imposte Anticipate	Differenza temporanea		Imposte Anticipate		Differenza temporanea	Imposte Anticipate
Acc.to svalutazione crediti	571.953	137.268	56.322	65.948	13.517	15.827	562.327	134.958
Amm.ti rivalutaz 185/08	5.542.682	1.546.408	0	0	0	0	5.542.682	1.546.408
Acc.to salario variabile	365.002	87.600	387.695	365.002	93.047	87.600	387.695	93.047
Amm.ti marchi e avviamenti	819.017	228.506	70.407	60.184	19.644	16.791	829.240	231.359
Effetto operazioni IRS	113.771	27.305	2.266.392	0	543.933	0	2.380.163	571.238
Svalutazione partecipazione IBN	701.062	168.255	0	0	0	0	701.062	168.255
Svalutazione credito finanziario IBN	430.000	103.200	0	0	0	0	430.000	103.200
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>8.543.487</b>	<b>2.298.542</b>	<b>2.780.816</b>	<b>491.134</b>	<b>670.141</b>	<b>120.218</b>	<b>10.833.169</b>	<b>2.848.465</b>

- I “Crediti per imposte anticipate” sono in incremento per Euro 549.923; di seguito il dettaglio delle variazioni intervenute nell’esercizio:
  - Euro 13.517 per gli accantonamenti a fondo svalutazione crediti (e in decremento per Euro 15.827 riferiti ad utilizzi per accantonamenti effettuati negli anni precedenti);
  - Euro 93.047 per l’accantonamento al fondo salario variabile dei dipendenti (e in decremento per l’utilizzo pari ad Euro 87.600 per il salario liquidato nell’esercizio);
  - Euro 19.644 per le imposte anticipate stanziata a fronte degli ammortamenti su marchi e avviamenti civili maggiori rispetto a quelli fiscali (e in decremento per Euro 16.791 dovuto al riversamento delle imposte anticipate stanziata negli esercizi precedenti);
  - Euro 543.933 per le imposte anticipate stanziata relativamente agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs);

Non sono state stanziata imposte anticipate sulla svalutazione della partecipazione in Porta Medicea S.r.l. in quanto sono state ritenute di difficile recupero.

#### IV. Disponibilità liquide

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari e postali	2.499.263	420.470	2.078.793
Denaro e valori in cassa	26.865	34.663	(7.798)
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>2.526.128</b>	<b>455.133</b>	<b>2.070.995</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide al 31 dicembre 2019, costituite da depositi bancari e postali, oltre a denaro in cassa e valore convenzionale mensa.

**D) Ratei e Risconti**

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Altri risconti attivi	462.501	22.712	439.789
<b>Risconti attivi</b>	<b>462.501</b>	<b>22.712</b>	<b>439.789</b>
<b>Totale Ratei e Risconti Attivi</b>	<b>462.501</b>	<b>22.712</b>	<b>439.789</b>

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

L'incremento degli altri risconti attivi è dovuto principalmente al contributo di marketing riconosciuto al nuovo gestore del cinema presso di Centro commerciale Sarca. Tale contributo è stato riscontato lungo la durata del contratto di locazione.

**Passività****A) Patrimonio netto**

DESCRIZIONE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	ALTRE RISERVE	RISULTATI A NUOVO	RISULTATO D'ESERCIZIO	TOTALE PATRIMONIO NETTO
<b>SALDI AL 31/12/2017</b>	<b>75.071.221</b>	<b>416.427</b>	<b>100.490.199</b>	<b>(28.764.599)</b>	<b>(4.594.704)</b>	<b>142.618.544</b>
DESTINAZIONE PERDITA ANNO PRECEDENTE	0	0	0	(4.594.704)	4.594.704	0
RISERVA PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI	0	0	(175.373)	0	0	(175.373)
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	0	0	0	0	111.750	111.750
<b>SALDI AL 31/12/2018</b>	<b>75.071.221</b>	<b>416.427</b>	<b>100.314.826</b>	<b>(33.359.303)</b>	<b>111.750</b>	<b>142.554.921</b>
DESTINAZIONE UTILE ANNO PRECEDENTE	0	0	0	111.750	-111.750	0
RISERVA PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI	0	0	(1.722.458)	0	0	(1.722.458)
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	0	0	0	0	3.238.178	3.238.178
<b>SALDI AL 31/12/2019</b>	<b>75.071.221</b>	<b>416.427</b>	<b>98.592.368</b>	<b>(33.247.553)</b>	<b>3.238.178</b>	<b>144.070.641</b>

Il patrimonio netto, nell'esercizio 2019, è variato in conseguenza dell'utile di esercizio pari ad Euro 3.238.178, oltre che per la variazione negativa della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi per Euro 1.722.458.

Si evidenzia che la voce "Altre riserve" pari ad Euro 98.592.368 è così composta:

- Euro 63.839.371 riserva da rivalutazione D.Lgs. 185/08;
- Euro 40.000.000 riserva per versamento soci in c/aumento futuro capitale;
- Euro 3.438.078 riserva negativa di fiscalità differita relativa all'adeguamento del fondo imposte differite in merito al disallineamento civile-fiscale dell'immobile Centro Commerciale Sarca, oggetto del conferimento avvenuto nell'esercizio 2005, così come risultante dalla perizia di stima di ramo di azienda redatta ai sensi dell'art. 2465 C.C. in data 28 dicembre 2005;
- Euro 1.808.925 riserva negativa per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi al netto del relativo effetto fiscale.

A norma dell'art. 2427, comma 7 bis, del Codice Civile si fornisce il dettaglio delle voci di Patrimonio Netto con l'indicazione della loro origine e della possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché del loro avvenuto utilizzo nei precedenti esercizi.

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre esercizi precedenti per copertura perdite
<b>Capitale sociale</b>	<b>75.071.221</b>			
<b>Riserve di capitale</b>	<b>40.000.000</b>		<b>40.000.000</b>	
VERS. SOCI C/AUMENTO FUTURO CAP	40.000.000	A-B	40.000.000	
<b>Riserve di utili</b>	<b>25.761.242</b>		<b>27.570.167</b>	
Riserva legale	416.427	B	416.427	
RISERVA DA RIVALUTAZIONE DL.185/08	63.839.371	B	63.839.371	
Riserva fiscalità differita	-3.438.078	--	-3.438.078	
Riserva cash flow hedge	-1.808.925	--		
Utili/(perdite) portate a nuovo	-33.247.553	--	-33.247.553	
<b>Totale</b>	<b>140.832.463</b>		<b>67.570.167</b>	
Quota non distribuibile			67.570.167	
Residua quota distribuibile			0	

LEGENDA

A: PER AUMENTO DI CAPITALE

B: PER COPERTURA PERDITE

C: PER DISTRIBUZIONE AI SOCI

## B) Fondi per Rischi e Oneri

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Fondo imposte differite	3.064.750	0	(112.798)	2.951.952
Strumenti finanziari derivati passivi	253.554	2.275.816	0	2.529.370
Fondo salario variabile	365.002	387.695	(365.002)	387.695
<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>3.683.306</b>	<b>2.663.511</b>	<b>(477.800)</b>	<b>5.869.017</b>

Il fondo imposte differite pari ad Euro 2.951.952 è relativo all'adeguamento effettuato in merito al disallineamento civile-fiscale dell'immobile Centro Commerciale Sarca, oggetto del conferimento avvenuto nell'esercizio 2005, così come risultante dalla perizia di stima di ramo di azienda redatta ai sensi dell'art. 2465 C.C. in data 28 dicembre 2005.

La voce "Strumenti finanziari derivati passivi" pari ad Euro 2.529.370, accoglie il fair value negativo al 31 dicembre 2019 relativo ai contratti di finanza derivata (IRS) per la copertura del rischio del tasso di interesse sul mutuo ipotecario in essere.

Il fondo salario variabile, incrementato per Euro 387.695, contiene la stima della quota di salario che sarà riconosciuta ai dipendenti nell'esercizio successivo. Il decremento di tale fondo per Euro 365.002 è dovuto al pagamento, effettuato nel 2019, della quota di salario variabile di competenza dello scorso esercizio.

## C) Fondo Trattamento Fine Rapporto

Di seguito si presenta la movimentazione del fondo TFR:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Saldo iniziale	872.506	834.708	37.798
Costo Tfr	111.935	108.731	3.204
Utilizzi	(25.082)	(70.933)	45.851
<b>Saldo a fine esercizio</b>	<b>959.359</b>	<b>872.506</b>	<b>86.853</b>

## D) Debiti

I debiti sono valutati al costo ammortizzato e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

Descrizione	Entro 12 mesi			Oltre 12 mesi		
	31/12/2019	31/12/2018	Variazione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Debiti verso banche	3.000.000	3.000.000	0	59.393.739	62.379.086	(2.985.347)
Acconti	67.610	85.584	(17.974)	0	0	0
Debiti verso fornitori	463.545	386.312	77.233	0	0	0
Debiti verso imprese controllate	56.969	345.909	(288.940)	0	0	0
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	12.318	44.139	(31.821)	0	0	0
Debiti verso imprese controllanti	85.134.172	91.720.204	(6.586.032)	0	0	0
Debiti tributari	222.584	189.553	33.031	0	0	0
Debiti verso istituti di previdenza	132.653	112.234	20.419	0	0	0
Altri debiti	805.681	772.778	32.903	0	0	0
-Verso personale dipendente	314.636	315.935	(1.299)	0	0	0
-Altri	491.045	456.843	34.202	0	0	0
<b>Totale debiti</b>	<b>89.895.532</b>	<b>96.656.713</b>	<b>(6.761.181)</b>	<b>59.393.739</b>	<b>62.379.086</b>	<b>(2.985.347)</b>

I "Debiti verso banche" a breve sono relativi alla quota a breve, pari ad Euro 3.000.000, del mutuo ipotecario sottoscritto con Bper (ex Unipol).

La voce "Debiti verso banche" oltre 12 mesi accoglie:

- la quota a lungo termine del mutuo ipotecario Bper (ex Unipol) pari ad Euro 59.500.000, già ridotto di Euro 3.000.000 rispetto all'esercizio precedente in seguito alla riclassifica, nei debiti verso banche a breve, della quota capitale in scadenza entro i prossimi 12 mesi;
- la quota pari ad Euro 106.261 degli oneri accessori sul mutuo ipotecario, in applicazione del principio contabile OIC 19 del 22 dicembre 2016, portata a riduzione del valore del debito.

La voce "Acconti", contiene i ricavi sospesi relativi a fatturazioni di competenza dell'esercizio 2020, ma già incassati e fatturati nel presente esercizio.

I "Debiti verso fornitori" sono pari ad Euro 463.545, in incremento di Euro 77.233 rispetto al precedente esercizio.

I "Debiti verso imprese controllate" pari ad Euro 56.969, si riferiscono principalmente al debito relativo al contratto di tesoreria infragruppo stipulato con la società controllata rumena Win Magazin S.A.. Il contratto prevede la capitalizzazione degli interessi maturati trimestralmente con un tasso pari all'Euribor su base 365 a tre mesi maggiorato di 0,75 punti. Alla data del 1 aprile 2016, a seguito delle mutate condizioni di mercato monetario, lo spread applicato è stato variato da 1,50 punti a 0,75 punti.

<b>Debiti verso imprese controllate</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazione</b>
<i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>			
Debiti di natura commerciale	0	0	0
Debiti di natura finanziaria	56.969	345.909	(288.940)
<b>Totale</b>	<b>56.969</b>	<b>345.909</b>	<b>(288.940)</b>

I "Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti", pari ad Euro 12.318 sono relativi a fatture da ricevere per spese condominiali dal Consorzio Proprietari Centro Sarca.

I "Debiti verso imprese controllanti", dettagliati nella tabella seguente, pari ad Euro 85.134.172 sono relativi:

- per Euro 15.000.000 ad un finanziamento concesso dalla capogruppo in data 30 marzo 2012 al tasso Euribor a tre mesi maggiorato di uno spread pari a 50bps, rinnovabile tacitamente di anno in anno;
- per Euro 70.029.000 ad un finanziamento concesso dalla capogruppo in data 08 maggio 2014 al tasso Euribor a tre mesi maggiorato di uno spread pari a 50bps, rinnovabile tacitamente di anno in anno;
- per Euro 11.728 ai relativi interessi sui finanziamenti in essere;
- per Euro 50.434 a debiti verso la controllante IGD SIIQ per la quota di IRES di competenza 2019 trasferita al consolidato fiscale;
- per Euro 43.010 a debiti di natura commerciale prevalentemente verso la controllante IGD SIIQ inerenti il contratto di service in essere ed il costo del personale distaccato.

Il decremento, pari ad Euro 6.586.032, dei debiti di natura finanziaria nei confronti della controllante IGD SIIQ rispetto all'esercizio 2018, è da imputarsi ad ulteriori erogazioni del finanziamento in essere, impiegate nel rimborso di alcune linee a breve.

Gli interessi maturati sull'importo del finanziamento erogato saranno calcolati e corrisposti in via posticipata con periodicità trimestrale.

<b>Debiti verso controllanti</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazione</b>
<b>Esigibili entro l'esercizio successivo</b>			
Debiti di natura commerciale	43.010	62.026	(19.016)
Debiti di natura finanziaria	85.040.728	91.658.178	(6.617.450)
Debiti diversi	50.434	0	50.434
<b>Totale</b>	<b>85.134.172</b>	<b>91.720.204</b>	<b>(6.586.032)</b>

La scheda che segue analizza i debiti per imposte sul reddito e le altre tipologie di debiti tributari.

<b>Descrizione</b>	<b>Entro 12 mesi</b>			<b>Oltre 12 mesi</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazione</b>
Debiti trib erario c/iva	24.225	0	24.225			
Debiti trib erario c/irpef	198.359	189.553	8.806			
<b>Debiti tributari</b>	<b>222.584</b>	<b>189.553</b>	<b>33.031</b>			

La voce "Altri debiti" a breve termine, pari ad Euro 805.681, risulta così composta:

- debiti verso personale dipendente pari ad Euro 314.636, in decremento di Euro 1.299 rispetto allo scorso esercizio;
- altri debiti a breve pari ad Euro 491.045, relativi principalmente ai debiti per depositi cauzionali rilasciati dai clienti.

## E) Ratei e Risconti

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazione</b>
Ratei passivi interessi su finanziamenti	19.410	35.613	(16.203)
<b>Ratei passivi</b>	<b>19.410</b>	<b>35.613</b>	<b>(16.203)</b>
Risconti pass commiss e canoni	8.074	2.903	5.171
<b>Risconti passivi</b>	<b>8.074</b>	<b>2.903</b>	<b>5.171</b>
<b>Totale Ratei e Risconti Passivi</b>	<b>27.484</b>	<b>38.516</b>	<b>(11.032)</b>

I ratei passivi sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio e includono prevalentemente la quota di oneri finanziari maturati al 31 dicembre 2019 relativi al mutuo ipotecario. I risconti passivi sono riferiti a ricavi di competenza futura.

## Conto Economico

### A) Valore della produzione

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
Ricavi vendite e prestazioni (a+b)	15.719.803	16.299.373	(579.570)
-Locazioni e affitti (a)	14.435.644	15.055.644	(620.000)
di cui locazioni e affitti centri di proprietà	5.828.443	6.540.926	(712.483)
di cui locazioni e affitti centri non di proprietà	8.607.201	8.514.718	92.483
-Locazioni spazi e contratti diversi (b)	1.284.159	1.243.729	40.430
Altri ricavi e proventi	6.015.237	5.574.960	440.277
-Ricavi per rifatturazione costi di gestione	48.289	21.365	26.924
-Ricavi da direzione centri commerciali	5.803.712	5.490.958	312.754
-Ricavi da pilotage centri	15.440	8.457	6.983
-Ricavi da commercializzazioni	1.600	2.000	(400)
-Ricavi diversi	146.196	52.180	94.016
<b>Valore della produzione</b>	<b>21.735.040</b>	<b>21.874.333</b>	<b>(139.293)</b>

I "Ricavi delle vendite e prestazioni" sono costituiti prevalentemente dagli affitti e locazioni per la gestione delle gallerie e dagli affitti degli spazi temporanei dei tre centri commerciali Centro Nova, Centro Piave e Centro Sarca. I ricavi da "locazioni e affitti" hanno evidenziato un decremento rispetto all'esercizio 2018 di Euro 620.000 per effetto di minori commercializzazioni avvenute in corso d'anno in particolare sul centro commerciale Centro Sarca, parzialmente compensate da maggiori commercializzazioni sul Centro Piave e Sul Centro Nova. Inoltre i ricavi da locazione spazi e contratti diversi sono in incremento per Euro 40.430 prevalentemente sul Centro Nova e Centro Sarca.

La voce "Altri ricavi e proventi" pari ad Euro 6.015.237, risulta prevalentemente composta dai "Ricavi da direzione centri commerciali" per Euro 5.803.712, in incremento di Euro 312.754 relativamente ai mandati di gestione

sottoscritti nell'anno in corso sui centri commerciali di proprietà della Capogruppo IGD Siiq S.p.a "LA FAVORITA" a Mantova e "CENTROLUNA" a Sarzana.

In totale tali ricavi hanno evidenziato un incremento pari ad Euro 440.277.

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione sulla gestione.

## B) Costi della produzione

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Per servizi	2.209.703	2.224.713	(15.010)
Per godimento beni di terzi	7.051.388	7.001.070	50.318
Per il personale	3.580.524	3.385.954	194.570
Ammortamenti e svalutazioni	6.296.231	6.370.064	(73.833)
-Immobilizzazioni immateriali	433.070	479.151	(46.081)
-Immobilizzazioni materiali	5.797.054	5.749.057	47.997
-Svalutazione dei crediti	66.107	141.856	(75.749)
Oneri diversi di gestione	637.637	591.796	45.841
<b>Costo della produzione</b>	<b>19.775.483</b>	<b>19.573.597</b>	<b>201.886</b>
<b>Differenza tra valore e costo della produzione</b>	<b>1.959.556</b>	<b>2.300.736</b>	<b>(341.180)</b>

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Costi relativi al Centro Sarca	58.693	57.296	1.397
Prestazioni professionali	104.280	220.567	(116.287)
Spese bancarie	15.863	16.118	(255)
Contratto di "Service"	107.000	107.000	0
Compenso ad Amministratori e Sindaci	18.865	19.901	(1.036)
<b>Altri costi di cui:</b>	<b>1.905.002</b>	<b>1.803.831</b>	<b>101.171</b>
<i>Spese amm.ve contabilità consorzi</i>	<i>763.088</i>	<i>710.245</i>	<i>52.843</i>
<i>Costi di promozione</i>	<i>59.859</i>	<i>190.000</i>	<i>(130.141)</i>
<i>Spese condominiali (sfitti e promo)</i>	<i>640.651</i>	<i>554.972</i>	<i>85.679</i>
<i>Rimborsi personale dipendente</i>	<i>92.465</i>	<i>81.962</i>	<i>10.504</i>
<i>Costi per mensa dipendenti</i>	<i>105.815</i>	<i>105.904</i>	<i>(89)</i>
<i>Costi per formazione dipendenti</i>	<i>2.871</i>	<i>6.895</i>	<i>(4.023)</i>
<i>Costi di pilotage</i>	<i>3.744</i>	<i>3.132</i>	<i>612</i>
<i>Costo personale distaccato</i>	<i>53.653</i>	<i>15.315</i>	<i>38.338</i>
<i>Spese manutenzione software</i>	<i>103.129</i>	<i>103.129</i>	<i>0</i>
<i>Certificazione qualità</i>	<i>1.200</i>	<i>1.200</i>	<i>0</i>
<i>Costi diversi</i>	<i>78.526</i>	<i>31.077</i>	<i>47.449</i>
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>2.209.703</b>	<b>2.224.713</b>	<b>(15.010)</b>

Complessivamente i costi per servizi registrano un decremento pari ad Euro 15.010 rispetto al dato del 31 dicembre 2018 per effetto delle minori consulenze e dei minori costi di promozione.

I costi diversi registrano un incremento per Euro 47.449 dovuto a maggiori costi di manutenzione sostenuti nell'anno.

I costi relativi al Centro Sarca sono prevalentemente imputabili alla polizza assicurativa annuale sulle parti comuni.

Le "Spese per prestazioni professionali" sono dovute a servizi di consulenza sul patrimonio, oltre a servizi di tipo legale.

Le "Spese bancarie" sono relative ai costi di gestione dei conti correnti alla data del 31 dicembre 2019.

Il contratto di "Service" è comprensivo delle spese per servizi di assistenza erogati dalla controllante IGD SIIQ S.p.A. e dalla consociata Coop Alleanza 3.0 soc. coop. alla data del 31 dicembre 2019.

La voce "Compenso ad Amministratori e Sindaci" è costituita dagli emolumenti degli amministratori riversati alla capogruppo per Euro 11.185, dal compenso del Sindaco Unico per Euro 4.680 e dai compensi spettanti

all'organismo di vigilanza pari ad Euro 3.000.

#### Costi per il godimento di beni di terzi

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Affitti passivi centri commerciali	6.854.638	6.816.074	38.564
Affitti passivi per foresteria dipendenti	100.677	88.106	12.571
Costi per noleggio auto	96.073	96.890	(817)
<b>Totale costi per godimento beni di terzi</b>	<b>7.051.388</b>	<b>7.001.070</b>	<b>50.318</b>

I costi per "Affitti passivi centri commerciali" sono riferiti ai canoni di affitto dei centri Nova e Piave non di proprietà della Società e sono in aumento rispetto all'esercizio precedente per Euro 38.564, dovuto all'adeguamento sulla base dell'indice ISTAT del canone degli affitti.

#### Costi per il personale

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Salari e stipendi	2.641.401	2.464.023	177.378
Oneri sociali	686.644	677.948	8.696
Trattamento di fine rapporto	170.214	166.224	3.990
Altri costi	82.265	77.759	4.506
<b>Costi per il personale</b>	<b>3.580.524</b>	<b>3.385.954</b>	<b>194.570</b>
Quadri	7	6	1
Impiegati	51	50	1
<b>Totale</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>2</b>
<b>ORGANICO MEDIO</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>2</b>

La voce "Trattamento di fine rapporto" contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 55.689.

La variazione dei "Costi per il personale" pari ad Euro 194.570 è dovuta principalmente al rinnovo della parte economica del contratto collettivo nazionale di lavoro della distribuzione cooperativa e all'aumento del personale dipendente.

#### Ammortamento Immobilizzazioni Immateriali

Ammontano ad Euro 433.070 e sono dettagliati come segue:

	Ammortamenti 2019	Ammortamenti 2018
Concessioni e licenze	216	206
Avviamento	158.368	208.249
Altre immobilizz. Immateriali	274.486	270.696
<b>Totale</b>	<b>433.070</b>	<b>479.151</b>

#### Ammortamento Immobilizzazioni Materiali

Ammontano ad Euro 5.797.054 e sono dettagliati come segue:

	Ammortamenti 2019	Ammortamenti 2018
Fabbricati di proprietà	5.370.852	5.310.256
Impianti di condizionamento	156.948	159.106
Impianti elettrici	237.134	254.010
Impianti antincendio	650	757
Impianto telefonico	3.460	642
Macchinari	20.032	0
Attrezzature industriali e commerciali	7.978	3.454
Altri beni materiali	0	20.832
<b>TOTALE</b>	<b>5.797.054</b>	<b>5.749.057</b>

#### Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante

L'importo complessivamente pari ad Euro 66.107, è relativo prevalentemente agli accantonamenti per rischi su crediti effettuati valutando analiticamente le singole posizioni dei clienti come evidenziato nel commento alla voce



Crediti a cui si rimanda, e per Euro 583 ad accantonamenti per interessi di mora.

### Oneri diversi di gestione

La tabella seguente accoglie il dettaglio degli oneri diversi di gestione:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
IMU/TASI/TARI	439.839	447.168	(7.329)
Imposta di registro	46.572	47.973	(1.401)
Sopravvenienze altri oneri	7.582	1.458	6.124
Perdite su crediti non coperte dal fondo	2.803	2.765	38
Multe e ammende	4.274	2.392	1.882
Altri oneri minori	136.567	90.040	46.527
<b>Totale</b>	<b>637.637</b>	<b>591.796</b>	<b>45.841</b>

### **C) Proventi ed oneri finanziari**

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Proventi da partecipazioni</b>	<b>4.495.500</b>	<b>3.996.000</b>	<b>499.500</b>
<i>da imprese controllate</i>	<i>4.495.500</i>	<i>3.996.000</i>	<i>499.500</i>
<b>Proventi finanziari</b>	<b>4.098</b>	<b>11.741</b>	<b>(7.643)</b>
<b>Proventi diversi dai precedenti</b>	<b>4.098</b>	<b>11.741</b>	<b>(7.643)</b>
<i>da imprese controllate</i>	<i>2.676</i>	<i>9.086</i>	<i>(6.410)</i>
<i>da imprese controllanti</i>	<i>774</i>	<i>1.712</i>	<i>(938)</i>
<i>da altre imprese</i>	<i>648</i>	<i>943</i>	<i>(295)</i>
<b>Interessi ed oneri finanziari</b>	<b>(880.524)</b>	<b>(981.803)</b>	<b>101.279</b>
<i>da imprese controllate</i>	<i>(6.560)</i>	<i>(10.483)</i>	<i>3.923</i>
<i>da imprese controllanti</i>	<i>(107.244)</i>	<i>(160.651)</i>	<i>53.407</i>
<i>da altre imprese</i>	<i>(766.720)</i>	<i>(810.670)</i>	<i>43.950</i>
<i>-interessi c/c bancari e hot money</i>	<i>(13.681)</i>	<i>(563)</i>	<i>(13.118)</i>
<i>-interessi per mutui</i>	<i>(128.023)</i>	<i>(149.572)</i>	<i>21.549</i>
<i>-costo ammortizzato dei mutui</i>	<i>(14.652)</i>	<i>(14.652)</i>	<i>0</i>
<i>-altri interessi passivi</i>	<i>(610.362)</i>	<i>(645.883)</i>	<i>35.521</i>
<b>Totale Proventi ed oneri finanziari</b>	<b>3.619.074</b>	<b>3.025.938</b>	<b>593.136</b>

Nell'esercizio 2019 la Società ha ricevuto i dividendi dalla controllata rumena Win Magazin S.A. per Euro 4.495.500 derivanti da utili prodotti negli esercizi precedenti.

I Proventi finanziari ammontano ad Euro 4.098 e risultano prevalentemente composti per Euro 2.676 da interessi maturati sul finanziamento concesso alla società controllata Porta Medicea e per Euro 648 da interessi attivi bancari, oltre agli interessi attivi di mora e all'iscrizione di interessi bancari su mutui rimborsati da parte della banca.

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 880.524 e sono costituiti principalmente da:

- oneri su c/c di tesoreria infragruppo Win Magazin per Euro 6.560;
- oneri finanziari sui finanziamenti verso la controllante pari ad Euro 107.244;
- oneri su c/c bancari e hot money per complessivi Euro 13.681, in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 13.118;
- oneri finanziari su mutui pari ad Euro 128.023, in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 21.549;
- oneri finanziari relativi ai costi accessori sui mutui pari ad Euro 14.652;
- differenziale negativo IRS per Euro 609.483, sostanzialmente in linea rispetto al valore del 31 dicembre 2018 pari ad Euro 622.667.

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
Svalutazioni di partecipazioni	(2.279.487)	(5.093.000)	2.813.513
- <i>imprese controllate</i>	(2.279.487)	(5.093.000)	2.813.513
<b>Svalutazioni di attività finanziarie</b>	<b>(2.279.487)</b>	<b>(5.093.000)</b>	<b>2.813.513</b>
<b>Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>(2.279.487)</b>	<b>(5.093.000)</b>	<b>2.813.513</b>

Da segnalare la svalutazione effettuata nell'esercizio 2019 per Euro 2.279.487 relativamente alla partecipazione nella società controllata Porta Medicea S.r.l., già commentata in precedenza.

La svalutazione dell'esercizio 2018 era riferita alla partecipazione detenuta nella società controllata Win Magazin S.A. per Euro 5.093.000.

**Imposte sul reddito del periodo**

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
Imposte dell'esercizio	179.752	258.739	(78.987)
- <i>Irap</i>	105.446	123.286	(17.840)
- <i>Ires</i>	50.439	182.977	(132.538)
- <i>Onere/ (Provento) da adesione al consolidato fiscale</i>	23.867	(49.167)	73.034
- <i>Imposte relative a esercizi precedenti</i>	0	1.643	(1.643)
Imposte differite	(112.798)	(112.798)	0
Imposte anticipate	(5.988)	(24.018)	18.030
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>60.966</b>	<b>121.923</b>	<b>(60.957)</b>

Le imposte di competenza al 31 dicembre 2019 ammontano ad Euro 60.966 e sono principalmente composte:

- per Euro 105.446 da imposte correnti per Irap;
- per Euro 50.439 da imposte correnti per Ires, trasferite al consolidato fiscale;
- per positivi Euro 112.798 dal riversamento del fondo imposte differite già commentato in precedenza;
- per positivi Euro 5.988 dalla movimentazione delle imposte anticipate come già commentata in precedenza.

Di seguito riportiamo un prospetto di riconciliazione tra la fiscalità teorica e quella effettiva:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>3.299.144</b>	<b>233.673</b>
<i>Onere fiscale teorico (aliquota 24%)</i>	791.795	64.260
Risultato prima delle imposte	3.299.144	233.673
<b>Variazioni in aumento:</b>		
IMU	436.454	444.735
ammortamenti e accantonamenti	422.702	442.100
svalutazione crediti finanziari	0	0
svalutazione partecipazioni	2.279.487	5.093.000
altre variazioni in aumento	649.806	736.162
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
<b>variazioni temporanee:</b>		
ammortamenti		
dividendi PEX	4.270.725	3.796.200
altre variazioni varie	2.606.704	2.290.106
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>210.164</b>	<b>863.364</b>
Utilizzo beneficio ACE	0	100.964
<b>Imponibile fiscale netto</b>	<b>210.164</b>	<b>762.400</b>
<b>(Provento) da consolidato fiscale dell'esercizio/IRES di competenza</b>	<b>50.439</b>	<b>182.977</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>5.606.189</b>	<b>5.828.547</b>
<i>IRAP teorica (3,90%)</i>	218.641	227.313
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>5.606.189</b>	<b>5.828.547</b>
<b>Variazioni:</b>		
IMU	436.454	444.735
ammortamenti in deducibili	158.584	208.455
Altre variazioni in aumento	424.984	422.288
Deduzioni art.11 D.Lgs. n.446/97		1.188.211
Deduzione del costo residuo del personale dipendente	3.508.914	2.207.582
Altre variazioni in diminuzione	1.065.077	1.099.032
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>2.052.220</b>	<b>2.409.200</b>
<b>IRAP corrente per l'esercizio aliquota media 5,14%</b>	<b>105.446</b>	<b>123.286</b>

Si precisa che tra le altre variazioni varie in diminuzione per il calcolo dell'Ires sono presenti Euro 1.806.952 relativamente ad interessi passivi non deducibili nell'esercizio precedente, nonché Euro 365.002 riferiti al salario variabile di competenza 2018 pagato nel 2019.

## Altre informazioni

### Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

#### Fidejussioni e garanzie reali

Di seguito il dettaglio delle fidejussioni passive rilasciate dalla società:

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
<i>Garanzie</i>			
Fidejussione per locazione Nova	1.064.457	1.064.457	0
Fidejussione per locazione Piave	591.500	591.500	0
Fidejussioni verso altri	2.250	2.250	0
<b>Totale Fidejussioni passive</b>	<b>1.658.207</b>	<b>1.658.207</b>	<b>0</b>
<i>Impegni</i>			
Irs mutuo Sarca	62.500.000	65.500.000	(3.000.000)

#### Impegni

La Società non ha assunto impegni che non siano stati rilevati in bilancio.

#### Passività potenziali

La Società non ha assunto passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

### Elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionale

Ai sensi dell'art. 2427, punto 13 Codice Civile, si segnala che non sono stati registrati elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionale.

### Compensi amministratori e sindaci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i compensi corrisposti ad amministratori e sindaci, ai sensi dell'articolo 2427, punto 16 del Codice Civile.

<b>Qualifica</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Variazioni</b>
Compensi amministratori	11.185	12.549	(1.364)
Compensi collegio sindacale	4.680	4.680	0
Compensi commissione di vigilanza	3.000	2.672	328
<b>Totale</b>	<b>18.865</b>	<b>19.901</b>	<b>(1.036)</b>

Si espone il dettaglio delle cariche con la relativa scadenza. Di seguito il dettaglio:

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica Ricoperta</b>	<b>Periodo in cui è stata ricoperta la carica</b>	<b>Scadenza della carica</b>	<b>Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio</b>
<b>COLLEGIO SINDACALE</b>				
Zoffoli Stefano	Pres.Collegio Sindacale	01/01/2019 - 31/12/2019	Approv. Bilancio 2020	4.680
<b>CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE</b>				
Cabuli Daniele	Pres.Consiglio di Amm.ne	01/01/2019 - 31/12/2019	Approv. Bilancio 2020	5.000
Barban Carlo	Consigliere	24/01/2019 - 31/12/2019	Approv. Bilancio 2020	4.685
Bonvicini Andrea	Consigliere	01/01/2019 - 31/12/2019	Approv. Bilancio 2020	1.500
<b>ORGANISMO DI VIGILANZA</b>				
Coffari Gilberto	Presidente	01/01/2019 - 31/12/2019	Approv. Bilancio 2020	3.000

### Rapporti con parti correlate

Nel corso dell'esercizio 2019 IGD Management ha intrattenuto rapporti economici e patrimoniali con la controllante IGD SIIQ, con le controllate Porta Medicea S.r.l. e Win Magazin S.A., con Coop Alleanza 3.0 soc. coop. e altre società correlate evidenziate nel dettaglio esposto nella tabella che segue:

Informativa sulle parti correlate	CREDITI E ALTRE ATTIVITA' CORRENTI	CREDITI FINANZIARI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' CORRENTI	DEBITI E ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	DEBITI FINANZIARI	CREDITI VARI E ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	Immobilizzazioni i Incrementi	Immobilizzazioni i Decrementi
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	19.398	0	6.490	0	0	0	0	0
Robintur S.p.A.	141	0	2.919	0	0	0	0	0
Librerie.Coop S.p.A.	20	0	0	0	0	0	0	0
Unicoop Tirreno Scarl	1.952	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Cone'	236	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Clodi	161	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Crema	224	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio I Bricchi	319	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	326.190	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Lame	300	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	61.231	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Torre	124.019	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Millennium Center	15.815	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	199	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Porta a Mare	23.979	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Sarca	218	0	12.318	0	0	0	0	0
Consorzio CC ESP	618	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio del Commendone	211	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	196.488	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	16.722	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio prop. Centro Luna	2.807	0	0	0	0	0	0	0
Mercato Coperto Ravenna	2.500	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Centro Le Maioliche	284	0	0	0	0	0	0	0
IGD SIIQ S.p.A.	65.845	2.070.028	86.954	0	85.040.728	0	0	0
Porta Medicea srl	0	87.011	0	0	0	0	0	0
Win Magazin S.A.	0	0	0	0	56.969	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>859.875</b>	<b>2.157.039</b>	<b>108.680</b>	<b>0</b>	<b>85.097.697</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Informativa sulle parti correlate	RICAVI E ALTRI PROVENTI	PROVENTI FINANZIARI	COSTI	ONERI FINANZIARI
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	147.275	0	1.000	0
Robintur S.p.A.	85.833	0	0	0
Librerie.Coop S.p.A.	198.717	0	0	0
Unicoop Tirreno Scarl	1.600	0	0	0
Consorzio Cone'	170.000	0	0	0
Consorzio Clodi	56.000	0	0	0
Consorzio Crema	61.000	0	0	0
Consorzio I Bricchi	117.000	0	0	0
Consorzio Katané	209.000	0	0	0
Consorzio Lame	185.000	0	0	0
Consorzio Leonardo	235.000	0	0	0
Consorzio La Torre	203.000	0	0	0
Consorzio Millennium Center	111.698	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	158.000	0	0	0
Consorzio Porta a Mare	78.000	0	0	0
Consorzio Sarca	179.000	0	471.711	0
Consorzio CC ESP	208.000	0	0	0
Consorzio del Commendone	150.000	0	0	0
Consorzio La Favorita	136.722	0	0	0
Consorzio Prop. Centro Luna	116.324	0	0	0
Mercato Coperto Ravenna	2.500	0	0	0
Consorzio Centro Le Maioliche	174.000	0	0	0
IGD SIIQ S.p.A.	2.400	774	125.060	107.244
Porta Medicea Srl	0	2.676	0	0
Win Magazin S.A.	0	0	0	6.560
<b>Totale</b>	<b>2.986.071</b>	<b>3.450</b>	<b>597.771</b>	<b>113.804</b>

Tutte le operazioni poste in essere rientrano nell'ordinaria gestione del Gruppo, sono state regolate a condizioni di mercato e non risultano essere atipiche od inusuali, ovvero in potenziale conflitto di interessi.

La Società ha aderito per gli esercizi 2017-2018-2019, in qualità di consolidata, al meccanismo di tassazione consolidata di Gruppo ai fini IRES, disciplinato dagli artt. 117 e seguenti del DPR 917/1986 e dal D.M. 9/6/2004, con la consolidante Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.A., sottoscrivendo con la medesima un accordo relativo alla regolamentazione degli aspetti economico-finanziari e di procedura disciplinanti l'opzione triennale in oggetto.

### Informazioni sugli strumenti finanziari derivati ai sensi dell'art. 2427-bis c.c.

In data 8 giugno 2017 sono stati stipulati due contratti di Interest Rate Swap con Banca Intesa e BNL, a copertura del finanziamento ipotecario gravante sul Centro Commerciale Centro Sarca – Sesto San Giovanni, stipulato con Unipol Banca. In base a tali contratti le parti contraenti si impegnano a versare od a riscuotere, a date prestabilite, importi determinati in base al differenziale di diversi tassi di interesse. Il differenziale dei tassi di interesse è iscritto per competenza tra gli oneri finanziari o tra i proventi finanziari.

Ai sensi dell'art. 2427-bis c.c., tali contratti di Interest Rate Swap hanno decorrenza dal 6 luglio 2017 e scadenza finale 6 aprile 2027, sono stati stipulati per un valore nominale pari ad Euro 34.625.000 ciascuno e prevedono un tasso fisso da pagare pari allo 0,5925% e un tasso variabile da incassare pari ad Euribor 3mesi.

Alla data del 31 dicembre 2019 il fair value di tali strumenti finanziari era negativo per circa Euro 2.529.370 ed iscritto nei fondi per rischi ed oneri.

### Informazioni ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, in quanto società controllata da quotata, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2019 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

	<b>Soggetto che eroga il servizio</b>	<b>Destinatario</b>	<b>Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2019</b>
<b>Revisione contabile</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD MANAGEMENT S.r.l.	14.000
<b>TOTALE</b>			<b>14.000</b>

### Informativa sull'attività di direzione e coordinamento

Si rende noto che la Società è interamente controllata da IGD SIIQ S.p.A. ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento di quest'ultima.

I dati essenziali della controllante IGD SIIQ S.p.A. esposti nel prospetto riepilogativo richiesto dall'articolo 2497-bis del Codice Civile sono stati estratti dal relativo bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di IGD SIIQ SpA al 31 dicembre 2018, nonché del risultato economico conseguito dalla società nell'esercizio chiuso a tale data, si rinvia alla lettura del bilancio che, corredato della relazione della società di revisione, è disponibile nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

<b>ATTIVO:</b>	<b>ESERCIZIO 2018</b>	<b>ESERCIZIO 2017</b>
ATTIVITA' IMMATERIALI	1.324.648	1.322.512
ATTIVITA' MATERIALI	2.053.785.376	1.867.523.479
ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	191.737.510	192.588.214
ATTIVITA' CORRENTI	114.262.109	103.648.714
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>2.361.109.643</b>	<b>2.165.082.919</b>
<b>PASSIVO:</b>		
PATRIMONIO NETTO	1.254.347.480	1.122.816.614
FONDI PER RISCHI ED ONERI	5.222.153	4.941.489
TFR LAVORO SUBORDINATO	1.584.248	1.602.347
ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	852.301.989	935.352.177
PASSIVITA' CORRENTI	247.653.773	100.370.292
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>2.361.109.643</b>	<b>2.165.082.919</b>
<b>CONTO ECONOMICO:</b>		
RICAVI E PROVENTI OPERATIVI	124.888.689	112.599.302
COSTI OPERATIVI	(27.374.014)	(26.832.053)
<b>RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORT., PLUS/MINUS E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>97.514.675</b>	<b>85.767.249</b>
AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	(1.359.363)	(1.558.052)
SVALUTAZIONI / RIVALUTAZIONI	(189.526)	(23.498)
VARIAZIONI DEL FAIR VALUE	(35.557.460)	34.252.378
RIVALUTAZIONE NETTA ACQUISIZIONE	12.857.270	0
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(24.249.079)</b>	<b>118.438.077</b>
<b>RISULTATO GESTIONE</b>	<b>(76.738)</b>	<b>(45.961)</b>
<b>PARTECIPAZIONI/PLUSVALENZE (MINUSVALENZE) DA CESSIONE</b>		
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(31.499.235)	(32.857.091)
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	447.459	166.886
<b>UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO</b>	<b>41.242.164</b>	<b>85.368.139</b>

Le informazioni richieste dall'art. 2497-bis, comma 5, del Cod. Civ. sono riportate nella Relazione sulla Gestione.

### Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale, che possano influenzare in modo significativo la situazione patrimoniale, finanziaria e il risultato economico della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter Codice Civile.

### Nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato

La società, pur detenendo partecipazioni di controllo, non redige il bilancio consolidato in quanto si avvale dell'esenzione prevista dall'art. 27 del D.Lgs. 127/1991.

In particolare il capitale sociale della Società è detenuto al 100% da IGD SIIQ S.p.A. che ha assunto dal 25 settembre 2006 la posizione di controllante, ai sensi del disposto art. 2359 del Codice Civile, la quale redige il Bilancio Consolidato.

### Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento ad eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio si rimanda a quanto descritto nella sezione "fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" nella Relazione sulla gestione.

**Proposte di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Con riferimento alle informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 22-septies Codice Civile, Vi invitiamo ad approvare il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, corredato della presente Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, dal quale risulta un utile d'esercizio pari ad Euro 3.238.178 che si propone di portare a riduzione delle perdite pregresse.

Bologna, 24 febbraio 2020

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

*Daniele Cabuli*