

IGD MANAGEMENT S.r.I.

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 31/12/2020

Assemblea dei Soci del 12 marzo 2021

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci.

il Consiglio di Amministrazione sottopone alla vostra approvazione il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, corredato della presente relazione.

Nella Nota Integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti all'illustrazione del bilancio al 31 dicembre 2020; 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

Nessun evento societario da rilevare nell'esercizio 2020.

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 2020.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2020	31/12/2019	Scostamenti
Valore della produzione	21.015.670	21.686.751	(671.081)
- di cui locazioni e affitti	14.081.914	14.435.644	(353.730)
- di cui locazioni spazi e contratti diversi	998.114	1.284.159	(286.045)
- di cui ricavi da direzione centri commerciali	5.844.547	5.803.712	40.835
- di cui altri ricavi e proventi	91.095	163.236	(72.141)
Ricavi da rifatturazione	29.372	48.289	(18.917)
VALORE DELLA PRODUZIONE	21.045.042	21.735.040	(689.998)
Costo dei servizi e godimento beni di terzi	(7.836.250)	(9.212.915)	1.376.665
Costi da rifatturazione	(29.204)	(48.176)	18.972
Oneri diversi di gestione	(3.456.231)	(703.744)	(2.752.487)
COSTI OPERATIVI	(11.321.685)	(9.964.835)	(1.356.850)
VALORE AGGIUNTO	9.723.357	11.770.205	(2.046.848)
Costo del lavoro	(3.364.755)	(3.580.524)	215.769
MARGINE OPERATIVO LORDO - EBITDA	6.358.602	8.189.681	(1.831.079)
Totale ammortamenti e accantonamenti	(6.698.660)	(6.230.124)	(468.536)
MARGINE OPERATIVO - EBIT	(340.058)	1.959.557	(2.299.615)
Risultato della Gestione Finanziaria	3.211.805	3.619.074	(407.269)
TotaleRettifiche di valore di attività finanziarie	(3.390.024)	(2.279.487)	(1.110.537)
UTILE (PERDITA) PRIMA DELLE IMPOSTE	(518.277)	3.299.144	(3.817.421)
Imposta sostitutiva	(81.338)	0	(81.338)
Imposte sul reddito dell'esercito (Irap e Ires)	(43.380)	(179.752)	136.372
Imposte differite / anticipate	1.644.357	118.786	1.525.571
UTILE (PERDITA) DELL'ES ERCIZIO	1.001.362	3.238.178	(2.236.816)

ANALISI ECONOMICA

Al 31 dicembre 2020 sono stati realizzati ricavi pari ad Euro 21.015.670, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 671.081 (-3,17%).

I ricavi da locazioni e affitti sono in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 353.730 (-2,45%) sostanzialmente per effetto delle misure restrittive poste in essere nel paese per contrastare la diffusione della pandemia da Covid-19. La società al fine di limitare e contenere le ripercussioni negative di tali restrizioni ha concordato e concesso agli operatori dei centri commerciali delle riduzioni dei canoni che hanno determinato il decremento dei ricavi sia da locazioni sia da affitti di azienda.

Anche i ricavi da locazione spazi e contratti diversi sono decrementati per Euro 286.045 a causa delle chiusure imposte dalla pandemia.

I ricavi da direzione centri commerciali sono pari ad Euro 5.844.547, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 40.835, prevalentemente riconducibile all'incremento dei contratti in seguito all'allineamento all'indice ISTAT.

I costi operativi sono pari ad Euro 11.321.685 in incremento per Euro 1.356.850 rispetto all'esercizio precedente. Al netto dei costi da rifatturazione, i costi per servizi e godimento beni di terzi sono in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.376.665, prevalentemente per sconti ottenuti dalla proprietà dei centri commerciali Nova e Piave a seguito dell'emergenza sanitaria Coronavirus pari ad Euro 1.425.752.

Gli oneri diversi di gestione sono pari ad Euro 3.456.231, in incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 2.752.487 principalmente per (i) maggiori svalutazioni dei crediti effettuate in seguito all'emergenza sanitaria Coronavirus e per (ii) le note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori decise dalla Società. Tale voce accoglie gli oneri sostenuti dalla Società per IMU e altre tasse sulla proprietà pari ad Euro 439.860, oltre a svalutazioni crediti pari ad Euro 1.349.937 e alle note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati.

L'EBITDA risulta pari ad Euro 6.358.602, corrispondente al 30,21% dei ricavi totali, ed è in decremento di Euro 1.831.079 rispetto all'esercizio precedente, per effetto principalmente dell'andamento dei ricavi e dei costi già commentati in precedenza e del decremento dei costi del personale dovuto principalmente a maggiori sopravvenienze attive sul salario variabile erogato nel 2020, minori accantonamenti sul salario variabile che verrà erogato nel 2021 e utilizzo della FIS in periodo di lockdown per l'emergenza Coronavirus.

Gli ammortamenti e accantonamenti, pari ad Euro 6.698.660, risultano in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 468.536, principalmente per effetto della svalutazione di un terreno di proprietà della società il cui valore è stato ritenuto non più recuperabile.

L'EBIT è negativo, pari ad Euro 340.058, in decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 2.299.615 per i fattori precedentemente illustrati.

La variazione negativa della gestione finanziaria, pari ad Euro 407.269, è principalmente dovuta al decremento 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 dalla svalutazione della partecipazione nella società controllata Porta Medicea S.r.l. per Euro 3.318.000 e dalla svalutazione della partecipazione nella società Iniziative Bologna Nord S.r.l per Euro 72.024. L'anno precedente erano invece riferite integralmente alla svalutazione della partecipazione nella società controllata Porta Medicea S.r.l..

Le imposte correnti sono pari ad Euro 43.380 (riferite a IRAP per Euro 70.610 e al provento da consolidato fiscale dell'anno precedente per Euro 27.230).

Le imposte anticipate e differite presentano un saldo pari ad Euro 1.644.357 principalmente dovuto al riversamento integrale 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, in seguito alla rivalutazione dei cespiti effettuata nel 2020 secondo quanto previsto dal DL 104/2020. Per maggiori dettagli sulla rivalutazione si rimanda a quanto riportato nel paragrafo successivo relativo agli eventi significativi dell'anno.

Il risultato d'esercizio presenta un utile pari ad Euro 1.001.362, per effetto di quanto sopra illustrato.

FATTI SALIENTI DELLA GESTIONE 2020

La società si è avvalsa della facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020), riallineando i valori civili e i valori fiscali dei cespiti relativi all'immobile del "Centro commerciale Sarca" appartenenti alle categorie terreni e fabbricati versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori riallineati. Inoltre, si è avvalsa della facoltà prevista dal medesimo decreto legge, rivalutando anche ai fini fiscali tutti i beni d'impresa relativi all'immobile del "Centro commerciale Sarca" appartenenti alle categorie terreni, fabbricati, impianti e macchinari versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. La rivalutazione è stata effettuata sulla base dei valori desunti da apposita perizia predisposta da un terzo indipendente. I

terreni sono stati rivalutati per Euro 2.810 migliaia, i fabbricati per Euro 38.755 migliaia e gli impianti e macchinari per euro 31 migliaia.

A seguito di tale rivalutazione sono stati stanziati debiti per imposte sostitutive per Euro 1.248 migliaia ed è stata iscritta una riserva in sospensione di imposta per Euro 40.348 migliaia.

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, SOCIETA' 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 2020 IGD MANAGEMENT ha intrattenuto rapporti economici e patrimoniali con la controllante IGD SIIQ S.p.A., con le controllate Porta Medicea S.r.I. 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 SOCIETA' 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 2020 di tale finanziamento risulta pari ad Euro 59.500.000. 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 2020 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 Società 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 11.500, e al Sindaco Unico pari a 4.680 Euro.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Con riferimento all'emergenza sanitaria da Covid-19, alla luce del perdurare degli effetti della situazione epidemiologica nazionale e internazionale, confermata da una curva dei contagi che impone la massima cautela anche per l'esercizio 2021, gli organi direttivi della Società stanno attentamente monitorando e

valutando i possibili ulteriori effetti di tale emergenza sui risultati economico-finanziari e patrimoniali della Società.

Bologna, 19 febbraio 2021

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Daniele Cabuli

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020

NOTA INTEGRATIVA

			Stato Patrimonial	e Attivo		
				31/12/2020	31/12/2019	Variazione
A)			O SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
B)		10BILIZZA				
	I -		zazioni Immateriali:	527	747	(220
			Concessioni, licenze, marchi e diritti simili Avviamento	527 347.316	747 505.684	(220 (158.368
			Altre	194.297	328.593	(134.296
			Totale	542.140	835.024	(292.884
	II -		zazioni materiali:	342.140	055.024	(2)2.004
			Terreni e fabbricati	117.876.478	82.221.371	35.655.10
			Impianti e macchinario	1.507.559	1.547.729	(40.170
			Attrezzature industriali e commerciali	44.670	52.722	(8.052
		4)	Altri beni	0	2.034	(2.034
		5)	Immobilizzazioni in corso e acconti	8.821	0	8.82
			Totale	119.437.528	83.823.856	35.613.672
	III -	Immobiliz	zazioni finanziarie:			
		1)	Partecipazioni in:	201.400.305	204.790.329	(3.390.024
			a) imprese controllate	201.341.121	204.717.805	(3.376.684)
			b) imprese collegate	58.684	0	58.684
			d-bis) altre imprese	500	72.524	(72.024
		2)	Crediti	5.610.508	2.350.710	3.259.798
			a) verso imprese controllate	1.587.022	87.011	1.500.01
			entro 12 mesi	1.587.022	87.011	1.500.011
			c) verso controllanti	3.827.948	2.070.028	1.757.92
			entro 12 mesi	3.827.948	2.070.028	1.757.920
			d-bis) verso altri	195.538	193.671	1.86
			oltre 12 mesi	195.538	193.671	1.867
			Totale	207.010.813	207.141.039	(130.226
<u> </u>	A 7577	THE CITY	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	326.990.481	291.799.919	35.190.562
C)		TVO CIRCO Crediti:	ULANTE			
	Π-		verso clienti	2 229 279	1 701 140	1 427 126
		1)	entro 12 mesi	3.228.278 3.228.278	1.791.149 1.791.149	1.437.129 1.437.129
		2)	verso imprese controllate	226	218	1.437.125
		2)	entro 12 mesi	226	218	3
		4)	verso controllanti	99.491	85.244	14.24
		4)	entro 12 mesi	99.491	85.244	14.247
		5)	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	364.444	559.937	(195.493
		3)	entro 12 mesi	364.444	559.937	(195.493)
		5-bis)	crediti tributari	116.227	69.669	46.55
		0 010)	entro 12 mesi	116.227	69.669	46.558
		5-ter)	imposte anticipate	1.698.232	2.848.465	(1.150.233
		5 (61)	entro 12 mesi	1.698.232	2.848.465	(1.150.233)
		5-quater)	verso altri	86.753	72.542	14.21
		- 1 /	entro 12 mesi	86.753	72.542	14.211
			Totale	5.593.651	5.427.224	166.42
	IV-		lità liquide:			
			Depositi bancari e postali	3.868.134	2.499.263	1.368.87
		3)	Danaro e valori in cassa	28.933	26.865	2.06
			Totale	3.897.067	2.526.128	1.370.939
			TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	9.490.718	7.953.352	1.537.366
	RAT	TEI E RISCO	ONTI ATTIVI			
D)		Risconti a	ttivi	391.482	462.501	(71.019
D)		Tub Contra				
D)		145001111	TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI (D)	391.482	462.501	(71.019)
		ATTIVO	TOTALE RATEI E RISCONTI ATTIVI (D)	391.482	300.215.772	(71.019) 36.656.909

Stato Patrimoniale Passivo								
	31/12/2020	31/12/2019	Variazione					
PATRIMO NIO NEITO			_					
I - Capitale	75.071.221	75.071.221	0					
III - Riserve di rivalutazione	104.187.560	63.839.371	40.348.189					
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	(2.307.239)	(1.808.924)	(498.315)					
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(30.009.376)	(33.247.554)	3.238.178					
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.001.362	3.238.178	(2.236.816)					
TOTALE PATRIMONIO NETTO (A)	184.921.877	144.070.641	40.851.236					
FONDI PER RISCHI E ONERI								
2) Per imposte, anche differite	0	2.951.952	(2.951.952)					
3) Strumenti finanziari derivati passivi	3.193.432	2.529.370	664.062					
4) Altri	246.234	387.695	(141.461)					
TOTALE FONDI RISCHI E ONERI (B)	3.439.666	5.869.017	(2.429.351)					
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.044.402	959.359	85.043					
DEBITI			_					
4) Debiti verso banche	59.408.431	62.393.739	(2.985.308)					
entro 12 mesi	3.000.000	3.000.000	0					
oltre 12 mesi	56.408.431	59.393.739	(2.985.308)					
6) Acconti	35	67.610	(67.575)					
entro 12 mesi	35	67.610	(67.575)					
7) Debiti verso fornitori	440.274	463.545	(23.271)					
entro 12 mesi	440.274	463.545	(23.271)					
9) Debiti verso imprese controllate	15.652	56.969	(41.317)					
entro 12 mesi	15.652	56.969	(41.317)					
11) Debiti verso controllanti	84.763.827	85.134.172	(370.345)					
entro 12 mesi 11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle control	84.763.827 160.451	85.134.172 12.318	(370.345) 148.133					
entro 12 mesi	160.451	12.318	148.133					
12) Debiti tributari	1.528.857	222.584	1.306.273					
entro 12 mesi	642.710	222.584	420.126					
oltre 12 mesi	886.147	0	886.147					
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	123.908	132.653	(8.745)					
entro 12 mesi	123.908	132.653	(8.745)					
14) Altri debiti	918.469	805.681	112.788					
entro 12 mesi	918.469	805.681	112.788					
TOTALE DEBITI (D)	147.359.904	149.289.271	(1.929.367)					
RATEI E RISCONTI			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					
Ratei passivi	5.117	19.410	(14.293)					
Risconti passivi	101.715	8.074	93.641					
TOTALE RATEI E RISCONTI PASSIVI (E)	106.832	27.484	79.348					
TALE PASSIVO	336.872.681	300.215.772	36.656.909					

Conto Economico			
	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
A) VALORE DELLA PRO DUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.080.029	15.719.803	(639.774)
5) Altri ricavi e proventi:	5.965.013	6.015.237	(50.224)
vari	5.965.013	6.015.237	(50.224)
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	21.045.042	21.735.040	(689.998)
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	(2.212.662)	(2.200.502)	(2.050)
7) Per servizi	(2.212.662)	(2.209.703)	(2.959)
8) Per godimento di beni di terzi	(5.652.792)	(7.051.388)	1.398.596
9) Per il personale	(3.364.755)	(3.580.524)	215.769
a) salari e stipendi	(2.499.840)	(2.641.401)	141.561
b) oneri sociali	(622.844)	(686.644)	63.800
c) trattamento di fine rapporto	(174.397)	(170.214)	(4.183)
e) altri costi	(67.674)	(82.265)	14.591
10) Ammortamenti e svalutazioni	(9.554.273)	(6.296.231)	(3.258.042)
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(303.684)	(433.070)	129.386
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(5.853.793)	(5.797.054)	(56.739)
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	(541.183)	0	(541.183)
d) svalutazione dei crediti compresi nell' attivo circolante	(2.855.613)	(66.107)	(2.789.506)
14) Oneri diversi di gestione	(600.618)	(637.637)	37.019
TOTALE COSTO DELLA PRODUZIONE (B)	(21.385.100)	(19.775.483)	(1.609.617)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE (A-B)	(340.058)	1.959.557	(2.299.615)
C) PROVENTI E O NERI FINANZIARI			
15) Proventi da partecipazioni	3.996.000	4.495.500	(499.500)
da imprese controllate	3.996.000	4.495.500	(499.500)
16) Altri proventi finanziari:	3.335	4.098	(763)
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso:	3.330	3.450	(120
im prese controllate	65	2.676	(2.611)
imprese controllanti	3.265	774	2.491
d) proventi diversi dai precedenti verso:	5	648	(643)
altri	5	648	(643)
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	(787.530)	(880.524)	92.994
imprese controllate	(4.683)	(6.560)	1.877
imprese controllanti	(63.940)	(107.244)	43.304
altri	(718.907)	(766.720)	47.813
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (C)	3.211.805	3.619.074	(407.269)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE			(1011207)
19) Svalutazioni:	(3.390.024)	(2.279.487)	(1.110.537)
a) di partecipazioni	(3.390.024)	(2.279.487)	(1.110.537)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. E PASS. FIN. (D)	(3.390.024)	(2.279.487)	(1.110.537)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A -B +/- C +/- D)	(518.277)	3.299.144	(3.817.421)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, differite e anticipate	1.519.639	(60.966)	1.580.605
Provento/(Onere) da consolidato fiscale	27.230	(23.867)	51.097
Ires	0	(50.439)	50.439
Irap	(70.610)	(105.446)	34.836
Imposta sostitutiva	(81.338)	(103.440)	(81.338)
Imposta sostitutiva Imposte differite	2.951.952	112.798	2.839.154
	(1.307.595)		
Imposte anticipate	<u> </u>	5.988	(1.313.583)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.001.362	3.238.178	(2.236.816)

RENDICONTO FINANZIARIO	31/12/2020	31/12/2019
(In unità di Euro) A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
, , ,	1 001 050	2 220 170
Utile dell'esercizio Imposte sul reddito	1.001.362 (1.519.639)	3.328.178 179.752
Interessi passivi/(interessi attivi)	784.195	876.426
(Dividendi)	(3.996.000)	(4.495.500)
Utile (perdita) dell'esercizio prima di imposte sul reddito, interessi,	, ,	,
dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(3.730.082)	(201.144)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita		
nel capitale circolante netto	2 021 207	2 270 407
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	3.931.207	2.279.487
Ammortamenti delle immobilizzazioni Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	6.157.477 920.841	6.230.124 66.107
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti derivati	8.384	9.424
Accantonamento fondi per beneficio dipendenti	246.234	387.695
Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	11.264.143	8.972.837
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(2.357.970)	893.799
Decremento/(incremento) dei crediti verso controllanti	(14.247)	329
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(23.271)	77.233
Incremento/(decremento) dei debiti verso controllanti	(58.617)	31.418
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	71.019	(439.789)
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	79.348	(11.032)
Altre variazioni del capitale circolante netto	280.746	(211.316)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(2.022.991)	340.642
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(784.195)	(876.426)
(Imposte sul reddito pagate)	(100.076)	(123.287)
Dividendi incassati	3.996.000	4.495.500
(Utilizzo fondi)	0	(112.798)
(Utilizzo fondi per beneficio dipendenti)	(387.695)	(365.002)
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	2.724.034	3.017.987
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	8.235.104	12.130.322
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	(412.576)	(2.257.382)
(Investimenti)	(412.576)	(2.257.382)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali	(10.800)	(96.465)
(Investimenti)	(10.800)	(96.465)
Disinvestimenti Immobilizzazioni finanziarie	0	(50.004)
(Investimenti)	0	(58.684) (58.684)
Disinvestimenti	0	(38.084)
Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento (B)	(423.376)	(2.412.531)
\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \		
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
	(6.440.788)	(7.646.796)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	(6.440.788) (1.867)	(7.646.796) 66.853
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento Mezzi di terzi	, ,	66.853
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento Mezzi di terzi Decremento/(incremento) delle altre attività finanziarie	(1.867)	66.853 2.000.782
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento Mezzi di terzi Decremento/(incremento) delle altre attività finanziarie Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllate Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllanti Incremento/(decremento) delle passività finanziarie	(1.867) (1.500.011)	66.853 2.000.782 (366.628)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento Mezzi di terzi Decremento/(incremento) delle altre attività finanziarie Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllate Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllanti Incremento/(decremento) delle passività finanziarie Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllate	(1.867) (1.500.011) (1.757.920) (2.827.945) (41.317)	66.853 2.000.782 (366.628) (2.441.413) (288.940)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento Mezzi di terzi Decremento/(incremento) delle altre attività finanziarie Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllate Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllanti Incremento/(decremento) delle passività finanziarie Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllate Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllanti	(1.867) (1.500.011) (1.757.920) (2.827.945)	66.853 2.000.782 (366.628) (2.441.413) (288.940)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento Mezzi di terzi Decremento/(incremento) delle altre attività finanziarie Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllate Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllanti Incremento/(decremento) delle passività finanziarie Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllate Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllanti Mezzi Propri	(1.867) (1.500.011) (1.757.920) (2.827.945) (41.317) (311.728)	66.853 2.000.782 (366.628) (2.441.413) (288.940) (6.617.450)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento Mezzi di terzi Decremento/(incremento) delle altre attività finanziarie Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllate Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllanti Incremento/(decremento) delle passività finanziarie Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllate Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllanti	(1.867) (1.500.011) (1.757.920) (2.827.945) (41.317)	66.853 2.000.782 (366.628) (2.441.413) (288.940) (6.617.450)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento Mezzi di terzi Decremento/(incremento) delle altre attività finanziarie Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllate Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllanti Incremento/(decremento) delle passività finanziarie Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllate Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllanti Mezzi Propri	(1.867) (1.500.011) (1.757.920) (2.827.945) (41.317) (311.728)	66.853 2.000.782 (366.628) (2.441.413) (288.940) (6.617.450) 0 (7.646.796)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento Mezzi di terzi Decremento/(incremento) delle altre attività finanziarie Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllate Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllanti Incremento/(decremento) delle passività finanziarie Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllate Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllanti Mezzi Propri Flusso finanziario dall'attività di finanziamento (C) D. Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.867) (1.500.011) (1.757.920) (2.827.945) (41.317) (311.728) 0 (6.440.787)	66.853 2.000.782 (366.628) (2.441.413) (288.940) (6.617.450) (7.646.796)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento Mezzi di terzi Decremento/(incremento) delle altre attività finanziarie Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllate Decremento/(incremento) delle attività finanziarie verso controllanti Incremento/(decremento) delle passività finanziarie Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllate Incremento/(decremento) delle passività finanziarie verso controllanti Mezzi Propri Flusso finanziario dall'attività di finanziamento (C)	(1.867) (1.500.011) (1.757.920) (2.827.945) (41.317) (311.728) 0 (6.440.787)	(7.646.796) 66.853 2.000.782 (366.628) (2.441.413) (288.940) (6.617.450) 0 (7.646.796) 2.070.995 455.133

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 2020 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.

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 2020, 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.

<u>Avviamento</u>

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 su 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 2020 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 rettificate 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 2020.

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 subìto 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);
- 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;
- 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 soddisfi 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 verifichino 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 riverseranno, 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 contabilizzato.

La Società ha aderito per gli esercizi 2020-2021-2022, 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 sequenti:

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.

Nell'esercizio 2020 la società ha proceduto alla rivalutazione dei beni immobili come previsto dal DL 104/2020 per un importo pari ad Euro 2.810.000 imputati a terreni, ad Euro 38.754.587,21 imputati a fabbricato ed Euro 31.484,98 imputati a impianti e macchinari.

Attività

B) Immobilizzazioni

II. Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito la movimentazione delle immobilizzazioni immateriali:

				Ammortam.	
	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Esercizio	31/12/2020
Concessioni e licenze	747	0	0	(220)	527
Avviamento	505.684	0	0	(158.368)	347.316
Altre immobilizz. Immateriali	328.593	10.800	0	(145.096)	194.297
Totale	835.024	10.800	0	(303.684)	542.140

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 nuovi fit-out dei negozi sul 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:

COSTO STORICO	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	Svalutazioni	Rivalutazione	31/12/2020
Terreni edificabili	48.617.661	0	0	(541.183)	2.810.000	50.886.478
Fabbricati di proprietà	102.498.296	23.053	0	0	0	102.521.349
Impianti di condizionamento	7.041.223	207.496	0	0	0	7.248.719
Impianti elettrici	6.303.832	173.210	0	0	0	6.477.042
Impianti antincendio	64.729	0	0	0	0	64.729
Impianti allarme	351.109	0	0	0	0	351.109
Impianti Ambientazione galleria	142.143	0	0	0	0	142.143
Impianto telefonico	18.542	0	0	0	0	18.542
Impianto sonoro	8.198	0	0	0	0	8.198
Impianto audio video multisala	398.300	0	0	0	0	398.300
Macchinari	168.878	0	0	0	0	168.878
Attrezzature industriali e commerciali	440.955	0	0	0	0	440.955
Altri beni materiali	779.815	0	0	0	0	779.815
Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	8.821	0	0	0	8.821
TOTALE	166.833.681	412.580	0	(541.183)	2.810.000	169.515.078

Di seguito il dettaglio dei fondi ammortamento:

		(Incrementi)/				
FONDO AMMORTAMENTO	31/12/2019	Decrementi	Ammortamento	Riclassifiche	Rivalutazione	31/12/2020
F.do amm. Fabbricati di proprietà	(68.894.589)	0	(5.391.345)	0	38.754.586	(35.531.348)
F.do amm. Impianti di condizionamento	(6.679.256)	0	(156.576)	0	0	(6.835.832)
F.do amm. Impianti elettrici	(5.346.519)	0	(246.277)	0	31.485	(5.561.311)
F.do amm. Impianti antincendio	(64.389)	0	(341)	0	0	(64.730)
F.do amm. Impianti allarme	(269.253)	0	(25.807)	0	0	(295.060)
F.do amm. Impianti Ambientazione galleria	(142.143)	0	0	0	0	(142.143)
F.do amm.to Impianti telefonico	(18.542)	0	0	0	0	(18.542)
F.do amm.to Impianti sonoro	(8.198)	0	0	0	0	(8.198)
F.do amm.to Impianti audio video	(398.300)	0	0	0	0	(398.300)
F.do amm. Macchinari	(33.172)	0	(23.361)	0	0	(56.533)
F.do amm. Attrezzature industriali e	(395.254)	0	(10.086)	0	0	(405.340)
F.do amm. Altri beni materiali	(760.210)	0	0	(3)	0	(760.213)
TOTALE	(83.009.825)	0	(5.853.793)	(3)	38.786.071	(50.077.550)

Si evidenzia il valore netto contabile delle immobilizzazioni materiali:

VALORE NETTO CONTABILE	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Terreni edificabili	50.886.478	48.617.661	2.268.817
Fabbricati di proprietà	66.990.001	33.603.709	33.386.292
Impianti di condizionamento	412.887	361.967	50.920
Impianti elettrici	915.731	957.313	(41.582)
Impianti antincendio	0	340	(340)
Impianti allarme	56.048	81.856	(25.808)
Macchinari	112.345	135.706	(23.361)
Attrezzature industriali e commerciali	35.615	45.699	(10.084)
Altri beni materiali	19.602	19.605	(3)
Immobilizzazioni in corso ed acconti	8.821	0	8.821
TOTALE	119.437.528	83.823.856	35.613.672

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

Come descritto precedentemente La società si è avvalsa della facoltà concessa dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020), riallineando i valori civili e i valori fiscali dei cespiti relativi all'immobile del "Centro commerciale Sarca" appartenenti alle categorie terreni e fabbricati versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori riallineati. Inoltre, si è avvalsa della facoltà prevista dal medesimo decreto legge, rivalutando anche ai fini fiscali tutti i beni d'impresa relativi all'immobile del "Centro commerciale Sarca" appartenenti alle categorie terreni, fabbricati, impianti e macchinari versando una imposta sostitutiva pari al 3% dei valori rivalutati. La rivalutazione è stata effettuata sulla base dei valori desunti da apposita perizia predisposta da un terzo indipendente. I terreni sono stati rivalutati per Euro 2.810 migliaia, i fabbricati per Euro 38.755 migliaia e gli impianti e macchinari per Euro 31 migliaia.

Tale operazione è stata eseguita:

- per i cespiti appartenenti alla categoria terreni rivalutando il costo storico;
- per i cespiti appartenenti alla categoria fabbricati, impianti e macchinari riducendo il fondo ammortamento.

A seguito di tale rivalutazione sono stati stanziati debiti per imposte sostitutive per Euro 1.248 migliaia ed è stata iscritta una riserva in sospensione di imposta per Euro 40.348 migliaia.

Nel 2020 altre variazioni significative si riferiscono a:

- <u>Terreni</u>: la svalutazione pari ad Euro 541.183 è riferita a un terreno di proprietà della società il cui valore si ritiene non più realizzabile.
- <u>Impianti:</u> l'incremento relativamente agli impianti di condizionamento pari ad Euro 207.496 è relativo per Euro 52.406 alle opere riguardanti il nuovo impianto torri evaporative all'interno del centro Sarca e per Euro 155.090 all'acquisto di un nuovo gruppo refrigerante per il centro commerciale Nova, mentre l'incremento relativamente agli impianti elettrici pari ad Euro 173.210 è relativo per Euro 148.628 ai lavori per il ripristino in seguito ad un allagamento nel centro commerciale Sarca e attività di manutenzione straordinaria sul centro commerciale Piave.

III. Immobilizzazioni finanziarie

	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	S val. Esercizio	31/12/2020	Patrimonio netto	Ns quota PN	Capitale sociale	VN ns.quota	% di possesso
Società controllate							4		1	, , a ==
Porta Medicea S.r.l Via Trattati Comunitari Europei n.13 - 40127 Bologna	47.437.573	0	0	(3.318.000)	44.119.573	44.648.209	44.648.209	60.000.000	60.000.000	100,00
Win Magazine S.A. – 19 Eroii Sanitari Avenue, District 5 Bucharest Romania	157.221.548	0	0	0	157.221.548	107.219.558	107.112.339	31.128	31.097	99,90
R.G.D. Ferrara 2013 S.r.l - Via Trattati Comunitari Europei n. 13 - 40127 Bologna	58.684	0	0	0	58.684	87.147	43.574	100.000	50.000	50,00
Totale	204.717.805		0	(3.318.000)	201.399.805					
Altre partecipazioni										
Iniziative Bologna nord S.r.l Via Isonzo n.67 – 40033 Casalecchio di Reno (BO) (*)	72.024	0	0	(72.024)	0	(78.112)	(11.717)	60.000	9.000	15,00
C.I.S.A. Soc. Cooperativa - Via Giordania, 181 - 58100 Grosseto	500	0	0	0	500					
Totale	72.524	0	0	(72.024)	500					
Totale	204.790.329	0	0	(3.390.024)	201.400.305					

(*) dati desunti dal bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2020 e al 31.12.2019 (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 2020 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 2020 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 3.318.000, 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 2020 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.I. società che ha per oggetto la gestione del centro commerciale Darsena. Al termine dell'esercizio 2020 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.

Si segnala inoltre l'integrale svalutazione del valore della partecipazione detenuta nella società Iniziative Bologna Nord S.r.l in liquidazione.

Di seguito il dettaglio dei crediti immobilizzati:

	Entro 12		Oltre 12			
Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Crediti verso controllate	1.587.022	87.011	1.500.011	0	0	0
Crediti verso controllanti	3.827.948	2.070.028	1.757.920	0	0	0
Crediti verso altri	0	0	0	195.538	193.671	1.867
-Depositi cauzionali	0	0	0	21.330	19.463	1.867
-Crediti finanziari	0	0	0	174.208	174.208	0
Crediti immobilizzati	5.414.970	2.157.039	3.257.931	195.538	193.671	1.867

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%. In data 23 dicembre 2020 è stata erogata una ulteriore tranche pari ad Euro 1.500.000. Alla data del 31 dicembre 2020 l'importo del finanziamento ammonta ad Euro 1.587.000, oltre ad Euro 22 per interessi maturati e non ancora incassati.

La voce "Crediti verso controllanti" si riferisce per Euro 3.826.511 al saldo del conto corrente di tesoreria in essere con la Capogruppo e per Euro 1.437 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

	Entro 12	mesi	
Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Verso clienti	3.228.278	1.791.149	1.437.129
-Verso clienti lordi	5.507.138	3.149.168	2.357.970
-Fondo svalutazione crediti	(2.278.860)	(1.358.019)	(920.841)
Verso imprese controllate	226	218	8
Verso controllanti	99.491	85.244	14.247
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	364.444	559.937	(195.493)
Crediti tributari	116.227	69.669	46.558
Imposte anticipate	1.698.232	2.848.465	(1.150.233)
Verso altri	86.753	72.542	14.211
- di cui Altri crediti	51.173	54.551	(3.378)
- di cui v/consociate	35.580	17.991	17.589
Crediti attivo circolante	5.593.651	5.427.224	166.427

- I crediti verso clienti che scadono entro 12 mesi, al lordo del fondo svalutazione crediti, presentano un incremento netto pari ad Euro 1.437.129, dovuto principalmente alle difficoltà di alcuni operatori a causa della pandemia e delle chiusure imposte dai DPCM che si sono susseguiti nel corso dell'anno.
 I crediti sono iscritti al netto di un fondo svalutazione crediti, accantonato a fronte di posizioni creditizie ritenute non pienamente recuperabili.
- Il fondo svalutazione crediti è stato calcolato tenendo conto delle criticità manifestatesi sui singoli crediti iscritti al 31 dicembre 2020, ed è stimato sulla base di ogni elemento utile a disposizione. L'incremento di tale fondo, pari ad Euro 1.349.937, è dovuto a nuovi accantonamenti effettuati nel corso dell'anno (dei quali Euro 1.095.000 relativi alla previsione dei crediti che non saranno incassati a seguito della concessione degli sconti per i periodi di chiusura 2020 non ancora concordati con gli operatori al 31 dicembre 2020). Il decremento, pari ad Euro 429.096, è dovuto in parte all'utilizzo in conseguenza del deposito del decreto di chiusura della procedura fallimentare di diversi operatori ed in parte al ricalcolo del fondo su diverse posizioni creditizie.

	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	31/12/2020
Fondo svalutazione crediti	1.356.455	1.349.937	(429.096)	2.277.296
Fondo acc.to per interes si di mora	1.564	0	0	1.564
Totale fondo svalutazione crediti	1.358.019	1.349.937	(429.096)	2.278.860

- 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 79.002 e (ii) per Euro 20.489, al credito verso la controllante indiretta Coop Alleanza 3.0 relativo alle commercializzazioni effettuate nel 2020 previste come fatture da emettere al 31 dicembre 2020.
- La voce "Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti" pari ad Euro 364.444, 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 116.227, sono relativi al credito IRAP per il versamento di acconti eccedenti rispetto a quanto dovuto a titolo di imposta definitiva per l'anno 2020, e al credito verso l'erario per IVA. Nella tabella che segue il dettaglio dei crediti tributari:

	Entro 12 mesi					
Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione			
Erario per Iva	60.026	0	60.026			
Erario per Irap	56.201	69.669	(13.468)			
Totale crediti tributari	116.227	69.669	46.558			

Di seguito il dettaglio della movimentazione delle imposte anticipate:

Imposte Anticipate	SALDO AL 3 ^a	1/12/2019					SALDO AL 3	1/12/2020
			Incrementi	Decrementi	Incrementi	Reversal		
	Differenza temporanea	Imposte Anticipate	Differenza to	emporanea	Imposte A	nticipate	Differenza temporanea	Imposte Anticipate
Acc.to svalutazione crediti	562.327	134.958	63.624	106.017	15.270	25.444	519.934	124.784
Amm.ti rivalutaz 185/08	5.542.682	1.546.408	0	5.542.682	0	1.546.408	(0)	0
Acc.to salario variabile	387.695	93.047	246.234	387.695	59.096	93.047	246.234	59.096
Amm.ti marchi e avviamenti	829.240	231.359	70.407	60.184	19.644	16.791	839.463	234.212
Effetto operazioni IRS	2.380.163	571.238	655.678	0	157.363	0	3.035.841	728.601
Svalutazione partecipazione IBN	701.062	168.255	72.024	0	17.286	0	773.086	185.541
Svalutazione credito finanziario IBN	430.000	103.200	0	0	0	0	430.000	103.200
Svalutazioni credito s conti covid	0	0	1.095.000	0	262.798	0	1.095.000	262.798
Totale imposte anticipate	10.833.169	2.848.465	2.202.967	6.096.578	531.457	1.681.690	6.939.558	1.698.232

- I "Crediti per imposte anticipate" sono in decremento per Euro 1.150.233; di seguito il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio:
 - ➤ Euro 15.270 per gli accantonamenti a fondo svalutazione crediti (e in decremento per Euro 25.444 riferiti ad utilizzi per accantonamenti effettuati negli anni precedenti);
 - ➤ Euro 1.546.408 in decremento relativamente alle imposte anticipate stanziate sugli ammortamenti della rivalutazione effettuata nell'esercizio 2008 in seguito al riallineamento dei valori civili e fiscali descritto precedentemente;
 - Euro 59.096 per l'accantonamento al fondo salario variabile dei dipendenti (e in decremento per l'utilizzo pari ad Euro 93.047 per il salario liquidato nell'esercizio);
 - Euro 19.644 per le imposte anticipate stanziate 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 stanziate negli esercizi precedenti);
 - ➤ Euro 157.363 per le imposte anticipate stanziate relativamente agli strumenti finanziari di copertura su mutui (irs);
 - ➤ Euro 262.798 per gli accantonamenti a fondo svalutazione crediti stanziati a seguito dell'emergenza Coronavirus.

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

IV. Disponibilità liquide

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari e postali	3.868.134	2.499.263	1.368.871
Denaro e valori in cassa	28.933	26.865	2.068
Disponibilità liquide	3.897.067	2.526.128	1.370.939

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide al 31 dicembre 2020, costituite da depositi bancari e postali, oltre a denaro in cassa e valore convenzionale mensa.

D) Ratei e Risconti

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Altri risconti attivi	391.482	462.501	(71.019)
Risconti attivi	391.482	462.501	(71.019)
Totale Ratei e Risconti Attivi	391.482	462.501	(71.019)

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

Passività

A) Patrimonio netto

DESCRIZIONE	CAPITALE SOCIALE	RISERVA LEGALE	ALTRE RISERVE	RISULTATI A NUOVO	RISULTATO D'ESERCIZIO	TOTALE PATRIMONIO NETTO
SALDI AL 31/12/2018	75.071.221	416.427	100.314.826	(33.359.303)	111.750	142.554.921
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
SALDI AL 31/12/2019	75.071.221	416.427	98.592.369	(33.247.554)	3.238.178	144.070.641
DESTINAZIONE UTILE ANNO						
PRECEDENTE	0	0	0	3.238.178	(3.238.178)	0
RISERVA RIVALUTAZIONE CESPITI	0	0	40.348.189	0	0	40.348.189
RISERVA PER OPERAZIONI DI						
COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI						
ATTESI	0	0	(498.315)	0	0	(498.315)
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	0	0	0	0	1.001.362	1.001.362
SALDI AL 31/12/2020	75.071.221	416.427	138.442.243	(30.009.376)	1.001.362	184.921.877

Il patrimonio netto, nell'esercizio 2020, è variato in conseguenza dell'utile di esercizio pari ad Euro 1.001.362, oltre che per la variazione negativa della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi per Euro 498.315 nonché per la costituzione di una riserva di rivalutazione in sospensione di imposta, pari ad Euro 40.348.189, nell'ambito della rivalutazione dei beni di impresa effettuata in base a quanto previsto dal DL 104/2020. Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione relativa alle immobilizzazioni materiali.

Si evidenzia che la voce "Altre riserve" pari ad Euro 138.442.243 è così composta:

- Euro 63.839.371 riserva da rivalutazione D.Lgs. 185/08;
- > Euro 40.348.189 riserva da rivalutazione D.L. 104/2020;
- 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 2.307.239 riserva negativa per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi al netto del relativo effetto fiscale.

Si segnala che a seguito del riallineamento dei valori fiscali dei cespiti relativi all'immobile del "Centro commerciale Sarca" effettuato in base a quanto previsto dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con

L. n.126 del 13/10/2020), la riserva per versamento soci in c/aumento futuro capitale è da considerarsi come riserva in sospensione di imposta per Euro 2.804.643.

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
Capitale sociale	75.071.221			
Riserve di capitale	40.000.000		40.000.000	
VERS. SOCI C/AUMENTO FUTURO CAP	37.195.357	A-B	37.195.357	
VERS. SOCI C/AUMENTO FUTURO CAP *	2.804.643	A-B	2.804.643	
Riserve di utili	68.849.294		71.156.533	
Riserva legale	416.427	В	416.427	
RISERVA DA RIVALUTAZIONE				
DL.185/08	63.839.371	В	63.839.371	
RISERVA DA RIVALUTAZIONE				
DL.104/2020	40.348.189	В	40.348.189	
Riserva fiscalità differita	(3.438.078)		(3.438.078)	
Riserva cash flow hedge	(2.307.239)			
Utili/(perdite) portate a nuovo	(30.009.376)		(30.009.376)	
Totale	183.920.515		111.156.533	
Quota non distribuibile			111.156.533	
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	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	31/12/2020
Fondo imposte differite	2.951.952	0	(2.951.952)	0
Strumenti finanziari derivati passivi	2.529.370	664.061	0	3.193.431
Fondo salario variabile	387.695	246.234	(387.694)	246.235
Fondi per rischi ed oneri	5.869.017	910.295	(3.339.646)	3.439.666

Il fondo imposte differite pari ad Euro 2.951.952 era 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. Tale fondo è stato rilasciato a seguito dell'operazione di riallineamento dei valori civili e fiscali descritta precedentemente.

La voce "Strumenti finanziari derivati passivi" pari ad Euro 3.193.431, accoglie il fair value negativo al 31 dicembre 2020 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 246.234, contiene la stima della quota di salario che sarà riconosciuta ai dipendenti nell'esercizio successivo. Il decremento di tale fondo per Euro 387.694 è dovuto al pagamento, effettuato nel 2020, della quota di salario variabile di competenza dello scorso esercizio.

^{*} Riserva in sospensione di imposta a seguito del riallineamento dei valori fiscali dei cespiti relativi all'immobile del "Centro commerciale Sarca" effettuato in base a quanto previsto dall'art. 110 DL n.104 del 14/08/2020 (cd. Decreto Agosto, convertito con L. n.126 del 13/10/2020)

C) Fondo Trattamento Fine Rapporto

Di seguito si presenta la movimentazione del fondo TFR:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Saldo iniziale	959.359	872.506	86.853
Costo Tfr	116.594	111.935	4.659
Utilizzi	(31.551)	(25.082)	(6.469)
Saldo a fine esercizio	1.044.402	959.359	85.043

D) Debiti

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

	Entro 1	2 mesi				
Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti verso banche	3.000.000	3.000.000	0	56.408.431	59.393.739	(2.985.308)
Acconti	35	67.610	(67.575)	0	0	
Debiti verso fornitori	440.274	463.545	(23.271)	0	0	
Debiti verso imprese controllate	15.652	56.969	(41.317)	0	0	
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	160.451	12.318	148.133	0	0	
Debiti verso imprese controllanti	84.763.827	85.134.172	(370.345)	0	0	
Debiti tributari	642.710	222.584	420.126	886.147	0	886.147
Debiti verso istituti di previdenza	123.908	132.653	(8.745)	0	0	
Altri debiti	918.469	805.681	112.788	0	0	
-Verso personale dipendente	319.761	314.636	5.125	0	0	
-Altri	598.708	491.045	107.663	0	0	
Totale debiti	90.065.326	89.895.532	169.794	57.294.578	59.393.739	(2.099.161)

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 56.500.000, 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 91.569 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 2021, ma già incassati e fatturati nel presente esercizio.

I "Debiti verso fornitori" sono pari ad Euro 440.274, in decremento di Euro 23.271 rispetto al precedente esercizio.

Debiti verso imprese controllate	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Esigibili entro l'esercizio successivo			
Debiti di natura finanziaria	15.652	56.969	(41.317)
Totale	15.652	56.969	(41.317)

I "Debiti verso imprese controllate" pari ad Euro 15.652, 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.

I "Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti", pari ad Euro 160.451 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 84.763.827 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 69.729.000 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 34.827 a debiti di natura commerciale prevalentemente verso la controllante IGD SIIQ inerenti il contratto di service in essere ed il costo del personale distaccato.

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

Debiti verso controllanti	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Esigibili entro l'esercizio successivo			
Debiti di natura commerciale	34.827	43.010	(8.183)
Debiti di natura finanziaria	84.729.000	85.040.728	(311.728)
Debiti diversi	0	50.434	(50.434)
Totale	84.763.827	85.134.172	(370.345)

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

	Entro 12	Entro 12 mesi		Oltre 12 mesi		
Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Debiti trib erario c/iva	(0)	24.225	(24.225)	0	0	0
Debiti trib erario c/irpef	199.637	198.359	1.278	0	0	0
Debiti trib per imposta sostitutiva	0	0	0	1.329.220	0	1.329.220
Debiti tributari	199.637	222.584	(22.947)	1.329.220	0	1.329.220

La voce "Altri debiti" a breve termine, pari ad Euro 918.469, risulta così composta:

- debiti verso personale dipendente pari ad Euro 319.761, in incremento di Euro 5.125 rispetto allo scorso esercizio;
- altri debiti a breve pari ad Euro 598.708, relativi principalmente ai debiti per depositi cauzionali rilasciati dai clienti.

E) Ratei e Risconti

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ratei passivi interessi su finanziamenti	5.117	19.410	(14.293)
Ratei passivi	5.117	19.410	(14.293)
Risconti pass commiss e canoni	101.715	8.074	93.641
Risconti passivi	101.715	8.074	93.641
Totale Ratei e Risconti Passivi	106.832	27.484	79.348

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 2020 relativi al mutuo ipotecario. I risconti passivi sono riferiti a ricavi di competenza futura.

Conto Economico

A) Valore della produzione

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni (a+b)	15.080.029	15.719.803	(639.774)
-Locazioni e affitti (a)	14.081.914	14.435.644	(353.730)
di cui locazioni e affitti centri di proprietà	5.776.869	5.828.443	(51.574)
di cui locazioni e affitti centri non di proprietà	8.305.045	8.607.201	(302.156)
-Locazioni spazi e contratti diversi (b)	998.115	1.284.159	(286.044)
Altri ricavi e proventi	5.965.013	6.015.237	(50.224)
-Ricavi per rifatturazione costi di gestione	29.372	48.289	(18.917)
-Ricavi da direzione centri commerciali	5.844.547	5.803.712	40.835
-Ricavi da pilotage centri	13.876	15.440	(1.564)
-Ricavi da commercializzazioni	1.200	1.600	(400)
-Ricavi diversi	76.018	146.196	(70.178)
Valore della produzione	21.045.042	21.735.040	(689.998)

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 2019 di Euro 353.730 per effetto delle misure restrittive poste in essere nel paese per contrastare la diffusione della pandemia da Covid-19. La società al fine di limitare e contenere le ripercussioni negative di tali restrizioni ha concordato e concesso agli operatori dei centri commerciali delle riduzioni dei canoni che hanno determinato il decremento dei ricavi sia da locazioni sia da affitti di azienda.

Inoltre i ricavi da locazione spazi e contratti diversi sono in decremento per Euro 286.044 a causa delle chiusure imposte dalla pandemia.

La voce "Altri ricavi e proventi", pari ad Euro 5.965.013, risulta prevalentemente composta dai "Ricavi da direzione centri commerciali" per Euro 5.844.547, in incremento di Euro 40.835 relativamente all'adeguamento dei contratti all'indice ISTAT.

In totale tali ricavi hanno evidenziato un decremento pari ad Euro 50.224.

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione sulla gestione.

B) Costi della produzione

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Per servizi	2.212.662	2.209.703	2.959
Per godimento beni di terzi	5.652.792	7.051.388	(1.398.596)
Per il personale	3.364.755	3.580.524	(215.769)
Ammortamenti e svalutazioni	9.554.273	6.296.231	3.258.042
-Immobilizzazioni immateriali	303.684	433.070	(129.386)
-Immobilizzazioni materiali	5.853.793	5.797.054	56.739
-Altre svalutazioni di immobilizzazioni	541.183	0	541.183
-Svalutazione dei crediti	2.855.613	66.107	2.789.506
Oneri diversi di gestione	600.618	637.637	(37.019)
Costo della produzione	21.385.100	19.775.483	1.609.617
Differenza tra valore e costo della produzione	(340.058)	1.959.557	(2.299.615)

Di seguito si fornisce il dettaglio dei costi per servizi:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Costi relativi al Centro Sarca	57.700	58.693	(993)
Prestazioni professionali	197.675	104.280	93.395
Spese bancarie	15.392	15.863	(471)
Contratto di "Service"	106.000	107.000	(1.000)
Compenso ad Amministratori e Sindaci	19.180	18.865	315
Altri costi di cui:	1.816.715	1.905.002	(88.287)
Spese amm.ve contabilità consorzi	767.570	763.088	4.482
Costi di promozione	71.596	59.859	11.737
Spese condominiali (sfitti e promo)	608.312	640.651	(32.339)
Rimborsi personale dipendente	51.117	92.465	(41.348)
Costi per mensa dipendenti	118.861	105.815	13.046
Costi per formazione dipendenti	9.422	2.871	6.551
Costi di pilotage	1.260	3.744	(2.484)
Costo personale distaccato	55.906	53.653	2.253
Spese manutenzione software	103.130	103.129	0
Certificazione qualità	1.200	1.200	0
Costi diversi	28.341	78.526	(50.185)
Totale costi per servizi	2.212.662	2.209.703	2.959

Complessivamente i costi per servizi registrano un incremento pari ad Euro 2.959 rispetto al dato del 31 dicembre 2019.

I rimborsi per personale dipendente sono in decremento per Euro 41.348 rispetto all'esercizio precedente per le minori trasferte effettuate in seguito all'emergenza sanitaria Coronavirus. Inoltre le spese condominiali sono in diminuzione per Euro 32.339 rispetto all'esercizio precedente.

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 e sono in incremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 93.395.

Le "Spese bancarie" sono relative ai costi di gestione dei conti correnti alla data del 31 dicembre 2020.

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 2020.

La voce "Compenso ad Amministratori e Sindaci" è costituita dagli emolumenti degli amministratori riversati alla capogruppo per Euro 11.500, 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	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Affitti passivi centri commerciali	5.435.103	6.854.638	(1.419.535)
Affitti passivi per foresteria dipendenti	111.481	100.677	10.804
Costi per noleggio auto	106.208	96.073	10.135
Totale costi per godimento beni di terzi	5.652.792	7.051.388	(1.398.596)

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 decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 1.398.596, dovuto agli sconti ottenuti dalla proprietà in seguito all'emergenza sanitaria Coronavirus.

Costi per il personale

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Salari e stipendi	2.499.840	2.641.401	(141.561)
Oneri sociali	622.844	686.644	(63.800)
Trattamento di fine rapporto	174.397	170.214	4.183
Altri costi	67.674	82.265	(14.591)
Costi per il personale	3.364.755	3.580.524	(215.769)
Quadri	9	7	2
Impiegati	51	51	0
Totale	60	58	2
ORGANICO MEDIO	60	58	2

La voce "Trattamento di fine rapporto" contiene la quota relativa alle contribuzioni ai fondi integrativi per un importo pari ad Euro 55.437.

Il decremento dei "Costi per il personale" pari ad Euro 215.769 è dovuto in parte a maggiori sopravvenienze attive sul salario variabile erogato nel 2020, minori accantonamenti sul salario variabile che verrà erogato nel 2021 e utilizzo della FIS in periodo di lockdown per l'emergenza Coronavirus.

Ammortamento Immobilizzazioni Immateriali

Ammontano ad Euro 303.684 e sono dettagliati come segue:

	Ammortamenti 2020	Ammortamenti 2019	Variazione
Concessioni e licenze	220	216	4
Avviamento	158.368	158.368	0
Altre immobilizz. Immateriali	145.096	274.486	(129.390)
Totale	303.684	433.070	(129.386)

Ammortamento Immobilizzazioni Materiali

Ammontano ad Euro 5.853.793 e sono dettagliati come segue:

	Ammortamenti 2020	Ammortamenti 2019	Variazione
Fabbricati di proprietà	5.391.345	5.370.852	20.493
Impianti di condizionamento	156.576	156.948	(372)
Impianti elettrici	246.277	237.134	9.143
Impianti antincendio	341	650	(309)
Impianto telefonico	25.807	3.460	22.347
Macchinari	23.361	20.032	3.329
Attrezzature industriali e commerciali	10.085	7.978	2.107
TOTALE	5.853.793	5.797.054	56.739

Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante

L'importo complessivamente pari ad Euro 2.855.613 è relativo:

- per Euro 1.349.937 all'accantonamento per gli sconti Covid che verranno concessi agli operatori e 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;
- per Euro 1.505.676 alle note di credito emesse per sconti su canoni già fatturati nell'ambito delle azioni di sostegno post lockdown agli operatori decise dalla Società.

Oneri diversi di gestione

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

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
IMU/TASI/TARI	439.860	439.839	21
Imposta di registro	46.196	46.572	(376)
Sopravvenienze altri oneri	(16.000)	7.582	(23.582)
Perdite su crediti non coperte dal fondo	35.554	2.803	32.751
Multe e ammende	1.277	4.274	(2.997)
Altri oneri minori	93.731	136.567	(42.836)
Totale	600.618	637.637	(37.019)

C) Proventi ed oneri finanziari

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Proventi da partecipazioni	3.996.000	4.495.500	(499.500)
da imprese controllate	3.996.000	4.495.500	(499.500)
Proventi finanziari	3.335	4.098	(763)
Proventi diversi dai precedenti	3.335	4.098	(763)
da imprese controllate	65	2.676	(2.611)
da imprese controllanti	3.265	774	2.491
da altre imprese	5	648	(643)
Interessi ed oneri finanziari	(787.530)	(880.524)	92.994
da imprese controllate	(4.683)	(6.560)	1.877
da imprese controllanti	(63.940)	(107.244)	43.304
da altre imprese	(718.907)	(766.720)	47.813
-interessi c/c bancari e hot money	0	(13.681)	13.681
-interessi per mutui	(90.100)	(128.023)	37.923
-costo ammortizzato dei mutui	(14.693)	(14.652)	(41)
-altri interessi passivi	(614.114)	(610.364)	(3.750)
Totale Proventi ed oneri finanziari	3.211.805	3.619.074	(407.269)

Nell'esercizio 2020 la Società ha ricevuto i dividendi dalla controllata rumena Win Magazin S.A. per Euro 3.996.000 derivanti da utili prodotti negli esercizi precedenti.

I Proventi finanziari ammontano ad Euro 3.335 e risultano prevalentemente composti per Euro 65 da interessi

maturati sul finanziamento concesso alla società controllata Porta Medicea e per Euro 3.265 da interessi attivi sul c/c improprio intrattenuto con la controllante Igd Siiq S.p.A..

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 787.530 e sono costituiti principalmente da:

- oneri su c/c di tesoreria infragruppo Win Magazin per Euro 4.683;
- oneri finanziari sui finanziamenti verso la controllante pari ad Euro 63.940;
- oneri finanziari su mutui pari ad Euro 90.100, in decremento rispetto all'esercizio precedente per Euro 37.923;
- oneri finanziari relativi ai costi accessori sui mutui pari ad Euro 14.693;
- differenziale negativo IRS per Euro 614.114, sostanzialmente in linea rispetto al valore del 31 dicembre 2019 pari ad Euro 609.483.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Svalutazioni di partecipazioni	(3.390.024)	(2.279.487)	(1.110.537)
-imprese controllate	(3.390.024)	(2.279.487)	(1.110.537)
Svalutazioni di attività finanziarie	(3.390.024)	(2.279.487)	(1.110.537)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(3.390.024)	(2.279.487)	(1.110.537)

Nel corso dell'esercizio 2020 è stata svalutata la partecipazione nella società controllata Porta Medicea S.r.l. per Euro 3.318.000, già commentata in precedenza. Inoltre, si è provveduto alla svalutazione integrale della partecipazione detenuta nella società Iniziative Bologna Nord S.r.l. per Euro 72.024, anch'essa già commentata. La svalutazione dell'esercizio 2019 era riferita alla partecipazione detenuta nella società controllata Porta Medicea S.r.l. per Euro 2.279.487.

Imposte sul reddito del periodo

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Imposte dell'esercizio	124.718	179.752	(55.034)
- Irap	68.720	105.446	(36.726)
- Ires	0	50.439	(50.439)
- Imposta sostitutiva	81.338	0	81.338
-Onere/ (Provento) da adesione al consolidato fiscale	(26.792)	23.867	(50.659)
- Imposte relative a esercizi precedenti	1.452	0	1.452
Imposte differite	(2.951.952)	(112.798)	(2.839.154)
Imposte anticipate	1.307.595	(5.988)	1.313.583
Totale imposte sul reddito	(1.519.639)	60.966	(1.580.605)

Le imposte di competenza al 31 dicembre 2020 ammontano ad Euro 1.519.639 e sono principalmente composte:

- per Euro 68.720 da imposte correnti per Irap;
- per Euro 81.338 da imposta sostitutiva in seguito al riallineamento dei valori civili e fiscali dei cespiti effettuato nell'esercizio 2020 in base alle disposizioni del DL 104/2020;
- per positivi Euro 26.792 derivanti dal trasferimento al consolidato fiscale della perdita fiscale IRES;
- per positivi Euro 2.951.952 dal riversamento del fondo imposte differite già commentato in precedenza;
- per negativi Euro 1.307.595 dalla movimentazione delle imposte anticipate come già commentata in precedenza.

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

	31/12/2020	31/12/2019
Risultato prima delle imposte	(518.277)	3.299.144
Onere fiscale teorico (aliquota 24%)	0	791.795
Risultato prima delle imposte	(518.277)	3.299.144
Variazioni in aumento:		
IMU	437.508	436.454
ammortamenti e accantonamenti	1.168.853	422.702
svalutazione partecipazioni	3.390.024	2.279.487
Svalutazione immobilizzazioni materiali	541.183	0
altre variazioni in aumento	346.373	649.806
Variazioni in diminuzione:		
dividendi PEX	3.796.200	4.270.725
Interessi passivi indeducibili	1.501.840	1.806.952
IMU	259.703	215.762
altre variazioni varie	639.736	583.990
Imponibile fiscale	(831.814)	210.164
Utilizzo beneficio ACE	0	0
Imponibile fiscale netto	(831.814)	210.164
(Provento)da consolidato fiscale dell'esercizio/IRES di competenza	(26.792)	50.439
Differenza tra valore e costi della produzione	4.893.530	5.606.189
IRAP teorica (3,90%)	190.848	218.641
Differenza tra valore e costi della produzione	4.893.530	5.606.189
Variazioni:		
IMU	437.508	436.454
ammortamenti indeducibili	158.588	158.584
Altre variazioni in aumento	45.065	424.984
Deduzioni art.11 D.Lgs. n.446/97		
Deduzione del costo residuo del personale dipendente	3.282.989	3.508.914
Altre variazioni in diminuzione	927.941	1.065.077
Imponibile IRAP	1.323.760	2.052.220
IRAP corrente per l'esercizio aliquota media 5,19%	68.720	105.446

Si precisa che tra le altre variazioni varie in diminuzione per il calcolo dell'Ires sono presenti Euro 387.695 riferiti al salario variabile di competenza 2019 pagato nel 2020.

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: <u>Fidejussioni e garanzie reali</u>

Di seguito il dettaglio delle fidejussioni passive rilasciate dalla società:

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Garanzie			
Fidejussione per locazione Nova	1.064.457	1.064.457	0
Fidejussione per locazione Piave	591.500	591.500	0
Fidejussioni verso altri	3.150	2.250	900
Totale Fidejussioni passive	1.659.107	1.658.207	900
Impegni			
Irs mutuo Sarca	59.500.000	62.500.000	(3.000.000)

<u>Impegni</u>

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.

Qualifica	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Compensi amministratori	11.500	11.185	315
Compensi collegio sindacale	4.680	4.680	0
Compensi commissione di vigilanza	3.000	3.000	0
Totale	19.180	18.865	315

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

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

Rapporti con parti correlate

Nel corso dell'esercizio 2020 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 Incrementi	Immobilizzazioni Decrementi
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	8.918	0	0	0	0	0	0	0
Robintur S.p.A.	141	0	0	0	0	0	0	0
Librerie.Coop S.p.A.	20	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Cone'	52.128	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Clodì	109	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Crema	243	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio I Bricchi	35.979	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Katané	174.571	0	0	0	0			0
Consorzio Lame	43.045	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Leonardo	212	0	0	0	0			0
Consorzio La Torre	5.476	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Millenniun Center	4.948	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	168	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Porta a Mare	7.959	0	0	0	0	0		0
Consorzio Sarca	226	0	160.451	0	0	0	182.401	0
Consorzio CC ESP	207	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio del Commendone	260	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Le Porte di Napoli	34.156	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio La Favorita	10.092	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio prop. Centro Luna	1.943	0	0	0	0	0		0
Mercato Coperto Ravenna	9.150	0	0	0	0			0
Consorzio Casilino	77.903	0	0	0	0	0	0	0
Consorzio Centro Le Maioliche	22.985	0	0	0	0	0	0	0
IGD SIIQ S.p.A.	90.573	3.827.948	34.827	0	84.729.000	0	0	0
Millennium Gallery srl	30.390	0	0	0	0	0	0	0
Porta Medicea srl	0	1.587.022	0	0	0	0	0	0
Win Magazin S.A.	0	0	0	0	15.652	0		0
Totale	611.802	5.414.970	195.278	0	84.744.652	0	182.401	0

Informativa sulle parti correlate	RICAVI E ALTRI PROVENTI	PROVENTI FINANZIARI	COSTI	ONERI FINANZIARI
Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.	130.060	0	0	0
Robintur S.p.A.	71.623	0	0	0
Librerie.Coop S.p.A.	183.124	0	0	0
Unicoop Tirreno Scarl	1.200	0	0	0
Consorzio Cone'	170.170	0	0	0
Consorzio Clodì	56.056	0	0	0
Consorzio Crema	61.061	0	0	0
Consorzio I Bricchi	117.117	0	0	0
Consorzio Katané	209.209	0	0	0
Consorzio Lame	185.185	0	0	0
Consorzio Leonardo	235.235	0	0	0
Consorzio La Torre	203.203	0	0	0
Consorzio Millenniun Center	100.842	0	0	0
Consorzio Punta di Ferro	158.158	0	0	0
Consorzio Porta a Mare	78.078	0	0	0
Consorzio Sarca	179.179	0	395.343	0
Consorzio CC ESP	208.208	0	0	0
Consorzio del Commendone	150.150	0	0	0
Consorzio La Favorita	130.212	0	0	0
Consorzio Prop. Centro Luna	114.216	0	0	0
Mercato Coperto Ravenna	32.500	0	0	0
Consorzio Centro Le Maioliche	174.174	0	0	0
IGD SIIQ S.p.A.	2.400	3.265	128.000	63.940
Porta Medicea Srl	0	65	0	0
Win Magazin S.A.	0	0	0	4.683
Totale	2.951.360	3.330	523.343	68.623

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 2020-2021-2022, 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 2020 il fair value di tali strumenti finanziari era negativo per circa Euro 3.193.431 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 2020 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa società di revisione o da entità appartenenti alla sua rete.

	Soggetto che eroga il servizio	Destinatario	Corrispettivi di competenza dell'esercizio 2020
Revisione contabile	PricewaterhouseCoopers S.p.A.	IGD MANAGEMENT S.r.I.	15.000
TOTALE			15.000

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 2019. Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di IGD SIIQ SpA al 31 dicembre 2019, 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.

ATTIVO:	ESERCIZIO 2019	ESERCIZIO 2018
ATTIVITA' IMMATERIALI	1.031.464	1.324.648
ATTIVITA' MATERIALI	2.050.965.575	2.053.785.376
ALTRE ATTIVITA' NON CORRENTI	191.849.396	191.737.510
ATTIVITA' CORRENTI	226.725.016	114.262.109
TOTALE ATTIVO	2.470.571.451	2.361.109.643
PASSIVO:		
PATRIMONIO NETTO	1.208.542.293	1.254.347.480
FONDI PER RISCHI ED ONERI	3.669.020	5.222.153
TFR LAVORO SUBORDINATO	1.847.402	1.584.248
ALTRE PASSIVITA' NON CORRENTI	1.174.529.972	852.301.989
PASSIVITA' CORRENTI	81.982.764	247.653.773
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	2.470.571.451	2.361.109.643
CONTO ECONOMICO:		
RICAVI E PROVENTI OPERATIVI	128.508.506	124.888.689
COSTI OPERATIVI	(26.767.937)	(27.374.014)
RISULTATO OPERATIVO ANTE AMMORT.,	101.740.569	97.514.675
PLUS/MINUS E RIPRISTINI/SVALUTAZIONI DI		
ATTIVITA' NON CORRENTI AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI	(1.394.464)	(1.359.363)
SVALUTAZIONI / RIVALUTAZIONI	(71.710)	(1.359.363)
VARIAZIONI DEL FAIR VALUE	(56.226.719)	· · · ·
RIVALUTAZIONE NETTA ACQUISIZIONE	(50.220.719)	(35.557.460)
RISULTATO OPERATIVO	44.047.676	73.265.596
RISULTATO GESTIONE		
PARTECIPAZIONI/PLUSVALENZE	4.539	(76.738)
(MINUSVALENZE) DA CESSIONE		
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(34.614.013)	(31.499.235)
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	(32.366)	447.459
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	9.470.568	41.242.164

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 2020, corredato della presente Nota Integrativa e della Relazione sulla Gestione, dal quale risulta un utile d'esercizio pari ad Euro 1.001.362 che si propone:

- di destinare a riserva legale per Euro 50.070;
- di portare a riduzione delle perdite pregresse per Euro 951.292.

Bologna, 19 febbraio 2021

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Daniele Cabuli