

# REAL ESTATE BANCA POPOLARE DEL LAZIO SRL

## Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
<b>Sede in</b>	V.MARTIRI DELLE FOSSE ARDEATIN, 9 - VELLETRI (RM) 00049
<b>Codice Fiscale</b>	14021461000
<b>Numero Rea</b>	RM 1490200
<b>P.I.</b>	14021461000
<b>Capitale Sociale Euro</b>	10.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Soc.a responsabilita' limitata
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	681000
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	si
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	si
<b>Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento</b>	Attività di direzione e coordinamento a cura della Banca Pop. del Lazio Soc. Coop. per Azioni con sede in Velletri C.F. 04781291002 ai sensi dell'art. 2497 bis C.C.
<b>Denominazione della società capogruppo</b>	Banca Popolare del Lazio
<b>Paese della capogruppo</b>	Italia

## Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	3.249	1.479
III - Immobilizzazioni finanziarie	21	73.200
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>3.270</b>	<b>74.679</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	1.969.095	567.623
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	598	6.882
<b>Totale crediti</b>	<b>598</b>	<b>6.882</b>
IV - Disponibilità liquide	9.419	27.379
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>1.979.112</b>	<b>601.884</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>1.982.382</b>	<b>676.563</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	10.000	10.000
VI - Altre riserve	32.480	50.000
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(21.265)	(17.520)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>21.215</b>	<b>42.480</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.961.167	634.083
<b>Totale debiti</b>	<b>1.961.167</b>	<b>634.083</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>1.982.382</b>	<b>676.563</b>

## Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.067	0
5) altri ricavi e proventi		
altri	-	1.296
Totale altri ricavi e proventi	-	1.296
Totale valore della produzione	1.067	1.296
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.406.453	8.000
7) per servizi	3.134	4.109
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.059	493
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.059	493
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.059	493
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.401.472)	(8.000)
14) oneri diversi di gestione	12.912	14.020
Totale costi della produzione	22.086	18.622
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(21.019)	(17.326)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	9	14
Totale proventi diversi dai precedenti	9	14
Totale altri proventi finanziari	9	14
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	255	208
Totale interessi e altri oneri finanziari	255	208
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(246)	(194)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(21.265)	(17.520)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(21.265)	(17.520)

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2019, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

Detto bilancio è redatto in forma abbreviata in quanto non si sono realizzati i presupposti per l'obbligo di redazione in forma ordinaria di cui all'art. 2435-bis.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

## Principi di redazione

### Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza** e nella prospettiva della **continuazione dell'attività**.
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento.
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424, 2425 e 2435-bis del C.C; così come modificate dal DL n. 139/2015, in particolare la nuova formulazione degli articoli 2024 e 2025 CC ha riguardato: l'eliminazione, tra le immobilizzazioni immateriali, dei costi di ricerca e pubblicità. Tali costi costituiscono costi di periodo e vengono rilevati a conto economico nell'esercizio di sostenimento; la modifica del trattamento contabile delle azioni proprie, rilevabili in bilancio, in diretta riduzione del patrimonio netto mediante iscrizione di una riserva specifica con segno negativo; l'introduzione di una disciplina civilistica per la rilevazione degli strumenti finanziari derivati e delle operazioni di copertura ispirate alla prassi internazionale; l'eliminazione dei conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale; l'eliminazione delle voci di ricavo e costo relative alla sezione straordinaria del conto economico.

- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C..

Il contenuto della presente Nota integrativa è formulato applicando tutte le semplificazioni previste dall'art. 2435-bis c. 5 C.C.. Sono pertanto fornite, se presenti, solo le informazioni richieste dai seguenti numeri dell'art. 2427 c. 1 C.C.:

- n. 1) criteri di valutazione;
- n. 2) movimenti delle immobilizzazioni;
- n. 6) ammontare dei debiti di durata residua superiore a 5 anni e dei debiti assistiti da garanzie sociali (senza indicazione della ripartizione per area geografica);
- n. 8) oneri finanziari capitalizzati;
- n. 9) impegni, garanzie e passività potenziali;
- n. 13) elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionali;
- n. 15) numero medio dei dipendenti, omettendo la ripartizione per categoria;
- n. 16) compensi, anticipazioni, crediti concessi ad amministratori e sindaci;
- n. 22-bis) operazioni con parti correlate, limitatamente, a norma dell'art. 2435-bis c. 1 n. 6, a quelle realizzate direttamente o indirettamente con i maggiori soci/azionisti, con i membri degli organi di amministrazione e controllo, nonché con le imprese in cui la società stessa detiene una partecipazione;
- n. 22-ter) accordi fuori bilancio, omettendo le indicazioni riguardanti gli effetti patrimoniali, finanziari ed economici;
- n. 22-quater) fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio;
- n. 22-sexies) nome e sede legale dell'impresa che redige il bilancio consolidato dell'insieme più piccolo di imprese di cui l'impresa fa parte in quanto impresa controllata, omettendo l'indicazione del luogo ove è disponibile la copia del bilancio consolidato;

nonché quelle previste dall'art. 2427-bis c. 1 n. 1 relativo al fair value degli strumenti finanziari derivati.

La Nota integrativa contiene, infine, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

La società non presenta il rendiconto finanziario in quanto si è avvalsa dell'esonero di cui all'art. 2435-bis c. 2 ultimo capoverso C.C..

Inoltre si è usufruito della facoltà di esonero dalla redazione della Relazione sulla gestione prevista dall'art. 2435-bis C.C. c. 7, in quanto sono riportate in Nota Integrativa le informazioni richieste dai nn. 3 e 4 dell'art. 2428 C.C., ovvero il numero e il valore nominale sia delle quote proprie sia della società controllante possedute e relativa movimentazione in corso d'anno.

## **Criteri di valutazione applicati**

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426, salvo la deroga di cui all'art. 2435-bis c. 7-bis, e nelle altre norme del C.C., così come modificati dal DL n. 139/2015.

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e dai consigli nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

## **Cambiamento dei criteri di valutazione**

L'introduzione del DL n. 139/2015 ha introdotto il cambiamento dei criteri di valutazione e di rappresentazione in bilancio delle seguenti poste:

- costi di ricerca e pubblicità;
- ammortamento di costi di sviluppo e avviamento;
- azioni proprie
- strumenti finanziari derivati
- partecipazioni in imprese controllate e collegate in relazione al metodo del patrimonio netto
- poste in valuta
- attrezzature e materie prime, sussidiarie e di consumo iscritte nell'attivo ad un valore costante. Si precisa che a norma dell'art. 2435 bis c.8 CC, la società si avvale della facoltà di iscrivere i titoli al costo di acquisto, i crediti al valore di presumibile realizzo e i debiti al valore nominale.

## **Altre informazioni**

### **Conversioni in valuta estera**

Nel corso dell'esercizio non sono state rilevate operazioni in valuta estera.

## **Nota integrativa abbreviata, attivo**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

### **Immobilizzazioni**

L'attivo immobilizzato raggruppa, sotto la lettera "B Immobilizzazioni", le seguenti tre sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- I Immobilizzazioni immateriali;
- II Immobilizzazioni materiali;
- III Immobilizzazioni finanziarie.

L'ammontare dell'attivo immobilizzato al 31/12/2019 è pari a euro 3.270.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 71.409.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- costi di impianto e di ampliamento;

e risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni ammontano, al netto dei fondi, a euro 3.249.

#### **Ammortamento**

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

Gli **oneri pluriennali** sono stati iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale in quanto risulta 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, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.

In particolare risultano iscritti tra gli oneri pluriennali:

- i costi d'impianto e ampliamento, rilevati, per euro 3.249 e ammortizzati in quote costanti in n. 5 anni;

Si ricorda inoltre che, secondo quanto previsto dall'art. 2426 del C.C., c. 1, n. 5, quarto periodo, fino a quando l'ammortamento degli oneri pluriennali ivi indicati non è completato, possono essere distribuiti utili solo se residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ammortizzati.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte nella sottoclasse B.III per l'importo complessivo di euro 21.

Esse risultano composte da:

- crediti immobilizzati;

### Crediti immobilizzati

In questa voce sono iscritti i crediti per depositi cauzionali relativi ad utenze.

### Movimenti delle immobilizzazioni

#### B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2019	3.270
Saldo al 31/12/2018	74.679
Variazioni	-71.409

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie iscritte nella classe B dell'attivo.

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni finanziarie	Totale immobilizzazioni
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	2.466	0	-	-
Rivalutazioni	0	0	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	987	0		-
Svalutazioni	0	0	-	-
Valore di bilancio	1.479	-	73.200	74.679
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	2.829	0	-	2.829
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	-	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-	-
Ammortamento dell'esercizio	1.059	0		1.059
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-	-
Altre variazioni	0	0	(73.179)	(73.179)
Totale variazioni	1.770	0	(73.179)	(71.409)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	5.295	0	-	5.295
Rivalutazioni	0	0	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.045	0		2.045
Svalutazioni	0	0	-	-
Valore di bilancio	3.249	-	21	3.270

### Attivo circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse I - Rimanenze;
- Sottoclasse Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita;
- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse III - Attività Finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2019 è pari a euro 1.979.112. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 1.377.228.

Ai sensi dell'art. 2427 c. 1 n. 1, di seguito sono forniti i criteri di valutazione relativi a ciascuna sottoclasse iscritta nel presente bilancio.

## **RIMANENZE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

### **Rimanenze di magazzino**

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 1.969.095.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 1.401.472.

Le rimanenze di magazzino sono costituite dai beni destinati alla vendita o che concorrono alla loro produzione nella normale attività della società e sono valutate in bilancio al minore fra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dal mercato.

#### *Rimanenze valutate al costo*

Ai sensi del c. 1 n. 9 dell'art. 2426 C.C., tutte le rimanenze sono state valutate al costo di acquisto o di produzione, essendo tali valori non superiori al valore di presunto realizzo desumibile dall'andamento del mercato rilevabile alla fine dell'esercizio.

#### *Categorie di beni non fungibili*

Per la valutazione delle rimanenze di magazzino costituite da beni non fungibili (ossia beni ben individuabili aventi un elevato valore unitario e/o non raggruppabili in categorie omogenee) è stato seguito il criterio del costo specifico, in quanto inferiore al valore di mercato, valutando ciascun bene al relativo costo effettivamente sostenuto per il suo acquisto o per la sua realizzazione.

Tra i beni non fungibili sono compresi anche gli **immobili**. In particolare, la società, al fine di raggiungere i propri fini istituzionali, ha acquistato uno o più immobili destinati alla vendita sul mercato.

Alcuni di questi immobili risultano locati, anche se lo scopo originario della loro acquisizione rimane quello della loro alienazione, la locazione costituisce una scelta per massimizzare il profitto per la società in attesa di reperire un acquirente sul mercato.

## **CREDITI -CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 598.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro 6.284.

I crediti originatisi per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo qualora essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa.

La classificazione dei crediti nell'attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra crediti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i crediti dell'attivo circolante con il criterio del costo ammortizzato, la rilevazione iniziale di tutti i crediti del circolante è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Successivamente, al predetto

valore, si sono aggiunti gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, mentre sono stati dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi, le svalutazioni stimate e le perdite su crediti contabilizzate per adeguare i crediti al valore di presumibile realizzo.

## **ALTRI CREDITI**

**Gli "Altri crediti" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.**

## **ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate.

## **DISPONIBILITÀ LIQUIDE - CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse C.IV per euro 9.419, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso la Banca Pop. del Lazio Scpa alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Rispetto al passato esercizio la sottoclasse C.IV Disponibilità liquide ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 17.960.

## **Oneri finanziari capitalizzati**

### **Oneri finanziari capitalizzati**

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

## **Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto**

### **Introduzione**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

### **Patrimonio netto**

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I — Capitale

VI — Altre riserve, distintamente indicate

IX — Utile (perdita) dell'esercizio

Perdita ripianata

Il patrimonio netto ammonta a euro 21.215 ed evidenzia una variazione in diminuzione di euro 21.265

### **Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi**

#### **Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi**

Non sono in corso operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati con finalità di copertura di flussi finanziari, pertanto non è presente nel patrimonio aziendale alcuna Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

### **Debiti**

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO**

I debiti rappresentano obbligazioni a pagare nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente.

I debiti originati da acquisti di beni e di servizi sono rilevati in base al principio della competenza poiché il processo produttivo dei beni o dei servizi è stato completato e si è verificato:

- per i beni, il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà;
- per i servizi, l'ultimazione della prestazione ricevuta.

I debiti originatisi per ragioni diverse dallo scambio di beni e servizi (ad esempio per operazioni di finanziamento) sono stati iscritti in bilancio solo al sorgere dell'obbligazione della società al pagamento verso la controparte.

Poiché la società si è avvalsa della facoltà di non valutare i debiti con il criterio del costo ammortizzato, la loro rilevazione iniziale è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi.

Come richiesto dall'art. 2424 del codice civile, i debiti sono stati suddivisi, in base alla scadenza, tra debiti esigibili entro ed oltre l'esercizio successivo.

L'importo dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per complessivi euro 1.961.167.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 1.327.084.

**Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)**

La classe del passivo "D - Debiti" accoglie, fra l'altro, i finanziamenti ricevuti:

- dalla società che esercita attività di direzione e coordinamento, ossia dalla Banca Pop. del Lazio Sspa, per complessivi euro 1.959.192,25.

Il finanziamento ricevuto dai soci è infruttifero di interessi.

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

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 6 C.C., si evidenzia che non esistono debiti di durata residua superiore a cinque anni, assistiti da garanzie reali su beni sociali.

## **Nota integrativa abbreviata, conto economico**

### **Introduzione**

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, compongono il Conto economico.

## **Valore della produzione**

### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 1.067.

## **Costi della produzione**

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 22.086.

## **Proventi e oneri finanziari**

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.

I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

## **Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

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

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato nella voce A. del Conto economico, alcun importo di entità o incidenza eccezionali.

Nel corso dell'esercizio in commento la società non ha rilevato nella voce B/C del Conto economico, alcun importo di entità o incidenza eccezionali.

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

Le attività derivanti da imposte anticipate o differite non sono state rilevate in quanto non sono presenti, nell'esercizio in corso, differenze temporanee deducibili o imponibili.

### **Determinazione imposte a carico dell'esercizio**

Nessun costo per IRES e IRAP è stato stanziato per il reddito prodotto nell'esercizio in quanto la società ha determinato un imponibile fiscale negativo.

## **Nota integrativa abbreviata, altre informazioni**

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2019, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni degli articoli 2427 e 2435-bis C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni (NB non sono state riportate le casistiche non presenti):

- Informazioni sulle operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis c.c.)
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c.1 n. 22-quater C.C.)
- Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497- bis c. 4 C.C.)
  
- Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite (art. 2427 c. 1 n. 22-septies)

## **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

### **Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)**

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

Le tipologie di parti correlate definite dal 6° comma dell'articolo 2435-bis e significative per la società, comprendono:

- le società controllanti;
- amministratori;

In particolare, come illustrato a commento della voce debiti della nota integrativa, nel corso dell'esercizio la controllante Banca Pop. del Lazio Scpa ha concesso alla società finanziamenti infruttiferi per complessivi euro 1.959.192,25 utilizzati dalla società per le procedure di acquisto degli immobili iscritti tra le rimanenze.

Le disponibilità liquide includono il saldo del conto corrente bancario di corrispondenza con la controllante per euro 9.419,29.

Tra i ricavi sono inclusi euro 1.067 per canoni di locazioni immobili alla controllante.

L'amministratore unico non riceve compensi.

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

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)**

Non sussistono fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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

### Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

La società è soggetta alla direzione o al coordinamento da parte della Banca Pop. del Lazio Scpa realizzato mediante il possesso di una partecipazione al capitale sociale della medesima (pari al 100%).

Ai fini di una maggiore trasparenza in merito all'entità del patrimonio posto a tutela dei creditori, nell'eventualità che dall'attività di direzione e coordinamento derivi un pregiudizio all'integrità del patrimonio della nostra società, ovvero alla redditività e al valore della partecipazione sociale, si riportano di seguito i prospetti riepilogativi dei dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della Banca Pop. del Lazio Scpa a confronto con il bilancio precedente.

### STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Voci dell'attivo	Totale 31/12/2018	Totale 31/12/2017
<b>10.</b> Cassa e disponibilità liquide	135.652.842,46	189.950.520
<b>20.</b> Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	10.154.691,88	49.651.826
a) attività finanziarie detenute per la negoziazione	5.140.105,90	40.885.691
b) attività finanziarie designate al fair value		
c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	5.014.585,98	8.766.135
<b>30.</b> Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	360.123.925,72	462.996.052
<b>40.</b> Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.758.258.974,58	1.639.551.615
a) crediti verso banche	82.213.699,62	90.749.288
b) crediti verso clientela	1.676.045.274,96	1.548.802.327
<b>50.</b> Derivati di copertura		
<b>60.</b> Adeguamento di valore delle attività finanziarie oggetto di copertura generica (+/-)		
<b>70.</b> Partecipazioni	42.479,82	10.000
<b>80.</b> Attività materiali	16.493.419,63	16.768.922
<b>90.</b> Attività immateriali	284.147,58	356.594
di cui:		
- avviamento		
<b>100.</b> Attività fiscali	42.659.586,83	34.773.573
a) correnti	4.448.049,19	4.268.291
b) anticipate	38.211.537,64	30.505.282
<b>110.</b> Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione		
<b>120</b> Altre attività	47.309.988,76	37.463.275
<b>Totale dell'attivo</b>	<b>2.370.980.057,26</b>	<b>2.431.522.377</b>

### STATO PATRIMONIALE PASSIVO

Voci del passivo e del patrimonio netto	Totale 31/12/2018	Totale 31/12/2017
<b>10.</b> Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.006.241.851,26	2.071.557.162
a) debiti verso banche	254.740.834,77	251.457.614
b) debiti verso la clientela	1.663.304.066,07	1.676.928.850

c) titoli in circolazione	88.196.950,42	143.170.698
<b>20.</b> Passività finanziarie di negoziazione		15.481
<b>30.</b> Passività finanziarie designate al fair value		
<b>40.</b> Derivati di copertura		
<b>50.</b> Adeguamento di valore delle passività finanziarie oggetto di copertura generica (+/-)		
<b>60.</b> Passività fiscali	3.033.299,52	3.159.091
a) correnti		
b) differite	3.033.299,52	3.159.091
<b>70.</b> Passività associate ad attività in via di dismissione		
<b>80.</b> Altre passività	76.414.436,36	51.277.099
<b>90.</b> Trattamento di fine rapporto del personale	5.960.150,80	6.301.134
<b>100.</b> Fondi per rischi e oneri:	12.131.327,54	14.199.063
a) impegni e garanzie rilasciate	989.018,04	745.910
b) quiescenza e obblighi simili	950.859,25	1.032.093
c) altri fondi per rischi e oneri	10.191.450,25	12.421.060
<b>110.</b> Riserve da valutazione	26.297.471,44	22.443.061
<b>111</b> <i>di cui relative ad attività in via di dismissione</i>		
<b>120.</b> Azioni rimborsabili		
<b>130.</b> Strumenti di capitale		
<b>140.</b> Riserve	113.714.361,20	134.677.580
<b>145</b> Acconti su dividendi		
<b>150.</b> Sovrapprezzi di emissione	99.871.317,09	99.871.317
<b>160.</b> Capitale	22.190.628,00	22.190.628
<b>170.</b> Azioni proprie (-)	-3.437.355,95	-3.437.356
<b>180.</b> Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	8.562.570,00	9.268.117
<b>Totale del passivo e del patrimonio netto</b>	<b>2.370.980.057,26</b>	<b>2.431.522.377</b>

## CONTO ECONOMICO

Voci	Totale 31/12 /2018	Totale 31/12 /2017
<b>10.</b> Interessi attivi e proventi assimilati	58.903.261,45	60.313.596
<b>11.</b> di cui: interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	33.603.058,44	33.553.001
<b>20.</b> Interessi passivi e oneri assimilati	(5.450.593,77)	(5.983.319)
<b>30. Margine di interesse</b>	<b>53.452.667,68</b>	<b>54.330.277</b>
<b>40.</b> Commissioni attive	33.863.271,88	32.500.726
<b>50.</b> Commissioni passive	(1.858.628,36)	(1.790.086)
<b>60. Commissioni nette</b>	<b>32.004.643,52</b>	<b>30.710.640,00</b>
<b>70.</b> Dividendi e proventi simili	928.659,62	1.223.368
<b>80.</b> Risultato netto dell'attività di negoziazione	(501.865,21)	(1.649.203)
<b>90.</b> Risultato netto dell'attività di copertura		(554.678)
<b>100.</b> Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	310.570,95	5.484.826
a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(1.563.887,86)	278.491
b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	1.897.371,97	5.247.480
c) passività finanziarie	(22.913,16)	(41.145)
<b>110.</b> Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	(203.304,58)	

a) attività e passività finanziarie designate al fair value		
b) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	(203.304,58)	
<b>120. Margine di intermediazione</b>	<b>85.991.371,98</b>	<b>89.545.230</b>
<b>130. Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:</b>	(27.322.193,93)	(15.435.123)
a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(26.945.142,75)	(15.093.276)
b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	(377.051,18)	(341.847)
<b>140. Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni</b>		
<b>150. Risultato netto della gestione finanziaria</b>	<b>58.669.178,05</b>	<b>74.110.107,00</b>
<b>160. Spese amministrative:</b>	(64.910.927,41)	(66.334.954)
a) spese per il personale	(33.613.487,94)	(35.133.318)
b) altre spese amministrative	(31.297.439,47)	(31.201.636)
<b>170. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri</b>	(361.479,85)	(18.816)
a) impegni e garanzie rilasciate	(85.847,47)	258.065
b) altri accantonamenti netti	(275.632,38)	(276.881)
<b>180. Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali</b>	(1.580.047,56)	(1.569.202)
<b>190. Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali</b>	(148.760,05)	(172.826)
<b>200. Altri oneri/proventi di gestione</b>	8.628.386,31	7.449.317
<b>210. Costi operativi</b>	<b>-58.372.828,56</b>	<b>-60.646.481</b>
<b>220. Utili (Perdite) delle partecipazioni</b>	(17.520,18)	(13.938)
<b>230. Risultato netto della valutazione al fair value delle attività materiali e immateriali</b>		
<b>240. Rettifiche di valore dell'avviamento</b>		
<b>250. Utili (Perdite) da cessione di investimenti</b>	97.432,60	
<b>260. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte</b>	<b>376.261,91</b>	<b>13.449.688</b>
<b>270. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente</b>	8.186.308,09	(4.181.571)
<b>280. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte</b>	<b>8.562.570,00</b>	<b>9.268.117</b>
<b>290. Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte</b>		
<b>300. Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>8.562.570,00</b>	<b>9.268.117</b>

## Azioni proprie e di società controllanti

Si precisa che:

- la società non possiede azioni proprie, neppure indirettamente;
- la società non possiede, direttamente o indirettamente, azioni o quote di società controllanti;
- nel corso dell'esercizio la società non ha posto in essere acquisti o alienazioni di azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per il tramite di società fiduciaria o interposta persona.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

### Proposta di copertura della perdita di esercizio

Sulla base di quanto esposto si propone di **ripianare** la **perdita di esercizio**, ammontante a complessivi euro 21.265 , mediante l'utilizzo della riserva in conto capitale.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il presente bilancio è conforme ai risultati delle scitture contabili.

Il presente documento informatico è conforme a quanto riportato sui libri sociali.

Velletri, 6 febbraio 2020

L'amministratore  
Ettore Bossoli

Il sottoscritto Bossoli Ettore dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.