

# REAL ESTATE BANCA POPOLARE DEL LAZIO SRL

## Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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>	15854861000
<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 Scpa
<b>Paese della capogruppo</b>	Italia

## Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali	2.190	3.249
III - Immobilizzazioni finanziarie	21	21
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>2.211</b>	<b>3.270</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
I - Rimanenze	2.120.447	1.969.095
<b>II - Crediti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	370	598
<b>Totale crediti</b>	<b>370</b>	<b>598</b>
IV - Disponibilità liquide	21.376	9.419
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>2.142.193</b>	<b>1.979.112</b>
D) Ratei e risconti	1.282	-
<b>Totale attivo</b>	<b>2.145.686</b>	<b>1.982.382</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	10.000	10.000
VI - Altre riserve	61.214	32.480
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(27.079)	(21.265)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>44.135</b>	<b>21.215</b>
<b>D) Debiti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.101.551	1.961.167
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
<b>Totale debiti</b>	<b>2.101.551</b>	<b>1.961.167</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>2.145.686</b>	<b>1.982.382</b>

## Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.800	1.067
5) altri ricavi e proventi		
altri	3.019	-
Totale altri ricavi e proventi	3.019	-
Totale valore della produzione	7.819	1.067
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	162.483	1.406.453
7) per servizi	2.800	3.134
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1.059	1.059
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.059	1.059
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.059	1.059
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(151.352)	(1.401.472)
14) oneri diversi di gestione	19.680	12.912
Totale costi della produzione	34.670	22.086
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(26.851)	(21.019)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	8	9
Totale proventi diversi dai precedenti	8	9
Totale altri proventi finanziari	8	9
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	236	255
Totale interessi e altri oneri finanziari	236	255
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(228)	(246)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(27.079)	(21.265)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(27.079)	(21.265)

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

## Nota integrativa, parte iniziale

### Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2020, 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; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- 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;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

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.;
- 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 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.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.

## **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

## **Correzione di errori rilevanti**

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

## **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).

## **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 31/12/2020, 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 31/12/2020 è pari a euro 2.211.

Rispetto al passato esercizio ha subito una variazione in diminuzione pari a euro 1.059.

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 2.190.

#### **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, con il consenso, ove esistente, del Collegio sindacale, 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 2.190 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. Sulla base dei dati patrimoniali esposti nel presente bilancio la società non è soggetta a detta limitazione..

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

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, 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 anche crediti per depositi cauzionali relativi ad utenze.

### Movimenti delle immobilizzazioni

#### B - IMMOBILIZZAZIONI

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, le immobilizzazioni sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2020	2.211
Saldo al 31/12/2019	3.270
Variazioni	-1.059

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	5.294	0	21	-
Rivalutazioni	0	0	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.045	0		-
Svalutazioni	0	0	-	-
Valore di bilancio	3.249	-	21	3.270
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi per acquisizioni	0	0	-	-
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		-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	-	-
Altre variazioni	0	0	-	-
Totale variazioni	(1.059)	0	0	(1.059)
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	5.294	0	21	-
Rivalutazioni	0	0	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.104	0		-
Svalutazioni	0	0	-	-
Valore di bilancio	2.190	-	21	2.211

### 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 31/12/2020 è pari a euro 2.142.193. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 163.081.

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 31/12/2020, le Rimanenze sono iscritte nella sottoclasse C.I dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 2.120.447.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 151.352.

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 edificato e/o 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 31/12/2020, i Crediti sono iscritti nella sottoclasse C.II dell'Attivo di Stato patrimoniale per l'importo complessivo di euro 370.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in diminuzione pari a euro 228.

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. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2020 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

## **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 21.376, 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 aumento pari a euro 11.957.

## **Ratei e risconti attivi**

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

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale, sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020 ammontano a euro 1.282.

Rispetto al passato esercizio hanno subito una variazione in aumento pari a euro 1.282.

## **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 31/12/2020 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 44.135 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 22.920.

### **Rinuncia del credito da parte del socio**

Il credito vantato dal socio Banca Pop. del Lazio Scpa per euro 50.000,00 nei confronti della società (già iscritto nella classe D. Debiti) è stato imputato alla sottoclasse del Patrimonio netto "Altre Riserve" ( A VI), in quanto il suddetto socio ha volontariamente rinunciato al proprio credito in favore di un rafforzamento patrimoniale, come esplicitato da atto sottoscritto dal socio medesimo il 24/12/2020 e conservato agli atti della società.

### **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 2.101.551.

Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 140.384.

#### **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 Scpa, per complessivi euro 2.065.512,25.

Il finanziamento rievuto dai soci è infruttifero di interessi.

#### **Debiti tributari**

La classe del passivo "D - Debiti" comprende l'importo di euro 153 relativo all'ammontare dell' IVA a debito da versare entro il 16/03/2021.

#### **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 sui 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 31/12/2020, 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 4.800.

## **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 31/12/2020, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 34.670.

## **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 e/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 e/o incidenza eccezionali.

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

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

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

Nessun costo per IRES e IRAP è stato stanziato in quanto la società ha determinato un imponibile fiscale negativo.

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

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2020, 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 31/12/2020 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 controllate;
- 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 2.065.512,25 utilizzati dalla società per le procedure di acquisto degli immobili iscritti fra le rimanenze. Le disponibilità liquide includono il saldo del conto corrente bancario di corrispondenza con la controllante per euro 21.376.38.

Tra i ricavi sono inclusi euro 4.800,00 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.)**

Sulla scorta delle indicazioni fornite dal principio contabile OIC 29, si riportano di seguito sinteticamente i fatti di rilievo, diversi da quelli di cui all'art. 2427 c. 1 n. 6-bis C.C., avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio:

- 25/02/2021 vendita immobile in Velletri, via Appia Sud angolo via della Caranella, con annesso Terreno per euro 460.000,00.

## 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 ad attività di direzione o 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 e degli altri soci della società, 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 società Banca Pop. del Lazio Scpa a confronto con il bilancio precedente.

### STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Voci dell'attivo	Totale 31/12/2019	Totale 31/12/2018
10. Cassa e disponibilità liquide	236.008.527	135.652.842,46
20. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	18.862.367	10.154.691,88
a) attività finanziarie detenute per la negoziazione	14.286.446	5.140.105,90
b) attività finanziarie designate al fair value		
c) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	4.575.921	5.014.585,98
30. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	433.744.387	360.123.925,72
40. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.806.215.445	1.758.258.974,58
a) crediti verso banche	69.336.363	82.213.699,62
b) crediti verso clientela	1.736.879.082	1.676.045.274,96
50. Derivati di copertura		
60. Adeguamento di valore delle attività finanziarie oggetto di copertura generica (+/-)		
70. Partecipazioni	11.611.482	42.479,82
80. Attività materiali	33.926.994	16.493.419,63
90. Attività immateriali	324.195	284.147,58
di cui:		
- avviamento		
100. Attività fiscali	36.136.719	42.659.586,83
a) correnti	1.300.689	4.448.049,19
b) anticipate	34.836.030	38.211.537,64
110. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione		
120 Altre attività	43.067.736	47.309.988,76
<b>Totale dell'attivo</b>	<b>2.619.897.852</b>	<b>2.370.980.057,26</b>

**STATO PATRIMONIALE PASSIVO**

<b>Voci del passivo e del patrimonio netto</b>	<b>Totale 31/12/2019</b>	<b>Totale 31/12/2018</b>
<b>10.</b> Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.239.776.618	2.006.241.851,26
<i>a)</i> debiti verso banche	388.687.877	254.740.834,77
<i>b)</i> debiti verso la clientela	1.826.669.514	1.663.304.066,07
<i>c)</i> titoli in circolazione	24.419.227	88.196.950,42
<b>20.</b> Passività finanziarie di negoziazione		
<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	4.607.898	3.033.299,52
<i>a)</i> correnti	1.373.361	
<i>b)</i> differite	3.234.537	3.033.299,52
<b>70.</b> Passività associate ad attività in via di dismissione		
<b>80.</b> Altre passività	77.295.092	76.414.436,36
<b>90.</b> Trattamento di fine rapporto del personale	5.931.095	5.960.150,80
<b>100.</b> Fondi per rischi e oneri:	11.794.309	12.131.327,54
<i>a)</i> impegni e garanzie rilasciate	662.301	989.018,04
<i>b)</i> quiescenza e obblighi simili	823.641	950.859,25
<i>c)</i> altri fondi per rischi e oneri	10.308.367	10.191.450,25
<b>110.</b> Riserve da valutazione	31.563.843	26.297.471,44
<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	120.797.561	113.714.361,20
<b>145</b> Acconti su dividendi		
<b>150.</b> Sovrapprezzi di emissione	99.480.842	99.871.317,09
<b>160.</b> Capitale	22.190.628	22.190.628,00
<b>170.</b> Azioni proprie (-)	- 4.245.166	-3.437.355,95
<b>180.</b> Utile (Perdita) d'esercizio (+/-)	10.705.132	8.562.570,00
<b>Totale del passivo e del patrimonio netto</b>	<b>2.619.897.852</b>	<b>2.370.980.057,26</b>

**CONTO ECONOMICO**

<b>Voci</b>	<b>Totale 31/12 /2019</b>	<b>Totale 31/12 /2018</b>
<b>10.</b> Interessi attivi e proventi assimilati	56.568.222	60.313.596
<b>11.</b> di cui: interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	33.131.875	33.553.001
<b>20.</b> Interessi passivi e oneri assimilati	(4.671.981)	(5.983.319)

<b>30. Margine di interesse</b>	<b>51.896.241</b>	<b>54.330.277</b>
40. Commissioni attive	35.253.999	32.500.726
50. Commissioni passive	(1.878.473)	(1.790.086)
<b>60. Commissioni nette</b>	<b>33.375.526</b>	<b>30.710.640,00</b>
70. Dividendi e proventi simili	1.532.372	1.223.368
80. Risultato netto dell'attività di negoziazione	1.793.234	(1.649.203)
90. Risultato netto dell'attività di copertura		(554.678)
100. Utili (perdite) da cessione o riacquisto di:	4.671.564	5.484.826
a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.015.621	278.491
b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	2.659.127	5.247.480
c) passività finanziarie	(3.184)	(41.145)
110. Risultato netto delle altre attività e passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	(54.512)	
a) attività e passività finanziarie designate al fair value		
b) altre attività finanziarie obbligatoriamente valutate al fair value	(54.512)	
<b>120. Margine di intermediazione</b>	<b>93.214.425</b>	<b>89.545.230</b>
130. Rettifiche/riprese di valore nette per rischio di credito di:	(14.091.339)	(15.435.123)
a) attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(14.141.736)	(15.093.276)
b) attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	50.397	(341.847)
140. Utili/perdite da modifiche contrattuali senza cancellazioni	(822.706)	
<b>150. Risultato netto della gestione finanziaria</b>	<b>78.300.380</b>	<b>74.110.107,00</b>
160. Spese amministrative:	(63.979.503)	(66.334.954)
a) spese per il personale	(35.374.650)	(35.133.318)
b) altre spese amministrative	(28.604.853)	(31.201.636)
170. Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	(1.882.408)	(18.816)
a) impegni e garanzie rilasciate	326.717	258.065
b) altri accantonamenti netti	(2.209.125)	(276.881)
180. Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(5.093.921)	(1.569.202)
190. Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(149.663)	(172.826)
200. Altri oneri/proventi di gestione	8.618.058	7.449.317
<b>210. Costi operativi</b>	<b>(62.487.437)</b>	<b>-60.646.481</b>
220. Utili (Perdite) delle partecipazioni	(21.265)	(13.938)
230. Risultato netto della valutazione al fair value delle attività materiali e immateriali	(17.000)	
240. Rettifiche di valore dell'avviamento		
250. Utili (Perdite) da cessione di investimenti		
<b>260. Utile (Perdita) della operatività corrente al lordo delle imposte</b>	<b>15.774.678</b>	<b>13.449.688</b>
270. Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(5.069.546)	(4.181.571)
<b>280. Utile (Perdita) della operatività corrente al netto delle imposte</b>	<b>10.705.132</b>	<b>9.268.117</b>
290. Utile (Perdita) delle attività operative cessate al netto delle imposte		
<b>300. Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>10.705.132</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 27.079 , mediante l'utilizzo della riserva in c/capitale.

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Il presente bilancio è conforme ai risultati delle scritture contabili e a quanto riportato sui libri sociali.

Velletri, 28 febbraio 2021

L'amministratore  
Ettore Bossoli

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