

*L I S I M M*  
*LEASING IMMOBILIARE SPA*

*BILANCIO 2016*

*Via Cucchi, 8  
24122 Bergamo  
Capitale Sociale € 6.000.000,00 i.v.  
P.I. e C.F.: 01769430164  
R.E.A.BG: 235035*

# INDICE

|  |        |    |
|--|--------|----|
| Organi Sociali                                   | Pagina | 3  |
| Relazione sulla gestione                         | Pagina | 4  |
| Stato Patrimoniale                               | Pagina | 9  |
| Conto Economico                                  | Pagina | 12 |
| Nota Integrativa                                 |        |    |
| - parte A: Politiche contabili                   | Pagina | 13 |
| - parte B: Informazioni sullo stato patrimoniale | Pagina | 18 |
| - parte C: Informazioni sul Conto Economico      | Pagina | 24 |
| - parte D: Altre Informazioni                    | Pagina | 29 |
| - Prospetti allegati alla Nota Integrativa       | Pagina | 35 |

# ORGANI SOCIALI

## Consiglio di Amministrazione

Presidente  
e Consigliere Delegato  
Sergio Gervasoni

Consigliere  
Bruno Gervasoni

Consigliere  
Massimo Antonio Bosisio

## Collegio Sindacale

Presidente  
Marco Venier

Sindaco Effettivo  
Arturo Botti

Sindaco Effettivo  
Franco Tentorio

Sindaco Supplente  
Fabio Sannino

Sindaco Supplente  
Anna Venier

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Soci,  
il bilancio 2016 chiude con un utile netto di Euro 20.463.

Il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è stato redatto sulla base delle indicazioni normative previste del D.Lgs. n. 136 del 18 agosto 2015 come modificato dall'art. 13 del D.L. n. 244 del 30/12/2016 (c.d. "milleproroghe") che ha aggiunto il comma 2-bis all'articolo 48 del predetto decreto consentendo agli intermediari finanziari di cui all'art. 106 del TUB di applicare ai fini del bilancio dell'impresa relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2016 le disposizioni relative agli intermediari non IFRS di cui al capo II del suddetto Decreto Legislativo. Il DL 244/2016 è stato convertito in Legge in data 27 febbraio 2017. L'informativa della presente relazione e della Nota integrativa sono state predisposte adattando le indicazioni contenute dal provvedimento del 2 agosto 2016 emanato da Banca d'Italia e richiamato dall'art. 43 del predetto decreto.

### Andamento e risultato della gestione

Durante l'esercizio la Società ha dato esecuzione ad un'operazione di scissione parziale proporzionale. In particolare l'atto di scissione è stato stipulato in data 24 giugno 2016 e l'operazione di spin-off si è perfezionata con l'iscrizione dell'atto presso il Registro delle Imprese di Bergamo in data 30 giugno 2016; la data di efficacia economica della scissione è stata il 30 giugno 2016.

L'attivo trasferito è risultato pari ad Euro 10.445 mila, il passivo trasferito è stato pari ad Euro 10.141 mila ed il patrimonio trasferito è stato pari ad Euro 304 mila. A fronte del trasferimento patrimoniale è stata ridotta la Riserva straordinaria della Società per un importo di Euro 304 mila. Detta operazione si è resa necessaria in quanto propedeutica all'ottenimento dell'autorizzazione per l'iscrizione all'Albo ex Art. 106 TUB.

Nel corso del mese di dicembre le esposizioni creditizie verso società riconducibili ai soci di LISIMM sono state ridotte in modo significativo; tali esposizioni sono state estinte anticipatamente per un importo di circa Euro 6.181 migliaia.

| NOMINATIVO        | DATA INCASSO | TOTALE ESPOSIZIONI ESTINTE |
|-------------------|--------------|----------------------------|
| RADIO LAGOUNO SRL | 01/12/2016   | 4.300                      |
| RADIO LAGOUNO SRL | 30/12/2016   | 781                        |
| RBC SRL           | 29/12/2016   | 1.100                      |
| TOT.              |              | 6.181                      |

L'andamento della gestione è stato quindi influenzato dagli eventi sopra indicati.

In particolare l'effetto principale è risultato riconducibile alla riduzione dei proventi derivanti dagli affitti delle immobilizzazioni facenti parte del progetto di scissione per circa Euro 708 migliaia ed alla conseguente riduzione degli ammortamenti appostati a dette immobilizzazioni per Euro 57 migliaia.

I contratti stipulati nell'esercizio ammontano a n. 490 per un totale di Euro 35.276 migliaia in aumento rispetto allo scorso esercizio.

*Unità di Euro*

| Contratti stipulati                            | 2015       |        | 2016       |        | Varianza |
|--|------------|--------|------------|--------|----------|
| - Anticipi e Sconti commerciali/ finanziamenti | 32.028.055 | 95,62% | 31.198.398 | 88,44% | -7,18%   |
| - Leasing Beni Strumentali                     | 827.146    | 2,47%  | 1.842.262  | 5,22%  | +2,75%   |
| - Leasing Autoveicoli                          | 451.202    | 1,35%  | 467.183    | 1,32%  | -0,03%   |
| - Leasing Immobili                             | 142.991    | 0,43%  | 1.768.000  | 5,01%  | +4,58%   |
| - Leasing Nautico                              | 44.000     | 0,13%  | 0          | 0%     | -0,13%   |
| TOTALE   | 33.493.394 | 100%   | 35.275.843 | 100%   |          |

Il numero dei contratti ancora in essere al 31/12/2016 è pari a n. 753 con un capitale medio iniziale di 76 mila euro.

Il valore residuo in linea di capitale dei contratti ancora in essere risulta di Euro 22.921 migliaia.

*Unità di Euro*

| Contratti in essere                           | Credito residuo 2015 | Credito residuo 2016 |
|---|----------------------|----------------------|
| - Anticipi e sconti commerciali/finanziamenti | 21.569.695           | 15.503.052(**)       |
| - Leasing Beni Strumentali                    | 2.051.971            | 2.650.158(*)         |
| - Leasing Autoveicoli                         | 943.207              | 829.080(*)           |
| - Leasing Immobili                            | 2.238.448            | 3.696.445(*)         |
| - Leasing Nautico                             | 33.548               | 0                    |
| <b>TOTALE</b>                                 | <b>26.836.869</b>    | <b>22.678.735</b>    |

(\*\*) Il dato riconcilia con il saldo (vedi tabella a pagina 8) dei crediti verso clientela a scadere per finanziamenti e factoring pari ad Euro 16.717 migliaia al netto dei relativi risconti interessi per euro 593 migliaia e dei depositi a garanzia per euro 621 migliaia.

(\*) Il totale degli importi pari ad Euro 7.175 migliaia corrisponde al valore dei beni dati in leasing finanziario per Euro 7.071 migliaia e a quelli ritirati pari ad Euro 104 migliaia.

Il margine di interesse, comprensivo degli interessi impliciti nei contratti di locazione finanziaria, evidenzia un buon miglioramento.

| Voci                             | 2016         | 2015       | Differenza |
|----------------------------------|--------------|------------|------------|
| Margine di interesse da bilancio | 713          | 525        | 188        |
| Canoni di leasing                | 2.470        | 2.273      | 197        |
| Ammortamenti su beni in leasing  | -1.950       | -1.801     | -149       |
| <b>Totale</b>                    | <b>1.233</b> | <b>997</b> | <b>236</b> |

Il risultato d'esercizio assorbe rettifiche di valore su crediti per Euro 358 migliaia.

#### Aggiornamento in merito al processo autorizzativo per l'iscrizione all'Albo ex Art. 106 TUB

Nel corso del 2016 la Società ha intrapreso una serie di attività volte ad ottenere l'autorizzazione per l'iscrizione all'Albo Unico 106 TUB. In particolare in data 10 febbraio 2016 ha inviato all'Autorità di Vigilanza l'istanza di richiesta di autorizzazione all'iscrizione all'Albo Unico ed in data 16 dicembre 2016 ha inviato, su richiesta di Banca d'Italia, un'integrazione alla documentazione già presentata.

In data 31 gennaio 2017 Banca d'Italia ha comunicato alla Società l'autorizzazione per l'iscrizione all'Albo Unico.

#### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile sulla gestione

In data 20 gennaio 2017 si è tenuta l'assemblea straordinaria dei soci per modificare lo statuto sociale al fine di adeguarlo alle richieste pervenute da Banca d'Italia. A seguito dell'ottenimento dell'autorizzazione all'iscrizione all'Albo Unico il nuovo statuto è stato depositato al Registro delle Imprese in data 28 febbraio 2017 dal notaio Santus di Bergamo.

A partire dal mese di marzo 2017 la Società ha avviato i processi organizzativi propedeutici all'iscrizione all'Albo Unico. In particolare agli inizi di marzo si è svolta una riunione tra le risorse umane della Società ed i referenti delle funzioni esternalizzate di Internal Audit, Risk Management, Compliance, Funzione antiriciclaggio ed Attività segnaletiche (Vigilanza e Centrale dei rischi). A detta riunione ha altresì partecipato il Provider del sistema informativo aziendale. Tale incontro era finalizzato alla definizione dei primi passaggi chiave per l'avvio delle attività operative.

Al fine di ottemperare alle nuove esigenze organizzative la Società ha inoltre avviato la collaborazione con nuove risorse umane al fine di potenziare la struttura operativa.

#### Altre informazioni

La società non ha predisposto il bilancio consolidato non avendo più alcuna partecipazione di controllo ed in accordo con l'art. 24, 3° comma lettera a) del DLgs. n.136/2015 che prevede la deroga all'obbligo di redigere il bilancio consolidato quando l'inclusione dei dati delle imprese controllate sarebbe irrilevante ai fini della redazione chiara e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

#### Attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha posto in essere attività di ricerca e sviluppo.

#### Azioni Proprie

In data 5 febbraio 2016 sono state assegnate gratuitamente ai soci le azioni proprie in portafoglio alla fine dell'esercizio 2015 per un importo di Euro 547.200 con conseguente annullamento dell'apposita riserva a suo tempo costituita.

#### Evoluzione prevedibile sulla gestione

Nei primi tre mesi dell'anno 2017, la società ha perfezionato un flusso di operazioni per un totale di Euro 7.458 migliaia.

La fase congiunturale in lieve miglioramento nei primi mesi del 2017 fa prevedere che la Società possa ottenere in termini di volumi di produzione e di marginalità finanziaria risultati in linea con quelli conseguite nel 2016.

Nel corso del 2017 si prevede che la Società verrà iscritta all'Albo Unico e dovrà avviare le attività previste dalla normativa ad essa applicabili.

#### Rapporti con aziende controllate o riconducibili alla proprietà della Società

##### *Rapporti con società controllate*

*Unità di Euro*

|                                 | CREDITI al<br>31.12.2015 | Di cui<br>Anticipazioni<br>crediti | CREDITI al<br>31.12.2016 | Di cui<br>Anticipazioni<br>crediti |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Soc.Bresc.Telecomunicazioni srl | 947.255                  |                                    | 0                        |                                    |
| B T Monitoring srl              | 1.465.136                |                                    | 0                        |                                    |
| BT – Group Srl                  | 121.052                  | 88.093                             | 0                        |                                    |
| Ad – Control Srl                | 34.154                   |                                    | 0                        |                                    |

Per effetto dell'operazione di scissione perfezionatasi nel corso dell'esercizio al 31 dicembre 2016 la società non ha più partecipazioni di controllo in quanto le stesse hanno concorso a costituire il patrimonio netto apportato alla società beneficiaria di nuova costituzione Portisola Srl.

##### *Rapporti con società correlate*

*Unità di Euro*

|                                    | CREDITI al<br>31.12.2015 | Di cui<br>Anticipazioni<br>crediti | CREDITI al<br>31.12.2016 | Di cui<br>Anticipazioni<br>crediti |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Manifat.Guarnizioni Colombo Spa    | 1.207.690                | 1.137.481                          | 1.100.741                | 1.100.741                          |
| Radio Lagouno Srl                  | 5.667.701                | 953.028                            | 1.297.421                | 1.161.741                          |
| R B C Srl                          | 1.500.863                | 172.288                            | 148.584                  | 148.584                            |
| ERP Srl                            | 42.9                     | 42.9                               | 17.151                   | 17.151                             |
| Gestione Distributori Stradali Srl | 371.1                    |                                    | 282.186                  |                                    |
| B T Monitoring srl                 |                          |                                    | 239.861                  |                                    |
| BT – Group Srl                     |                          |                                    | 92.985                   | 92.985                             |
| SBT Srl (vedi nota)                |                          |                                    | 926.551                  | -124                               |

**Nota:** alla data del 17/02/2017 l'esposizione è stata estinta.

Politiche di gestione del rischio di credito e del rischio di liquidità

I crediti deteriorati della società al 31 dicembre 2016 si attestano ad Euro 2.648 (compresi i contratti di leasing finanziario) e risultano pari all'8,78% dei crediti comprensivi dei capitali residui dei contratti di leasing finanziario. L'ammontare dei crediti deteriorati rappresenta il 17,61% del patrimonio netto, dato molto inferiore a quello che si rileva nel settore bancario, dove il patrimonio, spesso, è completamente assorbito dalle partite di dubbio incasso.

| <b>Voci</b>  | <b>2016</b>   |
|--|---------------|
| Crediti verso clientela (dato contabile lordo)   | 22.987        |
| di cui:  |               |
| - fatture da emettere e crediti diversi  | 851           |
| - prestiti a società correlate   | 570           |
| - crediti per leasing e diversi  | 1.454         |
| - crediti scaduti per factoring e finanziamenti  | 3.884         |
| - crediti a scadere per finanziamenti  | 10.171        |
| - crediti a scadere per factoring  | 6.546         |
| - svalutazione crediti   | (404)         |
| - svalutazione crediti per factoring   | (85)          |
| beni dati in leasing finanziario (comprensivo dei beni in contenzioso) al netto degli ammortamenti | 7.175         |
| <b>Totale</b>  | <b>30.162</b> |

|   | <b>2016</b>  |
|---|--------------|
| Sofferenze                                      | 1.963        |
| Altre esposizioni deteriorate                   | 581          |
| Beni in contenzioso al netto degli ammortamenti | 104          |
| <b>Totale</b>                                   | <b>2.648</b> |

|   | <b>2016</b> |
|---|-------------|
| Totale esposizioni deteriorate  | 2.648       |
| Patrimonio netto  | 15.034      |
| Totale crediti verso clientela e beni in leasing finanziario con beni in contenzioso                                  | 30.162      |
| Totale esposizioni deteriorate / Patrimonio netto   | 17,61%      |
| Totale esposizioni deteriorate / Totale crediti verso clientela e beni in leasing finanziario con beni in contenzioso | 8,78%       |

La società, storicamente non ha spinto la leva finanziaria tra patrimonio e crediti oltre il rapporto 1:3 e quindi non ha mai seguito dinamiche aggressive nell'erogazione del credito.

Questa policy di sviluppo prudente ha consentito di scegliere impieghi tra clientela conosciuta da 'decenni' che non hanno generato problematiche di incasso particolarmente gravose.

L'alveo operativo della società, a cavallo delle province di Bergamo e Brescia, si colloca in un'area di basse sofferenze bancarie.

L'operatività nel leasing immobiliare è stata storicamente ridotta quando le condizioni di mercato, per durata eccessivamente prolungata e spread estremamente contenuti, consigliavano prudenza. La società ha pertanto attenuato gli effetti del ciclo negativo che si è appalesato nell'economia domestica dal 2008 ed ancor più dal 2011.

In generale i crediti deteriorati di maggior importo sono assistiti da garanzie reali o dalla proprietà per i beni concessi in leasing che dovrebbero assicurarne un congruo incasso. Le garanzie reali si ritengono congrue quando superano del 20% la valutazione degli immobili sottostanti, ricalcolata secondo i prezzi indicati.

La stabilità finanziaria della società, stante le dotazioni patrimoniali e le plusvalenze inesprese del patrimonio immobiliare di prima qualità e molto fungibile (stima 8 mln di euro prima delle imposte figurative) unita alla contenuta leva finanziaria, dovrebbe garantire la capacità di assorbimento di un incremento inaspettato delle posizioni deteriorate.

La Società finanzia i propri impieghi, in via principale, anticipando presso il sistema bancario i crediti rivenienti dai contratti stipulati con la clientela. In linea di massima le banche anticipano gli appunti di incasso sino ad una scadenza temporale di 18 mesi ed in alcuni casi sino a 36 mesi.

La quota di contratti con scadenza temporale eccedente la bancabilità viene finanziata con la provvista a medio/lungo termine e con i mezzi propri.

La provvista a medio/lungo termine è costituita sia da finanziamenti chirografari di durata inferiore ai 5 anni che da mutui garantiti da immobili societari con durata compresa tra i 7 ed i 10 anni.

La politica di tesoreria è dunque improntata ad una gestione prudente dei flussi finanziari e si concretizza con il mantenimento di una quota di disponibilità finanziaria a vista pari ai fidi di cassa, in genere non utilizzati, maggiorata da somme liquide pari al 15% dell'esposizione autoliquidante.

Gli affidamenti bancari vengono sempre utilizzati mantenendo uno stock di linee di fido disponibili e non utilizzate per circa il 20% degli affidamenti autoliquidanti oltre alla quota di disponibilità di tesoreria come sopra indicato. La Società per contenere potenziali rischi di liquidità ha investito nel tempo parte del proprio patrimonio in immobili di pregio, tutti fungibili, e disponibili allo smobilizzo in caso di bisogno. Detti immobili peraltro garantiscono un flusso di reddito di locazione costante.

Il merito creditizio della Società, anche legata alla qualità del proprio portafoglio, viene valutato periodicamente da dieci Istituti di credito, anche primari.

#### Informazioni sul personale

La società al 31 dicembre 2016 impiega 4 risorse umane alle dirette dipendenze.

#### Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Al termine della relazione sulla gestione il Consiglio di Amministrazione sottopone all' approvazione dell'Assemblea degli Azionisti il progetto di destinazione dell'Utile netto relativo all'esercizio 2016.

Viene pertanto proposto di destinare l'utile di € 20.463 nel modo seguente:

- € 1.100 a Riserva Legale;
- € 19.363 a Riserva Straordinaria.

Bergamo, 3 maggio 2017

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Sergio Gervasoni



## STATO PATRIMONIALE

|     | <b>Voci dell'attivo</b>                  | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2015</b> |
|-----|--|-------------------|-------------------|
| 10  | Cassa e disponibilità liquide            | 2.398.183         | 3.585.948         |
| 30  | Crediti verso clientela                  | 22.986.956        | 28.665.778        |
| 40  | Obbligazioni e altri titoli di debito    | 0                 | 0                 |
| 50  | Azioni, quote e altri titoli di capitale | 114.188           | 137.434           |
| 60  | Partecipazioni                           | 462.901           | 3.319.496         |
| 80  | Immobilizzazioni immateriali             | 132.696           | 129.519           |
| 90  | Immobilizzazioni materiali               | 15.142.677        | 20.827.017        |
|     | di cui:                                  |                   |                   |
|     | beni dati in leasing finanziario         | 7.071.132         | 5.073.395         |
|     | beni in attesa di leasing finanziario    | 0                 | 0                 |
| 110 | Azioni o quote proprie                   | 0                 | 547.200           |
| 120 | Attività fiscali                         |                   |                   |
|     | a) correnti                              | 249.077           | 251.316           |
|     | b) differite                             | 129.494           | 227.224           |
| 130 | Altre attività                           | 4.546.380         | 3.688.733         |
|     | Ratei e risconti attivi:                 |                   |                   |
| 140 | a) ratei attivi                          | 57.179            | 42.309            |
|     | b) risconti attivi                       | 6.083             | 12.010            |
|     | <b>Totale dell'attivo</b>                | <b>46.225.814</b> | <b>61.433.984</b> |

## STATO PATRIMONIALE

|     | <b>Voci del passivo</b>                          | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2015</b> |
|-----|--|-------------------|-------------------|
| 10  | Debiti verso banche ed enti finanziari           | 25.566.482        | 39.242.332        |
| 40  | Passività fiscali                                |                   |                   |
|     | a) correnti                                      | 0                 | 280.590           |
|     | b) differite                                     | 0                 | 0                 |
| 50  | Altre passività                                  | 4.773.333         | 4.933.970         |
| 60  | Ratei e risconti passivi:                        |                   |                   |
|     | a) ratei passivi                                 | 14.684            | 19.309            |
|     | b) risconti passivi                              | 635.181           | 904.123           |
| 70  | Trattamento di fine rapporto del personale       | 148.730           | 135.662           |
| 90  | Fondi per rischi finanziari generali             | 51.646            | 51.646            |
| 100 | Capitale   | 6.000.000         | 6.000.000         |
| 110 | Sovraprezzi di emissione                         | 1.460.000         | 1.460.000         |
| 120 | Riserve:   |                   |                   |
|     | a) riserva legale                                | 333.427           | 317.427           |
|     | b) riserva per azioni o quote proprie            | 0                 | 547.200           |
|     | d) altre riserve                                 | 5.438.658         | 2.507.066         |
| 130 | Riserve di rivalutazione                         | 1.783.210         | 4.718.348         |
| 150 | Utili (perdite) dell'esercizio                   | 20.463            | 316.811           |
|     | <b>Totale del passivo e del patrimonio netto</b> | <b>46.225.814</b> | <b>61.433.984</b> |

## GARANZIE ED IMPEGNI

|           | <b>Garanzie rilasciate e impegni</b> | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2015</b> |
|-----------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>10</b> | Garanzie rilasciate                  | 413.055           | 848.000           |
| <b>20</b> | Impegni                              | 3.539.000         | 3.539.000         |

## CONTO ECONOMICO

|            | <b>Voci</b>   | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2015</b> |
|------------|---|-------------------|-------------------|
|            | Interessi attivi e proventi assimilati di cui:                            | 1.560.671         | 1.509.099         |
| 10         | - su crediti verso clientela  | 0                 | 0                 |
|            | - su titoli di debito   | 2.370             | 2.723             |
|            | Interessi passivi e oneri assimilati di cui:                              | -849.752          | -987.162          |
| 20         | - su debiti verso clientela   | 0                 | 0                 |
|            | - su debiti rappresentati da titoli                                       | 0                 | 0                 |
| <b>30</b>  | <b>Margine di interesse</b>   | <b>713.289</b>    | <b>524.660</b>    |
| 40         | commissioni attive  | 104.513           | 91.489            |
| 50         | commissioni passive   | -51.948           | -9.476            |
| <b>60</b>  | <b>Commissioni nette</b>  | <b>52.565</b>     | <b>82.013</b>     |
| 70         | Dividendi ed altri proventi   | 12.306            | 208               |
| 80         | Profitti (Perdite) da operazioni finanziarie                              | -46.295           | -148.100          |
| <b>90</b>  | <b>Margine di intermediazione</b>   | <b>731.865</b>    | <b>458.781</b>    |
| 100        | Rettifiche di valore su crediti ed accantonamenti per garanzie ed impegni | -357.854          | -433.430          |
| <b>120</b> | <b>Risultato netto della gestione finanziaria</b>                         | <b>374.011</b>    | <b>25.351</b>     |
| 130        | Spese amministrative:   |                   |                   |
|            | a) spese per il personale di cui:   | -209.080          | -207.867          |
|            | -salari e stipendi  | -150.922          | -150.796          |
|            | -oneri sociali  | -44.676           | -44.765           |
|            | -trattamento di fine rapporto   | -13.482           | -12.306           |
|            | -trattamento di quiescenza e simili                                       | 0                 | 0                 |
|            | b) altre spese amministrative   | -1.054.582        | -1.039.742        |
| 150        | Rettifiche /riprese di valore su immobilizzazioni immateriali e materiali | -2.697.806        | -2.899.063        |
| 160        | Altri proventi di gestione  | 3.813.090         | 4.769.811         |
|            | di cui:   |                   |                   |
|            | canoni attivi per beni dati in leasing finanziario                        | 2.470.790         | 2.273.476         |
| <b>180</b> | <b>Costi operativi</b>  | <b>-148.378</b>   | <b>623.139</b>    |
| <b>210</b> | <b>Utile (Perdita) delle attività ordinarie</b>                           | <b>225.633</b>    | <b>648.490</b>    |
| 220        | Proventi straordinari   | 41.235            | 233.504           |
| 230        | Oneri straordinari  | 148.949           | 320.426           |
| <b>240</b> | <b>Utile (perdita) straordinario</b>                                      | <b>-107.714</b>   | <b>-86.922</b>    |
| 260        | Imposte sul reddito dell'esercizio  | -97.456           | -244.757          |
| <b>270</b> | <b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>  | <b>20.463</b>     | <b>316.811</b>    |

## NOTA INTEGRATIVA

### **Attività della Società**

La Società è stata costituita sotto forma di società a responsabilità limitata il 27/03/1987 con atto pubblico redatto dal Dott. Giovanni Marasà, Notaio in Bergamo, a repertorio con il numero 28349. In data 18/05/1987 presso lo stesso Notaio, con atto pubblico a repertorio col numero 29077, avvenne la trasformazione in Società per Azioni.

LISIMM è stata iscritta all'Elenco Generale degli Intermediari Finanziari ex Art. 106 del TUB - codice 25546 - dal 16/06/1992 sino alla data della sua abolizione. La Società nel 2016 ha richiesto l'autorizzazione per l'iscrizione al Nuovo Albo degli Intermediari Finanziari previsto dall'Art. 106 TUB.

Lo Statuto è stato variato con verbale di assemblea straordinaria del 20/01/2017 per adeguarlo alle nuove disposizioni normative e l'oggetto sociale prevede lo svolgimento esclusivo nei confronti del pubblico delle attività finanziarie indicate all'art. 106, comma 1, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 TUB.

### **Forma e contenuto del Bilancio d'Esercizio**

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 è stato redatto sulla base delle indicazioni contenute nel D.Lgs. n. 136 del 18/08/2015, come modificato dall'art. 13 del D.L. n. 244 del 30/12/2016 (c.d. "milleproroghe") che ha aggiunto il comma 2-bis all'articolo 48 del predetto decreto consentendo agli intermediari finanziari di cui all'art. 106 del TUB di applicare ai fini del bilancio dell'impresa relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2016 le disposizioni relative agli intermediari non IFRS di cui al capo II del suddetto decreto. Il DL 244 è stato convertito in Legge in data 27 febbraio 2017.

Lo schema di bilancio e l'informativa della Nota Integrativa sono state predisposte adattando le indicazioni contenute dal provvedimento del 2 agosto 2016 emanato da Banca d'Italia e richiamato dall'art. 43 del predetto decreto.

Il Bilancio dell'esercizio è redatto in unità di Euro e la nota integrativa in migliaia di Euro, laddove non indicato diversamente.

Il bilancio è costituito come disposto dagli artt. 4 e 20 del D.Lgs. n.136 del 18/08/2015 da:

- Stato patrimoniale;
- Conto economico;
- Nota integrativa

La Nota Integrativa è suddivisa nelle seguenti sezioni:

#### **Parte A – Politiche contabili**

#### **Parte B – Informazioni sullo Stato Patrimoniale**

#### **Parte C – Informazioni sul Conto Economico**

#### **Parte D – Altre Informazioni**

Sono stati inoltre allegati alla Nota Integrativa alcuni prospetti supplementari allo scopo di fornire informazioni aggiuntive o maggiormente dettagliate rispetto a quelle esposte nella nota stessa.

Il presente Bilancio è corredato dalla Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla Gestione.

#### **Parte A – Politiche contabili**

Nella redazione del presente Bilancio d'esercizio sono state seguite le disposizioni del D.Lgs. n. 136/2015 e le istruzioni Banca d'Italia di cui al Provvedimento del Governatore Ignazio Visco del 2 agosto 2016 per gli intermediari non IFRS, integrati, laddove necessario, dalle disposizioni del Codice Civile, dall'OIC e da altre disposizioni di legge.

I criteri di valutazione applicati al seguente bilancio di esercizio sono conformi alle vigenti disposizioni di legge in tema di conti annuali e consolidati degli "Enti Finanziari".

Come indicato dall'art. 47 del D.Lgs. n.136/2015 le disposizioni del capo II del predetto decreto e gli atti di cui all'art. 43 relativi agli intermediari non IFRS si applicano per la prima volta al bilancio dell'impresa relativo al primo esercizio successivo a quello chiuso al 31/12/2015.

I principi contabili sono stati concordati con il Collegio Sindacale nel rispetto del principio generale della prospettiva della continuazione dell'attività.

## **ILLUSTRAZIONE DELLE POLITICHE CONTABILI**

### *1. Crediti, garanzie e impegni*

#### **CREDITI**

I crediti derivanti da contratti di finanziamento sono contabilizzati per l'importo erogato a norma dell'articolo 6, comma 1 del D.Lgs n.136/2015. Sono inclusi anche i crediti per interessi scaduti e non ancora percepiti e i crediti per interessi di mora.

Gli altri crediti sono valutati ai sensi dell'art. 18 commi 4 e 5 del predetto decreto considerando il fattore temporale ed il valore presumibile di realizzazione, da calcolare, tenendo anche conto di quotazioni di mercato ove esistenti, in base:

**a)** alla situazione di solvibilità dei debitori;

**b)** alla situazione di difficoltà nel servizio del debito da parte dei Paesi di residenza dei debitori.

Per crediti "a vista" si intendono le disponibilità che possono essere ritirate da parte dell'intermediario in qualsiasi momento senza preavviso o con un preavviso di 24 ore o di un giorno lavorativo.

I crediti "a vista" verso le banche sono inclusi nella voce "10 – Cassa e disponibilità liquide".

#### **GARANZIE**

Figurano in questa voce tutte le garanzie prestate dalla società, oltre alle attività cedute a garanzia di obbligazioni di terzi, dettagliate nelle informazioni sullo stato patrimoniale.

In particolare sono indicate separatamente le attività cedute e quelle ricevute in garanzia. Per le attività cedute si distingue quelle che garantiscono obbligazioni di terzi da quelle che garantiscono obbligazioni proprie.

#### **IMPEGNI**

Rientrano in questa classificazione tutti gli impegni irrevocabili, a utilizzo certo e incerto, che possono dar luogo a rischi di credito.

Gli impegni a utilizzo incerto includono gli impegni a erogare fondi o garanzie il cui utilizzo da parte del richiedente (prestatario) è certo e predefinito; questi contratti hanno pertanto carattere vincolante sia per il concedente (intermediario che ha assunto l'impegno a erogare) sia per il richiedente. Gli impegni suddetti comprendono in particolare gli acquisti di titoli non ancora regolati nonché i finanziamenti da erogare ad una data futura predeterminata.

Gli impegni a utilizzo incerto includono, invece, gli impegni a erogare fondi o garanzie il cui utilizzo da parte del richiedente è opzionale; in questo caso, dunque, non è sicuro se e in quale misura si realizzerà l'erogazione effettiva dei fondi.

Gli importi sono indicati al netto delle somme o delle garanzie già erogate e delle eventuali rettifiche di valore.

### *2. Titoli*

#### *2.1 Titoli immobilizzati*

Ai sensi dell'art. 8, comma 4, del D.Lgs. n. 136/2015 i titoli e gli altri valori mobiliari sono considerati immobilizzazioni finanziarie solo se destinati ad essere utilizzati durevolmente dall'impresa.

Le immobilizzazioni finanziarie sono valutate ai sensi dell'art. 16 comma 1 del D.Lgs n.136/2015 al costo di acquisto. Esse possono essere svalutate tenendo conto:

a) per le immobilizzazioni rappresentate da titoli quotati i mercati regolamentati, delle relative quotazioni;

b) per le altre immobilizzazioni dall'andamento del mercato.

Le svalutazioni non possono essere mantenute se sono venuti meno i motivi che le hanno originate ex art. 16 comma 4 D.Lgs n.136/2015.

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 di Lisimm S.p.A. non vi sono titoli immobilizzati.

## *2.2 Titoli non immobilizzati*

Le obbligazioni e gli altri titoli a reddito fisso che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie sono valutati al minore tra il costo di acquisto e il valore di mercato come indicato dall'articolo 18, comma 1, lettera a) del D.Lgs n. 136/2015.

I titoli azionari che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie sono valutati al valore di mercato come indicato all'articolo 18, comma 1, lettera b) del predetto decreto.

## *3.Partecipazioni*

Le partecipazioni sono considerate ai sensi dell'articolo 8, comma 1, del D.Lgs n. 136/2015 immobilizzazioni finanziarie.

Le partecipazioni sono valutate ai sensi dell'art. 16, comma 1, del D.Lgs n. 136/2015 al costo di acquisto.

## *4.Immobilizzazioni materiali*

Gli elementi dell'attivo diversi dai crediti sono contabilizzati ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del D.Lgs n.136/2015 al costo di acquisto o di produzione maggiorato delle spese incrementative. Il costo di acquisto è rappresentato da qualsiasi corrispettivo, inclusi i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili al prodotto; può comprendere anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato. Con gli stessi criteri possono essere aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi.

Ai sensi dell'articolo 15, comma 1, del D.Lgs. n. 136/2015 il costo delle immobilizzazioni materiali la cui utilizzazione è limitata nel tempo viene sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione alla loro vita utile.

Ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del D.Lgs. n. 136/2015 le immobilizzazioni materiali che, alla data di chiusura dell'esercizio, risultino durevolmente di valore inferiore al costo o al valore determinato a norma del comma 1 sono iscritte a tale minor valore; questo non può essere mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.

### *Immobilizzazioni materiali ad uso proprio*

Le immobilizzazioni materiali ad uso proprio sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione ed al netto degli ammortamenti effettuati sino alla chiusura dell'esercizio.

Il valore degli immobili include la rivalutazione eseguita ai sensi della legge 2/2009, di cui viene fornito il dettaglio nell' Allegato III dei "Prospetti allegati alla nota integrativa".

Gli ammortamenti sono stati calcolati a quote costanti in base ad aliquote corrispondenti alla vita utile stimata dei singoli cespiti con la riduzione del 50% per quelli acquisiti nell'esercizio. Le aliquote sono quelle fiscalmente consentite dal D.M. 31/12/1988 per i cespiti acquisiti dal 1/01/1989 e dal D.M. 28/10/1974 per quelli acquisiti precedentemente.

### *Immobilizzazioni materiali in locazione finanziaria*

Le immobilizzazioni concesse in locazione finanziaria sono iscritte in bilancio al loro costo di acquisto incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione e sono esposte al netto dei relativi ammortamenti.

L'importo dei beni dati in leasing è inserito in appositi "di cui" inseriti nelle voci dello stato patrimoniale "immobilizzazioni materiali" e "immobilizzazioni immateriali" denominati "beni dati in leasing finanziario" e "beni in attesa di leasing finanziario". Nel rispetto della vigente normativa fiscale per le immobilizzazioni materiali in locazione finanziaria le quote di ammortamento sono state determinate nella misura risultante dal relativo piano di ammortamento finanziario.

Secondo il metodo finanziario all'inizio di ciascun contratto di leasing l'importo del credito corrisponde al costo del bene locato. Durante la vita del contratto i canoni sono ripartiti tra interessi attivi e riduzione del credito residuo in base al tasso di interesse implicito nel contratto stesso e secondo il relativo piano di ammortamento.

Le immobilizzazioni rinvenienti da contratti risolti sono iscritte nella voce "Beni ritirati" ad un valore che non supera il presumibile valore di realizzo.

## *5. Immobilizzazioni immateriali*

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.Lgs n.136/2015 al costo di acquisto o di produzione maggiorato delle spese incrementative e previo consenso, laddove previsto, del Collegio Sindacale.

Le immobilizzazioni immateriali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in relazione alla loro vita utile ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.Lgs. n. 136/2015.

## *6. Altri aspetti*

### *Cassa e disponibilità*

La cassa e le disponibilità sono state contabilizzate al loro valore nominale.

### *Debiti*

I debiti sono valutati al valore nominale e suddivisi in bilancio tra debiti verso banche ed enti finanziari e debiti verso clientela.

### *Trattamento di fine rapporto*

L'accantonamento al fondo riflette l'indennità maturata dai singoli dipendenti a fine anno, calcolato a norma dell'art. 2120 del codice civile, in conformità alle disposizioni di legge oltre che ai contratti di lavoro vigenti.

### *Fondo per rischi finanziari generali*

Ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. n. 136/2015 è ammessa la costituzione di un fondo per rischi finanziari generali destinato alla copertura dei rischi propri delle operazioni finanziarie. Il saldo delle dotazioni e dei prelievi riguardanti il fondo è iscritto in apposita voce di conto economico.

### *Ratei e risconti*

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs n. 136/2015 i ratei ed i risconti sono separatamente indicati nello stato patrimoniale in apposite sottovoci dell'attivo e del passivo.

### *Riconoscimento dei ricavi e dei costi*

Gli interessi, le commissioni attive e passive, nonché tutti gli altri oneri e proventi sono rilevati ed esposti in bilancio secondo il principio della competenza temporale.

### *In particolare*

#### *Interessi attivi e passivi, i proventi e gli oneri assimilati relativi a titoli, crediti e debiti.*

Nelle presenti voci sono iscritti, secondo il principio di competenza, gli interessi e i proventi ed oneri assimilati relativi a titoli (voce 40 dell'attivo), crediti (voci 20 e 30 dell'attivo) e debiti (voci 10,20,30 e 90 del passivo) nonché eventuali altri interessi.

Ai sensi dell'art. 11, comma 1, del D.Lgs n. 136/2015 gli interessi, i proventi e gli oneri assimilati relativi a titoli, crediti e debiti sono contabilizzati secondo il principio di competenza.

#### *Commissioni attive e passive*

Nelle presenti voci figurano i proventi e gli oneri relativi rispettivamente ai servizi prestati ed a quelli ricevuti. Dalle commissioni attive sono stati esclusi i proventi che, in base a disposizioni di legge o a norme contrattuali, costituiscono il mero rimborso delle spese sostenute dall'intermediario (es. imposta di bollo, spese per la duplicazione di documenti, ecc...) ricondotti negli "altri proventi di gestione" (voce 160).

#### *Profitti e perdite da operazioni finanziarie*

Nella presente voce figurano gli utili e le perdite derivanti dalla compravendita dei titoli non immobilizzati; tali utili/perdite sono calcolati come somma algebrica delle esistenze iniziali dell'esercizio (valore dei titoli corrispondente a quello iscritto nel bilancio relativo all'esercizio precedente), dei costi per acquisti regolati durante l'esercizio, dei ricavi per vendite regolate durante l'esercizio e delle rimanenze finali dell'esercizio. Ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n.136/2015 sono contabilizzati come profitti o perdite da operazioni finanziarie tra le altre il saldo tra i profitti e le perdite delle operazioni in bilancio, e "fuori bilancio", su titoli che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, inclusi i risultati delle valutazioni di tali titoli effettuati a norma dell'art. 18 del predetto decreto.



*Altri proventi di gestione*

Nella presente voce sono inseriti appositi "di cui" denominati "canoni attivi per beni dati in leasing finanziario" e "proventi per riscatto di beni dati in leasing finanziario".

**IRS**

E' stato stipulato ai fini di copertura della variazione del tasso di finanziamento contratto con un istituto di credito.

Si tratta di un Interest rate swap – Cap, dell'importo nozionale di euro € 2.726.065 stipulato con Ubi -Banca Popolare di Bergamo - tasso fisso 1,70% / tasso variab. EURIBOR 3M – EURIBOR 3M +0,70% scad. 11/02/2020, con rimborso mensile. La valorizzazione mark to market al 31.12.2016 ammonta ad euro – 48.649,79.

## Parte B – Informazioni sullo Stato Patrimoniale

### Sezione 1 – I crediti

#### 1.1 Dettaglio della voce 20 “crediti verso banche ed enti finanziari”

Nel bilancio chiuso al 31/12/2016 non ci sono crediti verso banche diversi da quelli a “vista”, classificati nella voce 10 “cassa e disponibilità liquide”, né crediti verso altri enti finanziari.

I crediti “a vista” verso banche inseriti nella voce 10 “cassa e disponibilità liquide” ammontano al 31.12.2016 ad € 2.398 migliaia, mentre al 31.12.2015 ammontavano ad € 3.586 migliaia.

#### 1.2 Dettaglio della voce 30 “crediti verso clientela”

| Categorie/Valori | Valore di bilancio<br>31.12.2016 | Valore di bilancio<br>31.12.2015 |
|------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Leasing          | 640                              | 641                              |
| Finanziamenti    | 13.637                           | 19.489                           |
| Sconto effetti   | 6.879                            | 6.917                            |
| Altri crediti    | 1.831                            | 1.619                            |
| <b>TOTALE</b>    | <b>22.987</b>                    | <b>28.666</b>                    |

### Sezione 2 – I titoli

#### 2.1 Titoli

| Voci/Valori                       | Valore di bilancio<br>31.12.2016 | Valore di mercato<br>31.12.2016 | Valore di bilancio<br>31.12.2015 | Valore di mercato<br>31.12.2015 |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Titoli di debito immobilizzati |                                  |                                 |                                  |                                 |
| -                                 | 0                                | 0                               | 0                                | 0                               |
| - non immobilizzati:              |                                  |                                 |                                  |                                 |
| a) Popolare di Sondrio            | 20                               | 21                              | 30                               | 32                              |
| b) Enel                           | 15                               | 16                              | 15                               | 16                              |
| 2. Titoli di capitale             | 79                               | 79                              | 92                               | 92                              |
| <b>TOTALE</b>                     | <b>114</b>                       | <b>116</b>                      | <b>137</b>                       | <b>137</b>                      |

### Sezione 3 – Le partecipazioni

#### 3.1 Partecipazioni: informazioni sui rapporti partecipativi e informazioni contabili

| Denominazioni                                     | Sede   | Patrimonio netto | Utile/Perdita | Quota % | Valore di bilancio |
|---|--|------------------|---------------|---------|--------------------|
| <b>A. Imprese controllate</b>                     |  |                  |               |         |                    |
| <b>B. Imprese collegate</b>                       |  |                  |               |         |                    |
| Erp S.r.l.  | Via Soperga, 49<br>20127 Milano                  | (167)            | 6             | 40%     | 46                 |
| <b>C. Altre partecipazioni</b>                    |  |                  |               |         |                    |
| Bergamonews S.r.l.                                | Via Verdi, 4<br>24100 Bergamo                    | (92)             | (205)         | 5,75%   | 37                 |
| Quenza S.r.l.                                     | V.le Papa Giovanni<br>XXIII,118<br>24121 Bergamo | 1.568            | (307)         | 10%     | 1                  |
| Agenzia Generale<br>Pubblicità S.r.l. (vedi nota) | Via Camozzi,9/11<br>24121 Bergamo                | (126)            | (152)         | 19%     | 379                |

Nota: i dati riportati sono quelli del bilancio chiuso al 31/12/2015

### Sezione 4 – Le immobilizzazioni materiali e immateriali

#### 4.1 Composizione della voce 80 “immobilizzazioni immateriali”

Le immobilizzazioni immateriali ammontano complessivamente ad € 133 mila.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2016 nelle immobilizzazioni immateriali sono riportate nell'Allegato I alla Nota Integrativa.

#### 4.1 Composizione della voce 90 “immobilizzazioni materiali”

Le immobilizzazioni materiali ammontano complessivamente ad € 27.093 mila. Il valore al netto degli ammortamenti è pari ad € 15.143 mila.

| Immobilizzazioni                                      | Costo storico | Fondo ammortamento | Valore netto 31.12.16 |
|---|---------------|--------------------|-----------------------|
| Beni in locazione finanziaria                         | 16.531        | 9.460              | 7.071                 |
| Beni ad uso proprio                                   | 10.387        | 2.419              | 7.968                 |
| Beni in contenzioso/ritirati da locazione finanziaria | 175           | 71                 | 104                   |
| <b>TOTALE</b>   | <b>27.093</b> | <b>11.950</b>      | <b>15.143</b>         |

Dettaglio delle immobilizzazioni ad uso proprio ricompresi nel complesso delle immobilizzazioni materiali:

| Immobilizzi uso proprio | Costo storico | F.do ammortamento | Valore netto 31.12.16 |
|-------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|
| Arredi per uffici       | 203           | 142               | 61                    |
| Macchine elettroniche   | 82            | 76                | 6                     |
| Autoveicoli             | 91            | 76                | 15                    |
| Altri impianti          | 182           | 93                | 89                    |
| Immobili                | 9.659         | 2.009             | 7.650                 |
| Imbarcazioni            | 147           | 0                 | 147                   |
| Beni inf. 516,46 euro   | 24            | 24                | 0                     |
| <b>TOTALE</b>           | <b>10.388</b> | <b>2.420</b>      | <b>7.968</b>          |

Per quanto riguarda gli immobili ad uso proprio, l'importo riferito al valore dell'area ed ai terreni sul quale non è stato calcolato ammortamento, ammonta ad € 1.165 mila.

Gli immobili di proprietà ad uso proprio e quindi non ceduti in leasing si riferiscono a:

#### Immobili in Bergamo:

- via Cucchi, 8 - sede società – circa mq. 150;
- via Cucchi, 8 - ufficio locato- circa mq. 130;
- via Camozzi, 9 : totale circa 3.500 mq. di cui:
  - uffici in locazione a diversi - circa mq. 1.900 ;
  - sportello bancario locato a Cariparma mq. 1.100;
  - ufficio locato ad Alleanza Assicurazioni circa mq. 450;
- deposito magazzino P.zza Pontida da locare – circa mq. 200;
- 2 box viale Vittorio Emanuele
- 1 box condominio Duse via F. Crispi;
- 1 box via Piccinini;
- altri locali uso residenziale - mq. 110.

#### Immobili in Sarnico:

- via Sora - ufficio direzionale in locazione - circa mq. 160;
- lungolago – immobile uso residenziale locato - circa mq. 75;
- 2 box via Sora;
- viale Roma – immobile uso commerciale locato – circa mq. 110.

#### Altri immobili:

- Venezia Dorsoduro 632 – ufficio direzionale da locare – circa mq. 65;
- Brescia via Battaglie - direzionale da locare - circa mq. 110;
- Carpi (MO) - direzionale da cedere - circa mq. 230;
- Almenno S.Bartolomeo terreno agricolo;
- Adrara S.Rocco – locali uso residenziale, da cedere – mq. 45;
- Coccaglio (BS) – capannone artigianale locato – circa mq. 2500;
- Credaro 2 box in comune – circa mq.40;
- Erbusco – immobile uso residenziale- circa mq. 400;
- Villongo (BG) – laboratorio da locare – circa mq. 250.

Le movimentazioni che si sono registrate nel corso dell'esercizio 2016 nelle immobilizzazioni materiali sono riportate nell'Allegato I alla Nota Integrativa.

### **Sezione 5 – Altre voci dell'attivo**

#### *5.1 Composizione della voce 130 "altre attività"*

| <b>Voce 130 "altre attività"</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2016</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2015</b> |
|----------------------------------|--|--|
| crediti diversi                  | 31                                       | 31                                       |
| cauzioni a fornitori             | 215                                      | 45                                       |
| acconti ed anticipi a fornitori  | 306                                      | 380                                      |
| depositi cauzionali              | 28                                       | 13                                       |
| progetto Valcava                 | 3.961                                    | 3.207                                    |
| credito IVA                      | 5  | 13                                       |
| <b>Totale</b>                    | <b>4.546</b>                             | <b>3.689</b>                             |

#### *5.2 Composizione della voce 140 "ratei e risconti attivi"*

| <b>voce 140 "ratei e risconti attivi"</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2016</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2015</b> |
|---|--|--|
| Ratei attivi                              | 57                                       | 42                                       |
| Risconti attivi                           | 6  | 12                                       |
| <b>Totale</b>                             | <b>63</b>                                | <b>54</b>                                |

La voce 140 "ratei e risconti attivi" ammonta al 31/12/2016 complessivamente ad € 63 mila ed è composta da ratei attivi per € 57 mila e risconti attivi per € 6 mila. Nei ratei attivi figurano le quote di ricavi per leasing di

competenza oltre alla quota di interessi attivi su obbligazioni. Nei risconti attivi figurano principalmente le quote non di competenza dell'esercizio di assicurazioni pari ad € 5 mila, risconti attivi diversi e provvigioni per un migliaio di euro.

## **Sezione 6 – I debiti**

### *6.1 Dettaglio della voce 10 “debiti verso banche ed enti finanziari”*

| <b>voce 10 “debiti verso banche ed enti finanziari”</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2016</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2015</b> |
|---|--|--|
| Debiti verso banche ed enti finanziari                  | 25.566                                   | 39.242                                   |
| <b>Totale</b>   | <b>25.566</b>                            | <b>39.242</b>                            |

La voce è costituita esclusivamente da debiti verso banche.

## **Sezione 7 – I fondi e le passività fiscali**

### *7.1 Variazioni nell'esercizio del “Trattamento di fine rapporto del personale”*

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| <b>A. Esistenze iniziali</b>      | <b>136</b> |
| <b>B. Aumenti</b>                 | <b>13</b>  |
| B.1 Accantonamenti dell'esercizio | 13         |
| B.2 Altre variazioni              | 0          |
| <b>C. Diminuzioni</b>             | <b>0</b>   |
| C.1 Liquidazioni effettuate       | 0          |
| C.2 Altre variazioni              | 0          |
| <b>D. Rimanenze finali</b>        | <b>149</b> |

### *7.4 Variazioni nell'esercizio delle “Attività per imposte anticipate”*

|   |            |
|---|------------|
| <b>A. Esistenze iniziali</b>                    | <b>227</b> |
| <b>B. Aumenti</b>                               | <b>0</b>   |
| B.1 Imposte anticipate sorte nell'esercizio     | 0          |
| B.2 Altri aumenti                               | 0          |
| <b>C. Diminuzioni</b>                           | <b>98</b>  |
| C.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio | 0          |
| C.2 Altre diminuzioni (nota 1)                  | 98         |
| <b>D. Esistenze finali</b>                      | <b>129</b> |

nota 1: la variazione in diminuzione ammontante complessivamente ad € 98 mila si riferisce per € 93 mila al credito per imposte anticipate stanziato sulla rivalutazione ex L. 2/2009 sull'immobile sito in Sarnico, Via Vittorio Veneto n.48, trasferito per effetto della scissione alla PORTISOLA S.r.l. e per € 5 mila al rigiro delle imposte anticipate sulle svalutazioni crediti.

## Sezione 8 – Il capitale, le riserve, il fondo per rischi finanziari generali

### 8.1 “Capitale” e “Azioni o quote proprie”

Il capitale sociale ammonta ad € 6.000 migliaia ed è stato interamente versato.

Il capitale sociale si compone di n. 60.000 azioni ordinarie avente ciascuna un valore nominale di € 100,00.

### 8.2 Capitale – numero azioni

| Voci/Tipologie                                       | Ordinarie     | Altre |
|--|---------------|-------|
| <b>A. Azioni esistenti all’inizio dell’esercizio</b> | <b>60.000</b> |       |
| - interamente liberate                               | 60.000        |       |
| - non interamente liberate                           | 0             |       |
| A.1 Azioni proprie                                   | -5.472        |       |
| A.2 Azioni in circolazione: esistenze iniziali       | 54.528        |       |
| <b>B. Aumenti</b>                                    | <b>5.472</b>  |       |
| B.1 Nuove emissioni/sottoscrizioni                   | 0             |       |
| - A pagamento  | 0             |       |
| - A titolo gratuito                                  | 0             |       |
| B.2 Vendita di azioni proprie                        | 0             |       |
| B.3 Altre variazioni                                 | 5.472         |       |
| <b>C. Diminuzioni</b>                                | <b>0</b>      |       |
| C.1 Annullamento                                     | 0             |       |
| C.2 Acquisto di azioni proprie                       | 0             |       |
| C.3 Altre variazioni                                 | 0             |       |
| <b>D. Azioni in circolazione: rimanenze finali</b>   | <b>60.000</b> |       |
| D.1 Azioni proprie                                   | 0             |       |
| D.2 Azioni esistenti alla fine dell’esercizio        | 60.000        |       |
| - interamente liberate                               | 60.000        |       |
| - non interamente liberate                           | 0             |       |

L’importo indicato in “B.3 Altre variazioni” si riferisce al numero di azioni proprie che nel corso del 2016 sono state assegnate gratuitamente ai soci in proporzione alla percentuale di capitale della società posseduta dagli stessi.

### 8.3 Riserve: altre informazioni

| voce 110 “sovrapprezzi di emissione” | Valore di bilancio<br>31.12.2016 | Valore di bilancio<br>31.12.2015 |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Sovraprezzi di emissione             | 1.460                            | 1.460                            |
| <b>Totale</b>                        | <b>1.460</b>                     | <b>1.460</b>                     |

| voce 120 “riserve”                 | Valore di bilancio<br>31.12.2016 | Valore di bilancio<br>31.12.2015 |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Riserva legale                     | 333                              | 317                              |
| Riserva per azioni o quote proprie | 0                                | 547                              |
| Riserve statutarie                 | 0                                | 0                                |
| Altre riserve                      | 5.439                            | 2.507                            |
| <b>Totale</b>                      | <b>5.772</b>                     | <b>3.371</b>                     |

| voce 130 “riserve di rivalutazione” | Valore di bilancio<br>31.12.2016 | Valore di bilancio<br>31.12.2015 |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Riserve di rivalutazione            | 1.783                            | 4.718                            |
| <b>Totale</b>                       | <b>1.783</b>                     | <b>4.718</b>                     |

Nel bilancio chiuso al 31/12/2016 la voce 120 d) “altre riserve” si è incrementata della parte di riserva di rivalutazione al netto dell’imposta sostitutiva relativa all’immobile sito in Sarnico, via Vittorio Veneto n. 48 trasferito per effetto della scissione alla PORTISOLA S.r.l. pari ad € 2.935 migliaia; parimenti la riserva di rivalutazione si è ridotta di tale importo.

## Sezione 9 – Altre voci del passivo

### 9.1 Composizione della voce 50 "altre passività"

| voce 50 "altre passività"           | Valore di bilancio<br>31.12.2016 | Valore di bilancio<br>31.12.2015 |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| debiti verso fornitori              | 133                              | 920                              |
| depositi a garanzia                 | 621                              | 668                              |
| fatture da ricevere                 | 79                               | 109                              |
| debiti verso dipendenti             | 17                               | 15                               |
| debiti verso istituti di previdenza | 13                               | 11                               |
| acconti progetto Valcava            | 3.822                            | 3.050                            |
| cauzioni da clienti                 | 35                               | 38                               |
| debiti verso clienti                | 18                               | 19                               |
| debiti verso erario                 | 24                               | 33                               |
| altri debiti                        | 11                               | 70                               |
| <b>Totale</b>                       | <b>4.773</b>                     | <b>4.933</b>                     |

### 9.2 Composizione della voce 60 "ratei e risconti passivi"

| voce 60 "ratei e risconti passivi" | Valore di bilancio<br>31.12.2016 | Valore di bilancio<br>31.12.2015 |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ratei passivi                      | 15                               | 19                               |
| Risconti passivi                   | 635                              | 904                              |
| <b>Totale</b>                      | <b>650</b>                       | <b>923</b>                       |

Nei ratei passivi al 31/12/2016 figurano gli interessi su mutui per € 12 mila, le quote di competenza di interessi passivi su interest rate swap per € 1 migliaio e spese condominiali per € 2 mila.

Nei risconti passivi al 31/12/2016 figurano le quote di ricavi che, pur essendo monetariamente conseguite, hanno competenza economica futura; è opportuno puntualizzare che detti importi non devono essere considerati debiti pecuniari della società verso il cliente in quanto, a norma di contratto, gli anticipi sono sempre incamerati senza obbligo di restituzione. Pertanto una corretta riclassificazione dello Stato Patrimoniale deve considerare tali somme come quota rimborsata del capitale finanziato (ammortamento piani finanziari) dei beni concessi in leasing.

In particolare i risconti passivi si riferiscono per € 10 mila a canoni futuri di leasing, per € 592 mila a interessi su finanziamenti e sconti bancari, per € 9 mila per ricavi differiti relativi a contratti di locazione, per € 24 mila per interessi attivi vari fatturati anticipatamente.

## Sezione 10 – Altre informazioni

### 10.1 attività e passività finanziaria: distribuzione per durata residua

| Tipologia/Durata residua  | A vista | Fino a 3 mesi | Da oltre 3 mesi fino a 1 anno | Da oltre 1 anno fino a 5 anni | Da oltre 5 anni fino a 7 anni | Da oltre 7 anni fino a 10 anni | Oltre 10 anni |
|---|---------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>A. Attività per cassa</b>                                    |         |               |                               |                               |                               |                                |               |
| A.1 Leasing   | 138     | 12            | 18                            | 435                           | 0                             | 0                              | 0             |
| A.2 Finanziamenti   | 1.153   | 2.510         | 4.616                         | 5.532                         | 24                            | 6                              | 0             |
| A.3 Sconto bancario   | 65      | 4.876         | 1.605                         | 333                           | 0                             | 0                              | 0             |
| A.4 Altri titoli di debito                                      |         |               |                               | 114                           |                               |                                |               |
| A.5 Altri crediti   | 605     | 19            | 851                           | 189                           | 0                             | 0                              | 0             |
| A.8 Altre attività  | 2.398   | 55            | 4.208                         | 250                           | 33                            |                                |               |
| <b>B. Passività per cassa</b>                                   |         |               |                               |                               |                               |                                |               |
| B.1 Debiti verso banche ed enti finanziari                      |         | 4.295         | 9.781                         | 7.975                         | 3.515                         |                                |               |
| B.2 Debiti verso clientela                                      |         |               |                               |                               |                               |                                |               |
| B. 3 Altre passività  | 41      | 504           | 4.084                         | 36                            | 28                            |                                |               |
| <b>C. Operazioni fuori bilancio</b>                             |         |               |                               |                               |                               |                                |               |
| C.1 Garanzie rilasciate   |         |               |                               | 413                           |                               |                                |               |
| C.2 Garanzie ricevute   |         |               |                               |                               |                               |                                |               |
| C.3 Altre operazioni<br>- posizioni lunghe<br>- posizioni corte |         |               |                               | 2.726                         |                               |                                |               |

### Crediti impliciti dei contratti di locazione finanziaria

| Tipologia/Durata residua         | Fino a 3 mesi | Da oltre 3 mesi fino a 1 anno | Da oltre 1 anno fino a 5 anni | Da oltre 5 anni fino a 7 anni | Da oltre 7 anni fino a 10 anni | Oltre 10 anni | Totale |
|----------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------|--------|
| <b>Voce A 90</b>                 |               |                               |                               |                               |                                |               |        |
| Beni dati in leasing finanziario | 421           | 1.141                         | 2.728                         | 447                           | 762                            | 1.572         | 7.071  |

## Parte C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

### Sezione 1 – Gli interessi

#### 1.1 Composizione della voce 10 “interessi attivi e proventi assimilati”

| Tipologia                                  | Valore di bilancio 31.12.2016 | Valore di bilancio 31.12.2015 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| 2. Interessi su finanziamenti              | 1.215                         | 1.204                         |
| 3. Interessi sconti commerciali su crediti | 318                           | 290                           |
| 4. Altri crediti                           | 30                            | 17                            |
| <b>TOTALE</b>                              | <b>1.563</b>                  | <b>1.512</b>                  |

#### 1.2 Composizione della voce 20 “interessi passivi e oneri assimilati”

|   | Valore di bilancio 31.12.2016 | Valore di bilancio 31.12.2015 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Debiti verso banche ed enti finanziari | 835                           | 972                           |
| 2. Debiti verso clientela                 | 15                            | 15                            |
| <b>TOTALE</b>                             | <b>850</b>                    | <b>987</b>                    |



## Sezione 2 – Le commissioni

### 2.1 Composizione della voce 40 “commissioni attive”

| Tipologia                               | Valore di bilancio<br>31.12.2016 | Valore di bilancio<br>31.12.2015 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Su garanzie rilasciate               | 0                                | 0                                |
| 2. Per servizi ausiliari alla clientela | 105                              | 91                               |
| 3. Per servizi ausiliari a terzi        | 0                                | 0                                |
| 4. Per altri servizi                    | 0                                | 0                                |
| <b>TOTALE</b>                           | <b>105</b>                       | <b>91</b>                        |

### 2.2 Composizione della voce 50 “commissioni passive”

| Tipologia   | Valore di bilancio<br>31.12.2016 | Valore di bilancio<br>31.12.2015 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Su garanzie ricevute                               | 0                                | 0                                |
| 2. Per servizi ausiliari ricevuti da terzi            | 52                               | 9                                |
| 3. Per servizi ausiliari di promozione e collocamento | 0                                | 0                                |
| 4. Per altri servizi                                  | 0                                | 0                                |
| <b>TOTALE</b>   | <b>52</b>                        | <b>9</b>                         |

## Sezione 3 – I profitti e le perdite da operazioni finanziarie

### 3.1 Composizione della voce 80 “profitti/perdite” da operazioni finanziarie

Di seguito si riporta il dettaglio del risultato delle operazioni finanziarie conseguito nell'esercizio.

|  |            |
|--|------------|
| Esistenze iniziali titoli quotati all'01.01.2016 | -92        |
| Acquisti   | -313       |
| Vendite  | +280       |
| Rimanenze finali titoli quotati al 31.12.2016    | +79        |
| <b>Perdita da operazioni finanziarie</b>         | <b>-46</b> |

## Sezione 4 – Le spese amministrative

| Tipologia                            | Valore di bilancio<br>31.12.2016 | Valore di bilancio<br>31.12.2015 |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Spese amministrative:                |                                  |                                  |
| <b>a) Spese per il personale</b>     | <b>209</b>                       | <b>208</b>                       |
| -Salari e stipendi                   | 151                              | 151                              |
| -Oneri sociali                       | 45                               | 45                               |
| -Trattamento di fine rapporto        | 13                               | 12                               |
| -Trattamento di quiescenza e simili  |                                  |                                  |
| <b>b) Altre spese amministrative</b> | <b>1.055</b>                     | <b>1.040</b>                     |
| <b>TOTALE</b>                        | <b>1.264</b>                     | <b>1.248</b>                     |

Di seguito il dettaglio della voce b) Altre spese amministrative

| <b>Altre spese amministrative</b>     | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2016</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2015</b> |
|---------------------------------------|--|--|
| Compensi Consiglio di Amministrazione | 150                                      | 150                                      |
| Emolumenti Collegio Sindacale         | 19                                       | 19                                       |
| Compensi Professionisti               | 261                                      | 165                                      |
| Altre consulenze                      | 15                                       | 15                                       |
| Oneri Assilea                         | 9  | 8  |
| Spese condominiali                    | 23                                       | 24                                       |
| Canoni di locazione e noleggio        | 94                                       | 111                                      |
| Spese postali e telefoniche           | 31                                       | 29                                       |
| Software                              | 58                                       | 33                                       |
| Cancelleria e stampati                | 5  | 5  |
| Costi di manutenzione                 | 58                                       | 134                                      |
| Trasferte e viaggi                    | 30                                       | 36                                       |
| Imposte varie                         | 155                                      | 163                                      |
| Altre spese di gestione               | 147                                      | 148                                      |
| <b>TOTALE</b>                         | <b>1.055</b>                             | <b>1.040</b>                             |

#### 4.1 Numero medio dei dipendenti per categoria

- a) dirigenti: 0  
b) restante personale: 4

### Sezione 5 – Le rettifiche, le riprese e gli accantonamenti

#### 5.1 Composizione della voce 100 “rettifiche su crediti e accantonamenti per garanzie e impegni”

| Tipologia                     | Rettifiche di valore<br>31.12.2016 |  | Accantonamenti su garanzie e impegni<br>31.12.2016 |   |
|-------------------------------|------------------------------------|--|--|---|
|                               | su esposizioni deteriorate         | forfettarie su esposizioni non deteriorate | su garanzie e impegni deteriorati                  | forfettarie su garanzie e impegni non deteriorati |
| Leasing                       | 12                                 | 0  | 0  | 0   |
| Finanziamenti                 | 258                                | 0  | 0  | 0   |
| Sconti commerciali su crediti | 81                                 | 0  | 0  | 0   |
| Altri                         | 7                                  |  |  |   |
| <b>TOTALE</b>                 | <b>358</b>                         | <b>0</b>                                   | <b>0</b>   | <b>0</b>  |

| Tipologia                     | Rettifiche di valore<br>31.12.2015 |  | Accantonamenti su garanzie e impegni<br>31.12.2015 |   |
|-------------------------------|------------------------------------|--|--|---|
|                               | su esposizioni deteriorate         | forfettarie su esposizioni non deteriorate | su garanzie e impegni deteriorati                  | forfettarie su garanzie e impegni non deteriorati |
| Leasing                       | 81                                 | 0  | 0  | 0   |
| Finanziamenti                 | 210                                | 0  | 0  | 0   |
| Sconti commerciali su crediti | 130                                | 0  | 0  | 0   |
| Altri                         | 12                                 |  |  |   |
| <b>TOTALE</b>                 | <b>433</b>                         | <b>0</b>                                   | <b>0</b>   | <b>0</b>  |

### Sezione 6 – Altre voci del conto economico

#### 6.1 Composizione della voce 160 “altri proventi di gestione”

I proventi di gestione sono rappresentati dai ricavi per canoni attivi su beni in locazione rettificati dall'effetto di risconti passivi su ricavi futuri e di ratei attivi su canoni maturati e non fatturati, di cui si è già parlato a proposito dei ratei e risconti, oltre che dai ricavi per indicizzazioni attive ed i vari rimborsi spese. Di seguito il dettaglio

| <b>Altri proventi di gestione</b>                    | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2016</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2015</b> |
|--|--|--|
| Canoni attivi per beni in locazione                  | 2.423                                    | 2.008                                    |
| - Risconti passivi su canoni futuri                  | (10)                                     | (29)                                     |
| + Canoni maturati e non fatturati                    | 57                                       | 296                                      |
| Canoni attivi netti per beni in locazione            | 2.470                                    | 2.275                                    |
| + Saldo indicizzazioni attive                        | 1  | 2  |
| + Affitti attivi                                     | 1.213                                    | 1.939                                    |
| + Rimborso spese legali                              | 5  | 10                                       |
| + Rimborso spese incasso e varie                     | 96                                       | 63                                       |
| + Rimborso imposta reg. affitti e locaz. immobiliari | 21                                       | 10                                       |
| + Conto risarcimenti                                 | 2  | 11                                       |
| + Ricavi diversi                                     | 5  | 460                                      |
| <b>TOTALE</b>  | <b>3.813</b>                             | <b>4.770</b>                             |

### 6.3 Composizione della voce 220 "proventi straordinari"

| <b>Proventi straordinari</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2016</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2015</b> |
|------------------------------|--|--|
| Plusvalenze                  | 2  | 141                                      |
| Sopravvenienze attive varie  | 39                                       | 92                                       |
| Sconti e abbuoni attivi      | 0  | 0  |
| <b>TOTALE</b>                | <b>41</b>                                | <b>233</b>                               |

### 6.4 Composizione della voce 230 "oneri straordinari"

| <b>Oneri straordinari</b>                   | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2016</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2015</b> |
|---|--|--|
| Minusvalenze                                | 0  | 63                                       |
| Sopravvenienze /insussistenze passive       | 3  | 62                                       |
| Imposta sostitutiva affrancamento scissione | 146                                      | 195                                      |
| <b>Totale</b>                               | <b>149</b>                               | <b>320</b>                               |

### 6.5 Composizione della voce 260 "Imposte sul reddito dell'esercizio"

|   | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2016</b> | <b>Valore di bilancio<br/>31.12.2015</b> |
|---|--|--|
| 1. Imposte correnti (-)                             | -92                                      | -281                                     |
| 2. Variazione delle imposte anticipate (+/-)        | -5                                       | +36                                      |
| 3. Variazione delle imposte differite (-/+)         | 0  | 0  |
| 4. Imposte sul reddito dell'esercizio (-1+/-2-/ +3) | -97                                      | -245                                     |

## Parte D – Altre informazioni

### Crediti verso clientela

#### 1 Esposizione lorda e netta

| Voce                                     | Esposizione lorda | Rettifiche di valore complessivo | Esposizione netta |
|--|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| <b>1. Esposizioni non deteriorate:</b>   |                   |                                  |                   |
| <b>Scadute da più di 90 giorni</b>       | <b>633</b>        | <b>0</b>                         | <b>633</b>        |
| Leasing                                  | 136               | 0                                | 136               |
| Finanziamenti                            | 456               | 0                                | 456               |
| Sconto effetti                           | 0                 | 0                                | 0                 |
| Altri                                    | 41                | 0                                | 41                |
| <b>Altre esposizioni non deteriorate</b> | <b>19.808</b>     | <b>0</b>                         | <b>19.808</b>     |
| Leasing                                  | 61                | 0                                | 61                |
| Finanziamenti                            | 11.531            | 0                                | 11.531            |
| Sconto effetti                           | 6.600             | 0                                | 6.600             |
| Altri                                    | 1.616             | 0                                | 1.616             |
| <b>2. Sofferenze</b>                     | <b>2.432</b>      | <b>(469)</b>                     | <b>1.963</b>      |
| Leasing                                  | 377               | (37)                             | 341               |
| Finanziamenti                            | 1.708             | (347)                            | 1.360             |
| Sconto effetti                           | 340               | (85)                             | 255               |
| Altri                                    | 7                 | 0                                | 7                 |
| <b>3. Altre esposizioni deteriorate</b>  | <b>600</b>        | <b>(19)</b>                      | <b>581</b>        |
| Leasing                                  | 65                | 0                                | 65                |
| Finanziamenti                            | 511               | (19)                             | 492               |
| Sconto effetti                           | 24                | 0                                | 24                |
| Altri                                    | 0                 | 0                                | 0                 |

#### 2 Variazioni delle esposizioni deteriorate: valori lordi

| Causali                                      | Importo      |
|--|--------------|
| <b>A. Esposizione lorda iniziale</b>         | <b>2.482</b> |
| <b>A.1 di cui interessi di mora</b>          |              |
| <b>B. Variazioni in aumento</b>              | <b>884</b>   |
| B.1 ingressi da esposizioni non deteriorate  | 584          |
| B.2 interessi di mora                        | 0            |
| B.3. Altre variazioni in aumento             | 300          |
| <b>C. Variazioni in diminuzione</b>          | <b>333</b>   |
| C.1 uscite verso esposizioni non deteriorate | 52           |
| C.2 cancellazioni                            | 81           |
| C.3 incassi                                  | 179          |
| C.4 altre variazioni in diminuzione          | 21           |
| <b>D. Esposizione lorda finale</b>           | <b>3.033</b> |
| <b>D.1 di cui per interessi di mora</b>      |              |

### 3 Dinamica delle rettifiche di valore complessive

| Causali/Categorie  | Importo    |
|--|------------|
| <b>A. Rettifiche di valore/accantonamenti complessivi iniziali</b> | <b>212</b> |
| <b>A.1 di cui interessi di mora</b>                                |            |
| <b>B. Variazioni in aumento</b>                                    | <b>277</b> |
| B.1 rettifiche di valore/accantonamenti                            | 277        |
| B.1.1 di cui per interessi di mora                                 | 0          |
| B2. Altre variazioni in aumento                                    | 0          |
| <b>C. Variazioni in diminuzione</b>                                | <b>0</b>   |
| C.1 riprese di valore da valutazione                               | 0          |
| C.1.1 di cui per interessi di mora                                 | 0          |
| C.2 riprese di valore da incasso                                   | 0          |
| C.2.1 di cui per interessi di mora                                 | 0          |
| C.3 cancellazioni  | 0          |
| C.4 altre variazioni in diminuzione                                | 0          |
| <b>D. Rettifiche di valore/accantonamenti complessivi finali</b>   | <b>489</b> |
| <b>D.1 di cui per interessi di mora</b>                            |            |

### 5 Variazioni delle operazioni: numero di contratti

| Causali/valore                        | Numero contratti |
|---------------------------------------|------------------|
| <b>Variazioni in aumento</b>          | <b>490</b>       |
| 1.Nuove operazioni                    |                  |
| Leasing strumentale                   | 19               |
| Leasing autoveicoli                   | 15               |
| Leasing immobili                      | 1                |
| Leasing nautico                       | 0                |
| Finanziamenti/Sconto bancario         | 455              |
| <b>Variazioni in diminuzione</b>      | <b>558</b>       |
| 1.Operazioni rimborsate integralmente |                  |
| Leasing strumentale                   | 20               |
| Leasing autoveicoli                   | 15               |
| Leasing immobili                      | 0                |
| Leasing nautico                       | 1                |
| Finanziamenti/Sconto bancario         | 522              |

8 Distribuzione delle operazioni di credito per settore di attività economica dei debitori stipulate nel 2016

|                         | <b>Valore bilancio 31.12.2016</b> | <b>Numero operazioni</b> |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| -Imprese manifatturiere | 7.797                             | 155                      |
| - Altre imprese         | 26.469                            | 311                      |
| - Commercio             | 830                               | 19                       |
| - Famiglie              | 180                               | 5                        |
| <b>Totale</b>           | <b>35.276</b>                     | <b>490</b>               |

9 Distribuzione territoriale delle operazioni di credito stipulate nel 2016

|                       | <b>Valore bilancio 31.12.2016</b> | <b>Numero operazioni</b> |
|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| - Lombardia           | 32.669                            | 456                      |
| - Piemonte            | 658                               | 2                        |
| - Lazio               | 1.103                             | 21                       |
| - Campania            | 130                               | 1                        |
| - Toscana             | 591                               | 8                        |
| - Veneto              | 100                               | 1                        |
| - Trentino Alto Adige | 25                                | 1                        |
| <b>Totale</b>         | <b>35.276</b>                     | <b>490</b>               |

### Effetti dell'operazione di scissione parziale proporzionale

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| ATTIVITA'                        |                |
| Voci                             | Importo        |
| Immobilizzazioni materiali nette | 7.342          |
| Immobilizzazioni finanziarie     | 3.010          |
| Altri crediti                    | 93             |
| <b>TOTALE ATTIVO</b>             | <b>10.445</b>  |
| PASSIVITA'                       |                |
| Debiti verso banche              | -9.470         |
| Altri debiti                     | -671           |
| Patrimonio netto                 | 304            |
| <b>TOTALE PASSIVO</b>            | <b>-10.445</b> |

### Garanzie rilasciate per obbligazioni di terzi

Unità di Euro

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| IMPEGNI   | <b>31.12.2016</b> | <b>31.12.2015</b> |
| Impegno al subentro in contratto di locazione finanziaria erogato da Leasimpresa a MAR-LI snc | 3.539.000         | 3.539.000         |

Unità di Euro

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| GARANZIE   |         |         |
| Fidejussioni rilasciate a terzi nell'interesse della società partecipata Quenza S.r.l. | 393.055 | 750.000 |
| Fidejussioni dirette Comunità Montana Valle Imagna                                     | 20.000  | 20.000  |
| Pegno a favore Ubi Banca Popolare di Bergamo   | 0       | 78.000  |

### Attività cedute a terzi in garanzia di obbligazioni proprie

Unità di Euro

| ISTITUTO DI CREDITO | N. MUTUO     | DEBITO RESIDUO AL 31.12.2016 | IMPORTO GARANZIA | DESCRIZIONE IMMOBILE                           | VALORE IMMOBILE AL 31.12.2016 |
|---------------------|--------------|------------------------------|------------------|--|-------------------------------|
| UBI POP.BG          | 316248       | 3.448.152                    | 12.000.000       | BG VIA CAMOZZI 9/11                            | 3.377.225                     |
| UBI POP.BG          | 1082629      | 2.726.065                    | 7.000.000        | BG VIA CAMOZZI 9/11                            | 3.377.225                     |
| UBI POP.BG          | 56816        | 114.583                      | 1.800.000        | SAN PAOLO D'ARGON (*)                          | 1.257.056                     |
| VENETO BANCA        | 36761        | 800.160                      | 2.520.000        | CASALE CORTE CERRO (*)                         | 839.637                       |
| BANCO POPOLARE      | 8309090      | 95.798                       | 470.000          | NEGOZIO IN SARNICO VIALE ROMA                  | 295.221                       |
| SANTA GIULIA        | 01/20/00053  | 824.780                      | 2.000.000        | CAPANNONE ARTIGIANALE IN COCCAGLIO             | 988.659                       |
| UBI BCO BRESCIA     | 004/1123678  | 689.049                      | 1.400.000        | BG.PIAZZA DELLA REPUBBLICA USO INDUSTRIALE (*) | 1.576.278                     |
| UBI BCO BRESCIA     | 004/01071092 | 41.635                       | 116.000          | BG VIA PICCININI AUTORIMESSA PIANO S2          | 82.639                        |

\* trattasi di immobili oggetto di contratto di leasing immobiliare

## Sezione 2 – Gli amministratori e i sindaci

### 2.1 Compensi

|                | Valore bilancio 31.12.2016 | Valore bilancio 31.12.2015 |
|----------------|----------------------------|----------------------------|
| Amministratori | 150                        | 150                        |



|               |            |            |
|---------------|------------|------------|
| Sindaci       | 19         | 19         |
| <b>TOTALE</b> | <b>169</b> | <b>169</b> |

## 2.2 Crediti e garanzie rilasciate

|                | <b>Valore bilancio<br/>31.12.2015</b> | <b>Valore bilancio<br/>31.12.2016</b> |
|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Amministratori | 0                                     | 0                                     |
| Sindaci        | 0                                     | 0                                     |
| <b>TOTALE</b>  | <b>0</b>                              | <b>0</b>                              |

## Sezione 3 – Impresa controllante che redige il bilancio consolidato

La società non ha predisposto il bilancio consolidato non avendo alcuna partecipazione di controllo ed in accordo con l'art. 24, 3° comma lettera a) del DLgs. n.136/2015 che prevede la deroga all'obbligo di redigere il bilancio consolidato quando l'inclusione dei dati delle imprese controllate sarebbe irrilevante ai fini della redazione chiara e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

#### **Sezione 4 – Operazioni con parte correlate**

Unità di Euro

|                                    | <b>CREDITI al<br/>31.12.2015</b> | <b>Di cui<br/>anticip.crediti</b> | <b>CREDITI al<br/>31.12.2016</b> | <b>Di cui<br/>anticip.crediti</b> |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Manifat.Guarnizioni Colombo Spa    | 1.207.690                        | 1.137.481                         | 1.100.741                        | 1.100.741                         |
| Radio Lagouno Srl                  | 5.667.701                        | 953.028                           | 1.297.421                        | 1.161.741                         |
| R B C Srl                          | 1.500.863                        | 172.288                           | 148.584                          | 148.584                           |
| ERP Srl                            | 42.901                           | 42.901                            | 17.151                           | 17.151                            |
| Gestione Distributori Stradali Srl | 371.163                          |                                   | 282.186                          |                                   |
| B T Monitoring srl                 |                                  |                                   | 239.861                          |                                   |
| BT – Group Srl                     |                                  |                                   | 92.985                           | 92.985                            |
| SBT Srl*                           |                                  |                                   | 926.551                          | -124                              |

**\* ALLA DATA DEL 17/02/2017 IL SALDO È PARI AD € 0,00**

#### **sezione 5 – Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

Non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

#### **Sezione 6 – Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

La Società ha ricevuto l'autorizzazione per l'iscrizione all'Albo 106 Tub in data 31 gennaio 2017 ed è stato avviato il processo organizzativo propedeutico all'iscrizione all'Albo.

#### **Sezione 7 – Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

Viene proposto di destinare l'utile dell'esercizio 2016 pari ad Euro 20.463 nel modo seguente:

- € 1.100 a Riserva Legale;
- € 19.363 a Riserva Straordinaria.

## PROSPETTI ALLEGATI ALLA NOTA INTEGRATIVA

I presenti allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella nota integrativa, della quale costituiscono parte integrante:

|   |              |
|---|--------------|
| Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per gli esercizi 2015 e 2016.  | allegato I   |
| Prospetto delle variazioni nei conti del Patrimonio Netto per gli esercizi 2015 e 2016.   | allegato II  |
| Prospetto delle rivalutazioni   | allegato III |
| Prospetto di riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico redatto secondo la "metodologia finanziaria" per gli esercizi 31/12/2015 e 31/12/2016 | allegato IV  |

**ALLEGATO I**

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI  
PER GLI ESERCIZI 2015 E 2016**

**immobilizzazioni materiali\***

*Unità di Euro*

|  | Immobili         | Autoveicoli    | Strumentale      | Imbarcazioni  | Totale           | Immobilizzi ad uso proprio |
|--|------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|----------------------------|
| Valori iniziali                                | 6.884.743        | 1.919.040      | 8.696.253        | 226.275       | 17.726.311       | 21.726.705                 |
| Fondo ammortamento                             | (1.428.831)      | (1.078.062)    | (6.746.064)      | (192.727)     | (9.445.684)      | (6.087.827)                |
| <b>VALORI INIZIALI NETTI</b>                   | <b>5.455.912</b> | <b>840.978</b> | <b>1.950.189</b> | <b>33.548</b> | <b>8.280.627</b> | <b>15.638.878</b>          |
| + Acquisizione dell'esercizio                  | 2.522.121        | 454.477        | 1.842.263        | 0             | 4.818.861        | 310.550                    |
| - Cessioni dell'esercizio                      | 0                | (285.662)      | (1.574.385)      | (226.275)     | (2.086.322)      | 0                          |
| + Fondo amm.to beni ceduti                     | 0                | 260.088        | 1.501.587        | (192.727)     | 1.568.948        | 0                          |
| + Altre variaz.in dimin./aum.                  | (3.961.353)**    | 33.568         | 0                | 0             | (3.927.785)      | (11.650.402)***            |
| - Fondo amm.to altre variazioni in dimin./aum. | 0                | (18.223)       | 0                | 0             | (18.223)         | 4.308.337***               |
| - Ammortamenti esercizio                       | (318.824)        | (447.335)      | (1.184.269)      | 0             | (1.950.428)      | (639.902)                  |
| <b>VALORI FINALI NETTI</b>                     | <b>3.697.856</b> | <b>837.891</b> | <b>2.535.385</b> | <b>0</b>      | <b>7.071.132</b> | <b>7.967.461</b>           |
| Fondo ammortamento                             | 1.747.655        | 1.285.532      | 6.428.745        | 0             | 9.461.932        | 2.419.392                  |

\*la tabella non ricomprende i beni in contenzioso il cui costo storico ammonta ad € 174.643 ed il relativo fondo ammortamento ammonta ad €70.559, per un valore netto contabile pari ad € 104.084;

\*\* la variazione di € 3.961.353 si riferisce al cantiere Valcava che è stato riclassificato dalla voce 90 di stato patrimoniale "Immobilizzazioni materiali" alla voce 130 "Altre attività";

\*\*\* la variazione di € 11.650.402 e di € 4.308.337 si riferiscono alle immobilizzazioni ed ai fondi di ammortamento che hanno costituito oggetto di scissione alla società beneficiaria neo-costituita PORTISOLA S.r.l..

**Immobilizzazioni immateriali**

*Unità di Euro*

|                               | Costi Pluriennali | Oneri per mutui | Totale         |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| Costo originario              | 21.188            | 130.807         | 151.995        |
| - ammortamenti preced.        | (8.706)           | (13.770)        | (22.476)       |
| Esistenze iniziali            | 12.482            | 117.037         | 129.519        |
| +Acquisti/aumenti             | 22.062            | 4.315           | 26.377         |
| - Vendite/Ammortamenti        | (8.750)           | (14.450)        | (23.200)       |
| <b>ESISTENZE FINALI NETTE</b> | <b>25.794</b>     | <b>106.902</b>  | <b>132.696</b> |

**ALLEGATO II**

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DEL PATRIMONIO NETTO**

Unità di Euro

|   | capitale sociale | Riserva azioni proprie | Riserva legale | Riserva straordinariaa | Riserva sovrapp. azioni | Riserve Rlval.L.413-350-.2/2009 | utile netto di esercizio | TOTALE     |
|---|------------------|------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------|
| Saldo allo 01.01.2015                   | 6.000.000        | 547.200                | 306.427        | 2.305.321              | 1.460.000               | 4.718.348                       | 212.744                  | 15.550.040 |
| Destinazione del risultato d'esercizio: |                  |                        |                |                        |                         |                                 | (212.744)                | (212.744)  |
| - Attribuzione dividendi                |                  |                        |                |                        |                         |                                 |                          |            |
| - Altre destinazioni                    |                  |                        | 11.000         | 201.744                |                         |                                 |                          | 212.744    |
| Altre variazioni                        |                  |                        |                |                        |                         |                                 |                          |            |
| Risultato dell'esercizio precedente     |                  |                        |                |                        |                         |                                 | 316.811                  | 316.811    |
| Saldi al 31.12.2015                     | 6.000.000        | 547.200                | 317.427        | 2.507.065              | 1.460.000               | 4.718.348                       | 316.811                  | 15.866.851 |
| Destinazione del risultato d'esercizio: | 0                | 0                      | 0              | 0                      | 0                       | 0                               | (316.811)                | (316.811)  |
| - Attribuzione dividendi                |                  |                        |                |                        |                         |                                 |                          |            |
| - Altre destinazioni                    |                  |                        | 16.000         | 300.811                |                         |                                 |                          | 316.811    |
| Altre variazioni                        |                  | (547.200)              |                | 2.630.782              |                         | (2.935.138)                     |                          | (851.556)  |
| Risultato dell'esercizio precedente     |                  |                        |                |                        |                         |                                 | 20.463                   | 20.463     |
| Saldi al 31.12.2016                     | 6.000.000        | 0                      | 333.427        | 5.438.658              | 1.460.000               | 1.783.210                       | 20.463                   | 15.035.758 |

**PROSPETTO SULLA COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO NETTO E SUL RELATIVO REGIME DI DISPONIBILITA'**

Unità di Euro

| Natura/descrizione   | Importo   | Possibilità di utilizzazione | Quota disponibile | Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi |                   |
|--|-----------|------------------------------|-------------------|--|-------------------|
|  |           |                              |                   | per copertura perdite  | per altre ragioni |
| <b>Capitale</b>  | 6.000.000 |                              |                   |  |                   |
| <b>Riserve di capitale:</b>  |           |                              |                   |  |                   |
| Riserva azioni proprie   | 0         |                              |                   |  |                   |
| Riserva sovrapp. azioni  | 1.460.000 | A,B,C                        | 0                 |  |                   |
| <b>Riserve di utili:</b>   |           |                              |                   |  |                   |
| Riserva legale   | 333.427   | B                            | 0                 |  |                   |
| Riserva straordinaria di cui:  | 5.438.658 | A,B,C                        | 5.438.658         |  |                   |
| riserva riv. L. 2/2009 su immobile sito in Sarnico Via V.Veneto 48 oggetto di scissione a Portisola S.r.l. | 2.935.138 |                              |                   |  |                   |
| Riserve Rlval.L.413-350-.2/2009  | 1.783.210 | A,B,C                        | 1.783.210         |  |                   |
| <b>Quota non distribuibile</b>   |           |                              |                   |  |                   |
| <b>Residua Quota distribuibile</b>   | 7.221.868 |                              |                   |  |                   |

A: Aumento capitale  
 B: copertura perdite  
 C: distribuzione ai soci

**ALLEGATO III**

**PROSPETTO DELLE RIVALUTAZIONI.**

|  | <i>Unità di Euro</i> |
|--|----------------------|
| Valore dei beni in patrimonio al 31/12/2016 sui quali sono state effettuate rivalutazioni a norma di specifiche leggi. | 2.434.011            |
| - Rivalutazioni effettuate ai sensi della Legge 2/2009 (al lordo dell'imposta sostitutiva).                            | (1.638.584)          |
| Valore dei beni al netto delle rivalutazioni.  | 795.427              |

**ALLEGATO IV**

**PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DELLO STATO PATRIMONIALE REDATTO SECONDO  
LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 31/12/2015 E 31/12/2016.**

|   | 31/12/2015 | 31/12/2016 |
|---|------------|------------|
| BENI CEDUTI IN LEASING "NETTI"                                      | 5.073.395  | 7.071.132  |
| - Effetto risconti/ratei  | +12.542    | +46.148    |
| Riserva finanziaria (*)   | -7.258     | -6.655     |
| CREDITI COMPLESSIVI LEASING   | 5.078.679  | 7.110.625  |
| + Crediti e disponibilità diverse                                   | 35.540.788 | 29.774.483 |
| + Beni in contenzioso   | 114.744    | 104.083    |
| IMPIEGHI TOTALI (a)   | 40.734.211 | 36.989.191 |
| Provvista bancaria B.T.   | 19.534.396 | 15.521.844 |
| Provvista M.L.T.  | 19.724.056 | 10.056.165 |
| Debiti diversi  | 4.933.470  | 4.773.333  |
| Fondi accantonati   | 467.898    | 292.729    |
| PROVVISTA (b)   | 44.659.820 | 30.644.071 |
| MEZZI CIRCOLANTI PROPRI (a-b)                                       | -3.925.609 | 6.345.120  |
| Immobilizzazioni Materiali nette                                    | 15.638.878 | 7.967.461  |
| Immobilizzazioni Immateriali nette                                  | 142.194    | 139.432    |
| Immobilizzazioni Finanziarie nette                                  | 4.004.130  | 577.090    |
| TOTALE ATTIVO IMMOBILIZZATO (c)                                     | 19.785.202 | 8.683.983  |
| MEZZI PROPRI (a) - (b) + (c)  | 15.859.593 | 15.029.103 |
| di cui RISERVA FINANZIARIA<br>incorporata nei fondi di ammortamento | -7.258     | -6.655     |
| PATRIMONIO NETTO CONTABILE IN BILANCIO                              | 15.866.851 | 15.035.758 |

**PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO SECONDO  
LA "METODOLOGIA FINANZIARIA" PER GLI ESERCIZI 31/12/2015 E 31/12/2016.**

|  | 31/12/2015 | 31/12/2016 |
|--|------------|------------|
| RICAVI DI LEASING                                | 2.304.362  | 2.479.595  |
| - Rettifica ricavi                               | -29.103    | -10.378    |
| - Minusvalenze "nette"                           | -55.649    | -84.277    |
| - Ammortamenti "finanziari"                      | -1.801.961 | -1.947.008 |
| TOTALE INTERESSI DA LEASING                      | 417.649    | 437.932    |
| + Interessi attivi e proventi assimilati         | 1.513.715  | 1.564.614  |
| <br>   |            |            |
| TOTALE INTERESSI ATTIVI                          | 1.931.364  | 2.002.546  |
| - Interessi passivi ed oneri assimilati          | -972.633   | -834.531   |
| - Indicizzazioni passive                         | -14.529    | -15.221    |
| TOTALE INTERESSI PASSIVI                         | -987.162   | -849.752   |
| <br>   |            |            |
| MARGINE DI INTERMEDIAZIONE                       | 944.202    | 1.152.794  |
| SALDO DELLE OPERAZIONI FINANZIARIE               | -148.100   | -46.295    |
| + Affitti attivi                                 | +1.939.465 | +1.212.725 |
| <br>   |            |            |
| MARGINE DA GESTIONE TIPICA                       | 2.735.567  | 2.319.224  |
| - Spese amministrative                           | -1.003.600 | -1.039.134 |
| - Oneri per il personale                         | -207.867   | -209.080   |
| - Commissioni passive e spese                    | -9.476     | -51.948    |
| - Oneri straordinari                             | -753.855   | -506.803   |
| + Commissioni attive e ricavi                    | 644.682    | 234.087    |
| <br>   |            |            |
| + Dividendi e altri proventi straord.            | 233.712    | 53.542     |
| COSTI NETTI                                      | -1.096.404 | -1.519.336 |
| UTILE LORDO                                      | 1.639.163  | 799.888    |
| - Leasing Immobiliari uso proprio                | -36.142    | -15.448    |
| <br>   |            |            |
| - Rettifiche valore immobilizzazioni uso proprio | -1.042.348 | -663.101   |
| RETTIFICHE                                       | -1.042.348 | -663.101   |
| UTILE AL LORDO DELLE IMPOSTE                     | 560.673    | 121.339    |
| - imposte su reddito e tasse                     | -244.757   | -97.456    |
| UTILE DA BILANCIO FINANZIARIO                    | 315.916    | 23.883     |
| Effetto ammortamento civilistico-finanziario     | +895       | -3.420     |
| UTILE DI BILANCIO                                | 316.811    | 20.463     |