

ARC REAL ESTATE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

Dati anagrafici	
Sede in	Via Olmetto 17 - 20123 MILANO (MI)
Codice Fiscale	00845690700
Numero Rea	MI 000002106515
P.I.	00845690700
Capitale Sociale Euro	822.223 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	162919
Società in liquidazione	No
Società con socio unico	No
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	No
Appartenenza a un gruppo	No
Denominazione della società capogruppo	ARC Real Estate Spa
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

31/12/2019 31/12/2018

Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.604.161	1.641.367
II - Immobilizzazioni materiali	148.340	109.045
III - Immobilizzazioni finanziarie	184.317	184.317
Totale immobilizzazioni (B)	1.936.817	1.934.729
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.937.560	2.495.676
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.447	31.047
Totale crediti	2.974.007	2.526.723
IV - Disponibilità liquide	120.447	156.704
Totale attivo circolante (C)	3.094.454	2.683.427
D) Ratei e risconti	137.022	29.970
Totale attivo	5.168.293	4.648.126
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	822.223	822.223
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	177.784	177.784
IV - Riserva legale	51.849	51.038
VI - Altre riserve	516.264	500.856
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	30.731	16.218
Totale patrimonio netto	1.598.851	1.568.119
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	113.420	354.624
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.184.848	1.889.890
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.243.227	807.237
Totale debiti	3.248.075	2.697.127
E) Ratei e risconti	27.946	28.256
Totale passivo	5.168.293	4.648.126

Conto economico

31/12/2019 31/12/2018

Conto Economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.764.223	5.148.387
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	30.570	163.994
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		
Altri	4.631	10.206
Totale altri ricavi e proventi	4.631	10.206
Totale valore della produzione	4.799.424	5.322.587
B) Costi della produzione		
7) per servizi	3.286.003	3.599.805
8) per godimento di beni di terzi	279.636	336.823
9) per il personale		
a) salari e stipendi	556.465	574.301
b) oneri sociali	130.594	160.684
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	34.360	56.329
c) trattamento di fine rapporto	34.340	44.329
e) altri costi	20	12.000
Totale costi per il personale	721.419	791.314
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	208.183	291.495
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	168.386	254.547
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	39.797	36.948
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	100.000	120.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	308.183	411.495
14) oneri diversi di gestione	48.916	53.951
Totale costi della produzione	4.644.157	5.193.388
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	155.267	129.199
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni e da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	723	723
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	723	723
d) proventi diversi dai precedenti		
Altri	4	5.435
Totale proventi diversi dai precedenti	4	5.435
Totale altri proventi finanziari	727	6.158
17) interessi e altri oneri finanziari		
Altri	45.373	37.181
Totale interessi e altri oneri finanziari	45.373	37.181
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-44.645	-31.023
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	110.622	98.176
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	79.891	81.958
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	79.891	81.958
21) Utile (perdita) dell'esercizio	30.731	16.218

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

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Signori Soci,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2019 che si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 con un utile di € 30.731 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del Codice civile ed ai principi contabili nazionali, dettati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, nella versione rivista e aggiornata dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) in seguito alla recente applicazione della Direttiva 2013/34/UE. Tale Direttiva è stata recepita in Italia dal D.Lgs.

139 del 18 agosto 2015 che modifica le relative norme del Codice civile sul bilancio di esercizio a partire dal 1° gennaio 2016. Il medesimo D.Lgs 139/2015 ha inoltre previsto che i principi contabili emanati dall'OIC venissero aggiornati sulla base di tale nuove disposizioni.

Il bilancio viene redatto in forma abbreviata in quanto non sono stati superati, per due esercizi consecutivi, i limiti previsti dall'art. 2435-bis del Codice civile.

Il contenuto dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è quello previsto dagli artt. 2424 e 2425 del Codice civile.

La Nota Integrativa, redatta ai sensi degli artt. 2427 e 2435 bis del Codice civile, contiene tutte le informazioni utili a fornire una corretta interpretazione del bilancio, nonché le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428, per cui la società è esonerata dalla redazione della relazione sulla gestione, ai sensi dell'art. 2435 bis del Codice civile.

Il bilancio di esercizio viene redatto con gli importi espressi in euro. In particolare, ai sensi dell'art. 2423, comma 6, c.c.:

- lo stato patrimoniale e il conto economico sono predisposti in unità di euro. Il passaggio dai saldi di conto, espressi in centesimi di euro, ai saldi di bilancio, espressi in unità di euro, è avvenuto mediante arrotondamento per eccesso o per difetto in conformità a quanto dispone il Regolamento CE;
- i dati della nota integrativa sono espressi in unità di euro in quanto garantiscono una migliore intelligibilità del documento.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli elementi dell'attivo e del passivo;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.

Si precisa inoltre che:

- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del Codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del Codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del Codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico;
- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento.
- non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- ai fini di una maggiore chiarezza non sono state omesse le voci precedute da lettere, numeri arabi e romani che risultano con contenuto zero nel precedente e nel corrente esercizio;
- non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale.

ATTIVITA' SVOLTA E STRATEGIE

La società svolge prevalentemente l'attività di fornitura a banche, società finanziarie, aziende e professionisti di supporto tecnico e di consulenza per le attività di gestione del credito, sia nelle fasi di istruttoria e di concessione degli affidamenti sia in quelle di tutela e di recupero. Le competenze distintive di ARC risiedono nella produzione di informazioni sulle proprietà immobiliari e nella erogazione di servizi di valutazione e monitoraggio degli immobili posti a garanzia delle concessioni di credito.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, Codice civile.

Non si segnalano, inoltre, fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

ARC Real Estate nell'esercizio in corso ha finalizzato il trasferimento della sede legale a Milano, iniziando a rafforzare la posizione sul mercato dei crediti deteriorati italiani, sviluppando l'operatività come piattaforma indipendente di *special servicing* su portafogli di crediti deteriorati (garantiti e non), e su portafogli incagliati (UTP).

Visti i recenti sviluppi tecnologici, anche gli operatori specializzati nella gestione dei pacchetti Npl stanno scoprendo il valore dei dati e del *machine learning* per arrivare a processi *data driven*. *Machine learning* e AI possono essere utilizzati per ottimizzare il business sia nel prendere decisioni che nel fare previsioni. Rendere il processo più efficiente significa ridurre tempi e costi. Di conseguenza, sarà possibile fornire ai clienti modelli aggiornati mediante continui adattamenti al cambio dell'ecosistema del business. Il piano di sviluppo prevede l'implementazione di strategie supplementari come la gestione stragiudiziale attraverso un dialogo attivo con il debitore, competenze di "*restructuring*", l'attivazione di Reoco.

Gli NPL (*non performing loans*) rappresentano un segmento di mercato sempre più significativo per ARC, con l'implementazione di nuove competenze, *loan manager* (competenze legali) e *asset manager real estate* (competenze immobiliari); ci dovrà essere chi segue le banche nella vendita dei portafogli o chi affianca gli acquirenti (fondi di *private equity* o *hedge fund*) e li assiste nelle fasi di *due-diligence*, *roll up*, *underwriting* e successivamente nella fase di gestione e del recupero (il cd. *Servicing*), tentando prima la via stragiudiziale, fino all'approdo in tribunale. Da operazioni più semplici si andrà via via verso transazioni più complesse e articolate. Il processo "*data driven*" diventa centrale e la gestione efficiente dei crediti deteriorati passa per il valore dei dati (*expertise* e *skills* tradizionali di ARC, quali le attività di *data restructuring*, arricchimento dati, *data quality*, bonifica e definizione dei perimetri) e del *machine learning* per arrivare a un chiaro obiettivo di sviluppare un processo *data driven*.

Sez.1 - CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri di valutazione adottati e che qui di seguito vengono illustrati sono coerenti con quelli degli esercizi precedenti e rispondono a quanto richiesto dall'art. 2426 del Codice civile e tengono conto dei principi contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei ragionieri e dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

B) I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le Immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori e sono esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi.

Le "Immobilizzazioni in corso ed acconti" sono stati imputati ai rispettivi cespiti. Gli ammortamenti sono calcolati in funzione della residua possibilità di utilizzazione del bene tenendo conto delle prescrizioni contenute nel punto 5) dell'art. 2426 del Codice civile.

L'immobilizzazione è corrispondentemente svalutata se, alla data di chiusura dell'esercizio, risulta durevolmente di valore inferiore. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario. Non si sono verificati casi di svalutazione nel corso del 2019.

B) II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, compresi gli oneri accessori e i costi direttamente imputabili al bene. Le stesse sono rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nessuna immobilizzazione è mai stata oggetto di rivalutazione monetaria.

Nel costo dei beni non è stata imputata alcuna quota di interessi passivi.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati/imputati integralmente al Conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono e ammortizzati con essi in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione con aliquote non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene.

Le aliquote di ammortamento utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

Impianti, macchinario

Attrezzature industriali e commerciali

Altri beni:

Automezzi e mezzi di trasporto interno

Mobili e macchine d'ufficio e sistemi di elaborazione dati da 10% a 20% Arredamento

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario. Non si sono verificati casi di svalutazione nel corso del 2019.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a Euro 516,46 e di ridotta vita utile

sono completamente spesati a conto economico nell'esercizio di acquisizione.

Le immobilizzazioni materiali in corso e gli anticipi a fornitori sono iscritti nell'attivo sulla base del costo sostenuto comprese le spese direttamente imputabili.

B) III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

PARTECIPAZIONI VALUTATE AL COSTO

Le partecipazioni possedute dalla società in altre imprese sono iscritte fra le immobilizzazioni in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico. Le stesse sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione (art. 2426 n. 1) comprensivo degli oneri accessori.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito nessuna svalutazione.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C) II - Crediti (art. 2427, nn. 1, 4 e 6; art. 2426, n. 8)

I crediti sono iscritti al presunto valore di realizzo che corrisponde alla differenza tra il valore nominale dei crediti e le rettifiche iscritte al fondo rischi su crediti, portate in bilancio a diretta diminuzione delle voci attive cui si riferiscono.

L'ammontare di questi fondi rettificativi è commisurato sia all'entità dei rischi relativi a specifici crediti "in sofferenza", sia all'entità del rischio di mancato incasso incombente sulla generalità dei crediti, prudenzialmente stimato in base all'esperienza del passato.

C) IV - Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Ratei e risconti attivi e passivi (art. 2427, nn. 1, 4 e 7)

I ratei e risconti sono contabilizzati nel rispetto del principio della competenza economica facendo riferimento al criterio del tempo fisico. Costituiscono quote di costi e ricavi comuni a 2 o più esercizi.

Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale (o di estinzione).

Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

Dividendi

I dividendi sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione da parte delle società eroganti.

Conversione dei valori in moneta estera
(OIC n. 26, art. 2426, n. 8-bis e art. 110, c. 3, T.U.I.R.)

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono stati contabilizzati al cambio corrente alla data di compimento della relativa operazione di pagamento e registrazione. Non si sono verificate operazioni in valuta nel corso del 2019.

Imposte

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio determinato in base alla normativa vigente.

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni Finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	4.230.107	691.605	184.317	5.106.029
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.588.740	582.559		3.171.299
Valore di bilancio	1.641.367	109.045	184.317	1.934.729
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	131.181	79.091		210.271
Ammortamento dell'esercizio	168.386	39.797		208.183
Totale variazioni	-37.205	39.294		2.088
Valore di fine esercizio				
Costo	4.361.288	770.696	184.317	5.316.300
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.757.126	622.356		3.379.482
Valore di bilancio	1.604.161	148.340	184.317	1.936.818

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi d'impianto e ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	556.256	644.358	204.620	2.824.873	3.585.749
Ammortamenti (fondo ammortamento)	409.571	644.358	-	1.534.811	1.944.382
Valore di bilancio	146.685	-	204.620	1.290.062	1.641.367
Variazioni dell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	100.610	30.570	131.180
Ammortamento dell'esercizio	19.924	-	-	148.463	168.386
Totale Variazioni	(19.924)	-	(63.383)	46.101	(37.206)
Valore di fine esercizio					
Costo	556.256	-	141.236	3.019.437	3.716.929
Ammortamenti (fondo ammortamento)	429.495	-	-	1.683.274	2.112.768
Valore di bilancio	126.761	-	141.236	1.336.163	1.604.161

Relativamente alle immobilizzazioni immateriali si precisa quanto segue:

- "costi di impianto e ampliamento", riferiti essenzialmente al progetto NPL, investimento sostenuto per ampliare il business aziendale. L'ammontare dei costi non ancora ammortizzati è ampiamente coperto dalle riserve disponibili. Il valore residuo al 31/12/2019 risulta pari ad € 126.762;
- "altre immobilizzazioni immateriali" comprendono:
 - l'applicativo "VisQuadro" quadratura automatica dei rapporti immobiliari, attivato dal 1° gennaio 2012 il cui valore residuo al 31/12/2019 ammonta ad Euro 225.080;
 - il sistema "AVM - Automated Valuation Model" introdotto in data 3 dicembre 2015 in seguito alla fusione della controllata Revis il cui valore residuo al 31/12/2019 ammonta ad Euro 717.590;
 - il progetto "Arc Visual" cofinanziato dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale POR Molise 2007-2013, misura I.2.1 "R&S - PMI". I contributi percepiti nel periodo 2012-2016 pari ad €322.289 sono stati girocontati al progetto "Arc Visual" a storno del cespite. Valore residuo al 31/12/2019 ammonta ad Euro 393.493;

Per le suddette immobilizzazioni, nell'esercizio in corso, ARC, con il consenso del Collegio Sindacale, ha operato una rivalutazione del valore dell'attivo attraverso il lavoro di sviluppo di alcune risorse appartenenti al dipartimento "IT" e "R&S" (pari nel 2018 a € 163.994 e un residuo nell'esercizio in corso pari a € 30.750), atto ad implementare migliorie sui tre immobilizzi sopra citati, che concorrono stabilmente all'attività di produzione e alla formazione dei ricavi.

Quindi partendo dall'esercizio in esame le immobilizzazioni risultano ammortizzate ad una aliquota pari al 10% e una vita residua pari a 10 esercizi.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Impianti e macchinari	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Incrementi per acquisizioni			
Costo	99.084	595.521	694.605
Ammortamenti (fondo ammortamento)	80.389	502.170	582.559
Valore di bilancio	18.695	90.351	109.046
Variazioni dell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	7.565	71.526	79.091
Ammortamento dell'esercizio	7.535	32.261	39.797
Totale Variazioni	30	39.264	39.294
Valore di fine esercizio			
Costo	106.649	667.047	773.696
Ammortamenti (fondo ammortamento)	87.924	534.431	622.356
Valore di bilancio	18.725	129.615	148.340

Nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai valori iscritti nelle immobilizzazioni.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti nell'attivo circolante	2.226.522	389.168	2.615.690	2.615.690	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.239	1.005	10.244	10.244	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	291.282	56.791	348.073	311.626	36.447
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.527.043	446.964	2.974.007	2.937.560	36.447

Nell'esercizio in corso ARC Real Estate Spa ha finalizzato l'acquisto di un portafoglio di crediti non performanti (NPLs). Il 04/12/2019 ha infatti acquistato dalla Cassa Di Risparmio Di Savigliano un portafoglio di 42 "loans" non performanti per un Gross Booked Value (GBV) pari a € 5.641.056 e con un Net Present Value (NPV) di € 451.285.

L'acquisto è stato effettuato in 2 "tranche":

- € 255.383: pari al NPV dei loans secured (Ipotecario)
- € 195.902: pari al NPV dei loans unsecured (Chirografari)

Il Net Present Value è stato caricato contabilmente nell'Attivo Circolante (Crediti verso clienti) ed al 31/12/2019 è pari a € 406.013.

Da quest'operazione con la CR Savigliano, ARC già dall'esercizio in esame ha realizzato flussi pari ad Euro 137.060, di cui:

- € 45.271 appostati a chiusura parziale dell'Attivo Circolante di € 451.285
- € 91.788 a Ricavo da vendite e prestazioni

segundo i *driver* forniti da lavoro di due diligence tecnico-legale che ha prodotto un puntuale business plan il quale elabora i flussi di cassa a livello temporale rapportandoli alle single posizioni del portafoglio acquistato.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Con riferimento all'esercizio in chiusura nelle tabelle seguenti vengono esposte le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve, se presenti in bilancio.

Con riferimento alla disponibilità e alla distribuibilità delle riserve, si precisa che la riserva straordinaria è liberamente distribuibile nei limiti indicati nei prospetti e utilizzabile sia per aumento del capitale, sia per copertura perdite che per distribuzione utili, mentre la riserva legale è utilizzabile esclusivamente per la copertura delle perdite

Il capitale sociale, pari ad € 822.223, interamente sottoscritto e versato, è composto da n.822.223 azioni ordinarie prive di valore nominale.

La società non possiede la riserva di rivalutazione.

In conformità con quanto disposto dal **principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto**, si forniscono le seguenti informazioni.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni				
Capitale	822.223	-	-	-	-	822.223
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	177.784	-	-	-	-	177.784
Riserva legale	51.038	-	811	-	-	51.849
Altre riserve						
Riserva straordinaria	500.858	-	15.407	-	-	516.265
Varie altre riserve	-	-	-	-	-	-
Totale altre riserve	500.858	-	15.407	-	-	516.265
Utile (perdita) dell'esercizio	16.218	(16.218)	-	-	30.731	30.731
Totale patrimonio netto	1.568.119	(16.218)	16.218	30.731	30.731	1.598.851

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nei prospetti successivi, a norma del punto 7-bis dell'art. 2427 c.c., si riportano le voci del patrimonio netto, specificando, per ciascuna, la natura e le possibilità di utilizzazione/distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi:

	Importo	Quota disponibile
Capitale	822.223	-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	177.784	177.784
Riserva legale	51.849	51.849

	Importo	Quota disponibile
Altre riserve		
Riserva straordinaria	516.265	516.265
Varie altre riserve		-
Totale altre riserve	516.265	516.265
Totale	1.598.851	745.895
Quota non distribuibile		447.416
Residua quota distribuibile		291.479

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Le riserve non sono distribuibili per:

- l'importo della riserva legale pari ad € 51.849;
- per la parte di riserva sovrapprezzo azioni corrispondente all'ammontare mancante alla riserva legale per raggiungere il quinto del capitale sociale (art 2431 c.c.) pari ad €112.596;
- per la presenza di costi di impianto e ampliamento ancora da ammortizzare per € 126.762 (art. 2426, n. 5);
- per la garanzia (concessa lo scorso esercizio di Euro 150.000) il cui valore residuo al 31/12/2019 ammonta ad Euro 10.797 e la garanzia concessa nell'esercizio 2019 per un valore sempre pari ad Euro 150.000 il cui valore residuo ammonta a Euro 145.413 al 31/12/2019.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapporto di lavoro per il personale dipendente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	354.624
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	34.115
Utilizzo nell'esercizio	275.319
Totale variazioni	(241.204)
Valore di fine esercizio	113.420

L'importo accantonato rappresenta l'effettivo debito per TFR della società alla fine dell'esercizio verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

L'importo è diminuito del 68% per erogazioni pari a Euro 241.240 maggiorati degli incentivi all'esodo, a causa del licenziamento collettivo avvenuto per parte del personale in forza presso la sede di Campobasso, che ha assunto la decisione di non aderire al piano di trasferimento aziendale, proposto dal Management (attraverso degli incentivi tra i quali l'incremento del 30% delle RAL e un indennità di trasferimento *Una Tantum*), dalla sede di Campobasso a Milano.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.045.498	678.651	1.724.149	794.141	930.008
Debiti verso altri finanziatori	13.868	-4.536	9.332	9.332	
Acconti	3.315	4.116	7.430	7.430	
Debiti verso fornitori	888.026	-75.873	812.154	812.154	
Debiti tributari	469.962	229.332	699.294	507.490	191.804
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	205.417	-48.739	156.678	35.262	121.416
Altri debiti	71.362	-52.323	19.038	19.038	
Totale debiti	2.697.447	730.629	3.428.075	2.184.848	1.243.227

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

I ricavi realizzati possono essere classificati in tre linee di business che corrispondono agli attuali dipartimenti.

RICAVI 2019 PER BUSINESS LINE	2018	2019	VAR 2019-2018	VAR % 2019-2018
BUSINESS INFO	1.694.787	1.999.370	304.583	18%
DEBT COLLECTION	1.418.680	1.262.162	-156.518	-11%
REAL ESTATE VALUATIONS	2.034.920	1.502.844	-532.076	-27%
ALTRI RICAVI	174.199	35.049	-139.150	-80%
Totale	5.322.586	4.799.424	-523.162	-10%

I servizi sono forniti nell'ambito dell'intero territorio nazionale.

La linea di business che ha dominato il fatturato 2019 risulta essere la Business Information con il 41 % del fatturato

Nella Business Line della Debt Collection dal 2019 è entrata una nuova tipologia di ricavi che sono il riflesso economico dell'attività di Gestione Portagli NPL ed in particolare dell'acquisto del portafoglio di crediti NPLs dalla Cassa Centrale di Savigliano per un NPV pari a Euro 451.285.

Infatti, al totale dei Ricavi della Debt Collection concorre un importo pari a Euro 91.788 relativo all'incasso di Dicembre di totali Euro 137.060 di cui una parte ha chiuso l'Attivo Circolante.

Nota integrativa, parte finale

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito d'esercizio sono così ripartite:

IMPOSTE CORRENTI EURO

IRES	58.473
IRAP	21.418
TOTALE	79.891

IMPEGNI: COMPOSIZIONE E NATURA

Gli impegni e le garanzie sono indicati al loro valore contrattuale.

La società ha ottenuto garanzia fideiussoria dai seguenti Istituti di credito:

- Banca Popolare di Bari per € 39.670 a favore della società Infocamere a garanzia della fornitura di servizi;
- Banca Popolare di Bari per € 40.000 a favore della Prefettura di Campobasso in seguito al rilascio della licenza ex art. 134 T.U.L.P.S.

La società ha prestato fidejussione a favore della Sannio Finance Srl per € 150.000 il cui valore residuo al 31/12/2019 risulta pari ad Euro 145.413.

NUMERO MEDIO DIPENDENTI

In ossequio al disposto dell'art. 2427 n. 15 del Codice civile Vi informiamo che il movimento del personale dipendente ed il conseguente numero medio risulta:

	Dirigenti e quadri	Impiegati	Totali
Inizio Esercizio	1	21	22
Assunzioni/passaggi di qualifica	1	5	6
Uscite/passaggi di qualifica	1	16	17
Fine esercizio	1	10	11
Management	6		6

COMPENSI AGLI AMMINISTRATORI E SINDACI

Gli emolumenti del Consiglio di Amministrazione, regolarmente deliberati dall'Assemblea Ordinaria, ammontano ad € 545.000.

Amministratori	€ 545.000
Collegio Sindacale	€ 12.000
Totale corrisposto	€ 557.000

AZIONI DELLA SOCIETA'

Come specificato anche nella sezione 4, il capitale sociale della società, pari ad € 822.223, è composto da 822.223 azioni ordinarie prive di valore nominale.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE (Art. 2427, Co. 1, n. 22-bis)

La società nel corso del 2019 non ha intrattenuto operazioni con parti correlate, che non siano state concluse alle normali condizioni di mercato.

PRIVACY

La società ha adempiuto agli obblighi imposti dalla normativa nazionale in materia di privacy (D.Lgs n. 196/2003- GDPR 2016/679) redigendo apposita autocertificazione e adottando le misure minime necessarie per la tutela dei dati.

ARTICOLO 2497 BIS c.c.

In ottemperanza all'art. 2497-bis, comma 4, si segnala che l'attività della società non è sottoposta alla direzione ed al coordinamento di società od enti.

ARTICOLO 2428 n. 3 e n. 4 c.c.

La società non possiede, né ha acquistato o alienato nel corso dell'esercizio azioni proprie o azioni o quote di società controllanti, nemmeno per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

VARIE ED EVENTUALI

Ulteriori informazioni richieste dall'art. 2427 del Codice civile

- Non esistono effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio (art. 2427 n. 6-bis);
- non esistono crediti e debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine (art. 2427 n. 6-ter);
- nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale (art. 2427 n. 8);
- non sono stati conseguiti altri proventi da partecipazione di cui all'art. 2425, n. 15 del Codice civile diversi dai dividendi (art. 2427 n. 11);
- la Società non ha emesso né azioni di godimento, né obbligazioni convertibili in azioni, né titoli o valori similari, né altri strumenti finanziari (art. 2427, n. 18 e n. 19);
- la società non ha strumenti finanziari derivati (art. 2427 bis, prima comma n.1);
- la Società non ha costituito patrimoni destinati in via esclusiva ad uno specifico affare (art. 2427 n. 20), tranne la riserva appositamente costituita per € 150.000 il cui valore residuo ammonta ad Euro 42.718 come specificato nel prospetto delle riserve;
- non esiste nessun contratto relativo al finanziamento di uno specifico affare (art. 2427 n. 21);
- non sono state effettuate operazioni di locazione finanziaria (art. 2427 n. 22);
- non esistono rischi o benefici significativi derivanti da accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 n. 22-ter);
- non si sono verificati finanziamenti effettuati dai soci alla società (art. 2427 n. 19-bis).

CONCLUSIONI

Il fatto di rilievo accaduto in seguito alla chiusura dell'esercizio 2019 è senza ombra di dubbio lo scoppio della pandemia relativa al *COVID-19* che ha il suo inizio a fine Febbraio 2020. I numeri di questa pandemia sono impressionanti per contagi e deceduti, come lo saranno gli ingenti danni, ancora non calcolabili, al tessuto economico italiano, Europeo e Mondiale.

Con il decreto legge n. 9 de 02 marzo 2020 (denominato *Cura Italia*) e seguenti modifiche, il governo ha varato una serie di provvedimenti atti a tutelare la salute dei cittadini tra cui un *lockdown* completo fino agli inizi di Maggio.

Questo provvedimento se da una parte ha salvato e tutelato la salute e la vita agli italiani, dall'altro ha fermato quasi completamente l'attività delle aziende e anche l'ARC, che appartiene alla filiera del Credito, ne ha risentito attraverso una contrazione del volume d'affari.

Se questa situazione perdurasse, oltre le misure di "prima fase" che l'azienda ha già adottato, il Management sta lavorando ad un *budget* di contenimento dei costi per garantire la continuità di attività d'impresa e minimizzare i danni che il virus e il conseguente *lockdown* potrebbero provocare.

Queste azioni sono volte a combattere l'incertezza della ripresa dell'economia ed a garantire ad ARC la continuità dell'attività d'impresa, la quale con il trasferimento a Milano (conclusosi ad Aprile 2019) ha iniziato a tessere importanti relazioni commerciali per l'ingresso definitivo nel business dell'acquisizione e gestione di crediti non performanti (NPL) da istituti di credito concretizzatosi nell'acquisto del portafoglio di crediti dalla Cassa di risparmio di Savigliano.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica e le risultanze del bilancio corrispondono ai saldi delle scritture contabili tenute in ottemperanza alle norme vigenti. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del Codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Si propone infine all'Assemblea di destinare l'utile di esercizio 2019 pari ad € 30.731 nel seguente modo:

- Riserva legale, nella misura del 5%, per € 1.537 (Euro millecinquecentotrentasette/00);
- Riserva straordinaria per € 29.194 (Euro ventinovemilacentonovantaquattro/00).

Milano, 31 Marzo 2020

Reg. Imp. 00845690700

Rea. 83112

ARC REAL ESTATE S.P.A.

Sede in Via Olmetto, 17 - 20123 MILANO - Capitale sociale Euro 822.223 I.V.

Relazione del Collegio sindacale esercente attività di revisione legale dei conti

Signori Azionisti della **ARC REAL ESTATE S.P.A.**

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31/12/2019, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c..

La presente relazione unitaria contiene nella parte prima la "Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39" e nella parte seconda la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

Parte prima

Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39

a) abbiamo svolto la revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio della società ARC REAL ESTATE S.p.A. chiuso al 31/12/2019. La responsabilità della redazione del bilancio d'esercizio secondo i criteri previsti dalle norme che ne disciplinano la formazione compete all'organo amministrativo della società ARC REAL ESTATE S.P.A, mentre è nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale dei conti.

b) Il nostro esame è stato condotto sulla base dei vigenti principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs.39/2010. In ottemperanza ai predetti principi abbiamo pianificato ed effettuato la revisione legale dei conti al fine di stabilire l'attendibilità del bilancio d'esercizio, acquisendo pertanto tutte le possibili informazioni per accertare che esso non sia viziato da errori significativi.

La revisione è stata svolta tenendo conto delle effettive dimensioni della società e del suo assetto organizzativo ed ha comportato l'esame, con il metodo delle verifiche a campione, della documentazione comprovante i saldi dei conti e delle informazioni contenute nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo pertanto che le verifiche così effettuate siano sufficienti ad esprimere il nostro giudizio professionale sul

bilancio preso in considerazione.

Si evidenzia la circostanza che in riferimento al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, il Collegio sindacale fa riferimento alla relazione a suo tempo predisposta in data 10 aprile 2019.

c) A nostro giudizio, il sopra menzionato bilancio nel suo complesso è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società ARC REAL ESTATE S.P.A. per l'esercizio chiuso al 31/12/2019.

Parte seconda

Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 del Codice Civile

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, che il Consiglio di amministrazione sottopone alla vostra attenzione, è stato redatto secondo le vigenti norme di legge ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, in quanto ai sensi dell'art. 2435 bis del codice civile la società si è avvalsa della facoltà di non presentare la relazione sulla gestione. Tuttavia gli amministratori hanno comunque redatto una relazione illustrativa dell'andamento gestionale molto esaustiva e dettagliata. Detti documenti sono stati messi a disposizione del Collegio sindacale in data 30 marzo 2020.

Nel corso dell'esercizio 2019 abbiamo svolto l'attività di vigilanza sull'amministrazione ex art. 2403 e seguenti del codice civile, secondo le Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli esperti contabili.

In particolare riferiamo che:

- Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, che sono stati costantemente osservati ed improntati all'interesse aziendale.
- Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni dell'organo amministrativo, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento ed in riferimento alle quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto d'interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale e la continuità dell'attività aziendale.
- Sulla base delle informazioni acquisite diamo atto che le scelte gestionali sono ispirate al principio di corretta informazione e ragionevolezza e che gli amministratori sono consapevoli degli effetti delle operazioni compiute tenendo conto del loro insito rischio d'impresa. Il collegio sindacale prende atto che a seguito della importante ristrutturazione iniziata nel 2018 che ha visto il trasferimento della sede legale e parte di quella operativa a Milano, è altresì iniziata l'attività di recupero crediti deteriorati (NPL) ed in particolare è stato acquisito il primo portafoglio gross book value (GBV) pari a 5.641.056,00 euro, con un net present value (NPV) di euro 451.285,00, il quale ha generato ricavi, nel corso dell'esercizio 2019, per complessivi euro 107.088,00. L'organo amministrativo ritiene che tale attività rappresenti un segmento di mercato sempre più significativo e di interesse della società; a tal fine si è dotata quindi, per lo sviluppo delle attività sopra descritte, di competenze e profili professionali adeguati.
- Abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile nonché sulla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione ed esso è risultato adeguato alle esigenze amministrative dell'azienda.
- Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dall'Organo amministrativo sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dalla Società.
- Abbiamo ricevuto dagli Amministratori adeguata informativa sui principi contabili e sui criteri di valutazione utilizzati per la redazione del bilancio 2019.

- Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali, comprese quelle effettuate con parti correlate, compiute nel corso dell'anno.
- L'Organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.
- Dall'attività di vigilanza e di controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione. Il documento di bilancio è stato redatto secondo i nuovi principi contabili revisionati a seguito del Decreto Legislativo 139/2015 in recepimento della Direttiva 2013/34/UE.
- Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 del Codice Civile, né esposti di alcun genere.
- Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2019, corredato dalla nota integrativa, da cui risultano i principali dati economici, patrimoniali e finanziari ed abbiamo verificato la rispondenza dello stesso ai fatti ed alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento della nostra attività. Da tali documenti emerge l'andamento generale della società nel corso dell'esercizio 2019, caratterizzata da una leggera flessione del fatturato e da una sostanziale stabilità dei principali indicatori economici (MOL ed EBITDA).
- Lo stato patrimoniale evidenzia quindi un risultato d'esercizio di Euro 30.731,00 e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	5.168.293
Passività	Euro	3.538.711
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	1.598.851
- Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	30.731

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	4.799.424
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	4.644.157
Differenza	Euro	155.267
Proventi e oneri finanziari	Euro	(44.645)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
Risultato prima delle imposte	Euro	110.622
Imposte sul reddito	Euro	79.891
Utile (Perdita) dell'esercizio	Euro	30.731

Per quanto precede, il Collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2019 e concorda con la proposta dell'Organo amministrativo sulla destinazione del risultato d'esercizio.

Campobasso, 13 aprile '20.

Il Collegio sindacale

Presidente Collegio sindacale

Fabrizio Cappuccilli

Sindaco effettivo

Marco Scopetta

Sindaco effettivo

Mariacarmela Ruscitto