ARC REAL ESTATE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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

	31/12/2020	31/12/2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.628.751	1.604.161
II - Immobilizzazioni materiali	156.770	148.340
III - Immobilizzazioni finanziarie	184.317	184.317
Totale immobilizzazioni (B)	1.969.838	1.936.817
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.862.993	2.937.560
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.447	36.447
Totale crediti	3.899.441	2.974.007
IV - Disponibilità liquide	132.824	120.447
Totale attivo circolante (C)	4.032.264	3.094.454
D) Ratei e risconti	82.096	137,022
Totale attivo	6.084.199	5.168.293
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	822.223	822.223
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	177.784	177.784
IV - Riserva legale	81.043	51.849
VI - Altre riserve	517.01	516.264
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	17.790	30.731
Totale Patrimonio Netto	1.616.642	1.598.851
B) Fondo per Rischi e oneri		
II per imposte, anche differite	49.242	
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	139.956	113.419
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.037.427	2.184.848
esigibili oltre l'esercizio successivo	977.067	1.243.227
Totale debiti	4.234.490	3.248.075
E) Ratei e risconti	43.870	27.946
Totale passivo	6.084.199	5.168.293

Conto economico

	31/12/2020	31/12/2019
Conto Economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.545.076	4.764.223
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	30.570
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	32.532	
Altri	157.970	4.631
Totale altri ricavi e proventi	190.502	4.631
Totale valore della produzione	3.735.578	4.799.424
B) Costi della produzione		
7) per servizi	2.691.394	3.286.003
8) per godimento di beni di terzi	256.646	279.636
9) per il personale		
a) salari e stipendi	390.692	556.465
b) oneri sociali	124.505	130.594
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	26.785	34.360
c) trattamento di fine rapporto	34.340	34.340
e) altri costi	35	20
Totale costi per il personale	576.323	721.419
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni		208.183
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		168.386
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		39.797
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	80.000	100.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	80.000	308.183
14) oneri diversi di gestione	73.007	48.916
Totale costi della produzione	3.643.065	4.644.157
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	92.153	155.267
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	7	4
Totale proventi diversi dai precedenti	7	4
Totale altri proventi finanziari	730	727
17) interessi e altri oneri finanziari		
Altri	30.166	45.373
Totale interessi e altri oneri finanziari	30.166	45.373
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-29.436	-44.645
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	63.077	110.622
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	45.288	79.891
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	45.288	79.891
21) Utile (perdita) dell'esercizio	17.790	30.731

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

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Signori Soci,
la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2020 che si compone dei seguenti documenti:

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

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 con un utile di € 17.790 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agliart. 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 schemisono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritierae 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 precedentesenza 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 nonostante l'emergenza dovuta alla pandemia legata al COVID-19 per la quale si rimanda al paragrafo successivo.

EVOLUZIONE DELL'EMERGENZA CORONAVIRUS

A causa del protrarsi dell'emergenza legata alla pandemia da Covid-19, nel corso del 2020 il legislatore ha emanato varie disposizioni con l'obiettivo di arginare l'impatto negativo della crisi sui bilanci dell'esercizio da poco concluso:

Le norme in oggetto riguardano:

- l'esonero dell'obbligo da parte dell'organo amministrativo di valutare la continuità aziendale dell'impresa, facendo riferimento alle risultanze dell'ultimo bilancio di esercizio chiuso entro il 23 febbraio 2020 (art. 38-quater della Legge 17 luglio 2020 n. 77, di conversione del D.L. 19 maggio 2020, n. 34), sempre che la continuità aziendale sia stata sempre presente anche nell'esercizio 2019.
- la possibilità di non effettuare fino al 100% degli ammortamenti 2020, in deroga all'art. 2426 primo comma n. 2 del Codice Civile, prolungando di un anno il relativo piano di ammortamento (art. 60 comma 7° quater, D.L. 104/2020)
- possibilità di ripianamento delle perdite relative al 2020 entro il termine di approvazione del bilancio dell'esercizio 2025 (art, 6 del D.L. 23/2020 e comma 266 dell'art. 1 della Legge 178/2020).
- Nello specifico l'attività svolta dalla nostra società, consistente principalmente nello svolgimento di corsi di formazione effettuati in presenza, ha subito nel corso del 2020 una forte contrazione; l'organo amministrativo, ha pertanto ritenuto di non effettuare gli ammortamenti dell'esercizio, così come consentito dal citato art. 60 comma 7° quater, D.L. 104/2020, come verrà meglio specificato nella parte dedicata ai criteri di valutazione.

Nell'esercizio appena concluso, nel rispetto dei provvedimenti legislativi emanati, la società:

- ha richiesto ed ottenuto un finanziamento ai sensi del D.L. 23/2020 (Decreto Liquidità), garantito dal Fondo Centrale di Garanzia, per un importo di 200.000,00 euro
- ha adottato le misure necessarie per garantire il contrasto alla diffusione del coronavirus, mediante l'effettuazione di sanificazioni, l'acquisto di dispositivi di protezione individuale e di dispositivi di sicurezza; altresì, le riunioni collegiali sono state svolte principalmente da remoto. Si è provveduto ad aggiornare il Documento di valutazione del Rischio ai sensi del D.L. 81/2018.
- ha richiesto ed ottenuto, ricorrendone i presupposti, il contributo a fondo perduto di cui al D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio).
- ha optato per la moratoria sui mutui e ai sensi dell'art. 56 del D.L. 18/2020 (Decreto Cura Italia)

Si segnala che l'azienda a tutela dei proprio dipendenti ha deciso di non usufruire degli ammortizzatori sociali previsti per il periodo di Lock Down.

In questo esercizio molto complicato e turbato da una crisi economica di portata mondiale, l'azienda ha comunque scelto di continuare il piano di investimento nella gestione di pacchetti NPL finalizzando l'acquisto di due portafogli che si vanno ad aggiungere al primo acquisto effettuato nel passato esercizio.
Gli NPL (non performing loan) rappresentano un segmento di mercato sempre più significativo per ARC, con l'implementazione di nuove competenze. Seguire le banche nella vendita dei portafogli o affiancare gli acquirenti (fondi di private equity o hedge fund) e assisterli 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, saranno attività di cruciale importanza.
L'azienda nell'esercizio in corso, lavorando come first mover nell'ambito, ha emesso un MINIBOND quotato sul Third Market della Borsa di Vienna.

Il titolo obbligazionario è stato collocato attraverso l'innovativa modalità di crowdfunding tramite il portale Crowbond. ARC è stata una delle prime realtà ad utilizzare tale tecnologia per raccogliere capitale di debito direttamente sul mercato.
Le somme raccolte con l'emissione del minibond saranno impiegate per l'acquisto di portafogli di NPL. In particolare, gli obiettivi degli acquisti saranno gli NPL originati sul mercato primario principalmente da banche di credito cooperativo, casse di risparmio e banche popolari, garantiti e non garantiti. Rispetto alla tipologia, i crediti saranno mutui ipotecari, mutui chirografari, aperture di conto corrente e altri finanziamenti. I portafogli target avranno valore lordo compreso tra i 500 mila e i 10 milioni di euro in caso di composizione mista secured e compresa tra 1 e 50 milioni di euro in caso di crediti unsecured.

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 2020.

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 2020.

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.

Per le immobilizzazioni Materiali e immateriali con il D.L. 104/2020 “Decreto Agosto” all’articolo 60, comma 7-quater, in via del tutto eccezionale, viene consentito alle imprese – diverse da quelle che redigono il bilancio secondo i principi contabili internazionali – di non effettuare l’imputazione al conto economico dell’intera quota di ammortamento, o di una sua parte, del costo delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.
La nostra società ha optato di avvalersi della norma emergenziale al fine di favorire una rappresentazione economico-patrimoniale più consona al suo reale valore mitigando in questa maniera, almeno in parte ed in modo indiretto, l’effetto negativo causato dal Covid-19. A tal fine ha stabilito che l’aliquota di ammortamento dell’anno è pari a zero.
Contemporaneamente è stata iscritta una riserva di utili indisponibile per un ammontare corrispondente alla quota di ammortamento non effettuata.
L’effetto contabile della quota di ammortamento non effettuata nel bilancio 2020 verrà imputata al conto economico relativo all’esercizio successivo e con lo stesso criterio sono differite le quote successive, prolungando quindi per tale quota il piano di ammortamento originario di un anno. Il prolungamento del piano di ammortamento coincide altresì con l’allungamento della vita utile dei beni per effetto del loro minore utilizzo.
Nel successivo prospetto viene illustrato l’importo degli ammortamenti non effettuati, e l’effetto sul risultato di esercizio.

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 due 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 2020.

IMPOSTE

Le imposte sono stanziate 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	3.716.929	770.696	184.317	4.671.942
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.112.768	622.356		2.75.124
Valore di bilancio	1.604.161	148.340	184.317	1.936.818
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	24.590	8.430		33.020
Ammortamento dell'esercizio	0	0		0
Totale variazioni	24.590	8.430		33.020
Valore di fine esercizio				
Costo	3.741.519	779.126	184.317	4.704.962
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.112.768	622.356		2.735.124
Valore di bilancio	1.628.751	156.770	184.317	1.969.838

Le immobilizzazioni nel 2020 risultano in linea con quanto esposto al 2019.

ARC si è avvalsa della facoltà prevista dal D-L- 104/20, all'art.60, comma 7-quater, sospendendo gli ammortamenti annuali dei beni materiali e immateriali per una somma pari a Euro 176.495.

L'azienda ha dovuto operare nel suddetto modo in quanto la crisi pandemica ha causato un contrazione di lavoro che si è poi tradotto una riduzione di ricavi rispetto al 2019 pari al 22% pari ad Euro 1.058.046.

L'importo non esposto tra gli ammortamenti è stato girato nella sua interezza come riserva indisponibile.

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	2.615.690	766.691	3.379.380	3.379.380	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	10.244	-1.132	9.112	9.112	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	346.873	164.074	510.948	474.500	36.447
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.972.807	926.634	3.899.441	3.862.993	36.447

Nell'esercizio in corso ARC Real Estate Spa ha finalizzato l'acquisto di due portafogli di crediti non performanti (NPL).

a) Il 16/10/2020 ha infatti acquistato dalla Cassa Di Risparmio Di Savigliano un portafoglio di 77 crediti non performanti per un *Gross Booked Value* (GBV) pari a € 5.811.108 e con un *Net Present Value* (NPV) di € 510.000.

L'acquisto è stato effettuato in due "tranche":
- € 343.286: pari al NPV dei loan secured (Ipotecario)
- € 166.714: pari al NPV dei loan unsecured (Chirografari)

Il *Net Present Value* è stato caricato contabilmente nell'Attivo Circolante (Crediti verso clienti) ed al 31/12/2020 è pari a € 466.058

b) Il 22/12/2020 ha infatti acquistato dalla BCC di Basso Sebino un portafoglio di 81 "loan" non performanti per un Gross Booked Value (GBV) pari a € 3.180.187 e con un Net Present Value (NPV) di € 740.000.

L'acquisto è stato effettuato in due "tranche":
- € 708.086: pari al NPV dei loan secured (Ipotecario)
- € 31.914: pari al NPV dei loan unsecured (Chirografari)

Il *Net Present Value* è stato caricato contabilmente nell'Attivo Circolante (Crediti verso clienti) ed al 31/12/2020 è pari a € 615.724.

Da queste operazioni già dall'esercizio in esame ha realizzato flussi pari ad Euro 387.108 di cui:
- € 189.171 appostati a chiusura parziale dell'Attivo Circolante
- € 197.937 a Ricavo da vendite e prestazioni

seguendo 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 destinazioni	Altre variazioni Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	822.223	-	-		822.223
Riserva da soprapprezzo delle azioni	177.784	-	-		177.784
Riserva legale	51.849	-	29.194		81.043
Altre riserve					
Riserva straordinaria	516.264	-	1.537		517.801
Varie altre riserve		-	-		
Totale altre riserve	516.264	-	1.537		517.801
Utile (perdita) dell'esercizio	30.731	(30.731)	-	17.790	17.790
Totale patrimonio netto	1.598.851	(16.218)	30.731	17.790	1..616.642

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 soprapprezzo delle azioni	177.784	177.784
Riserva legale	81.043	81.043

	Importo	Quota disponibile
Altre riserve		
Riserva straordinaria	517.801	517.801
Varie altre riserve		-
Totale altre riserve	516.801	517.801
Totale	1.616.642	776.626
Quota non distribuibile		467.702
Residua quota distribuibile		308.925

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 € 81.043;
- per la parte di riserva sovrapprezzo azioni corrispondente all'ammontare mancante alla riserva legale per raggiungere il quinto del capitale sociale (art 2431c.c.) pari ad €83.402;
- per la presenza di costi di impianto e ampliamento ancora da ammortizzare per € 126.762 (art. 2426, n. 5);
- per la quota relativa agli ammortamenti sospesi per l'esercizio 2020 pari ad Euro 176.425 secondo il D.L.- 104/20, all'art.60, comma 7-quater.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il debito per TFR è stato calcolato in conformità alle disposizioni vigenti che regolano il rapportodi 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	113.420
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	26.536
Utilizzo nell'esercizio	0
Totale variazioni	26.536
Valore di fine esercizio	139.956

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.

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
Obbligazioni	0	220.000	220.000	56.400	163.600
Debiti verso banche	1.724.149	204.863	1.929.013	773.971	1.155.041
Debiti verso altri finanziatori	9.332	-3.064	6.267	6.267	
Acconti	7.430	6.971	14.401	14.401	
Debiti verso fornitori	812.154	-146.854	665.300	665.300	
Debiti tributari	699.294	281.265	980.559	130.966	849.594
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	156.678	22.007	178.684	72.021	106.663
Altri debiti	19.038	221.227	240.265	240.265	
Totale debiti	**3.428.075**	**806.414**	**4.234.490**	**1.959.591**	**2.274.898**

Nei debiti ARC annovera l'emissione di un prestito obbligazionario (MINIBOND).

L'azienda in data 29/12/2020 ha effettuato l'emissione obbligazionaria denominata ARC Real Estate S.p.A. - Tasso fisso 6% - 2020-2025, per un importo nominale complessivo di massimi Euro 1.500.000,00 costituito da massime n. 150 obbligazioni al portatore del valore nominale unitario di Euro 10.000,00 cadauna in taglio non frazionabile.

Le obbligazioni sono accentrate presso Monte Titoli in regime di Dematerializzazione ed hanno durata quinquennale.

Il collocamento è avvenuto tramite l'innovativa modalità del crowdfunding.

L'operazione è quotata sulla borsa di Vienna. Le obbligazioni avranno durata di 5 anni, con tasso di interesse al 6% (annuo lordo) e cedola trimestrale. Altra caratteristica da sottolineare è il premio di *overperformance*: alla data di scadenza, premio del 5% da corrispondersi se la performance finanziaria netta dei Portafogli di NPL è maggiore del 70%.

Alla data del 31/12/2020 l'azienda ha raccolto Euro 220.000.

In data 29 Marzo 2021 ci è chiuso il periodo d'offerta per il collocamento del minibond e la somma totale raccolta è di Euro 940.000.

I debiti tributari e previdenziali subiscono un aumento dovuto principalmente alla sospensione dei versamenti in scadenza nei mesi di Aprile e Maggio 2020, come previsto dal Decreto Legge n. 23/2020.

I debiti verso banche risentono della moratoria prevista dallo stesso Decreto Legge.

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	2019	2020	VAR 2020-2019	VAR % 2020-2019
BUSINESS INFO	1.999.370	1.372.593	-626.777	-31%
DEBT COLLECTION	1.262.162	1.015.902	-246.260	-20%
REAL ESTATE VALUATIONS	1.502.844	1.162.383	-340.461	-24%
ALTRI RICAVI	35.049	190.502	155.453	444%
Totale	**4.799.425**	**3.741.379**	**-1.058.046**	**-22%**

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

I ricavi dell'esercizio hanno subito una diminuzione del 22% ascrivibile quasi totalmente alla crisi pandemica dovuta al Covid -19.

Nonostante questo, l'azienda è riuscita a garantire un risultato importante in cui la Business Information spicca per fatturato, infatti si assesta al 37% sul totale.

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 che per l'esercizio in corso ha portato Euro 219.175 di ricavi.

Nella voce Altri Ricavi, per Euro 32.532 è riportato il contributo a Fondo Perduto iscritto nella voce A5 del conto economico come contributo in c/esercizio.

Nota integrativa, parte finale

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito d'esercizio sono state calcolate tenendo conto della sospensione degli ammortamenti, quindi eseguendo il conteggio per le imposte anticipate e imposte differite:

Imposte Differite

IRES	42.359
IRAP	6.883

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:

- UNICREDIT per € 38.185 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.

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	10	11
Assunzioni/passaggi di qualifica	1	1	2
Uscite/passaggi di qualifica	0	1	1
Fine esercizio	2	10	12
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 2020 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

In un contesto economico a dir poco sfidante, un'economia stremata dalla pandemia, ARC mette a terra un piano industriale molto cauto, ma che punta a generare redditività e sostenibilità al 2022.
Al fine di ripristinare un percorso di crescita sostenibile, ARC adotta le misure necessarie per affrontare i problemi urgenti creati dall'attuale crisi pandemica che devono essere accompagnate da interventi volti a superare gli ostacoli che frenano l'innovazione.
La pandemia ha evidenziato, fungendo da potente acceleratore di trend già in atto, come la ripresa sarà appannaggio delle imprese e dei territori che sapranno tempestivamente ed efficacemente innovare prodotti, processi e modelli di business

Il management ha lavorato e continua costantemente a monitorare il budget di contenimento dei costi per garantirela continuità di attività d'impresa e minimizzare i danni che la crisi pandemica potrebbe provocare.
Questa attività, insieme ad un programma di investimenti mirati, garantisce la continuità aziendale.

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 2020 pari ad € 17.790 nel seguente modo:

- Riserva legale, nella misura del 5%, per € 889 (Euro ottocentoottantanove /00);
- Riserva straordinaria per € 16.900 (Euro sedicimilanovecento /00).

Milano, 31 Marzo 2021

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 UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE AGLI AZIONISTI

Agli azionisti della Società ARC REAL ESTATE S.p.A.

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-*bis* c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "*Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39*" e nella sezione B) la "*Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.*".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Arc Real Estate S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni previste dall'art. 38-*quater* del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, così come convertito con la L. n. 77 del 17 luglio 2020.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio

Richiamo di informativa - Applicazione dell'art. 38-quater del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, così come convertito con la L. n. 77 del 17 luglio 2020, e incertezze significative relative alla continuità aziendale

Richiamiamo l'attenzione sulle note inserite in Nota Integrativa circa la "Continuità aziendale", in cui gli Amministratori riportano che, nonostante gli effetti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 sull'attività dell'azienda, hanno redatto il bilancio d'esercizio utilizzando il presupposto della continuità aziendale, senza in effetti esercitare, a tal fine, la facoltà di deroga *ex* art. 38-*quater* del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, così come convertito con la L. n. 77 del 17 luglio 2020. La continuità aziendale, infatti, non risulta intaccata dalla contrazione del fatturato, cui è corrisposta un'adeguata contrazione dei costi di gestione, come dimostra l'EBITDA, che mostra un valore di oltre euro 170.000, quindi sempre positivo anche se in diminuzione rispetto all'anno precedente. Da evidenziare che la società si è comunque avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 60, comma 7 quater del D.L. 104/2020, di non effettuare gli ammortamenti dei cespiti ammortizzabili, posticipandoli alla fine del processo di ammortamento. Tuttavia anche considerando l'incidenza degli ammortamenti, pari, nell'anno precedente, ad euro 208.183, il principio della continuità aziendale non sarebbe stato compromesso.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tali aspetti.

Altri aspetti - Applicazione del principio di revisione ISA Italia 570

Come indicato nel precedente paragrafo "Richiami di informativa", gli Amministratori nel valutare i presupposti di applicabilità della deroga *ex* art. 38-*quater* del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, così come convertito con la L. n. 77 del 17 luglio 2020, hanno comunque fornito informazioni aggiornate circa la propria valutazione sull'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, in ottemperanza anche alle previsioni del Documento interpretativo n. 8 dell'OIC.

Alla luce di tale circostanza, nell'applicazione del principio di revisione ISA Italia 570 "Continuità aziendale" sul bilancio al 31 dicembre 2020, abbiamo esclusivamente analizzato e valutato l'informativa fornita dagli Amministratori con riferimento al presupposto della continuità aziendale.

Responsabilità degli Amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Società Arc Real estate S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge. Il bilancio è comunque redatto in forma abbreviata, quindi senza necessità di allegare la relazione sulla gestione. Tuttavia l'Amministratore Delegato ha redatto una esaustiva relazione economico-finanziaria di accompagnamento al bilancio, che contiene tutte le informazioni necessarie a valutare l'0andamento della gestione.

Abbiamo quindi svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della suddetta relazione con il bilancio d'esercizio della Arc Real estate S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione economico-finanziaria presentata è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione. Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e ci siamo incontrati con l'amministratore delegato e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'amministratore delegato, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, in particolare sul perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 anche nei primi mesi dell'esercizio 2021 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle

operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società. In merito a tale aspetto sottolineiamo le operazioni compute nel nuovo settore di attività degli NPL, in particolare indicate a pag. 12 della Nota Integrativa, che si sta rilevando un'ottima scelta aziendale da parte della società e dell'organo amministrativo, nel rispetto dei business plan predisposti in merito alla gestione dei vari pacchetti.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'amministratore delegato per fronteggiare la situazione emergenziale da Covid-19, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza da Covid-19 sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunzie dai soci *ex* art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Nella redazione del bilancio, gli Amministratori non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c. e non hanno esercitato la facoltà di deroga *ex* art. 38-*quater* del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, così come convertito con la L. n. 77 del 17 luglio 2020.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone agli azionisti di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dagli Amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Data 14/04/2021

Il collegio sindacale

Fabrizio Cappuccilli

Marco Scopetta

Mariacarmela Ruscitto