



Relazione Economico-Finanziaria

Al 31 dicembre 2020

ARC REAL ESTATE S.p.A.

Via Olmetto, 17 – MILANO

Capitale Sociale: Euro 822.223,00 i.v.

Registro delle Imprese di Milano n°2106515

C.F. e P. IVA: n° 00845690700

Indice dei contenuti

1. Organi Sociali	3
2. Struttura del Gruppo	4
3. Azionisti	5
4. Organigramma	6
5. Organico aziendale	6
6. Relazione alla gestione dell'Amministratore Delegato	7
7. Principali dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2019	13
8. Analisi del fatturato	15
8.1 Analisi del fatturato: comparazione trend dati mensili 2017-2018-2019	16
8.2 Analisi del fatturato: Business Information	16
8.3 Analisi del fatturato: Debt Collection	17
8.4 Analisi del fatturato: Real Estate Valuation	17
9. Conclusioni	18

1. Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Massimiliano De Castro	<i>Presidente e Amministratore Delegato</i>
Gioele Di Cristofaro	<i>Consigliere</i>
Armando Gianfagna	<i>Consigliere</i>
Claudia Neri	<i>Consigliere</i>
Michele Pignataro	<i>Consigliere</i>
Alessandro Zocco	<i>Consigliere</i>

Collegio Sindacale

Fabrizio Cappuccilli	<i>Presidente</i>
Mariacarmela Ruscitto	<i>Sindaco Effettivo</i>
Marco Scopetta	<i>Sindaco Effettivo</i>
Silvia Brunelli	<i>Sindaco Supplente</i>
Giovanni Graziano	<i>Sindaco Supplente</i>

2. Struttura del gruppo



Arc Real Estate S.p.A. (di seguito Arc) è un info-provider globale e indipendente per Banche e Istituzioni Finanziarie nel mercato italiano del credito e del credito deteriorato.

ARC assiste le Banche e, in particolare Fondi d'Investimento e Special Servicer, nell'analisi e nella valutazione di *asset* immobiliari e nei rischi associati a portafogli crediti "non performing".

L'expertise di ARC risiede nella produzione e la commercializzazione di informazioni e sistemi decisionali per il credito riguardanti, in particolare, le "proprietà immobiliari" e la "collection", che i clienti utilizzano sia nelle fasi di istruttoria e di concessione degli affidamenti, che in quelle di tutela e recupero dei crediti, per gli "scaduti" (*past due*), le "inadempienze probabili" (*unlikely to pay*) e le "sofferenza" (*non performing loan*).

L'esperienza maturata nella valutazione e valorizzazione dei crediti *secured* e *unsecured* e la profonda conoscenza del mercato di riferimento costituiscono un *plus* attenzionato dai più significativi operatori del settore.

ARC svolge l'attività di valutazione immobiliare utilizzando modelli di stima e di reporting basati sulle *best practice* internazionali in particolare, il Codice di Autodisciplina e di Processo adottato dall'ARC è coerente ai seguenti standard di valutazione: IVS, International Valuation Standards, ABI, Linee Guida, è certificato UNI EN ISO 9001:2015, è compliance alla norma UNI 11558:2014 e RICS Red Book.

I servizi ARC sono trasversali, sia "*buy side*" e sia "*sell side*" nelle attività di analisi, valutazione e gestione dei portafogli NPLs.

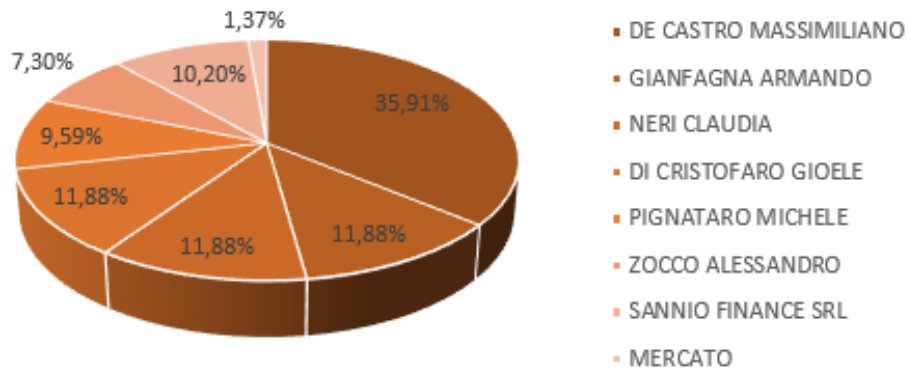
Arc Re è attiva in tre principali linee di business:

LINEE DI BUSINESS		
1	2	3
BUSINESS INFORMATION	DEBT COLLECTION	REAL ESTATE VALUATION
A) Visure Immobiliari B) Visure Fast C) Report Eventi Negativi D) Report Aggregati E) Report Gruppi Societari F) Report Rating G) Informazioni Camerali H) Pregiudizievoli I) ARC Visual	A) Free Value – Due Diligence Desk su redditi e proprietà B) Due Diligence su portafogli NPL Secured e Unsecured C) Recupero Crediti – Secured e Unsecured D) Documentazione art. 567 cpc E) Osservatorio Aste Giudiziarie F) Gestionale MPL (recupero crediti e network avvocati)	A) Perizie, desk, drive-by, full B) <u>AVM (Automated Valuation Model) valutazioni statistiche</u> C) Data Quality Review e Asset Quality Review D) Gestionale Aestimo (valutazioni e network periti)

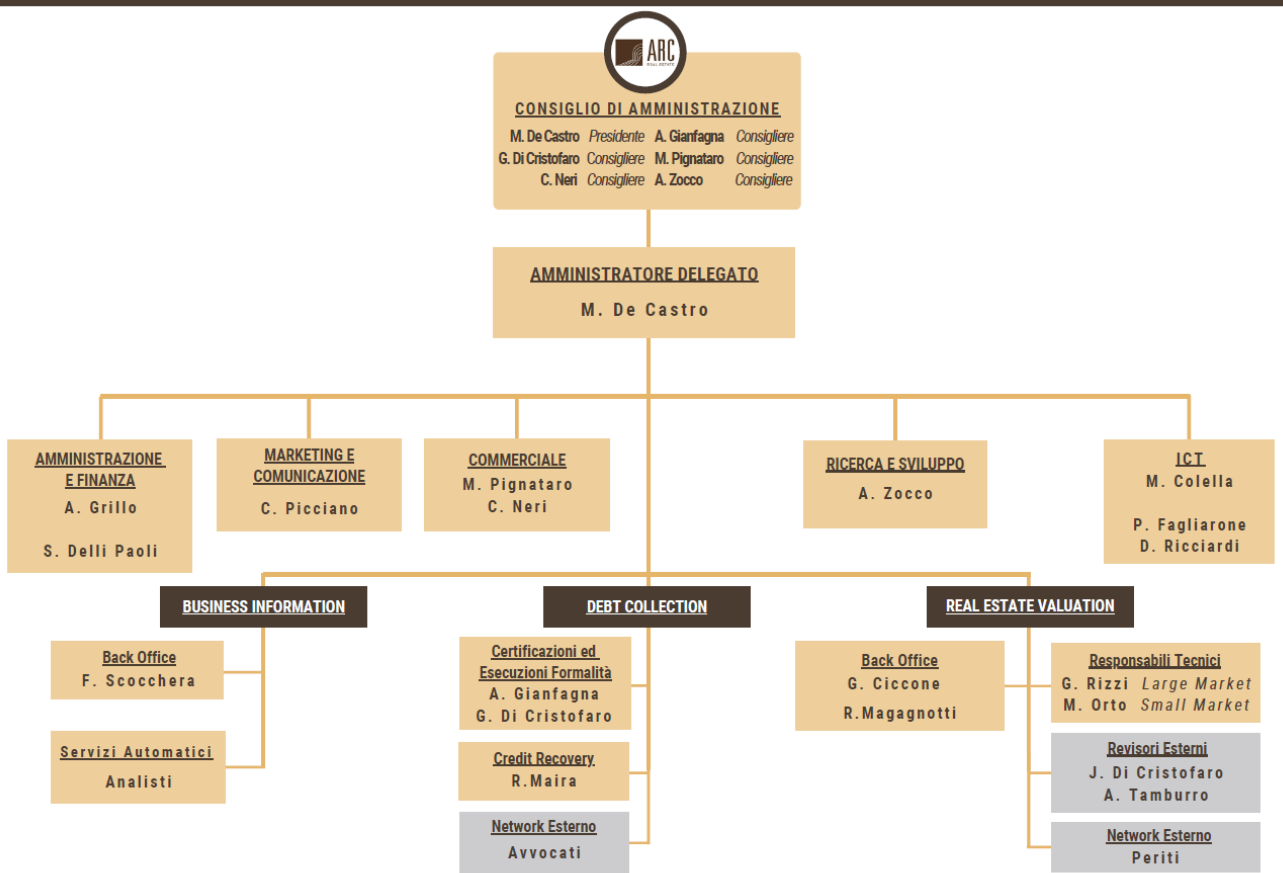
3. Azionisti

COGNOME E NOME	NUMERO AZIONI POSSEDUTE	% PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE
DE CASTRO MASSIMILIANO	295.283	35,91%
GIANFAGNA ARMANDO	97.678	11,88%
NERI CLAUDIA	97.678	11,88%
DI CRISTOFARO GIOELE	97.678	11,88%
PIGNATARO MICHELE	78.840	9,59%
ZOCCO ALESSANDRO	60.000	7,30%
SANNIO FINANCE SRL	83.839	10,20%
MERCATO	11.227	1,37%
	822.223	100%

% PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE



4. Organigramma



AGGIORNATO A GENNAIO 2021

5. Organico aziendale

DIPENDENTI E COLLABORATORI	Totali	REPARTO				
		Amministrazione	Commerciale	Produzione	Ced	R&S
CEO, Board members	6	1	2	2		1
Quadri	2	2				
Impiegati	10	1		6	3	
TOTALI	18	4	2	8	3	1

6. Relazione sulla gestione dell'Amministratore Delegato

Le informazioni contenute nella presente Relazione ed i commenti riportati hanno la funzione di fornire una visione globale della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della Società ARC REAL ESTATE SPA, gli aggiornamenti intercorsi, l'evoluzione e ciò che si è verificato influenzando l'anno di attività trascorso.

L'ARC REAL ESTATE SPA è un info-provider globale ed indipendente tra i più rappresentativi in Italia nel settore delle proprietà immobiliari; l'expertise ARC risiede nella valutazione di collateral immobiliari a garanzia delle esposizioni creditizie e nei servizi di collection in particolare a supporto delle procedure esecutive; questi servizi sono particolarmente apprezzati da banche e fondi d'investimento sia nelle fasi di due-diligence (credit analysis) sia in quelle di recupero dei crediti (credit servicing).

I crediti ipotecari, i cosiddetti secured, rappresentano uno degli asset più importanti per le banche e quindi necessitano di competenze specialistiche nel campo tecnico legale, giudiziale e, non meno importante, del mercato immobiliare, tutte competenze che ARC ha sviluppato in oltre 25 anni di esperienza.

Le attività sono riepilogate in tre principali linee di business:

1. Business Information
2. Debt Collection
3. Real Estate Valuation

RICAVI 2020 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%

Business information

La "Business Information" è riferita all'erogazione di visure immobiliari, visure camerali, report aggregati su privati e imprese, informazioni pregiudizievoli, rating e scoring. Tali prodotti consentono di valutare l'affidabilità e il merito creditizio principalmente a banche e istituzioni finanziarie. I ricavi relativi passano da Euro 1.999.370 del 2019 a Euro 1.372.593 nel 2020, registrando un sensibile decremento rispetto all'esercizio precedente a causa della contrazione delle nuove richieste da parte del mercato bancario motivata dalla crisi pandemica; a tale riguardo si precisa però che il portafoglio clienti attivi al 31.12.2020 risulta in aumento.

Debt Collection

La Debt Collection è riferita all'erogazione di servizi per il recupero coattivo dei crediti, in particolare la predisposizione delle relazioni ventennali funzionali ai processi di esecuzione immobiliare. I ricavi relativi passano da Euro 1.262.162 del 2019 a Euro 1.015.902 nel 2020 registrando una flessione rispetto all'esercizio precedente motivata dal fermo dei Tribunali e dalla sospensione delle procedure a causa del periodo pandemico.

Real Estate Valuations

La Real Estate Valuations è riferita alle valutazioni statistiche, in particolare le valutazioni di collateral a garanzia delle esposizioni creditizie (monitoraggio e sorveglianza valori - AQR) e alle valutazioni tradizionali, perizie desk, drive-by e full richieste dalle banche clienti. I ricavi relativi passano da Euro 1.502.804 del 2019 a Euro 1.162.383 nel 2020 registrando una sensibile flessione rispetto all'esercizio precedente a causa dei minori affidi di richieste derivanti dalla rete dei clienti attivi a causa del periodo pandemico.

Contesto generale, politico, economico, di mercato.

Il prolungarsi imprevisto della pandemia ha rimesso in discussione tutti i termini delle operazioni di carattere finanziario a sostegno dell'economia reale e delle imprese.

La presidente della Bce, Christine Lagarde, per la prima volta ha parlato della necessità di non sospendere le misure messe in campo dagli Stati a supporto dell'economia prima che sia avviata una solida ripresa. E soprattutto, per la prima volta, ha parlato espressamente delle moratorie. «Le misure di bilancio straordinarie che sono state avviate dagli Stati membri e a livello europeo, sia quelle discrezionali sia quelle aggiuntive, come le moratorie, non dovrebbero essere eliminate prima che la ripresa sia diventata solida, sostenibile».

I tempi e le condizioni che possano consentire una revisione delle iniziative straordinarie di sollievo finanziario andranno valutati considerando gli obiettivi e i possibili effetti dell'esaurirsi delle due principali misure di sostegno al credito, la moratoria sui finanziamenti e il rafforzamento dei programmi di garanzia pubblica sui prestiti.

La pandemia ha mandato in fumo quasi 1 milione di posti di lavoro. Per la precisione, tra febbraio 2020 e febbraio 2021, si sono persi 945mila occupati, ha reso noto l'Istat diffondendo le stime provvisorie, e riviste in base alle nuove regole Ue in vigore da gennaio, sul mercato del lavoro nei primi due mesi dell'anno. Il conto più salato è stato pagato dagli impieghi a tempo determinato diminuiti, nei 12 mesi, di ben 372mila posizioni. A seguire, è crollata l'occupazione indipendente, vale a dire autonomi e partite Iva, -355mila unità; e per la prima volta con il segno meno davanti troviamo anche i lavoratori permanenti (cioè gli assunti a tempo indeterminato), -218mila posizioni, nonostante il blocco generalizzato dei licenziamenti economici in vigore da oltre un anno (seppur con deroghe).

Investimenti in ripresa. Con l'incognita, per le imprese, del debito accumulato nell'emergenza che andrà smaltito o allungato. Dopo l'ampia perdita nel 2020 (-9,1%), si prevede che gli investimenti fissi totali, privati e pubblici, aumentino a ritmi sostenuti. Nel 2021 del +9,2%, anche se gran parte del recupero è stato già "acquisito" nella seconda parte del 2020

Per quanto riguarda in particolare gli investimenti privati, le attese premiano soprattutto gli investimenti in costruzioni che continueranno ad aumentare, sia quest'anno (+7,8%) che nel 2022 (+8,7%), sostenuti da incentivi e piani pubblici. Un impulso significativo arriverà dagli interventi nell'ambito del programma Next Generation Eu. La spesa in macchinari recupererà il 10,5% quest'anno e il 10,8% il prossimo. Ma nel complesso gli interventi privati saranno frenati dal debito "emergenziale" delle imprese, calcolato in circa 120 miliardi accumulati nel 2020. Con le misure anti-crisi è infatti aumentato anche il debito nei bilanci e ripagarlo, assorbe circa il doppio degli anni di cash flow necessari prima dell'emergenza.

Sono i numeri e l'analisi presentati nel Rapporto di previsione del Centro studi di Confindustria. Per il pil di quest'anno c'è una revisione al ribasso di 0,7 punti: un taglio motivato da due trimestri, l'ultimo dell'anno scorso e il primo del 2021, più negativi di quanto ci si aspettasse, a causa del peggioramento della crisi sanitaria che si è verificato dall'autunno scorso.

La previsione è comunque condizionata dall'avanzamento della vaccinazione di massa in Italia e in Europa e quindi all'«incertezza» dell'ipotesi che «la diffusione del Covid sia contenuta in maniera efficace a partire dai prossimi mesi». In questo scenario i rischi sulla previsione del pil sono quindi elevati, «sia al ribasso che al rialzo».

Sono i servizi a risentire di più delle misure di contrasto al Covid. Motivo per cui il Rapporto dedica un focus al turismo: a fine 2020 il fatturato nel terziario aggregato era già inferiore dell'8,4% rispetto ai valori pre crisi. La risalita sarà particolarmente «dura e lunga». Per l'industria il divario a rispetto ai valori pre crisi è stato contenuto a fine anno a -2,6, anche se con forte eterogeneità tra i vari settori. L'industria mostra una certa resilienza con segnali positivi in termini di produzione, ma su valori compressi che rendono necessario un periodo di recupero prima di rivedere i livelli perduti.

Le esportazioni, che sono state in profonda caduta nel 2020, -13,8%, nel 2021 risaliranno dell'11,4% e del 6,8% nel 2022, sostenute dalla ripresa della domanda mondiale. In particolare per le vendite all'estero di beni si prevede un recupero già nel 2021, grazie al rimbalzo della domanda Ue e Usa. Quelle dei servizi, invece, zavorrate dalla crisi del turismo, dovrebbero chiudere il gap solo alla fine del biennio, riprendendo slancio alla fine della pandemia.

Il Rapporto analizza l'andamento del debito pubblico: la stima è di un calo, ma ancora su valori elevati: 7,8% del pil nel 2021 e 4,8% nel 2022, dopo il picco del 9,5 del 2020 legato alla caduta del pil e alle misure adottate contro la crisi. Il debito pubblico in rapporto al pil, dopo il balzo di 21 punti nel 2020, arriverà al 155,7 quest'anno, per scendere al 152,9 nel 2022, con il miglioramento del deficit e la risalita del pil. «Cruciale è preservare la fiducia conquistata dall'Italia sui mercati finanziari. Il tasso di interesse sui Btp decennali è sceso ai minimi storici, 0,6% a marzo». Un elemento, dice il Rapporto, molto favorevole.

Resta il fatto che l'economia mondiale si rimetterà in moto in modo sarà asimmetrico, con uno scenario incerto ed eterogeneo. L'economia internazionale è trainata da Usa e Cina. In Europa e in Italia in particolare è stata più forte la caduta del pil. La crisi quindi ha ampliato il divario di crescita strutturale tra Europa e Usa e tra Italia e i paesi "core" europei, specie la Germania. Per colmare questo divario serve «un cambio di passo nelle politiche per gli investimenti, il lavoro e la formazione». Per le nostre imprese pesa il forte rincaro delle materie prime, comprimendone margini e cash flow. Un allungamento del rimborso dei debiti da 6 a 10 anni libererebbe risorse per 13,5 miliardi di investimenti aggiuntivi.

Focus mercato immobiliare e mutui: 2020 e outlook 2020.

Pesantemente colpito dalla prima fase della pandemia, il mercato immobiliare ha cercato di guardare avanti, innescando meccanismi di innovazione a vari livelli.

Il risultato? Un settore vivace pronto a scommettere sulla ripresa partendo da sfide stimolanti come la rigenerazione di intere aree delle città in chiave moderna e tecnologica, la riconversione degli uffici, che saranno sempre più luoghi di interscambio, fino alla casa che ci vede sempre più presenti.

Il 2020 si è chiuso a livello generale con un risultato migliore delle attese: un calo sul 2019 del 7,7% delle compravendite (46mila unità in meno), come ha certificato l'agenzia delle Entrate, decisamente inferiore all'atteso -15/20 per cento. Un dato vicino allo scenario più ottimistico delineato da Nomisma un anno fa, ritenuto all'epoca poco probabile. A tenere la provincia e le piccole località, ma anche domanda primaria.

«La drammaticità del quadro pandemico, che ha pesantemente influenzato l'andamento economico complessivo, si è solo in parte riflessa sulle dinamiche immobiliari. A favorire la tenuta anche l'atteggiamento degli istituti di credito, che hanno erogato 38,6 miliardi di nuovi mutui nel 2020. Unitamente alla liquidità che si è riversata sul settore».

Solo un rimbalzo dell'economia potrà confermare lo scenario e il pericolo di un tracollo di dimensioni più ampie non è archiviato. Anche l'analisi Bankitalia che evidenzia come la seconda ondata del Covid abbia colpito le famiglie: quasi il 40% degli affittuari e oltre il 30% dei nuclei indebitati hanno dichiarato di avere difficoltà nel sostenere il pagamento dell'affitto o delle rate del debito.

Intanto i prezzi scendono, di poco. «La recessione ha mitigato la correzione al ribasso dei valori, dinamica già avviata nella seconda parte del 2020 presso i centri maggiori» recita il report. Nel quale si aggiunge che: «il differimento temporale degli effetti sul mercato del lavoro, dovuto al congelamento delle possibilità di esodo, parrebbe tuttavia aver indotto una sottovalutazione della potenziale rischiosità di parte delle richieste di finanziamento». In sostanza ci si aspetta che le banche stringano i cordoni della borsa.

Nel 2020 la riduzione dei prezzi è rimasta contenuta al -2% nelle aree urbane e a un -0,7% nelle realtà intermedie. «Abbiamo registrato ovunque flessione dei prezzi, anche nelle grandi aree, a differenza di Istat»

In ambito non residenziale la situazione è peggiore. A livello corporate gli investitori esteri hanno ora una quota di mercato del 50% contro il 70% di due anni fa e risultano sempre più cauti. Il calo degli investimenti corporate nel 2020 è stato pari al 28%.

Prime avvisaglie di sofferenza, di cui oggi è ancora difficile capire la profondità e l'estensione. Agevolato da una dinamica favorevole dei tassi e dall'onda lunga (e in esaurimento) di surroghe e sostituzioni, il mercato dei mutui non ha conosciuto (sinora) cedimenti. Anzi, ha mostrato una tenuta superiore alle aspettative.

Tuttavia, nel quarto trimestre 2020, nella "zona euro", i criteri di selezione del credito concesso alle famiglie per l'acquisto di abitazioni si sono irrigiditi. Le banche tollerano meno i rischi (dettati dal deterioramento della situazione economica generale) mentre l'inversione del trend dell'Eurirs, che risale, riaprirà la competizione tra i mutui a tasso fisso (tali sono oltre il 90% dei mutui erogati negli ultimi anni) e quelli a tasso variabile.

I mutui immobiliari hanno chiuso il 2020 in crescita, con erogazioni complessive pari a 50,1 miliardi, facendo segnare una variazione del +4,5%, per un importo medio erogato cresciuto del +3,4%, pari a 131 mila euro.

Nel quarto trimestre del 2020, i criteri di erogazione sono rimasti invariati. Così come la domanda. Ma come si spiega con un crollo del Pil di oltre il 7% e con quasi mezzo milione di posti di lavoro persi?

Moratorie e prestiti garantiti, cassa integrazione e divieti di licenziamento, differimento del pagamento delle imposte, il tutto associato a flessibilità delle regole prudenziali e a maggiori spazi di manovra sulla contabilità hanno contenuto i rischi di una crisi economica e messo temporaneamente al riparo la solvibilità finanziaria. Ma la situazione non è destinata a durare.

Certo, ci sono situazioni di immutata ricchezza. Ma lo spostamento della domanda residenziale verso periferie e località minori riflette anche la necessità di allargare gli spazi di casa (più verde, giardino o terrazzo e stanze in più) che nelle grandi città non ci si può permettere.

Dal punto di vista delle aste immobiliari, altro settore d'interesse, anche qui l'emergenza sanitaria e il lavoro da remoto hanno accelerato la digitalizzazione dei processi in 5 dei principali tribunali italiani su 10. L'impatto diretto sulle aste (-85%) e fallimenti (-33,3%), mentre il blocco delle procedure giudiziali ha rallentato il recupero di efficienza.

Focus sul mercato dei crediti deteriorati: 2019 e outlook 2020.

Per comprendere la dinamica in atto, va sottolineato come negli ultimi 5 anni si sia passata da uno stock di circa 341 miliardi di euro (valore lordo degli NPE a fine 2015) a circa 107 miliardi di euro (valore lordo degli NPE a fine 2020).

Il deleveraging degli NPE (Non-Performing Exposures) è proseguito anche nel corso del 2020. Lo scoppio della pandemia del Covid 19 porterà nuovo fermento nel mercato, che alcuni iniziavano ad ipotizzare in run-off, mentre gli operatori si stanno già attrezzando per fronteggiare gli impatti che la crisi economica avrà sui propri bilanci.

Il mercato si aspetta tra i €60mld - €100mld di nuovi inflow di NPE nei prossimi 24 mesi. Il peggioramento generale della qualità del credito e il conseguente incremento degli NPE, l'incertezza relativa alla ripresa del PIL, la necessità per le istituzioni finanziarie di creare sistemi di valutazione del merito creditizio più rigorosi, in particolare per valutare se e quanto concedere nuovamente credito a soggetti in stato di difficoltà finanziaria sono sicuramente tra le conseguenze dell'attuale crisi, ma rappresentano per ARC, compagnia a connotazione anticiclica, una indubitabile opportunità di crescita.

Il 2021, quindi, sarà un anno difficile per le banche e la vigilanza bancaria europea. Sarà segnato da una nuova impennata degli NPLs e, sullo sfondo, resteranno le grandi sfide di sempre: Fintech e digitalizzazione.

Come accennato dovranno emergere in bilancio gli NPLs, in particolare quelli celati sotto la coltre delle moratorie e con una presa d'atto delle coperture necessarie. Sopra tutto grava il più grande punto interrogativo che ha a che fare con l'entità dell'aumento delle sofferenze bancarie e delle insolvenze provocate dal lockdown e dal freno tirato sulla ripresa economica a causa delle ondate di contagi.

Le banche, pertanto, sono chiamate a fare la loro parte nel 2021 per assicurare una gestione adeguata e puntuale dei NPLs in rapida risalita.

I primi segnali si sono già visti nel primo trimestre e si registra un forte interesse da parte di piccole banche alla ricerca di controparti affidabili per la valutazione dei portafogli e le relative cessioni.

Negli scorsi anni la maggioranza delle vendite di NPLs è arrivata dal mercato primario rappresentato da istituti bancari di ogni dimensione. Ad oggi, solo una quota limitata di cessioni è effettuata da venditori sul mercato secondario: ma sono in rapida crescita le piattaforme digitali che mirano a reimmettere portafogli o porzioni degli stessi sul mercato secondario con la strategia di rientro dall'investimento. L'obiettivo è agevolare l'incontro tra domanda ed offerta anche per operatori specializzati di più dimensioni più contenute e creare le condizioni di volano per la crescita del mercato.

7. Principali dati economici e patrimoniali al 31 Dicembre 2020

Valori in euro senza decimali

PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI	31/12/2020	31/12/2019
Immobilizzazioni immateriali	1.628.751	1.604.161
Immobilizzazioni materiali	156.770	148.340
Immobilizzazioni finanziarie	184.317	184.317
Immobilizzazioni Nette	1.969.838	1.936.818
Crediti verso clienti	1.947.732	2.209.677
Crediti verso imprese controllate	0	0
Attività portafogli NPL	1.431.648	406.013
Debiti verso fornitori	(665.300)	(812.154)
Debiti verso imprese controllate	0	0
Capitale Circolante Commerciale	2.714.081	1.803.536
Crediti tributari	9.112	10.244
Altri crediti	506.993	348.073
Crediti per imposte anticipate	3.954	
F/do Imposte differite	(49.242)	
Debiti tributari (**)	(980.559)	(699.294)
Obbligazioni - Emissione MiniBond	(220.000)	
Debiti previdenziali (***)	(178.684)	(156.678)
Altri debiti	(254.666)	(26.469)
Fondo TFR	(139.956)	(113.420)
Ratei e risconti attivi	82.096	137.022
Ratei e risconti passivi	(43.870)	(27.946)
Capitale Circolante Netto	1.449.260	1.275.068
(**) I debiti tributari comprendono i Debiti per sospensione versamenti tributari per mesi Marzo/Aprile (DL 23/2020 - Covid19)	189.676	
(***) debiti previdenziali comprendono i Debiti per sospensioni per terremoto oltre es. succ (scadenza 2026)	72.021	121.416
(****) Gli altri debiti comprendono il saldo acquisto portafoglio di BCC Sebino effettuato in data 20/01/2021	218.688	
Capitale Circolante Netto escluso Debiti terremoto oltre es.succ.	1.377.239	1.153.652
Capitale Investito Netto	3.419.098	3.211.886
Capitale Sociale	822.223	822.223
Riserva sovrapprezzo azioni	177.784	177.784
Riserva legale	81.043	51.849
Altre riserve	517.801	516.264
Utili/(Perdite) dell'esercizio	17.790	30.731
Patrimonio Netto	1.616.642	1.598.851
Debiti finanziari	1.935.280	1.733.481
Liquidità (Cassa e conti correnti)	(132.824)	(120.447)
Posizione Finanziaria Netta	1.802.456	1.613.034
Totale Fonti	3.419.098	3.211.886

Posizione Finanziaria Netta	31/12/2020	31/12/2019
Debiti verso banche entro 12 m	1.155.041	794.141
Debiti verso banche oltre 12 m	773.971	930.008
Debiti verso banche	1.929.013	1.724.149
Debiti verso altri finanziatori entro 12 m	6.267	9.332
Debiti verso altri finanziatori oltre 12 m		
Debiti verso altri finanziatori	6.267	9.332
Liquidità (Cassa e conti correnti)	(132.824)	(120.447)
Posizione Finanziaria Netta	1.802.456	1.613.034

PRINCIPALI DATI ECONOMICI	31/12/2020	31/12/2019
Ricavi delle vendite	3.545.076	4.764.223
Incrementi Immobilizzaz. Per lavori interni	0	30.570
Altri ricavi	190.502	4.631
Valore della Produzione	3.735.578	4.799.424
Costi per servizi	2.691.394	3.286.003
Costi per godimento beni di terzi	256.646	279.636
Costi per il personale	542.018	721.419
Oneri diversi di gestione	73.007	48.916
Totale costi	3.563.065	4.335.974
EBITDA	172.513	463.450
Ammortamenti immateriali (*)	-	168.386
Ammortamenti materiali (*)	-	39.797
Svalutazione crediti	80.000	100.000
EBIT	92.513	155.267
Proventi / (oneri) finanziari	(29435)	(44.645)
Proventi / (oneri) straordinari		
Risultato ante imposte	63.078	110.622
Imposte	45.288	79.891
Imposte esercizi precedenti		
Risultato post imposte	17.790	30.731

	31/12/2020	31/12/2019
EBITDA margin	5%	10%

8. Analisi del fatturato

I ricavi possono essere analizzati prendendo in considerazione:

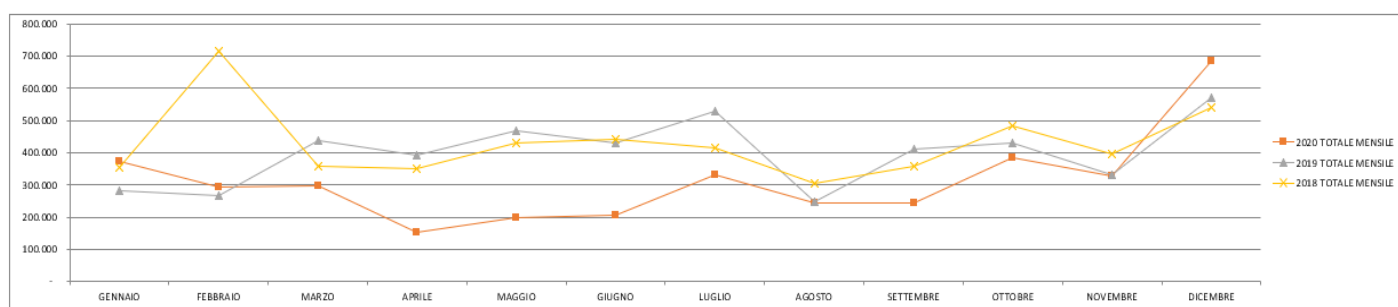
- Linee di business (famiglie di articoli);
- Macrocategorie di clienti.

SERVIZI	RICAVI 2020	Ricavi in % per Servizio	LINEE DI BUSINESS
VISURE IMMOBILIARI	824.300	22,07%	BUSINESS INFORMATION
SERVIZI CAMERALI	321.282	8,60%	
SERVIZI PREGIUDIZIEVOLI	221.210	5,92%	
PERIZIE IMMOBILIARI	1.162.383	31,12%	REAL ESTATE VALUATIONS
SERVIZI LEGALI	721.726	19,32%	DEBT COLLECTION
GESTIONE PORTAFOGLI NPLS	294.176	7,87%	
ALTRI RICAVI	190.502	5,10%	ALTRI RICAVI
Totale	3.735.578	100%	

La linea di business che ha dominato il fatturato 2019 risulta essere la BUSINESS INFORMATION con il 41% del fatturato.

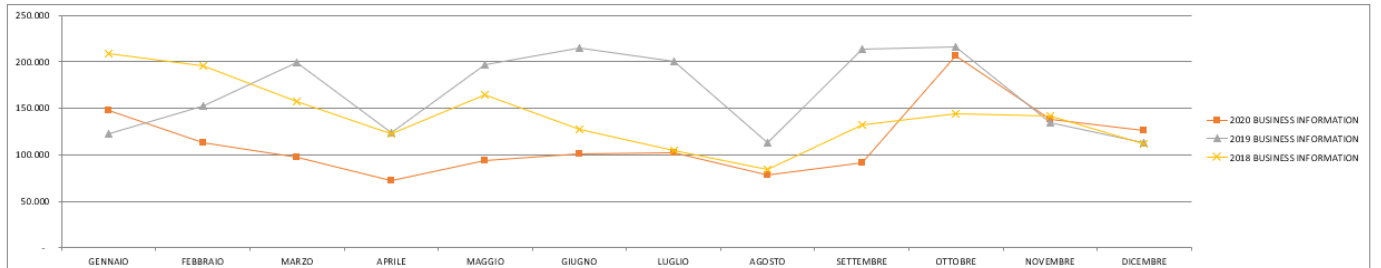
8.1. Analisi del fatturato: comparazione trend dati mensili 2018-2019-2020

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2020	TOTALE MENSILE	372.681	292.891	298.392	153.431	199.325	206.105	329.532	245.251	243.109	384.486	326.049	686.325	3.735.578
2019	TOTALE MENSILE	282.520	267.077	437.811	393.857	467.981	430.524	527.799	247.295	409.597	431.027	332.595	571.343	4.799.425
2018	TOTALE MENSILE	355.608	715.315	359.429	351.238	430.672	440.707	413.934	306.516	357.660	482.363	395.505	539.378	5.148.387
	VAR 2020-2019	90.162	25.814	-141.418	-240.426	-268.656	-224.419	-198.267	-2.044	-166.488	-46.541	-6.546	114.982	-1.063.847
	VAR % 2020-2019	32%	10%	-32%	-61%	-57%	-52%	-38%	-1%	-41%	-11%	-2%	20%	-22%
	VAR 2019-2018	-73.089	-448.239	78.381	42.559	37.308	-10.183	113.865	-59.221	51.937	-51.336	-62.910	31.965	-348.962
	VAR % 2019-2018	-21%	-63%	22%	12%	9%	-2%	28%	-19%	15%	-11%	-16%	6%	-7%



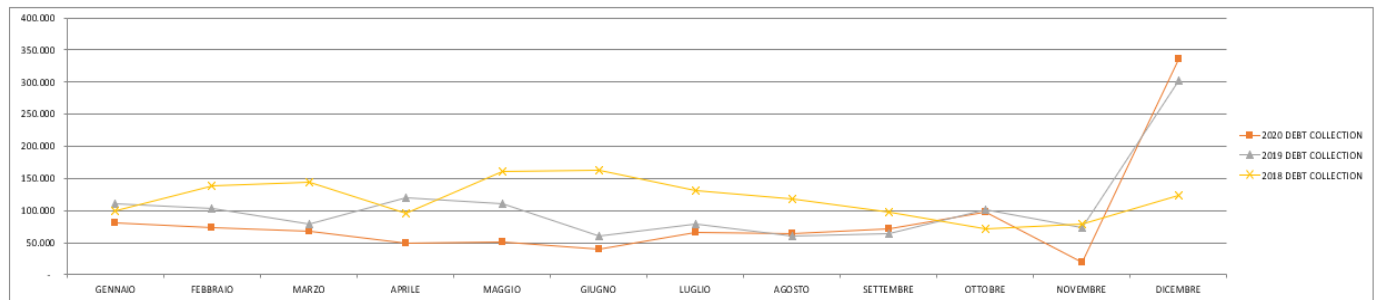
8.2 Analisi del fatturato: Business Information (visure immobiliari, camerali, pregiudizievoli, report aggregati)

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2020	BUSINESS INFORMATION	147.317	113.447	97.820	72.033	93.420	100.980	102.770	78.635	90.977	205.801	137.875	125.718	1.366.792
2019	BUSINESS INFORMATION	122.036	152.384	199.379	123.569	196.923	214.738	199.808	112.697	213.505	215.688	135.076	113.569	1.999.370
2018	BUSINESS INFORMATION	209.198	196.086	157.875	122.034	164.250	126.816	104.806	84.550	131.906	144.161	141.266	111.837	1.694.781
	VAR 2020-2019	25.282	-38.937	-101.559	-51.536	-103.503	-113.758	-97.038	-34.062	-122.528	-9.887	2.799	12.149	-632.571
	VAR % 2020-2019	21%	-26%	-51%	-42%	-53%	-53%	-49%	-30%	-57%	-5%	2%	11%	-32%
	VAR 2019-2018	-87.163	-43.703	41.504	1.534	32.673	87.922	95.002	28.147	81.599	71.527	-6.191	1.732	304.581
	VAR % 2019-2018	-42%	-22%	26%	1%	20%	69%	91%	33%	62%	50%	-4%	2%	18%



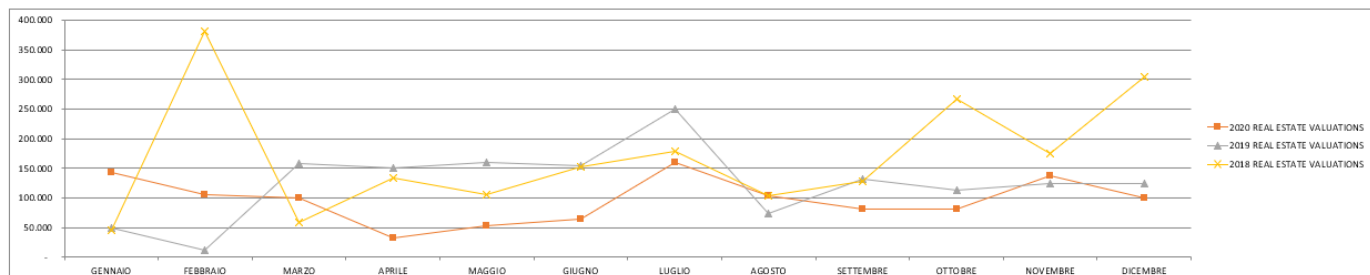
8.3 Analisi del fatturato: Debt Collection (recupero crediti)

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2020	DEBT COLLECTION	81.292	73.082	68.350	48.847	51.849	39.809	66.104	63.124	70.968	97.666	18.602	336.209	1.015.902
2019	DEBT COLLECTION	110.821	102.490	78.295	119.270	111.404	60.525	78.568	59.776	64.219	101.306	73.288	302.199	1.262.162
2018	DEBT COLLECTION	99.794	138.519	143.168	95.853	160.222	162.221	130.216	117.785	96.809	71.525	79.776	122.732	1.418.680
	VAR 2020-2019	-29.529	-29.408	-9.945	-70.423	-59.555	-20.716	-12.464	3.348	6.749	-3.640	-54.686	34.009	-246.260
	VAR % 2020-2019	-27%	-29%	-13%	-59%	-53%	-34%	-16%	6%	11%	-4%	-75%	11%	-20%
	VAR 2019-2018	11.027	-36.029	-64.873	23.417	-48.810	-101.696	-51.648	-58.009	-32.590	29.781	-6.480	179.407	-156.516
	VAR % 2019-2018	11%	-26%	-45%	24%	-30%	-63%	-40%	-49%	-34%	42%	-8%	146%	-11%



8.4 Analisi del fatturato: Real Estate Valuation (perizie, valutazioni AVM, AQR)

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTAL F
2020	REAL ESTATE VALUATIONS	143.556	105.380	100.406	32.357	53.910	65.190	160.540	103.150	80.775	81.001	136.883	99.235	1.162.383
2019	REAL ESTATE VALUATIONS	48.719	11.660	158.981	150.887	159.435	155.114	249.221	74.751	131.695	113.832	123.869	124.682	1.502.844
2018	REAL ESTATE VALUATIONS	46.616	380.710	58.386	133.411	106.200	151.670	178.912	104.181	128.945	266.677	174.463	304.749	2.034.920
	VAR 2020-2019	94.837	-93.721	-58.575	-118.530	-105.525	-89.924	-88.681	28.399	-50.920	-32.831	13.014	-25.447	-340.462
	VAR % 2020-2019	195%	804%	-37%	-79%	-66%	-58%	-36%	38%	-39%	-29%	11%	-20%	-23%
	VAR 2019-2018	2.103	-369.050	100.595	17.476	53.235	3.444	70.309	-29.430	2.750	-152.845	-50.594	-180.068	-532.076
	VAR % 2019-2018	5%	-97%	172%	13%	50%	2%	39%	-28%	2%	-57%	-29%	-59%	-26%



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.

11. 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 programma Next Generation Eu ha posto tra le priorità l'innovazione e la digitalizzazione, indirizzando ingenti risorse pubbliche per favorirne la sinergia, con un focus sull'economia circolare, proponendosi anche di evitare che la pandemia generi un "rinvio" degli investimenti in innovazione, con elevati rischi per la competitività, in primis delle Pmi.

Il gap da colmare non è solo determinato dalle risorse finanziarie, ma anche dalla carenza di risorse professionali e manageriali adeguate a gestire processi di innovazione così rapidi e pervasivi.

Il quadro d'insieme appare molto complesso, tanto da richiedere uno sforzo straordinario per definire e poi implementare una strategia operativa capace di realizzare rapidamente nuovi modelli imprenditoriali in grado di dominare e sfruttare le dinamiche delle "piattaforme digitali", veri ecosistemi

di “integrazione” e “generazione di valore”, che permettono di gestire e generare “dati” in real time e in modo integrato tra i diversi operatori: una data-knowledge economy, quale modello economico che si fonda sulla conoscenza, attraverso infrastrutture digitali in grado di connettere tra loro diversi “sistemi” ed esporli agli utenti attraverso interfacce semplificate ed integrate. Il sistema delle Pmi deve quindi perseguire una strategia digital first, mettendo le tecnologie digitali al servizio dei processi al fine di condividere informazioni in tempo reale tra tutti i decision maker coinvolti.

Incentivare fiscalmente e finanziariamente gli investimenti in innovazione e l’acquisizione di know how e risorse umane qualificate di imprese che realizzino forme strutturate di collaborazione strategica, è ritenuta una priorità, in quanto oltre a ridurre le problematiche derivanti dalla limitata dimensione, possono favorire la condivisione di dati, processi e conoscenze, permettendo una crescita anche culturale degli aderenti, ed essere prodromiche di processi aggregativi tra gli stessi. Tali forme aggregative possono essere realizzate sia a livello “orizzontale”, tramite la costituzione di società consortili o cooperative, in cui “premiare” gli apporti di capitale e il reinvestimento di proventi, per favorire la capacità di realizzare progetti di valenza strategica, sia a livello “verticale” nelle dinamiche delle migliori filiere, avvalendosi anche di forme innovative quali ad esempio la definizione di “gruppo contrattuale”, ossia di «un insieme di aziende indipendenti nella proprietà che si sottopongono contrattualmente ad un unico indirizzo».

In tutto questo si inserisce la proposta al legislatore di avviare iniziative che favoriscano lo sviluppo di nuove “comunità” attorno a obiettivi di innovazione, puntando anche al ruolo dei professionisti come soggetti “abilitatori” nell’uso di piattaforme digitali capaci di garantire un rapido ed efficace onboarding delle Pmi presenti lungo la supply chain: il progetto di legge di “società di lavoro professionale” vuole promuovere una vera e nuova forma societaria di aggregazione dei professionisti fondata sull’apporto non di capitali bensì di competenze professionali anche specialistiche, per amplificare e innovare il loro fondamentale ruolo di “cinghia di trasmissione e trasferimento” alle Pmi di tutti gli elementi caratterizzanti l’innovazione.

La sfida è impegnativa ma, citando W.Churchill , «chi pensa positivo vede l’invisibile, sente l’intangibile e raggiunge l’impossibile».

Abbiamo già in casa tanta tecnologia che forse non sfruttiamo appieno. Per ARC sarà l’anno di sviluppo dell’e-commerce, un progetto allo studio da tempo ma che abbiamo deciso di accelerare.

La potente spinta alla digitalizzazione arrivata nell’anno dell’emergenza.

La sintesi di un trend collettivo che abbraccia l’intero Paese.

Perché se le imprese italiane sono riuscite a resistere all’anno più duro dal dopoguerra, lo devono in parte anche ai vantaggi generati dai progetti 4.0 già avviati, così come alle novità messe in campo in tempi rapidi proprio per ovviare ai vincoli imposti dalla pandemia. Smart working, naturalmente, ma anche gestione dei clienti a distanza, manutenzione e collaudo per via remota, organizzazione del lavoro con team collegati solo in modalità virtuale, spinta maggiore all’e-commerce sono solo alcuni dei nuovi trend emersi.

Il Covid è stato un grande acceleratore, garantendo continuità di business nell’emergenza solo a quanti avevano già avviato processi di digitalizzazione.

Tra i 24 miliardi messi a disposizione dal piano Transizione 4.0 e il piano europeo Next Generation rappresentano un’opportunità straordinaria.

Evoluzione digitale accelerata ha dato una spinta alla digitalizzazione delle imprese, che hanno mostrato una forte capacità di reazione.

Anche ARC si è confrontata ed è pronta al cambiamento. Tutto questo però non basta perché ora occorre adottare politiche di sviluppo, investimenti, che incoraggino la digitalizzazioni a 360 gradi, che favoriscano fusioni e acquisizioni, una maggiore patrimonializzazione.

E incoraggino anche l'apertura del capitale, strada che solo poche aziende percorrono, ma che da sempre è stato in mantra di ARC, prima con la quotazione e, solo recentissimamente, con l'emissione del Mini-Bond.

L'intelligenza artificiale (AI) è la sintesi della quarta rivoluzione industriale: travolge settori e attività che vengono scomposti in dati, per poi essere ricomposti fornendo nuove informazioni, accelera il decentramento dei processi, riduce la distanza tra operatori, avvicina settori tradizionalmente distanti, smantella categorie e modelli classici.

Milano li, 30 Aprile 2021