

# ARC REAL ESTATE SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2018

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

## Stato patrimoniale

|  | 31-12-2018       | 31-12-2017       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Stato patrimoniale</b>                                    |                  |                  |
| <b>Attivo</b>  |                  |                  |
| <b>B) Immobilizzazioni</b>                                   |                  |                  |
| I - Immobilizzazioni immateriali                             | 1.641.367        | 1.690.476        |
| II - Immobilizzazioni materiali                              | 109.045          | 137.741          |
| III - Immobilizzazioni finanziarie                           | 184.317          | 184.317          |
| <b>Totale immobilizzazioni (B)</b>                           | <b>1.934.729</b> | <b>2.012.534</b> |
| <b>C) Attivo circolante</b>                                  |                  |                  |
| <b>II - Crediti</b>  |                  |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                       | 2.495.676        | 2.270.844        |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                       | 31.047           | 37.459           |
| <b>Totale crediti</b>  | <b>2.526.723</b> | <b>2.308.303</b> |
| <b>IV - Disponibilità liquide</b>                            | <b>156.704</b>   | <b>148.628</b>   |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                          | <b>2.683.427</b> | <b>2.456.931</b> |
| <b>D) Ratei e risconti</b>                                   | <b>29.970</b>    | <b>41.646</b>    |
| <b>Totale attivo</b>   | <b>4.648.126</b> | <b>4.511.111</b> |
| <b>Passivo</b>   |                  |                  |
| <b>A) Patrimonio netto</b>                                   |                  |                  |
| <b>I - Capitale</b>  | <b>822.223</b>   | <b>822.223</b>   |
| <b>II - Riserva da soprapprezzo delle azioni</b>             | <b>177.784</b>   | <b>177.784</b>   |
| <b>IV - Riserva legale</b>                                   | <b>51.038</b>    | <b>50.390</b>    |
| <b>VI - Altre riserve</b>                                    | <b>500.856</b>   | <b>488.549</b>   |
| <b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>                   | <b>16.218</b>    | <b>12.956</b>    |
| <b>Totale patrimonio netto</b>                               | <b>1.568.119</b> | <b>1.551.902</b> |
| <b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b> | <b>354.624</b>   | <b>348.299</b>   |
| <b>D) Debiti</b>   |                  |                  |
| esigibili entro l'esercizio successivo                       | 1.889.890        | 1.797.231        |
| esigibili oltre l'esercizio successivo                       | 807.237          | 783.585          |
| <b>Totale debiti</b>   | <b>2.697.127</b> | <b>2.580.816</b> |
| <b>E) Ratei e risconti</b>                                   | <b>28.256</b>    | <b>30.094</b>    |
| <b>Totale passivo</b>  | <b>4.648.126</b> | <b>4.511.111</b> |

## Conto economico

|  | 31-12-2018 | 31-12-2017 |
|--|------------|------------|
| <b>Conto economico</b>   |            |            |
| <b>A) Valore della produzione</b>  |            |            |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni  | 5.148.387  | 5.238.127  |
| 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni   | 163.994    | 0          |
| <b>5) altri ricavi e proventi</b>  |            |            |
| contributi in conto esercizio  | 0          | 11.810     |
| altri  | 10.206     | 6.625      |
| Totale altri ricavi e proventi   | 10.206     | 18.435     |
| Totale valore della produzione   | 5.322.587  | 5.256.562  |
| <b>B) Costi della produzione</b>   |            |            |
| 7) per servizi   | 3.599.805  | 3.677.391  |
| 8) per godimento di beni di terzi  | 336.823    | 257.169    |
| <b>9) per il personale</b>   |            |            |
| a) salari e stipendi   | 574.301    | 537.890    |
| b) oneri sociali   | 160.684    | 143.738    |
| c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale  | 56.329     | 40.884     |
| c) trattamento di fine rapporto  | 44.329     | 40.884     |
| e) altri costi   | 12.000     | 0          |
| Totale costi per il personale  | 791.314    | 722.512    |
| 10) ammortamenti e svalutazioni  |            |            |
| a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni  | 291.495    | 309.758    |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali   | 254.547    | 277.601    |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali   | 36.948     | 32.157     |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide  | 120.000    | 106.466    |
| Totale ammortamenti e svalutazioni   | 411.495    | 416.224    |
| 14) oneri diversi di gestione  | 53.951     | 69.193     |
| Totale costi della produzione  | 5.193.388  | 5.142.489  |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)   | 129.199    | 114.073    |
| <b>C) Proventi e oneri finanziari</b>  |            |            |
| <b>16) altri proventi finanziari</b>   |            |            |
| 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        |
| <b>d) proventi diversi dai precedenti</b>  |            |            |
| altri  | 5.435      | 1.362      |
| Totale proventi diversi dai precedenti   | 5.435      | 1.362      |
| Totale altri proventi finanziari   | 6.158      | 2.085      |
| <b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>  |            |            |
| altri  | 37.181     | 33.966     |
| Totale interessi e altri oneri finanziari  | 37.181     | 33.966     |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)   | (31.023)   | (31.881)   |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)  | 98.176     | 82.192     |
| <b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>  |            |            |
| imposte correnti   | 81.958     | 69.236     |
| Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate  | 81.958     | 69.236     |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio   | 16.218     | 12.956     |

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

## Nota integrativa, parte iniziale

### PREMESSA

Signori Soci,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2018 che si compone dei seguenti documenti:

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

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 con un utile di € 16.218 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 art. 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, 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 vuole rafforzare la scommessa sul mercato dei crediti deteriorati italiani. Lo vuole fare 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 2018.

## 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                                      | 7,5%          |
| Attrezzature industriali e commerciali                     | 15%           |
| Altri beni:  |               |
| Automezzi e mezzi di trasporto interno                     | 25%           |
| Mobili e macchine d'ufficio e sistemi di elaborazione dati | da 10% a 20%  |
| Arredamento  | da 7,5% a 15% |

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 2018.

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 2018.

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 |
|--|------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>        |                              |                            |                              |                         |
| <b>Costo</b>                             | 1.690.476                    | 683.353                    | 184.317                      | 2.558.146               |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 2.334.194                    | 545.611                    |                              | -                       |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 1.690.476                    | 137.741                    | 184.317                      | 2.012.534               |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>         |                              |                            |                              |                         |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>       | 205.437                      | 8.252                      | -                            | 213.689                 |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>       | 254.545                      | 36.948                     |                              | 291.493                 |
| <b>Totale variazioni</b>                 | (49.108)                     | (28.696)                   | -                            | (77.804)                |
| <b>Valore di fine esercizio</b>          |                              |                            |                              |                         |
| <b>Costo</b>                             | 4.230.107                    | 691.605                    | 184.317                      | 875.922                 |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 2.588.740                    | 582.559                    |                              | 582.559                 |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 1.641.367                    | 109.045                    | 184.317                      | 1.934.729               |

#### Immobilizzazioni immateriali

##### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

|  | Costi di impianto e di 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 |
|--|------------------------------------|---|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>        |                                    |   |   |                                    |                                     |
| <b>Costo</b>                             | 555.439                            | 644.358   | -   | 2.824.873                          | 1.690.476                           |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 387.898                            | 634.446   | -   | 1.311.850                          | 2.334.194                           |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 167.541                            | 9.912   | -   | 1.513.023                          | 1.690.476                           |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>         |                                    |   |   |                                    |                                     |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>       | 817                                | -   | 204.620   | -                                  | 205.437                             |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>       | 21.673                             | 9.912   | -   | 222.960                            | 254.545                             |
| <b>Totale variazioni</b>                 | (20.856)                           | (9.912)   | 204.620   | (222.960)                          | (49.108)                            |
| <b>Valore di fine esercizio</b>          |                                    |   |   |                                    |                                     |
| <b>Costo</b>                             | 556.256                            | 644.358   | 204.620   | 2.824.873                          | 4.230.107                           |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 409.571                            | 644.358   | -   | 1.534.811                          | 2.588.740                           |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 146.685                            | -   | 204.620   | 1.290.063                          | 1.641.367                           |

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 e iscritto dal 2017 nell'attivo del bilancio con il consenso del Collegio Sindacale in considerazione della loro utilità pluriennale. L'ammontare dei costi non ancora ammortizzati è ampiamente coperto dalle riserve disponibili. Il valore residuo al 31/12/2018 risulta pari ad € 146.685;

- "altre immobilizzazioni immateriali" comprendono:

nuovo applicativo "VisQuadro" quadratura automatica dei rapporti immobiliari, attivato dal 1° gennaio 2012 il cui valore residuo al 31/12/2018 ammonta ad Euro 152.649;

sistema "AVM - Automated Valuation Model" introdotto in data 3 dicembre 2015 in seguito alla fusione della controllata Revis il cui valore residuo al 31/12/2018 ammonta ad Euro 717.644;

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 31/12/2018 ammonta ad Euro 419.768;

Tutte le immobilizzazioni immateriali risultano ammortizzati ad una aliquota annua pari al 10% in quanto si stima che la loro vita utile sia duratura nel tempo e pari ad almeno a 10 esercizi.

## Immobilizzazioni materiali

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

|  | Impianti e macchinario | Altre immobilizzazioni materiali | Totale Immobilizzazioni materiali |
|--|------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>        |                        |                                  |                                   |
| <b>Costo</b>                             | 96.934                 | 586.419                          | 683.353                           |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 73.406                 | 472.205                          | 545.611                           |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 23.528                 | 114.214                          | 137.741                           |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>         |                        |                                  |                                   |
| <b>Incrementi per acquisizioni</b>       | 2.150                  | 6.102                            | 8.252                             |
| <b>Ammortamento dell'esercizio</b>       | 6.983                  | 29.965                           | 36.948                            |
| <b>Totale variazioni</b>                 | (4.833)                | (23.863)                         | (28.696)                          |
| <b>Valore di fine esercizio</b>          |                        |                                  |                                   |
| <b>Costo</b>                             | 99.084                 | 595.521                          | 691.605                           |
| <b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b> | 80.389                 | 502.170                          | 582.559                           |
| <b>Valore di bilancio</b>                | 18.695                 | 90.351                           | 109.045                           |

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 |
|--|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b> | 2.060.124                  | 166.398                   | 2.226.522                | 2.226.522                        | -                                |
| <b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>     | 6.498                      | 2.421                     | 8.919                    | 8.919                            | -                                |
| <b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>   | 241.681                    | 49.601                    | 291.282                  | 260.235                          | 31.047                           |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>        | 2.308.303                  | 218.420                   | 2.526.723                | 2.495.676                        | 31.047                           |

## 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 | Risultato d'esercizio | Valore di fine esercizio |
|--------------------------------------|----------------------------|--|------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                      |                            | Altre destinazioni                                   | Incrementi       |                       |                          |
| Capitale                             | 822.223                    | -  | -                |                       | 822.223                  |
| Riserva da soprapprezzo delle azioni | 177.784                    | -  | -                |                       | 177.784                  |
| Riserva legale                       | 50.390                     | -  | 648              |                       | 51.038                   |
| Altre riserve                        |                            |  |                  |                       |                          |
| Riserva straordinaria                | 488.550                    | -  | 12.308           |                       | 500.858                  |
| Varie altre riserve                  | (1)                        | -  | -                |                       | (2)                      |
| <b>Totale altre riserve</b>          | 488.549                    | -  | 12.308           |                       | 500.856                  |
| Utile (perdita) dell'esercizio       | 12.956                     | (12.956)   | -                | 16.218                | 16.218                   |
| <b>Totale patrimonio netto</b>       | 1.551.902                  | (12.956)   | 12.956           | 16.218                | 1.568.119                |

### 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                       | 51.038  | 51.038            |

|                                    | Importo   | Quota disponibile |
|------------------------------------|-----------|-------------------|
| <b>Altre riserve</b>               |           |                   |
| Riserva straordinaria              | 500.858   | 500.858           |
| Varie altre riserve                | (2)       | -                 |
| <b>Totale altre riserve</b>        | 500.856   | 500.858           |
| <b>Totale</b>                      | 1.551.901 | 729.680           |
| <b>Quota non distribuibile</b>     |           | 353.850           |
| <b>Residua quota distribuibile</b> |           | 375.830           |

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 € 51.038;
- 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 € 113.407;
- per la presenza di costi di impianto e ampliamento ancora da ammortizzare per € 146.685 (art. 2426, n. 5);
- per una garanzia concessa di Euro 150.000 il cui valore residuo al 31/12/2018 ammonta ad Euro 42.718.

LEGENDA / NOTE:

A = per aumento di capitale

B = per copertura perdite

C = per distribuzione ai soci

## 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 |
|-----------------------------------|--|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> | 348.299  |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |  |
| Accantonamento nell'esercizio     | 43.656   |
| Utilizzo nell'esercizio           | 37.331   |
| <b>Totale variazioni</b>          | 6.325  |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   | 354.624  |

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 |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Debiti verso banche</b>  | 891.384                    | 154.114                   | 1.045.498                | 528.703                          | 516.795                          |
| <b>Debiti verso altri finanziatori</b>                            | 11.165                     | 2.703                     | 13.868                   | 13.868                           | -                                |
| <b>Acconti</b>  | -                          | 3.315                     | 3.315                    | 3.315                            | -                                |
| <b>Debiti verso fornitori</b>                                     | 876.886                    | 11.140                    | 888.026                  | 888.026                          | -                                |
| <b>Debiti tributari</b>   | 489.724                    | (20.083)                  | 469.641                  | 320.099                          | 149.542                          |
| <b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b> | 213.401                    | (7.984)                   | 205.417                  | 64.517                           | 140.900                          |
| <b>Altri debiti</b>   | 98.256                     | (26.894)                  | 71.362                   | 71.362                           | -                                |
| <b>Totale debiti</b>  | 2.580.816                  | 116.311                   | 2.697.127                | 1.889.890                        | 807.237                          |

## Nota integrativa abbreviata, conto economico

### Valore della produzione

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

| <b>RICAVI 2018 PER LINEA DI BUSINESS</b> | <b>2017A</b>     | <b>2018A</b>     | <b>VAR</b> | <b>2018-2017</b> | <b>VAR%</b> | <b>2018-2017</b> |
|--|------------------|------------------|------------|------------------|-------------|------------------|
| Business information                     | 2.472.825        | 1.694.787        | -          | 778.038          | -31%        |                  |
| Debt Collections                         | 1.817.995        | 1.418.680        | -          | 399.315          | -22%        |                  |
| Real Estate Valuations                   | 947.307          | 2.034.920        |            | 1.087.613        | 115%        |                  |
| <b>Totale</b>                            | <b>5.238.127</b> | <b>5.148.387</b> | <b>-</b>   | <b>89.740</b>    | <b>-2%</b>  |                  |

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



## Nota integrativa, parte finale

### IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito d'esercizio sono così ripartite:

| IMPOSTE CORRENTI | EURO          |
|------------------|---------------|
| IRES             | 55.305        |
| IRAP             | 26.653        |
| <b>TOTALE</b>    | <b>81.958</b> |

### 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 31/12/2018 risulta pari ad Euro 42.718.

### 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     |
| Assunzione/passaggi<br>qualifica | di 0               | 2         | 2      |
| Uscite/passaggi di qualifica     | 0                  | 1         | 1      |
| Fine esercizio                   | 1                  | 22        | 23     |
| 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         |
| <b>Totale corrisposto</b> | <b>€ 557.000</b> |

## 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 2018 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 simili, 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

Tra i fatti di rilievo in seguito alla chiusura dell'esercizio 2018 si evidenzia che il management anticipando i tempi e a seguito di un'attenta analisi del contesto economico attuale e prospettico caratterizzato da una forte turbolenza sui mercati, dinamicità e concorrenza sempre più spinta, ha deciso di avviare una operazione straordinaria avente nel trasferimento della sede a Milano la scintilla per realizzare una profonda riorganizzazione aziendale.

Il tassello mancante per guadagnare nuove quote di mercato, l'esigenza di una maggiore specializzazione, il presidio dei mercati e del territorio per ampliare il raggio di azione, forte diversificazione, digitalizzazione spinta, realizzazione di una boutique di consulenza incentrata sulla business combination "*lega*" e "*valuations*".

La crescita dimensionale è una leva importante per continuare a competere da protagonisti in un mercato in forte e rapida evoluzione, anche per l'avvento di tecnologie digitali che presto stravolgeranno i paradigmi tradizionali.

Milano ha rappresentato la scintilla per fare emergere il "genio collettivo" che porta l'innovazione, un'arma in più, qualcosa di nuovo e di utile per l'azienda: dal prodotto, a un nuovo modello di business, fino a un nuovi metodi e processi per contenere i costi di produzione di beni e servizi.

La velocità dell'innovazione tecnologica, il profondo cambiamento del mercato, ha reso imperativo aumentare le competenze, è diventato non più prorogabile riqualificare il personale attraverso corsi dedicati, l'affiancamento a nuove figure professionali che mutueranno nel tempo gli "*hard skills*" necessari a svolgere l'attività legale e immobiliare, il tutto necessariamente abbinato a un inglese perfetto. Il riassetto organizzativo punta a dotare la "piattaforma" di quel mix di competenze tra "il vecchio" e "il nuovo" funzionali a favorire lo sviluppo.

Il management ha lavorato operoso in tale direzione e anche a seguito del "*turnaround*" determinatosi dopo il trasferimento presso la nuova sede milanese ha concluso brillantemente una fase di forte rinnovamento che ha visto aumentare sensibilmente il livello delle competenze tecnico professionali del nuovo personale in ingresso a presidio di tutti i dipartimenti aziendali.

Il mercato degli Npl da operazioni più semplici è approdato a transazioni molto più articolate, concentrate in particolare su crediti con garanzie reali (immobiliari).

Le fasi di gestione di Npl presuppongono grande esperienza, flessibilità e capacità strategica. Le classiche competenze non bastano più. A premiare è un mix di requisiti, che va dalla capacità negoziale alla conoscenza delle procedure concorsuali, passando per la finanza strutturata e il diritto immobiliare. È importante creare team e realtà multidisciplinari e far fronte alla necessità di know-how approfondito in diversi campi.

## 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 2018 pari ad € 16.218 nel seguente modo:

Riserva legale, nella misura del 5%, per € 811 (Euro ottocentoundici/00);

Riserva straordinaria per € 15.407 (Euro quindicimilaquattrocentosette/00).

Campobasso, 29 marzo 2019

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Copia su supporto informatico conforme all'originale su supporto cartaceo ai sensi degli artt. 38 e 47 del DPR n. 445/2000 che si trasmette ad uso Registro Imprese.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale per il tramite della Camera di Commercio di Milano - Aut. n. 8857/92 del 14/05/1992 e successive integrazioni.