

ARC REAL ESTATE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	Via Olmetto 17 - 20123 MILANO (MI)
Codice Fiscale	00845690700
Numero Rea	MI 000000106215
P.I.	00845690700
Capitale Sociale Euro	822.223 i.v.
Forma giuridica	Societ 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	si
Denominazione della società capogruppo	ARC REAL ESTATE SPA
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	2.002.774	1.803.751
II - Immobilizzazioni materiali	174.912	160.944
III - Immobilizzazioni finanziarie	173.186	173.187
Totale immobilizzazioni (B)	2.350.872	2.137.882
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.148.145	3.455.107
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.447	36.447
imposte anticipate	16.853	16.853
Totale crediti	4.201.445	3.508.407
IV - Disponibilità liquide	117.863	487.063
Totale attivo circolante (C)	4.319.308	3.995.470
D) Ratei e risconti	312.601	305.357
Totale attivo	6.982.781	6.438.709
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	822.223	822.223
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	177.784	177.784
IV - Riserva legale	83.052	81.933
VI - Altre riserve	1.459.991	834.702
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	28.277	22.388
Totale patrimonio netto	2.571.327	1.939.030
B) Fondi per rischi e oneri	175.483	108.160
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	193.891	171.566
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.480.009	2.128.524
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.519.816	2.052.160
Totale debiti	3.999.825	4.180.684
E) Ratei e risconti	42.255	39.269
Totale passivo	6.982.781	6.438.709

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.560.756	4.446.056
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.794	61.472
Totale altri ricavi e proventi	1.794	61.472
Totale valore della produzione	4.562.550	4.507.528
B) Costi della produzione		
7) per servizi	3.075.221	3.284.668
8) per godimento di beni di terzi	379.842	366.447
9) per il personale		
a) salari e stipendi	487.975	421.604
b) oneri sociali	145.461	122.697
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	39.227	35.976
c) trattamento di fine rapporto	39.227	35.976
Totale costi per il personale	672.663	580.277
10) ammortamenti e svalutazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	23.000	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	23.000	0
14) oneri diversi di gestione	169.072	87.883
Totale costi della produzione	4.319.798	4.319.275
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	242.752	188.253
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	0	723
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	723
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	0	52
Totale proventi diversi dai precedenti	0	52
Totale altri proventi finanziari	0	775
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	117.554	110.464
Totale interessi e altri oneri finanziari	117.554	110.464
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(117.554)	(109.689)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	125.198	78.564
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	18.512	10.157
imposte differite e anticipate	78.409	46.019
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	96.921	56.176
21) Utile (perdita) dell'esercizio	28.277	22.388

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Signori Soci,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2022 che si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa;
- 4) Rendiconto separato per il Patrimonio Destinato "Saturno" come previsto dall'art. 2447-septies, comma 2.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 con un utile di € 28.277 corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli art. 2423 e seguenti del Codice civile ed ai principi contabili nazionali, dettati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, nella versione rivista e aggiornata dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) in seguito alla recente applicazione della Direttiva 2013/34/UE. Tale Direttiva è stata recepita in Italia dal D.Lgs. 139 del 18 agosto 2015 che modifica le relative norme del Codice civile sul bilancio di esercizio a partire dal 1° gennaio 2016. Il medesimo D.Lgs. 139/2015 ha inoltre previsto che i principi contabili emanati dall'OIC venissero aggiornati sulla base di tale nuove disposizioni.

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

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

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

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

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

PRINCIPI DI REDAZIONE

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

In particolare:

- la valutazione è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza, della rilevanza e nella prospettiva di continuazione dell'attività. Gli amministratori, nel predisporre il progetto di bilancio hanno fatto riferimento alle disposizioni ordinarie di cui all'art. 2423 bis, comma 1 n. 1 c.c. e al documento OIC 11, avendo appurato che non vi sono elementi che possano compromettere la continuità aziendale.;

- 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 consulenza a banche, società finanziarie, aziende e professionisti nelle 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.

La società svolge anche attività di analisi e valutazione di portafogli NPLs, *performing e non performing* nonché gestione diretta degli stessi previo acquisto in proprio o mediante patrimoni destinati gestiti anche per conto di terzi investitori.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente e 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.

ARC Real Estate Spa ha rafforzato la posizione sul mercato dei crediti deteriorati italiani, sviluppando l'operatività come piattaforma indipendente di *special servicing* su portafogli di crediti deteriorati (garantiti e non garantiti).

ARC, inoltre, si è avvalsa della facoltà prevista della sospensione degli ammortamenti annuali dei beni materiali e immateriali in accordo con Milleproroghe 2023 (D.L. n. 198/2022)

In questo esercizio la società ha continuato il piano di investimento nella gestione di portafogli NPL finalizzando l'acquisto di due portafogli che si vanno ad aggiungere a quelli acquisiti nel passato triennio.

Il suddetto acquisto è stato finalizzato tramite l'emissione di "Strumenti finanziari partecipativi" legati al Patrimonio Destinato denominato "Mercurio" regolato dagli art. 2447 bis e seguenti del Codice Civile.

Nell'esercizio in esame non ci sono stati né incassi né spese relative al Patrimonio, pertanto si rimanda ai "di cui" degli schemi di Bilancio ARC.

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*), saranno attività di cruciale importanza.

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 2022.

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 rettifiche 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.

Si sottolinea che ARC in accordo con il Decreto Milleproroghe 2023 (D.L. n. 198/2022), si è avvalsa della sospensione degli ammortamenti per l'esercizio 2022.

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 2022.

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 2022.

Imposte

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

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Movimenti delle immobilizzazioni

	Immobilizzazioni immateriali	Immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni Finanziarie	Totale immobilizzazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	3.916.519	783.300	173.187	4.873.006
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.112.768	622.356		2.735.124
Valore di bilancio	1.803.751	160.944	173.187	2.137.882
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	199.023	13.967		212.990
Ammortamento dell'esercizio	0	0		0
Totale variazioni	199.023	13.967	0	212.990
Valore di fine esercizio				
Costo	4.115.542	797.267	173.187	5.085.996
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.112.768	622.356		2.735.124
Valore di bilancio	2.002.774	174.911	173.187	2.350.872

Le immobilizzazioni nell'esercizio 2022 sono in aumento di circa il 10% rispetto al 2021 per via dell'investimento che ha riguardato la realizzazione di una APP mobile che offre dati reali, oggettivi e comparabili sul valore di qualsiasi immobile, in modo facile e veloce.

Attraverso l'assistenza di una primaria società internazionale lo sviluppo ha riguardato la creazione del brand, il nome, il logo. L'APP permette di ottenere subito e senza intermediari una valutazione certa e trasparente dell'immobile d'interesse e offre dati oggettivi e indipendenti, al riparo dalle speculazioni del mercato. L'APP seleziona automaticamente tutti i documenti utili alla stima della casa.

ARC in accordo con il Decreto Milleproroghe 2023 (D.L. n. 198/2022), si è avvalsa della sospensione degli ammortamenti per l'esercizio 2022.

L'azienda ha scelto la sospensione degli ammortamenti considerando un contesto generale di mercato che ha risentito ancora di una coda pandemica, influenzando la ripresa dei ricavi che, in un ambito di normalità, sarebbero stati sensibilmente più elevati.

L'importo non esposto tra gli ammortamenti è stato girato nella sua interezza come riserva indisponibile per la cifra di Euro 241.301.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio Variazione	Valore di inizio Variazione	Valore di inizio Variazione	Valore di inizio Variazione	Valore di inizio Variazione
Crediti verso clienti nell'attivo circolante	3.300.370	451.900	3.752.270	3.752.270	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.457	-119	9.338	9.338	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	198.580	241.257	439.838	403.390,34	36.447
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.508.407	693.038	4.201.445	4.164.998	36.447

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

ARC ha effettuato l'acquisto dalla "Banca di Valdarno Banca del Valdarno Credito Cooperativo", con sede in San Giovanni Valdarno e dalla "Banca Di Credito Cooperativo Di Fano - Società Cooperativa", con sede in Fano; il totale del Portafoglio, multi-originator, ha le seguenti caratteristiche: Gross Book Value Total ("GBV") pari a euro 8.000.254,92 e il prezzo di acquisto pari a euro 975.000,00. Il Portafoglio è composto da "Crediti Secured" per il 92,14% per un corrispondente GBV di euro 7.594.094,94 e "Crediti Unsecured" per il 7,86%, per un corrispondente GBV di euro 647.602,68.

L'acquisto dei portafogli è avvenuto tramite un la costituzione del Patrimonio Destinato "Mercurio" secondo `art. 2447 *bis* e seguenti del Codice Civile con atto notarile del 21 Settembre 2022 numero di repertorio 31485/2022 e numero iscrizione 15144/2022.

A fronte della costituzione del Patrimonio Destinato la Società ha emesso n. 88 strumenti finanziari partecipativi ("SFP"), per un importo complessivo di massimi euro 880.000,00 (ottocentomila) del taglio minimo di euro 10.000,00 (diecimila) ciascuno riservati in sottoscrizione ad investitori professionali individuati dal consiglio di amministrazione medesimo.

I suddetti SFP costituiscono un investimento di capitale di rischio e sono titoli di "quasi-equity" aventi natura partecipativa che non prevedono alcun diritto alla restituzione di quanto oggetto di apporto.

Gli apporti dei sottoscrittori, versati al fine di liberare gli SFP, costituiscono una apposita e separata riserva di patrimonio netto della Società, non accorpabile con altre voci di patrimonio netto della Società, non distribuibile a favore dei soci della Società e non utilizzabile da parte di quest'ultima (se non con il consenso scritto dei sottoscrittori o dei successivi titolari degli SFP), e sono effettuati in connessione alla costituzione da parte della Società del Patrimonio Destinato.

L'apporto dei sottoscrittori è stato effettuato inoltre con espresso vincolo esclusivo di scopo e le risorse finanziarie inerenti saranno vincolate realizzazione dell'Affare.

Gli SFP attribuiscono ai sottoscrittori, per tutta la durata degli stessi, i diritti patrimoniali e amministrativi indicati nel Regolamento, escluso il diritto di voto nell'assemblea generale dei soci della Società.

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 ha costituito riserve 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	81.932		1.119		83.051
Altre riserve					
Riserva straordinaria	534.701		21.269		555.970
Varie altre riserve	300.000		604.022		904.022
Totale altre riserve	834.701		625.291		1.459.992
Utile (perdita) dell'esercizio	22.388	-22.388		28.277	28.277
Totale patrimonio netto	1.939.029	-22.388	626.410	28.277	2.571.328

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:

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 €83.051;
- 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 €81.393;
- 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.
- per la quota relativa agli ammortamenti sospesi per l'esercizio 2021 pari ad Euro 211.177 secondo l'art. 1 comma 711 della Legge di Bilancio 2021 numero 234.
- per la quota relativa agli ammortamenti sospesi per l'esercizio 2022 pari ad Euro 241.301 secondo il decreto Milleproroghe 2023 8 D.L. n. 198/2022)
- per la quota relativa agli apporti di terzi ai Patrimoni Destinati "Saturno" e "Mercurio" per Euro 904.022.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	171.566
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	22.325
Utilizzo nell'esercizio	0
Totale variazioni	22.325
Valore di fine esercizio	193.891

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	940.000	-235.000	705.000	235.000	470.000
Debiti verso banche	1.643.868	6.349	1.650.217	1.004.154	646.868
Acconti	18.926	6.851	25.777	25.777	
Debiti verso fornitori	555.190	-7.622	547.568	547.568	
Debiti tributari	868.094	82.172	950.266	590.759	359.507
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	135.077	-29.229	105.848	62.513	43.335
Altri debiti	19.529	-4.381	15.148	15.044	104
Totale debiti	4.185.533	-186.514	3.999.018	2.480.009	1.519.816

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

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

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

I ricavi dell'esercizio hanno subito un aumento del 1% ascrivibile alla ripresa dopo il periodo di Covid-19 e a strategie commerciali atte ad incrementare la rete di clienti nel mercato finanziario.

Nel 2022 cresce sensibilmente la Business Line della "Npls" che copre il 20% del Fatturato.

Nota integrativa, parte finale

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito d'esercizio sono state calcolate per quanto riguarda le imposte differite tenendo conto della sospensione degli ammortamenti e per quanto riguarda le imposte anticipate tenendo conto dell'utilizzo delle perdite di esercizi precedenti:

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 Milano in seguito al rilascio della licenza ex art. 134 T.U.L.P.S.
- BCC Gambatesa per € 100.000 a favore di Sannio Finance Srl
- Groupama per € 2.582 a favore della Questura di Milano a seguito della licenza ex art. 115 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:

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	€ 13.000
Totale corrisposto	€558.000

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 2022 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.

La società ha il sigillo ODM rilasciato dall'Organismo di Monitoraggio alla verifica del Codice di Condotta in materia di informazioni commerciali approvato dal Garante della Privacy.

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 ha costituito patrimoni destinati in via esclusiva ad uno specifico affare (art. 2427 n. 20), scrivendo tra le Riserve non distribuibili la cifra di € 904.022.20;
- non esiste nessun contratto relativo al finanziamento di uno specifico affare (art. 2427 n. 21);
- non sono state effettuate operazioni di locazione finanziaria (art. 2427 n. 22);
- non esistono rischi o benefici significativi derivanti da accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 n. 22-ter);
- non si sono verificati finanziamenti effettuati dai soci alla società (art. 2427 n. 19-bis).

CONCLUSIONI

Il management ha lavorato costantemente nel rispetto del budget per garantire la continuità di attività d'impresa; di fatti il 2022 è stato per ARC l'anno della ripresa dopo che l'esercizio 2020 aveva visto una flessione esclusivamente legata alla situazione pandemica.

La società ha consolidato la sua posizione sul mercato "core" andando a sviluppare, anche tramite strategie finanziarie innovative, quali l'emissione di SFP, la sua posizione nella nuova Business Line "Npl Purchase".

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 2022 pari ad € 28.277 nel seguente modo:

- Riserva legale, nella misura del 5%, per € 1.414 (Euro millequattrocentoquattordici /00);
- Riserva straordinaria per € 26.863 (Euro ventiseimilaottocentosessantatre/00).

Milano, 30 Marzo 2023

Rendiconto separato per il Patrimonio Destinato "Saturno" come previsto dall'art. 2447-septies, comma 2

Stato patrimoniale

31/12/2022

Stato patrimoniale

Attivo

C) Attivo circolante

II - Crediti

esigibili entro l'esercizio successivo	167.013
--	---------

esigibili oltre l'esercizio successivo	0
--	---

Totale crediti	167.013
----------------	---------

IV - Disponibilità liquide	77.802
----------------------------	--------

Totale attivo circolante (C)	167.013
D) Ratei e risconti	11.212
Totale attivo	256.027
Passivo	
A) Patrimonio netto	
I - Capitale	0
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0
IV - Riserva legale	1.044
VI - Altre riserve	43.858
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	211.125
Totale patrimonio netto	256.027
Altri debiti	
esigibili entro l'esercizio successivo	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0
Totale debiti	0
E) Ratei e risconti	0
Totale passivo	256.027

Conto Economico

31/12/2022

Conto Economico	
A) Valore della produzione	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	309.588
Totale valore della produzione	309.588
B) Costi della produzione	
7) per servizi	98.464
Totale costi della produzione	98.464
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	211.125
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	211.125
21) Utile (perdita) dell'esercizio	211.125

PREMESSA

In data 21 Novembre 2021 davanti al Notaio Giovannella Condò, notaio iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, è avvenuta la costituzione del Patrimonio Destinato dedicato ad uno specifico affare denominato "Saturno" costituito ai sensi dell'art. 2447-*bis* c.c. ed emissione di uno strumento partecipativo finanziario emesso a valere sullo stesso con repertorio numero 32448/14093 e iscritto alla C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi il 21 Dicembre 2021 al n. 665401/2021.

LE CARATTERISTICHE DELL'AFFARE

L'affare riguarda l'acquisto di un portafoglio di crediti non performanti della "Banca di Valdarno Banca del Valdarno Credito Cooperativo" iscritta all'Albo delle Banche e aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A. Il Portafoglio presenta un Gross Booked Value pari a € 3.041.562,76 e un prezzo di acquisto pari a euro 390.000.

Il Portafoglio è composto da crediti Secured per il 77% per un corrispondente GBV di euro 2.347.304,52 e crediti Unsecured per il 23%, per un corrispondente GBV di Euro 694.258,24.

I crediti Secured per il 17% sono relativi a persone fisiche, il restante 83% a persone giuridiche.

I crediti Unsecured per il 20% sono relativi a persone fisiche e per l'80% a persone giuridiche.

Il 73% del GBV del Portafoglio è composto da Crediti per mutui ipotecari per un controvalore di euro 2.230.290,50, la rimanente parte si divide principalmente in Crediti relativi ad aperture di conto corrente e mutui chirografari.

LE CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO DESTINATO

A fronte della costituzione del Patrimonio Destinato "Saturno" la società ha emesso 3 Strumenti Finanziari Partecipativi (SFP), per un importo complessivo di Euro 300.000 del valore unitario nominale di euro 100.000 ciascuno riservati in sottoscrizione ad investitori professionali individuati dal consiglio di amministrazione dell'ARC.

Gli apporti dei sottoscrittori, versati al fine di emettere gli SFP, costituiscono una riserva di Patrimonio netto della Società, non accorpabile con altre voci di Patrimonio Netto, non distribuibile a favore dei Soci della Società e non utilizzabile da parte di quest'ultima.

Il Patrimonio Destinato "Saturno" è interamente quindi costituito da apporti di terzi (Euro 300.000).

Fanno parte, quindi, di "Saturno":

- 77% dei Crediti del Portafoglio;
- 100% degli apporti dei sottoscrittori degli SFP;
- gli incassi netti derivanti dai Crediti conferiti nel Patrimonio Destinato.

ARC si è affermata nel mercato come *partner* professionale in grado di proporre un'offerta *end-to-end* ricoprendo ruoli di *Originator, Advisor e Servicer*.

Tale operazione, pertanto, si inserisce in un'ottica di proseguire il progetto di crescita, consolidando il servizio dedicato all'investimento in portafogli di crediti non performing.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri di valutazione adottati per il Patrimonio Destinato denominato "Saturno", costituito ai sensi dell'art. 2447-*bis* c.c. ed emissione di uno strumento finanziario partecipativo emesso a valere sullo stesso, sono i medesimi utilizzati per il Bilancio d'esercizio della società gemmante (ARC Real Estate SpA) quindi rimandiamo agli stessi esposti da pagina 5 a pagina 9.

Attivo

L'attivo è composto principalmente dalle seguenti voci:

- Crediti verso clienti per Euro 167.013
- Disponibilità liquide per Euro 77.801

La Voce crediti verso clienti riguarda la porzione del Prezzo di Acquisto del Portafoglio relativa al Patrimonio Destinato ovvero il 77% del totale.

In data 16/02/2022 la Società ha incassato Euro 132.989 per un recupero su una posizione del Portafoglio e quindi, rispettando le regole previste dal Regolamento di emissione degli SFP a valere sul Patrimonio Destinato "Saturno", il 77% dell'incasso è stato imputato al Patrimonio Destinato per Euro 102.402 che sommato all'incasso del passato esercizio va a formare un totale di Incassi da Recupero per Euro 175.520.

Inoltre, in data 01/06/2022 si è concretizzata la cessione UNA TANTUM della linea di Credito "AGRICOLA INDUSTRIALE DELLA FAELL A S.P.A. IN LIQUIDAZIONE" per la quale il Patrimonio Destinato "Saturno" rileva un incasso di Euro 300.000.

Passivo

Il Passivo è composto dalle seguenti voci:

- Altre riserve: Euro 43.858

società ha appostato tra le riserve di Patrimonio Netto in un conto dedicato (RISERVA DA APPORTI DI TERZI A PATR. DET) la cifra ricevuta come apporto da terzi ovvero Euro 300.00.

La riserva risulta non accorpabile con altre voci di Patrimonio Netto, non distribuibile a favore dei Soci della Società e non utilizzabile da parte di quest'ultima.

Dalla Riserva è stato stornato il capitale distribuito nel corso del 2022 pari a 275.978 Euro.

Conto Economico

Il Conto Economico presente un Valore Della Produzione pari a Euro 309.588.

L'importo è derivante dal calcolo relativo agli incassi del 2022

Tra i Costi per Servizi la Società ha imputato le spese relative alla Gestione legale e il recupero dei Crediti.

L'esercizio, riguardante il Patrimonio Destinato "Saturno" si chiude con un Utile pari ad Euro 211.125.

Dichiarazione di conformità del bilancio