

Relazione Economico-Finanziaria

Al 31 dicembre 2023

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

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 2021	15
8. Analisi del fatturato	17
8.1 Analisi del fatturato: comparazione trend dati mensili 2019-2020-2021	17
8.2 Analisi del fatturato: Business Information	17
8.3 Analisi del fatturato: Debt Collection	18
8.4 Analisi del fatturato: Real Estate Valuation	19
9. Conclusioni	20

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 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.

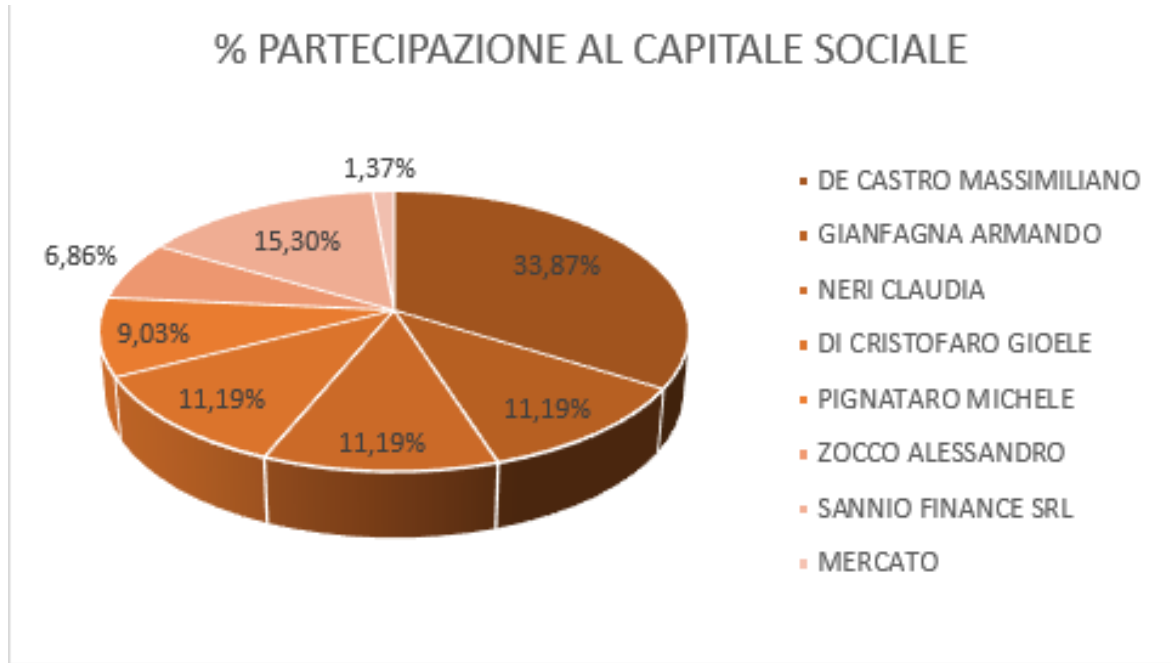
Arc Re è attiva in tre principali linee di business:

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)

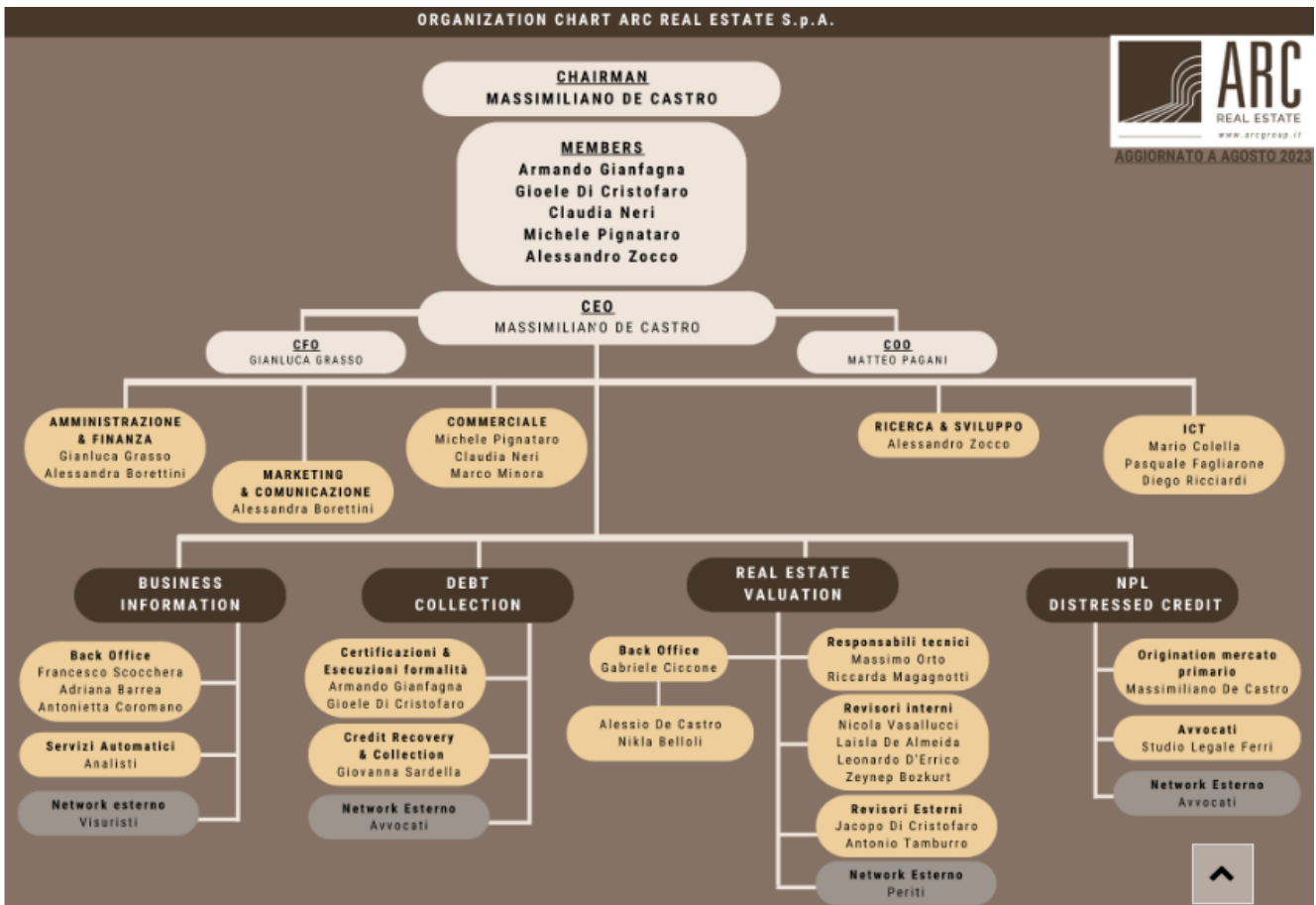
3. Azionisti

COGNOME E NOME	NUMERO AZIONI POSSEDUTE	% PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE
DE CASTRO MASSIMILIANO	278.504	33,87%
GIANFAGNA ARMANDO	92.015	11,19%
NERI CLAUDIA	92.015	11,19%
DI CRISTOFARO GIOELE	92.015	11,19%
PIGNATARO MICHELE	74.226	9,03%
ZOCCO ALESSANDRO	56.436	6,86%
SANNIO FINANCE SRL	125.785	15,30%
MERCATO	11.227	1,37%
	822.223	100%

% PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE



4. Organigramma



5. Organico aziendale

	Dir e Quadri	Impiegati	Totali
Inizio esercizio	2	14	16
Assunzioni	3	4	7
Uscite	-1	-2	-3
Fine esercizio	4	14	20
Management	6		6

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 quasi 30 anni di esperienza.

Le attività sono riepilogate in quattro principali linee di business:

1. *Business Information*
2. *Debt Collection*
3. *Real Estate Valuation*
4. *Distressed Credit*

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 1.277.903 nel 2023 a euro 987.021 nel 2022 registrando una flessione del 23% sull'esercizio precedente.

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 1.036.322 del 2022 a Euro 1.093.342 nel 2023 registrando un lieve incremento.

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 1.348.311 del 2022 a euro 1.723.093 nel 2023 registrando un sensibile incremento del 28% rispetto all'esercizio precedente.

Distressed Credit

La Distressed Credit rappresenta in ottica di crescita e diversificazione, l'opportunità di investire in portafogli di crediti non-performing (NPL) in modo diretto. In particolare, la società si è affermata nel mercato come partner professionale in grado di proporre un'offerta end-to-end, ricoprendo diversi ruoli, quello di originator con l'attività di ricerca e selezione dei portafogli, di Advisor per la valutazione dei crediti e individuazione del miglior prezzo di acquisto, infine quello di Servicer per l'attività di gestione e recupero dei crediti. La Distressed Credit diminuisce rispetto al 2023 del 27% passando da Euro 898.871 a Euro 565.820,

Contesto generale.

In un contesto generale a dir poco sfidante, un'economia che ha perso slancio progressivamente, con sei mesi a crescita congiunturale negativa, con impatto e conseguenti effetti di guerre e crisi della «supply chain», frenata dell'economia cinese e inflazione a doppia cifra, costo del denaro che si impenna e moltiplicazione del prezzo del gas, ARC mette a terra un piano industriale che punta a generare una forte redditività e sostenibilità già dal 2024.

Al fine di ripristinare un percorso di crescita sostenuta, ARC adotta misure di sviluppo e investimento, con un ottimismo prudente, nella consapevolezza che quest'anno, e il prossimo, saranno

due anni di «cerniera», di passaggio da un regime – quello pluridecennale caratterizzato dalla disinflazione prima e dalla scomparsa dell’inflazione poi – verso un altro, in cui potranno dominare livelli di inflazione un po’ più contenuti, con nuove sfide e nuovi, vecchi, strumenti da attivare.

Il contesto generale vede un rapido passaggio da un eccessivo pessimismo a un ottimismo che è forse altrettanto eccessivo ma che, moderato da un po’ di prudenza e dall’assenza di forme di autocompiacimento, può ben accompagnarci in questo inizio anno. La situazione sta progressivamente migliorando, i rischi maggiori che avevamo identificato non si sono materializzati, la previsione per il 2024 è dunque per l’Italia dello 0,7% nel 2024 e dell’1,1% nel 2025 così come previsto dal Fondo Monetario Internazionale nell’aggiornamento del World Economic.

L’apertura della nuova fase trova ovviamente nella guerra in Ucraina, nell’acuirsi del conflitto israeliano-palestinese, nelle nuove strategie cinesi in parte ancora in divenire e, non meno importante, le elezioni americane in novembre, i suoi motivi geopolitici fondamentali.

Se lo scenario è più ottimista, la valutazione dei rischi per settore segnala ancora probabilità non basse di default creditizi, anche in Europa dove l’unico settore, il farmaceutico, che conserva un rischio basso (ma non in Italia, dove è stato declassato a rischio medio), incontra qualche difficoltà aggiuntiva, legate agli sforzi dei governi di abbassare i prezzi per non gravare sui conti pubblici.

Nel Vecchio Continente, e nel nostro Paese, l’unico altro settore che continua a presentare un rischio soltanto medio è l’ICT, mentre tutti gli altri presentano, come alla fine del terzo trimestre 2023, un rischio alto, con le due eccezioni europee del tessile-abbigliamento e dei trasporti, che presentano ancora un rischio molto alto. A essi si aggiungono, ma soltanto in Italia (e in Gran Bretagna), anche costruzioni e automotive.

Focus sul mercato dei crediti deteriorati: 2023 e outlook 2024.

Attesi nuovi e consistenti flussi di deteriorati dal Market Watch NPL.

L’estrema incertezza economica e le aspettative negative portano a stimare nel 2024 l’aumento del tasso di deterioramento del credito dal 2012. L’aumento del flusso di nuovi crediti in default è spinto dal rallentamento economico del 2023.

Il peggioramento della qualità del credito risente dell’indebolimento della domanda a cui si associa una cospicua spinta inflattiva delle commodities e del caro energia. Il costante innalzamento dei tassi d’interesse da parte della Banca Centrale Europea² (BCE) incrementa il costo del debito per le imprese, e l’elevata incertezza generata dalle guerre in Ucraina e a Gaza non permette una fisiologica e sana pianificazione aziendale.

La congiuntura economica si sviluppa in una fase in cui le misure di sostegno al credito adottate durante la pandemia, ormai scadute, sono state sostituite solo parzialmente da nuove misure a favore delle imprese. Tutte le aziende, che abbiano o meno beneficiato delle moratorie sui debiti e delle

garanzie pubbliche sui nuovi prestiti, si trovano ora a dover ripagare i debiti affrontando tassi d'interesse in costante aumento.

Nel 2024 l'aumento dei flussi di nuovi NPL interesserà ogni settore, con un peggioramento più accentuato per le costruzioni (dal 2,9% del 2023 al 3,9%), i servizi (dal 3,2% al 3,9%) e l'industria (dal 2,8% al 3,5%). Quest'ultima però nel 2025 farà osservare il miglioramento più netto riportandosi al 2,7%. Nonostante una discesa meno intensa (-0,6 punti percentuali rispetto al 2024), al termine del periodo di previsione quello edile sarà l'unico settore che rimarrà al di sotto dei valori del 2019 (4%). L'agricoltura passerà dal 2,8% del 2023 al 3,4% del 2024, per poi calare nel 2025 al 3,2%, comunque oltre il 3,1% del 2019.

Lo stock di crediti deteriorati (NPE, Non Performing Exposure), calato negli ultimi anni da 358 Mld (nel 2017) a 321 Mld (nel 2021), ora si prevede che tornerà ad aumentare fino a 377 Mld nel 2024, +19 mld rispetto al 2017, portando un nuovo aumento delle procedure esecutive. Questo è quanto emerge dai dati di Market Watch NPL.

In conclusione, pertanto, l'evoluzione futura del tasso di deterioramento risentirà così in maniera decisa della stagnazione economica legata al caro energia e all'inflazione rampante che potrebbe mettere in difficoltà molte attività economiche nel 2024.

Focus mercato immobiliare e mutui: 2023 e outlook 2024.

Il settore immobiliare italiano, se si escludono le città più dinamiche e attive sul fronte dell'offerta di lavoro, è rimasto al palo. Ma come mai gli immobili in Italia, riflesso del tessuto produttivo ed economico, si sono tecnicamente arenati? Il confronto tra i vari Paesi dell'Eurozona sembrerebbe indicare, a prima vista, che altrove si sia formata una bolla nel settore immobiliare ma in realtà non è così. I prezzi degli immobili riflettono lo stato di salute del mercato del lavoro e la sua capacità di offrire salari più elevati. I Paesi del Nord Europa su questo fronte sono stati capaci negli ultimi anni di attrarre molti posti di lavoro dall'estero, offrendo retribuzioni più elevate. C'è una forte relazione diretta tra prezzi degli immobili e domanda di lavoro. Di conseguenza la crescita dei prezzi delle case registrata in Paesi come Belgio, Danimarca, Germania riflette questa dinamica che si vede, peraltro, anche in Italia osservando i valori delle case nelle città più dinamiche dal punto di vista del lavoro, come Milano, Bologna e Parma, dove i prezzi in effetti sono saliti negli ultimi anni sganciandosi dalla media nazionale.

Bilanciando pro (mutui in ripresa e, nel tempo, meno cari) e contro (mercato immobiliare al palo da anni) in questa fase di stretta monetaria della Bce c'è la possibilità di osservare il bicchiere mezzo pieno. Essendo meno indebitate rispetto a quelle europee sul fronte mutui le famiglie italiane si riveleranno più resilienti di fronte a questa fase di rialzo dei tassi. Un altro aspetto positivo riguarda la quantità di mutui a tasso fisso. Nello stock di mutui erogato in Italia c'è una quantità importante di prodotti erogati a tasso fisso a fronte di Euris di lunga durata bloccati su livelli bassissimi, se non addirittura azzerati in taluni casi. Un altro aspetto che ci distingue rispetto all'offerta di altri Paesi. Va tenuto presente che, ad esempio, nel Regno Unito anche i tassi fissi vanno "rivisti" periodicamente in quanto non è possibile congelare Euris favorevoli per tutta la durata del piano di ammortamento.

Più in generale, le operazioni sono congelate, due diligence ferme, pochi deal di derivazione 2023 tracciano un quadro di un settore al momento fermo. Nel quale le ultime operazioni dei grandi investitori sono state chiuse anche grazie a uno sconto last minute.

Da inizio 2024 torna a riecheggiare una parola che da mesi e mesi non si era più sentita pronunciare: repricing. È la revisione al ribasso dei prezzi, per il settore commercial (non residenziale) l'unica strada per fare ripartire i motori del settore, secondo quanto dichiarato da molti degli esperti.

Il mercato si aspetta un repricing compreso tra il 15 e il 20% rispetto a valori di inizio di 2023. Un passaggio necessario che dovrà interessare tutte le asset class immobiliari. Chi è intenzionato a investire oggi vuole pagare meno, al tempo stesso chi vuole o deve vendere è costretto a tenere conto di un mercato cambiato negli ultimi 18 mesi e delle nuove richieste da parte dei compratori. Poche quindi le operazioni dell'ultimo periodo e anche se la liquidità in circolazione è sempre tanta, non è detto che voglia puntare ancora sul real estate.

7. Principali dati economici e patrimoniali al 31 dicembre 2023

Valori in euro senza decimali

PRINCIPALI DATI ECONOMICI	31/12/2023	31/12/2022
Ricavi delle vendite	4.525.750	4.560.756
Incrementi Immobilizzaz. Per lavori interni	0	0
Altri ricavi	62.541	1.794
Valore della Produzione	4.588.291	4.562.550
Costi per servizi	3.073.374	3.075.221
Costi per godimento beni di terzi	344.792	379.842
Costi per il personale	795.118	672.662
Oneri diversi di gestione	124.299	169.072
Totale costi	4.337.583	4.296.797
EBITDA	250.708	265.753
Ammortamenti immateriali		0
Ammortamenti materiali		0
Svalutazione crediti		23.000
EBIT	250.708	242.753
Proventi / (oneri) finanziari	(140.943)	(117.554)
Proventi / (oneri) straordinari	251	0
Risultato ante imposte	110.016	125.199
Imposte Correnti	11.702	18.513
Imposte Differite	54.087	78.409
Risultato post imposte	44.227	28.277

(*) in accordo con il decreto Milleproroghe 2023 (D.L. 128/2022), la società si avvarrà della sospensione degli ammortamenti per l'esercizio 2023.

PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI	31/12/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni immateriali	2.268.496	2.002.774
Immobilizzazioni materiali	181.939	174.912
Immobilizzazioni finanziarie	173.187	173.187
Immobilizzazioni Nette	2.623.622	2.350.872
Crediti verso clienti	1.399.834	1.680.447
Crediti verso imprese controllate	0	0
Attività portafogli NPL	2.191.118	2.071.822
di cui Patrimonio Designato "Saturno"	167.013	167.013
di cui Patrimonio Designato "Mercurio"	764.651	873.496
di cui Patrimonio Designato "Venere"	295.814	
di cui Patrimonio Designato "Plutone"	355.024	
Debiti verso fornitori	(697.405)	(547.682)
Debiti verso imprese controllate	0	0
Capitale Circolante Commerciale	3.493.547	3.204.588
Crediti tributari	9.338	9.338
Altri crediti	394.662	422.985
Crediti per imposte anticipate	16.853	16.853
Debiti tributari	(1.461.274)	(939.066)
Obbligazioni - Emissione MiniBond	(470.000)	(705.000)
Debiti previdenziali	(166.726)	(105.848)
Altri debiti	(83.950)	(40.925)
F.do Rischio e Oneri	(229.570)	(175.483)
Fondo TFR	(205.436)	(193.891)
Ratei e risconti attivi	385.670	312.601
Ratei e risconti passivi	(44.005)	(39.255)
Capitale Circolante Netto	1.639.109	1.766.896
Capitale Investito Netto	4.262.731	4.117.768
Capitale Sociale	822.223	822.223
Riserva sovrapprezzo azioni	177.784	177.784
Riserva legale	84.466	83.052
Altre riserve	1.986.325	1.459.993
di cui Riserva da apporti di terzi al Patrimonio		
Destinato "Saturno"	236.850	24.022
di cui Riserva da apporti di terzi al Patrimonio		
Destinato "Mercurio"	699.487	880.000
di cui Riserva da apporti di terzi al Patrimonio		
Destinato "Venere"	350.000	
di cui Riserva da apporti di terzi al Patrimonio		
Destinato "Plutone"	330.000	
Utili/(Perdite) dell'esercizio	44.226	39.313
Patrimonio Netto	3.115.024	2.582.365
Debiti finanziari	1.721.799	1.653.217
Liquidità (Cassa e conti correnti)	(381.344)	(117.813)
Posizione Finanziaria Netta	1.340.455	1.535.404
Totale Fonti	4.455.479	4.117.768

8. Analisi del fatturato

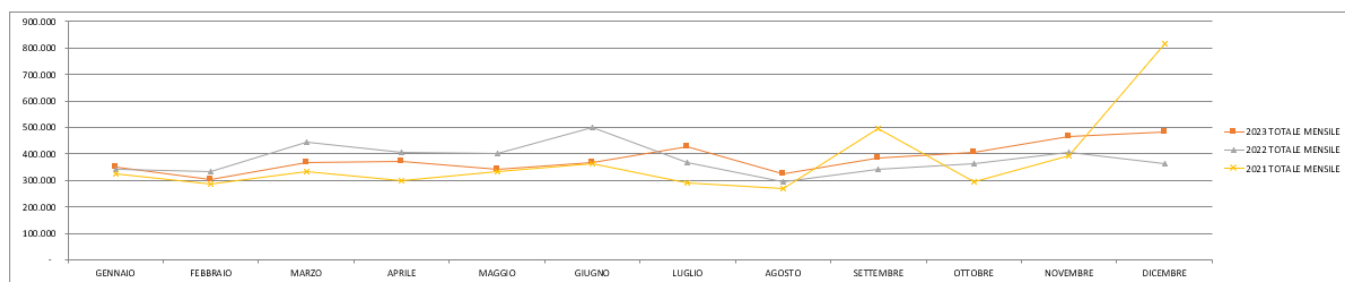
I ricavi possono essere analizzati prendendo in considerazione:

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

SERVIZI	RICAVI	% Ricavi	Business Unit
Visure Immobiliari	739.533	16%	Business Information
Servizi Camerali	148.582	3%	
Servizi Pregiudizievoli	98.906	2%	
Perizie Immobiliari	1.723.093	38%	Real Estate
Servizi Legali	1.093.342	24%	Debt Collection
Gestione Portafogli	565.820	12%	Patrimoni Destinati
Altri Ricavi	219.015	5%	Altri
	4.588.291	100%	

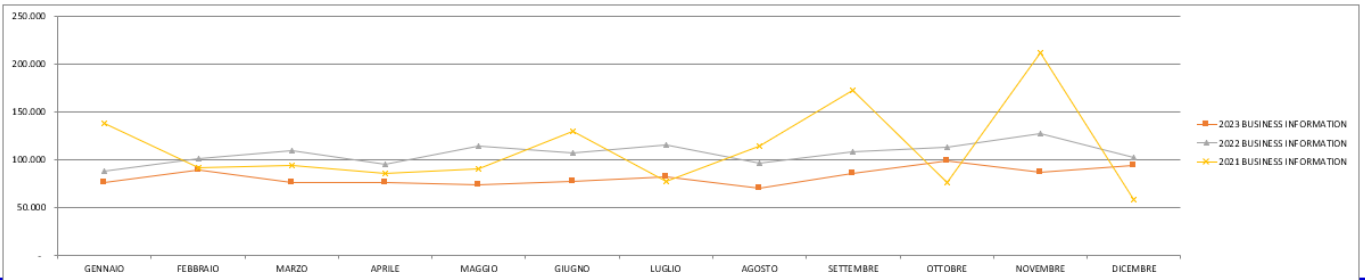
8.1. Analisi del fatturato: comparazione trend dati mensili 2023, 2022 e 2021

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2023	TOTALE MENSILE	352.125	301.912	367.852	369.877	339.630	368.393	429.162	323.126	384.024	403.605	465.294	482.863	4.587.922
2022	TOTALE MENSILE	342.914	332.669	443.586	405.879	403.052	498.550	367.723	293.238	343.088	361.117	407.545	362.049	4.561.408
2021	TOTALE MENSILE	325.262	287.931	333.839	297.392	331.931	364.713	291.909	269.584	494.714	294.590	393.531	816.588	4.501.984
	VAR 2023-2022	9.212	-30.757	-75.734	-36.002	-63.363	-130.157	61.439	29.889	40.936	42.488	57.749	120.813	26.514
	VAR % 2023-2022	3%	-9%	-17%	-9%	-16%	-26%	17%	10%	12%	12%	14%	33%	1%
	VAR 2022-2021	17.652	44.737	109.747	108.487	71.121	133.837	75.814	23.654	-151.626	66.527	14.013	-454.538	59.424
	VAR % 2022-2021	5%	16%	33%	36%	21%	37%	26%	9%	-31%	23%	4%	-56%	1%



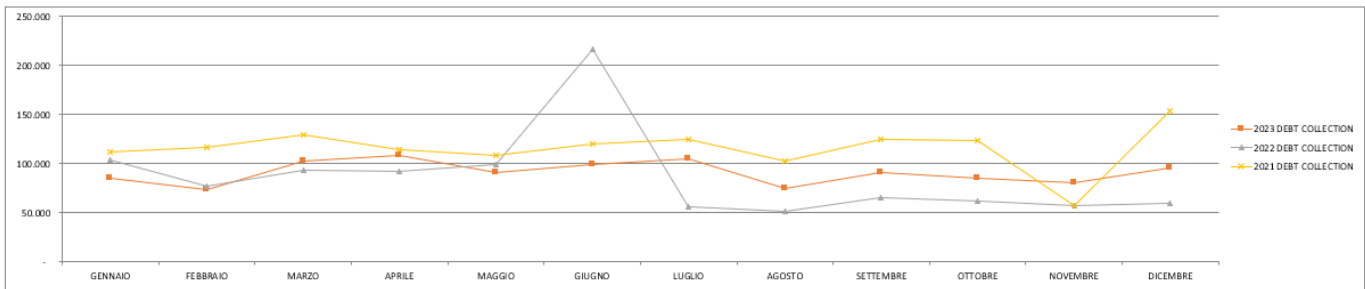
8.2 Analisi del fatturato: Business Information (visure immobiliari, camerali, pregiudizievoli, report aggregati)

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2023	BUSINESS INFORMATION	76.139	88.854	76.368	76.126	74.258	77.357	82.476	70.153	85.179	98.941	87.146	94.018	987.021
2022	BUSINESS INFORMATION	88.412	100.716	109.615	94.690	114.377	107.089	115.420	96.476	107.777	112.721	127.929	102.680	1.277.903
2021	BUSINESS INFORMATION	138.488	91.517	93.362	86.187	91.045	123.312	77.622	114.503	172.788	75.397	211.914	58.168	1.341.504
	VAR 2023-2022	-12.273	-11.863	-33.247	-18.564	-40.119	-29.732	-32.944	-26.317	-22.599	-13.780	-40.783	-8.663	-290.882
	VAR % 2023-2022	-14%	-12%	-30%	-20%	-35%	-28%	-29%	-27%	-21%	-12%	-32%	-8%	-23%
	VAR 2022-2021	-50.077	9.200	15.653	8.503	23.332	-22.222	37.798	-18.028	-65.010	36.724	-83.985	44.512	-63.601
	VAR % 2022-2021	-36%	10%	17%	10%	26%	-17%	49%	-16%	-38%	48%	-40%	77%	-5%



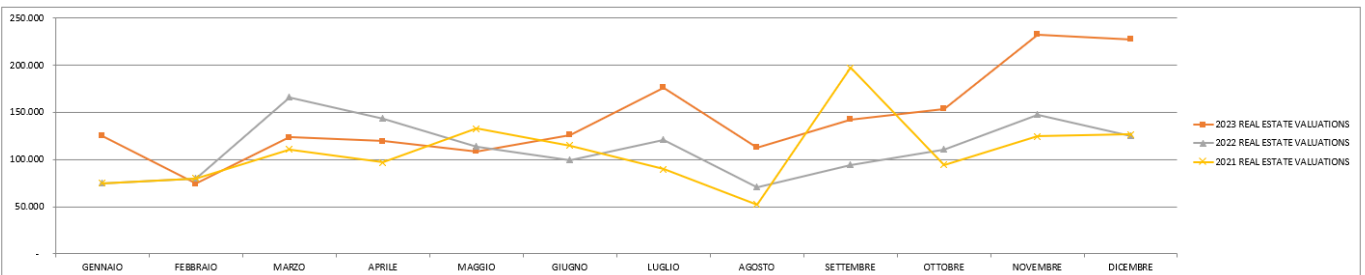
8.3 Analisi del fatturato: Debt Collection (recupero crediti)

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2023	DEBT COLLECTION	85.415	73.181	102.491	108.884	91.537	99.470	104.944	74.821	90.916	85.377	80.230	96.075	1.093.342
2022	DEBT COLLECTION	104.439	77.091	93.033	92.696	99.668	217.125	56.422	51.240	65.855	62.502	56.987	59.264	1.036.322
2021	DEBT COLLECTION	111.783	116.535	123.087	114.020	108.256	120.714	124.476	102.506	124.612	124.135	57.077	153.655	1.386.854
	VAR 2023-2022	-19.024	-3.910	9.459	16.188	-8.131	-117.656	48.522	23.581	25.061	22.876	23.243	36.811	57.020
	VAR % 2023-2022	-18%	-5%	10%	17%	-8%	-54%	86%	46%	38%	37%	41%	62%	6%
	VAR 2022-2021	-7.344	-39.443	-36.054	-21.324	-8.588	96.411	-68.054	-51.265	-58.756	-61.634	-90	-94.391	-350.532
	VAR % 2022-2021	-7%	-34%	-28%	-19%	-8%	80%	-55%	-50%	-47%	-50%	0%	-61%	-25%

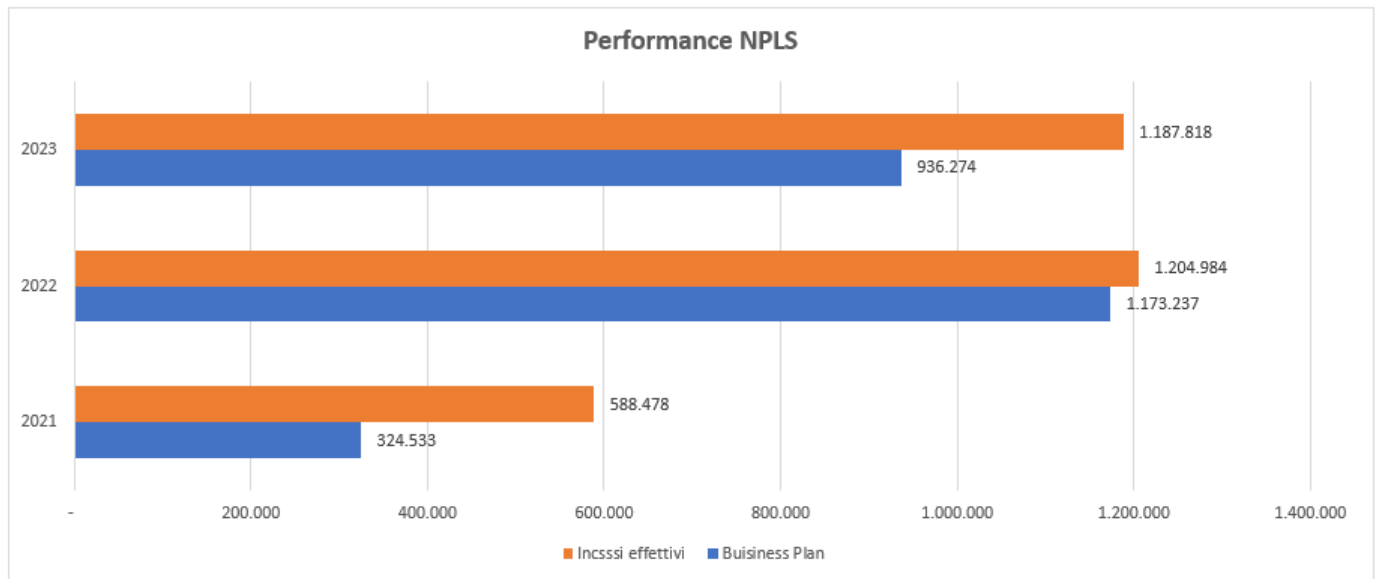


8.4 Analisi del fatturato: Real Estate Valuation (perizie, valutazioni AVM, AQR)

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2023	REAL ESTATE VALUATIONS	125.199	74.505	123.620	119.495	108.522	126.194	176.369	112.774	142.557	153.915	232.546	227.396	1.723.093
2022	REAL ESTATE VALUATIONS	75.157	79.955	166.032	143.587	114.101	99.429	120.974	70.616	94.549	110.989	147.723	125.199	1.348.311
2021	REAL ESTATE VALUATIONS	74.990	79.880	110.790	97.121	132.630	114.666	89.811	52.575	197.305	94.458	124.540	126.769	1.295.535
	VAR 2023-2022	50.042	-5.450	-42.412	-24.092	-5.579	26.765	55.395	42.158	48.008	42.926	84.823	102.197	374.782
	VAR % 2023-2022	67%	-7%	-26%	-17%	-5%	27%	46%	60%	51%	39%	57%	82%	28%
	VAR 2022-2021	167	75	55.242	46.466	-18.529	-15.237	31.164	18.041	-102.756	16.531	23.183	-1.570	52.776
	VAR % 2022-2021	0%	0%	50%	48%	-14%	-13%	35%	34%	-52%	18%	19%	-1%	4%



8.5 Analisi del fatturato: Performance Distressed Credit



11. Conclusioni

ARC mantiene i ricavi nel 2023 e, alla minore crescita organica, causa di una generale contrazione dell'economia, associa l'ampliamento del perimetro di business: la gestione di crediti problematici si consolidano e si uniscono alle aree core, la business information, la debt collection, la real estate valuation».

Nel corso dell'esercizio, nonostante uno scenario globale ancora molto incerto a causa di una economia in crisi e una congiuntura negativa per i noti motivi, l'ARC guidata da Massimiliano De Castro ha infatti voluto guardare avanti, approvando un piano strategico con orizzonte temporale 2026, implementando i tradizionali filoni di business.

La strategia di ARC sarà focalizzata sulla crescita nel prossimo futuro: dopo l'acquisizione di due importanti risorse legate allo sviluppo commerciale, un COO - Chief Operating Officer e un Sales Manager, si guarda alle opportunità nel mercato delle valutazioni immobiliari per banche, fondi d'investimento, special servicer e piattaforme d'integrazione bancaria.

«Nel 2024 - indica il CEO Massimiliano De Castro – prevediamo una crescita a doppia cifra sia dei ricavi sia soprattutto dell'utile. Avremo altre aree di particolare attenzione, con un focus sulle valutazioni immobiliari. Nello sviluppo commerciale abbiamo realizzato un importante investimento. Punteremo alla creazione di un SPV con il club deal, sulla scia di quanto fatto finora ed in continuità per gli ultimi portafogli acquistati, dove ARC ha messo insieme grandi nomi della finanza italiana e, milanese in particolare, per dar vita a un piano di sviluppo e rilancio di un'impresa che abbia testa e braccia allineate alle strategie».

I dati del 2023 mostrano una buona tenuta e una crescita nelle aree strategiche, quella delle valutazioni immobiliari e del recupero crediti.

Si chiude sostanzialmente in linea con l'anno scorso, ma meglio delle attese, il 2023 di ARC REAL ESTATE, che manda in archivio i risultati con una buona performance dell'attività commerciale, i cui

frutti si vedranno soprattutto dall'esercizio in corso, in aggiunta ai continui effetti della trasformazione operativa, organizzativa e del proprio modello di business.

L'azienda punta decisamente a incrementare i target di redditività nel 2024. Ma c'è anche spazio per una generale revisione al rialzo di tutti i target di bilancio.

La società registra quindi nel 2023 un utile ante imposte pari a 109k di euro, in diminuzione del 13% rispetto al 2022. Il risultato in leggera flessione rispetto al 2022, è stato raggiunto grazie al buon andamento delle due principali voci di ricavo, REAL ESTATE VALUATION e DEBT COLLECTION.

L'azienda guidata dal CEO, Massimiliano De Castro, conferma di trovarsi nel momento più alto dai tempi del varo dell'apertura degli uffici milanesi, datato gennaio 2019. Dopo un lungo periodo di "purgatorio", legato alla crisi pandemica e in parte alla profonda riorganizzazione, oggi per l'info-provider e speciale servicer milanese c'è modo di beneficiare del lavoro fatto.

A sostenere il risultato netto non sono però tutti i "motori" della "boutique". Il contributo della REAL ESTATE VALUATION è stato pari a 1.723,1 milioni, in aumento del 28% rispetto al 2022, quello della DEBT COLLECTION è stato pari a 1.093,1 milioni, in aumento del 6% rispetto al 2022, mentre i ricavi del settore NPL diminuiscono del 37% rispetto al 2022, anche alla luce di un'economia che ha perso slancio progressivamente, con sei mesi a crescita congiunturale negativa, quindi con impatto e conseguenti effetti su famiglie e imprese e quello della BUSINESS INFORMATION è pari a 982,3 mila euro, in diminuzione del 23% rispetto al 2022, a causa del deterioramento complessivo dell'economia, freno allo sviluppo e agli investimenti.

Abbiamo spostato avanti di un anno l'entrata a regime del progetto tech: l'APP «TISTIMO». Questo fatto, da solo, spiega i minori ricavi previsti nel 2023, ma si tratta solo di uno slittamento in avanti. Abbiamo volutamente ritardato l'avvio operativo di TISTIMO per permettere allo sviluppo di allineare le esigenze del mercato ai sistemi di machine learning e intelligenza artificiale e di essere adeguatamente addestrati per rispondere in modo efficace e veloce alle richieste di valutazioni automatiche.

Milano li, 29 aprile 2024