



## Relazione Economico-Finanziaria

Al 31 dicembre 2022

ARC REAL ESTATE S.p.A.

Via Olmetto, 17 – MILANO

Capitale Sociale: Euro 822.223,00 i.v.

Registro delle Imprese di Milano n°2106515

C.F. e P. IVA: n° 00845690700

---

## Indice dei contenuti

1. Organi Sociali	3
2. Struttura del Gruppo	4
3. Azionisti	5
4. Organigramma	6
5. Organico aziendale	6
6. Relazione alla gestione dell'Amministratore Delegato	7
7. Principali dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 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.

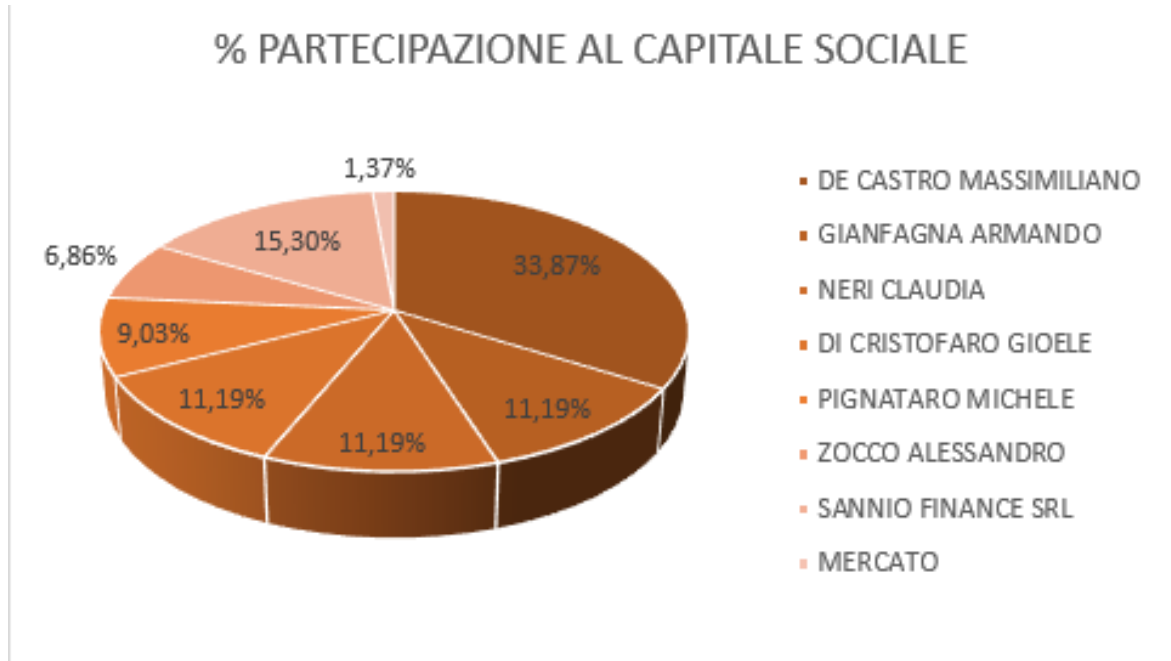
I servizi ARC sono trasversali, sia "buy side" e sia "sell side" nelle attività di analisi, valutazione e gestione dei portafogli NPLs.

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)

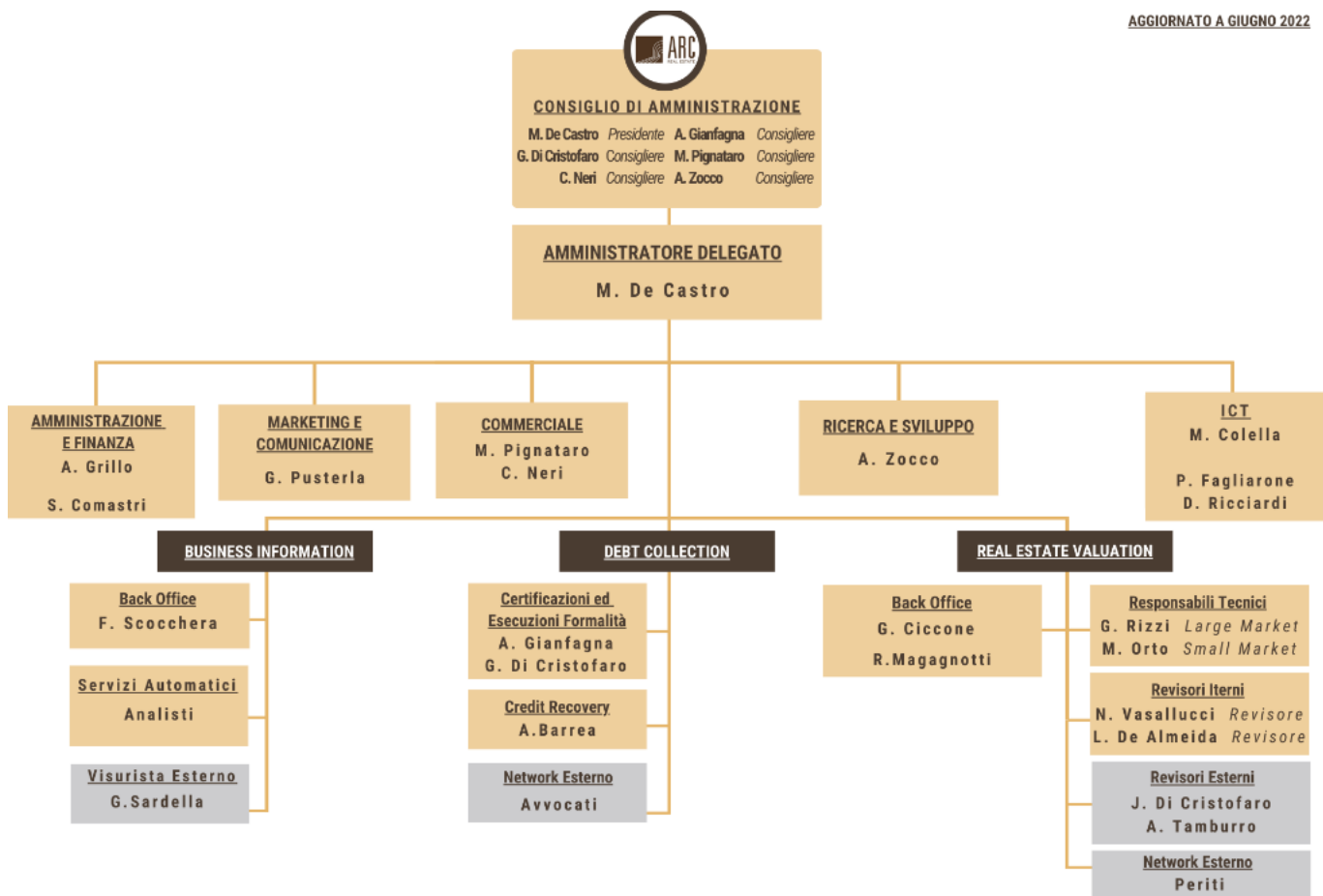
### 3. Azionisti

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%
	<b>822.223</b>	<b>100%</b>



## 4. Organigramma

AGGIORNATO A GIUGNO 2022



## 5. Organico aziendale

DIPENDENTI E COLLABORATORI	Totali	REPARTO				
		Amministrazione	Commerciale	Produzione	Ced	R&S
CEO, Board members	6	1	2	2		1
Quadri	2	1		1		
Impiegati	11	1		7	3	
<b>TOTALI</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

## 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. *NPL Purchase*

## 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 1.341.504 nel 2021 a Euro 1.277.903 nel 2022 registrando una lieve flessione 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 1.386.854 del 2021 a Euro 1.036.322 nel 2022 registrando una flessione più marcata per via della rinegoziazione di alcuni contratti stabili.

### 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 1.295.535 del 2021 a Euro 1.348.311 nel 2022 registrando un incremento del 4% rispetto all'esercizio precedente.

### NPL Purchase

L'NPL Purchase 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 combinazione di know-how in abito "real estate" e "legal" ci ha permesso di consolidare il nostro posizionamento come "one-stop shop", un punto di riferimento per piccoli player del mercato con un'offerta comprensiva di tutti i servizi necessari ad accompagnare i clienti durante l'intero processo.

L'NPL Purchase aumenta rispetto al 2021 del 113% passando da Euro 422.160 a Euro 898.871, raddoppiando il risultato maturato nello scorso esercizio.

### Contesto generale, politico, economico, di mercato.

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 guerra 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, arrivato in estate a livelli 20 volte superiori



rispetto al 2019, **ARC archivia un buon 2022 e mette a terra un piano industriale che punta a generare una forte redditività e sostenibilità già dal 2023.**

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 elevato, 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 è migliorata, i rischi maggiori che avevamo identificato non si sono materializzati, per via di un inverno mite e di maggiori riserve di gas. La previsione per il 2023 è dunque di una crescita globale dell'1,9%.

L'apertura della nuova fase trova ovviamente nell'invasione dell'Ucraina e nelle nuove strategie cinesi, in parte ancora in divenire, i suoi motivi geopolitici fondamentali. Diversi Paesi, alcuni importanti come Germania, Australia e Brasile, vedono ora le loro prospettive dipendere non poco dalle chance di un rimbalzo dell'economia cinese.

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 2022, 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.

Nelle più recenti previsioni dei principali istituti, pur con delle differenze tra stime poco sopra o sotto il +0,6%, c'è una generalizzata e importante revisione al rialzo rispetto alle stime post-estate 2022, quando ci si aspettava una stagnazione o una moderata recessione, a causa del caro-energia.

Nel corso del 2022 ha sorpreso favorevolmente l'ottima tenuta dell'economia italiana, che ha frenato nel 3° trimestre (ma meno del previsto) e poi ha limitato al minimo il segno meno nel 4° (appena -0,1%), quando il gas era ancora molto caro (94 euro/mwh in media): la maggior parte degli analisti si attendeva invece un calo del PIL di almeno mezzo punto percentuale a fine anno.

Se le prospettive, visto il quadro internazionale, restano incerte e l'economia globale rallenta, anche l'Istat registra comunque segnali di miglioramento sul fronte dell'inflazione, in arretramento in Italia e non solo.

Moderazione legata al calo dei prezzi dell'energia - si legge nella nota mensile - che alimenta le attese di un più graduale aumento dei tassi di interesse nei principali paesi.

L'economia italiana si avvia a evitare la recessione anche nel primo trimestre del 2023. Nelle stime, secondo i principali istituti, c'è una «generale e importante» revisione al rialzo, pur con differenze tra poco sopra o poco sotto il +0,6%, rispetto a quelle post estate 2022, quando ci si aspettava una stagnazione o una moderata recessione a causa del caro energia.

È l'analisi che arriva da Confindustria. L'Italia è resiliente, con la crescita migliore delle attese, anche se molto più bassa dell'«eccellente» 3,9% dello scorso anno. L'Italia è andata oltre le aspettative: nel 2022 ha sorpreso l'ottima tenuta dell'economia e il motivo è legato all'industria che è calata, ma in «misura moderata» se si considera lo shock delle materie prime; i servizi continuano a crescere, trainati dal turismo; il reddito reale delle famiglie non è crollato come si poteva temere. La variazione acquisita del Pil per il 2023 è +0,4%, a questo si aggiunge il profilo trimestrale del 2023: ciò può far prevedere che il paese possa evitare del tutto la correzione al ribasso e previsioni simili sono anche per l'area euro.

#### **Focus sul mercato dei crediti deteriorati: 2022 e outlook 2023.**

Attesi 82 billion di nuovi Npl.

L'estrema incertezza economica e le aspettative negative portano a stimare nel 2023 il primo aumento del tasso di deterioramento del credito dal 2012. L'aumento del flusso di nuovi crediti in default è spinto dal rallentamento economico della fine del 2022.

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 Europea<sup>2</sup> (BCE) incrementa il costo del debito per le imprese, e l'elevata incertezza generata dalla guerra tra Russia e Ucraina 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.

Nonostante il dato 2022 risulti significativamente inferiore rispetto al periodo pre-Covid (2,9% nel 2019), nel 2023 si prevede un incremento del tasso di deterioramento del credito alle imprese al 3,8%, un livello che non si raggiungeva dal 2017. Il dato è poi previsto in discesa nel 2024, al 3,4%. Nonostante la crescita attesa nel biennio 2023/24 il tasso di deterioramento del credito resta però ben lontano dai preoccupanti picchi registrati nel corso della crisi sovrana (7,5% nel 2012).

Nel 2022, solamente le microimprese aggravano il proprio tasso di deterioramento, trainando il peggioramento complessivo e anticipando il trend generale del 2023 e 2024. Al termine del periodo di previsione, ogni settore e classe dimensionale presenterà un tasso di deterioramento maggiore rispetto al 2022. Solo le costruzioni fanno registrare tassi di deterioramento minori rispetto al periodo pre-Covid del 2019, mentre a livello dimensionale le microimprese registrano il livello più alto di flussi di nuovi crediti in default.

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 (nel 2023 è prevista al 6,5%), che potrebbe mettere in difficoltà molte attività economiche nel 2023.

### **Focus mercato immobiliare e mutui: 2022 e outlook 2023.**

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 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 2022 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 2023 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.

## 7. Principali dati economici e patrimoniali al 31 Dicembre 2022

Valori in euro senza decimali

<b>PRINCIPALI DATI PATRIMONIALI</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Immobilizzazioni immateriali	2.002.774	1.803.751
Immobilizzazioni materiali	174.912	160.944
Immobilizzazioni finanziarie	173.187	173.187
<b>Immobilizzazioni Nette</b>	<b>2.350.872</b>	<b>2.137.882</b>
Crediti verso clienti	1.680.447	1.741.395
Crediti verso imprese controllate	0	0
Attività portafogli NPL	2.071.822	1.558.975
<i>di cui Patrimonio Destinato "Saturno"</i>	<i>167.013</i>	<i>252.597</i>
<i>di cui Patrimonio Destinato "Mercurio"</i>	<i>873.496</i>	<i>0</i>
Debiti verso fornitori	(547.682)	(555.190)
Debiti verso imprese controllate	0	0
<b>Capitale Circolante Commerciale</b>	<b>3.204.588</b>	<b>2.745.180</b>
Crediti tributari	9.338	9.457
Altri crediti	422.985	181.727
Crediti per imposte anticipate	16.853	16.853
Debiti tributari	(939.066)	(868.094)
Obbligazioni - Emissione MiniBond	(705.000)	(940.000)
Debiti previdenziali	(105.848)	(135.077)
Altri debiti	(40.925)	(38.455)
F.do Rischi e Oneri	(175.483)	(108.160)
Fondo TFR	(193.891)	(171.566)
Ratei e risconti attivi	312.601	305.358
Ratei e risconti passivi	(39.255)	(39.269)
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>1.766.896</b>	<b>957.953</b>
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>4.117.768</b>	<b>3.095.835</b>
Capitale Sociale	822.223	822.223
Riserva sovrapprezzo azioni	177.784	177.784
Riserva legale	83.052	81.933
Altre riserve	1.459.993	834.702
<i>di cui Riserva da apporti di terzi al Patrimonio</i>		
<i>Destinata "Saturno"</i>	<i>24.022</i>	<i>300.000</i>
<i>di cui Riserva da apporti di terzi al Patrimonio</i>		
<i>Destinata "Mercurio"</i>	<i>660.000</i>	<i>0</i>
Utili/(Perdite) dell'esercizio	39.313	22.388
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>2.582.365</b>	<b>1.939.030</b>
Debiti finanziari	1.653.217	1.643.868
Liquidità (Cassa e conti correnti)	(117.813)	(487.063)
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>1.535.404</b>	<b>1.156.805</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>4.117.768</b>	<b>3.095.835</b>

PRINCIPALI DATI ECONOMICI	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi delle vendite	4.561.408	4.446.056
Incrementi Immobilizzaz. Per lavori inte	0	0
Altri ricavi	0	55.927
<b>Valore della Produzione</b>	<b>4.561.408</b>	<b>4.501.984</b>
Costi per servizi	3.108.836	3.288.553
Costi per godimento beni di terzi	379.842	366.447
Costi per il personale	672.662	580.277
Oneri diversi di gestione	133.097	50.542
<b>Totale costi</b>	<b>4.294.437</b>	<b>4.285.820</b>
<b>EBITDA</b>	<b>266.970</b>	<b>216.164</b>
Ammortamenti immateriali	0	0
Ammortamenti materiali	0	0
Svalutazione crediti	23.000	0
<b>EBIT</b>	<b>243.970</b>	<b>216.164</b>
Proventi / (oneri) finanziari	(117.554)	(109.691)
Proventi / (oneri) straordinari	(1.269)	(27.909)
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>125.148</b>	<b>78.565</b>
Imposte correnti e differite	85.835	69.075
Imposte esercizi precedenti	11.086	(12.899)
<b>Risultato post imposte</b>	<b>28.227</b>	<b>22.388</b>

(\*) in accordo con il decreto Milleproroghe 2023 (D.L. n. 198/2022), la società si avvale della sospensione degli ammortamenti per l'esercizio 2021.

## 8. Analisi del fatturato

I ricavi possono essere analizzati prendendo in considerazione:

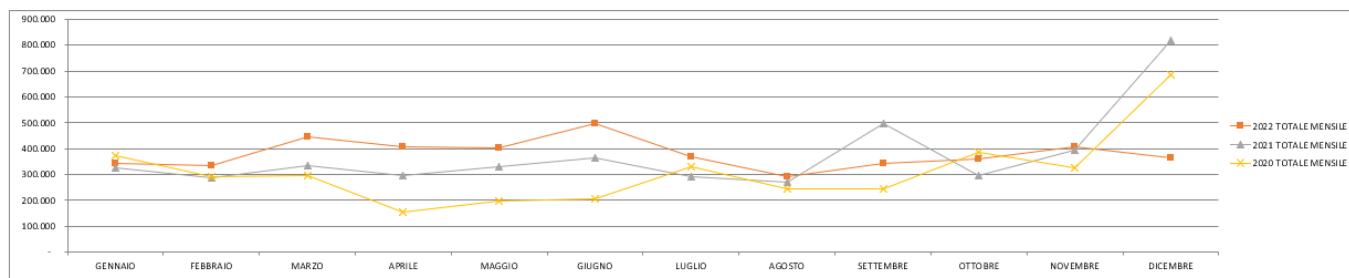
- Linee di business (famiglie di articoli);
- Macrocategorie di clienti.

SERVIZI	RICAVI 2022	RICAVI IN % PER SERVIZIO	LINEE DI BUSINESS
VISURE IMMOBILIARI	1.023.244,57	22%	Business Information
SERVIZI CAMERALI	161.042,71	4%	
SERVIZI PREGIUDIZIEVOLI	93.616,08	2%	
PERIZIE IMMOBILIARI	1.348.310,94	30%	REAL ESTATE VALUATIONS
SERVIZI LEGALI	1.036.322,28	23%	DEBT COLECTION
GESTIONE PORTAFOGLI NPLS	898.871,26	20%	NPL PURCHASE & ACQSUIION ANALYSIS
	<b>4.561.407,84</b>	<b>100%</b>	

Nel 2022 cresce sensibilmente la Business line dell'“NPL Purchase” che nell'esercizio in esame copre il circa il 20% del fatturato.

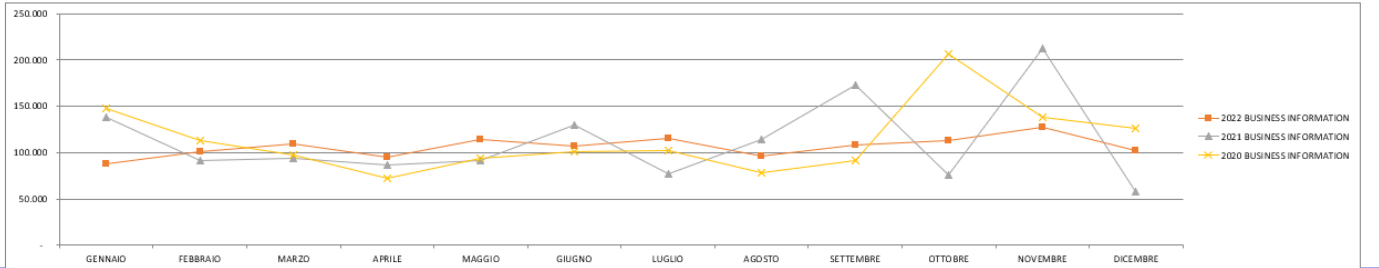
### 8.1. Analisi del fatturato: comparazione trend dati mensili 2020-2021-2022

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2022	TOTALE MENSILE	342.914	332.669	443.586	405.879	403.052	498.550	367.723	233.238	343.088	361.117	407.545	362.049	<b>4.561.408</b>
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	<b>4.501.984</b>
2020	TOTALE MENSILE	372.681	232.891	236.392	153.431	199.325	206.105	329.532	245.251	243.109	384.486	326.049	686.325	<b>3.735.578</b>
	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%
	VAR 2021-2020	-47.420	-4.959	37.446	143.961	132.606	158.608	-37.623	24.333	251.605	-89.896	67.482	130.263	766.406
	VAR % 2021-2020	-13%	-2%	13%	94%	67%	77%	-11%	10%	103%	-23%	21%	19%	21%



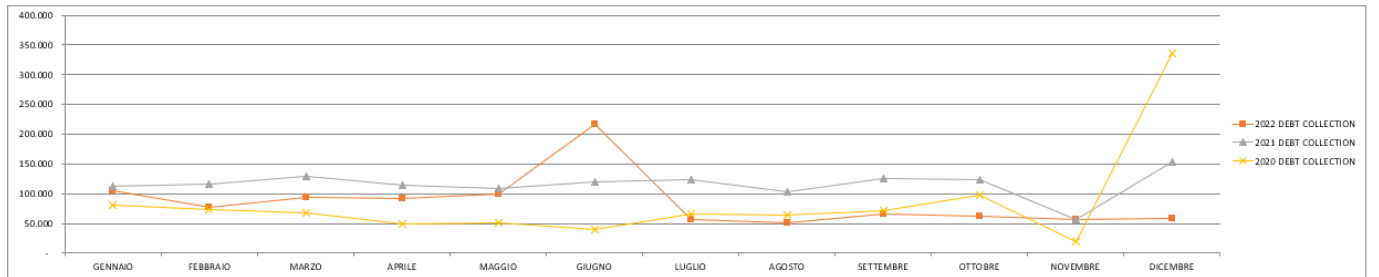
## 8.2 Analisi del fatturato: Business Information (visure immobiliari, camerali, pregiudizievoli, report aggregati)

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
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	93.962	86.187	91.045	129.312	77.622	114.503	172.788	75.397	211.914	58.168	1.341.504
2020	BUSINESS INFORMATION	147.317	113.447	97.820	72.033	93.420	100.980	102.770	78.635	90.977	205.801	137.875	137.875	1.366.792
	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%	43%	-16%	-38%	48%	-40%	77%	-5%
	VAR 2021-2020	-8.829	-21.930	-3.858	14.154	-2.375	28.332	-25.148	35.868	81.811	-129.804	74.039	-67.549	-25.288
	VAR % 2021-2020	-6%	-19%	-4%	20%	-3%	28%	-24%	46%	90%	-63%	54%	-54%	-2%



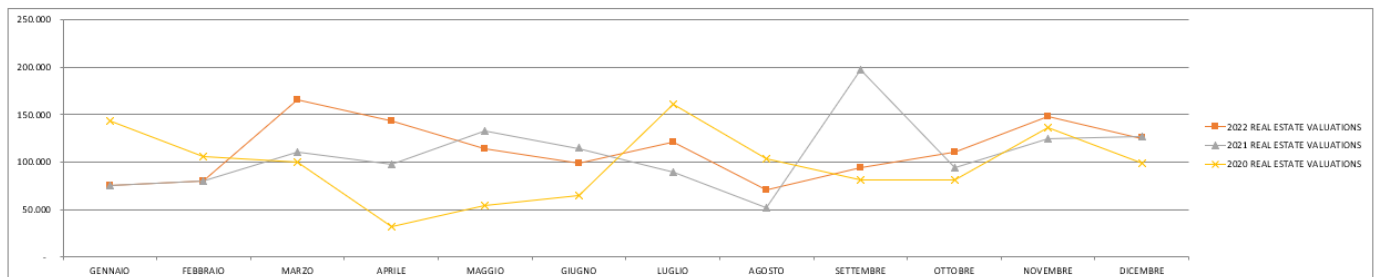
## 8.3 Analisi del fatturato: Debt Collection (recupero crediti)

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2022	DEBT COLLECTION	104.439	77.091	93.033	92.696	99.668	217.125	58.422	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
2020	DEBT COLLECTION	81.292	73.082	68.350	48.847	51.849	39.809	66.104	63.124	70.968	97.666	18.602	336.209	1.015.902
	VAR 2022-2021	-7.344	-39.443	-30.054	-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%
	VAR 2021-2020	30.491	43.452	60.737	65.172	56.407	80.905	58.372	39.382	53.644	26.469	38.475	-182.553	370.953
	VAR % 2021-2020	38%	59%	89%	133%	109%	203%	88%	62%	76%	27%	207%	-54%	37%

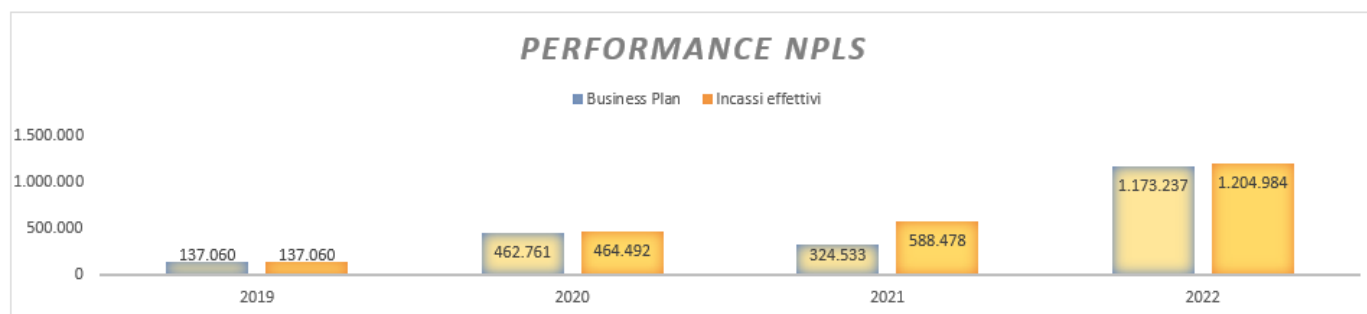


## 8.4 Analisi del fatturato: Real Estate Valuation (perizie, valutazioni AVM, AQR)

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2022	REAL ESTATE VALUATIONS	75.157	79.955	166.032	143.587	114.101	93.429	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
2020	REAL ESTATE VALUATIONS	143.556	105.380	100.406	32.357	53.910	65.190	160.540	103.150	80.775	81.001	136.883	99.235	1.162.383
	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%
	VAR 2021-2020	-68.565	-25.501	10.384	64.764	78.720	49.476	-70.729	-50.575	116.530	13.457	-12.343	27.534	133.152
	VAR % 2021-2020	-48%	-24%	10%	200%	146%	76%	-44%	-49%	144%	17%	-9%	28%	11%



## 8.5 Analisi del fatturato: Performance NPL Purchase



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.

## 11. Conclusioni

ARC RE alla sfida degli Npl. Il dipartimento NPL Purchase fa salire i ricavi del 53%

L'Amministratore Delegato: *«Nel 2023 cresceremo a doppia cifra» «Sviluppo della parte origination & servicer per la gestione dei crediti problematici e soprattutto servizi di valutazione» (N.d.R.).*

ARC mantiene i ricavi nel 2022 e, alla minore crescita organica, causa di una generale contrazione dell'economia, associa l'ampliamento del perimetro di business: l'acquisto e la relativa gestione di crediti problematici si consolidano e si uniscono alle aree core, la business information, la debt collection, la real estate valuation, attraverso l'emissione di un nuovo SFP denominato «Mercurio».

Nel corso dell'esercizio, nonostante uno scenario globale ancora incerto a causa di una economia in crisi e una congiuntura negativa, l'ARC guidata da Massimiliano De Castro ha infatti voluto guardare avanti, approvando un piano strategico con orizzonte temporale 2023, implementando un nuovo filone di business legato all'acquisto, valorizzazione e gestione di crediti in sofferenza (Npe), presentando offerte vincolanti sul mercato primario per l'acquisizione di portafogli di crediti deteriorati.

La strategia di ARC sarà ancora focalizzata sullo shopping di portafogli NPLs nel prossimo futuro: dopo l'acquisizione di altri due portafogli originati da altrettante Bcc, una nelle Marche e una in Toscana, nel segmento «investment» si guarda ad altre opportunità di consolidamento nel mercato dei crediti problematici. Sono previste nel 2023, almeno n.5 acquisizioni che consentiranno ancora l'implementazione della piattaforma di servicing.

*«Nel 2023 - 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 stiamo realizzando un importante investimento. Punteremo a nuovi SFP con il club deal, sulla scia di quanto fatto con 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» (N.d.R.).

I dati del 2022 mostrano una buona tenuta e una lieve crescita nelle aree strategiche, NPL e valutazioni immobiliari.

Si chiude però sostanzialmente in linea con l'anno scorso, ma meglio delle attese, il 2022 di ARC REAL ESTATE, che manda in archivio i risultati con una buona performance dell'attività commerciale, i cui frutti si vedranno dall'esercizio in corso, in aggiunta ai continui effetti della trasformazione operativa e del proprio modello di business.

**L'azienda punta decisamente a incrementare i target di redditività nel 2023. Ma c'è anche spazio per una generale revisione al rialzo di tutti i target di bilancio.**

La società registra quindi nel 2022 un utile ante imposte pari a 125k di euro, in aumento dell'59% rispetto al 2021. Il risultato in crescita del 60% rispetto al 2021, sostenuti dal progresso del dipartimento NPL e dal buon andamento delle due principali voci di ricavo, "REAL ESTATE VALUATION" e "BUSINESS INFORMATION".

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, anche grazie alla spinta generata dalla parte «investor».

A sostenere il risultato netto sono però tutti i "motori" della "boutique". I ricavi del settore NPL crescono del 53% rispetto al 2021, anche alla luce dell'importante "commitment" ricevuto dal club deal degli investitori. Il contributo della REAL ESTATE VALUATION è stato pari a 1.348,3 milioni, in aumento del 4% rispetto al 2021, mentre il contributo della DEBT COLLECTION è stato pari a 1.036,3 milioni, in diminuzione del 41% rispetto al 2021 e quello della BUSINESS INFORMATION è pari a 1.277,9 milioni, in leggera diminuzione del 5% rispetto al 2021.

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 2022, 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 fair-value.

Milano li, 27 Aprile 2023