

ARC REAL ESTATE SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	Via Olmetto 17 - 20123 MILANO (MI)
Codice Fiscale	00845690700
Numero Rea	MI 000002106515
P.I.	00845690700
Capitale Sociale Euro	822.223 i.v.
Forma giuridica	Società 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	No
Denominazione della società capogruppo	ARC Real Estate Spa
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31/12/2023	31/12/2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	2.268.496	2.002.774
II - Immobilizzazioni materiali	181.939	174.912
III - Immobilizzazioni finanziarie	173.187	173.187
Totale immobilizzazioni (B)	2.623.622	2.350.872
C) Attivo circolante		
II – Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.191.964	4.148.145
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.658.474	36.447
Imposte anticipate	16.853	16.853
Totale crediti	4.867.291	4.201.445
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Saturno"</i>	<i>167.013</i>	<i>167.013</i>
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Mercurio"</i>	<i>764.651</i>	<i>873.496</i>
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Venere"</i>	<i>295.814</i>	
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Plutone"</i>	<i>355.024</i>	
IV - Disponibilità liquide	381.344	117.813
Totale attivo circolante (C)	5.248.635	4.319.308
D) Ratei e risconti	385.671	312.601
Totale attivo	8.257.928	6.982.781
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I – Capitale		
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	177.784	177.784
IV - Riserva legale	84.466	83.052
VI - Altre riserve	1.986.328	1.459.991
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Saturno"</i>	<i>236.850</i>	<i>256.027</i>
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Mercurio"</i>	<i>699.487</i>	<i>880.000</i>
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Venere"</i>	<i>350.000</i>	
XI – Utile (perdita) dell'esercizio	44.227	28.277
B) Fondi per rischi e oneri	229.570	175.483
II per imposte, anche differite	229.570	175.483
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	205.436	193.891
D) Debiti		
Obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	235.000	235.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	235.000	470.000
Altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.345.288	2.245.010
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.848.601	1.049.815
Totale debiti	4.663.889	3.999.825
E) Ratei e risconti	44.005	42.255
Totale passivo	8.257.928	6.982.781

Conto economico

	31/12/2023	31/12/2022
Conto Economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.525.750	4.560.756
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio		
Altri	62.541	1.794
Totale altri ricavi e proventi	0	0
Totale valore della produzione	4.588.291	4.562.550
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Saturno"</i>	0	309.588
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Mercurio"</i>	175.834	0
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Venere"</i>	91.604	0
B) Costi della Produzione		
7) per servizi		
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Saturno"</i>	19.176	98.464
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Mercurio"</i>	75.427	0
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Venere"</i>	36.409	0
<i>di cui per Patrimonio Destinato "Plutone"</i>	4.830	0
8) per godimento di beni di terzi	344.792	379.842
9) per il personale		
a) salari e stipendi	574.676	487.975
b) oneri sociali	180.044	145.461
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	40.398	39.227
c) trattamento di fine rapporto	37.684	39.227
e) altri costi	2.714	0
Totale costi per il personale	795.118	672.662
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	0
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		23.000
Totale ammortamenti e svalutazioni		23.000
14) oneri diversi di gestione	124.299	169.072
Totale costi della produzione	4.337.583	4.319.798
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	250.708	242.752
C) Proventi e oneri finanziari		
17) interessi e altri oneri finanziari		
Altri	140.692	117.554
Totale interessi e altri oneri finanziari	140.692	117.554
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-140.692	-117.554

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	110.016	125.148
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	11.702	18.512
imposte differite	54.087	67.323
imposte anticipate	0	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	65.789	96.921
21) Utile (perdita) dell'esercizio	44.227	28.227

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Signori Soci,

la presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2023 che si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa;
- 4) Rendiconti separati per i Patrimoni Destinati "Saturno", "Mercurio", "Venere" e "Plutone", come previsto dall'art. 2447-septies, comma 2.

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 con un utile di euro 44.227 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 ai Patrimoni Destinati denominati "Venere e Plutone" regolati dagli art. 2447 bis e seguenti del Codice Civile.

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.

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 2023.

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 rettificata 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 2022 (D.L. n. 198/2022), prorogato anche per l'esercizio al 31/12/2023 si è avvalsa della sospensione degli ammortamenti per l'esercizio 2023.

Le aliquote di ammortamento utilizzate per le singole categorie di cespiti sono:

- Mobili e macchine d'ufficio e sistemi di elaborazione dati da 10% a 20%

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 2023.

I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore a euro 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente spesi 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 2023.

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	4.115.542	797.267	173.187	5.085.996
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.112.768	622.356		2.735.124
Valore di bilancio	2.002.744	174.911	173.187	2.350.872
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	265.722	7.028	0	272.750
Ammortamento dell'esercizio	0	0	0	0
Totale variazioni	265.722	7.028	0	272.750
Valore di fine esercizio				
Costo	4.381.264	804.295	173.187	5.358.746
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	2.112.768	622.356		2.735.124
Valore di bilancio	2.268.496	181.939	173.187	2.623.622

Le immobilizzazioni nell'esercizio 2023 sono incrementate del 15,65% rispetto al 2022 per via degli investimenti che hanno 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 marchio, 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.

Sono stati avviati importanti progetti di sviluppo finalizzati alla crescita con un rilevante Centro di Servizi Bancari, con una società di consulting internazionale e con un primario Centro Servizi di outsourcing per banche di credito cooperativo.

Il progetto con il Centro di Servizi Bancari consiste nella predisposizione di un ambiente di lavoro, imperniato sul Gestionale AEstimo (Valutazioni immobiliari e perizie), per realizzare le attività di valutazione con le Banche collegate al Centro Servizi. Le banche aderenti sono n.15 tra banche popolari e Casse di Risparmio. In breve, l'attività si articola nei seguenti servizi: 1. Predisposizione ambiente di lavoro; 2. Integrazione con i sistemi bancari del Centro.

Il progetto con la società di consulting, prevedere la realizzazione del "Servizio centralizzato e automatizzato di rinnovazione e cancellazione ipoteche" commissionato da un commitment di banche clienti. Il processo prevede che ARC riceve dal Committente apposita richiesta di rinnovo/cancellazione di ipoteca, tramite flusso SFTP, attraverso un form strutturato con il supporto e la documentazione concordata tra le parti. Ciascuna richiesta contiene i riferimenti identificativi dell'ipoteca, affinché ARC possa procedere con la richiesta della copia della nota di iscrizione autenticata dall'Ufficio di Pubblicità

Immobiliare.

Il Progetto di integrazione dei servizi peritali con il Centro di outsourcing per bcc è relativo all'evoluzione e lo sviluppo dell'interfaccia "AEstimo" per un colloquio diretto tra il Sistema di ARC e la Piattaforma a disposizione delle BCC collegate al Gruppo - Piattaforma Nettuno - Valutazioni Immobiliari. La predisposizione dei colloqui, del tracciato e di tutte le attività preliminari e conseguenti l'integrazione avviene con l'intervento diretto del gruppo di lavoro precostituito e formato dagli sviluppatori di "AEstimo" e i tecnici IT interni, che coadiuvano i tecnici del Centro e i tecnici di Prelios, questi ultimi proprietari della piattaforma per il Centro bancario. L'interazione avviene tramite APIs (Application Programming Interfaces) e permette ad ARC di interagire con tutte le BCC, circa n.70 banche di credito cooperativo, nell'ambito del processo di erogazione delle perizie.

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

L'azienda ha scelto la sospensione degli ammortamenti considerando un contesto generale di mercato che ha risentito ancora di uno scenario globale ancora molto incerto a causa di una economia in crisi e una congiuntura negativa per i noti motivi; il mercato sofferente a causa del rialzo dei tassi e uno scenario inflattivo persistente, ha influenzato la forte accelerazione dei ricavi che, in un ambito di normalità, sarebbero stati sensibilmente più evidenti ma funzionali, comunque, a mitigare la forte flessione del mercato che ha registrato una contrazione del 25%.

Una parte delle riserve disponibili, corrispondente all'importo degli ammortamenti non effettuati, pari ad euro 193.860, al netto delle relative imposte differite accantonate, pari ad euro 54.087, quindi per un totale di euro 139.773, è stata vincolata ai sensi dell'art. 60, comma 7 ter, del D.L. 104/2020.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti v/clienti nell'attivo circolante	3.752.270	444.302	4.196.572	1.554.913	2.591.836
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.338	0	9.338	0	9.338
Crediti v/altrinell'attivo circolante	439.837	240.515	661.381	637.051	53.300
Totale Crediti iscritti nell'attivo circolante	4.201.445	694.155	4.867.291	2.191.964	2.654.474

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti nell'attivo circolante	3.752.270	444.302	4.196.572	1.554.913	2.591.836
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	9.338	0	9.338		9.338
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	439.837	240.515	661.381	637.051	53.300
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	4.201.445	694.155	4.867.291	2.191.964	2.654.474

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

- 1) Acquisto dalla "Banca di Valdarno Banca del Valdarno Credito Cooperativo", con sede in San Giovanni Valdarno; il totale del Portafoglio, multi-originator, ha le seguenti caratteristiche: Gross Book Value Total ("GBV") pari a euro 2.488.499,10 e il prezzo di acquisto pari a euro 380.000.

L'acquisto dei portafogli è avvenuto tramite un la costituzione del Patrimonio Destinato "Venere" secondo 'art. 2447 bis e seguenti del Codice Civile con atto notarile del 19 giugno 2023 numero di repertorio 35542/2023 e numero iscrizione 385137/2023.

- 2) Acquisto dalla "Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano (MANTOVA) Credito Cooperativo - Società Cooperativa", con sede a Rivarolo Mantovano; il totale del Portafoglio, multi-originator, ha le seguenti caratteristiche: Gross Book Value Total ("GBV") pari a euro 1.156.921,56 e il prezzo di acquisto pari a euro 355.000. L'acquisto dei portafogli è avvenuto

tramite un la costituzione del Patrimonio Destinato “Plutone” secondo ‘art. 2447 bis e seguenti del Codice Civile con atto notarile dell’8 novembre 2023 numero di repertorio 36110/16311 e numero iscrizione 169957/2024.

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 espreso 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 distribuzione 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 variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	822.223				822.223
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	177.784				177.784
Riserva legale	83.051	1.414			84.466
Altre riserve					
Riserva straordinaria	555.970	26.813			582.833
Varie altre riserve	904.022		499.470		1.403.492
Totale altre riserve	1.459.992		499.470		1.986.325
Utile (perdita) dell'esercizio	28.227	(28.227)		44.227	44.227
Totale patrimonio netto	2.571.278		499.471	44.227	3.115.025

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:

Descrizione	Valore	Utilizzo	Quota vincolata	Quota disponibile
Capitale	822.223		822.223	
Riserva sopraprezzo azioni	177.784	A,B,C	79.980	97.804
Riserva legale	84.466	A,B	84.466	
Altre Riserve				
Riserva straordinaria	582.833	A,B,C,D	582.833	
Varie	1.447.719	B,D	1.413.871	33.848
TOTALE	3.115.025		2.983.373	131.652
Quota non distribuibile			2.983.373	
Residua quota distrib.				131.652

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 € 84.466;
- per la parte di riserva sovrapprezzo azioni corrispondente all'ammontare mancante alla riserva legale per raggiungere il quinto del capitale sociale (art 2431c.c.) pari ad €79.980;
- per la quota relativa agli ammortamenti sospesi per l'esercizio 2020 pari ad Euro 127.202 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 152.259 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 173.978 secondo il decreto Milleproroghe 2023 8 D.L. n. 198/2022)
- per la quota relativa agli ammortamenti sospesi per l'esercizio 2023 pari ad Euro 139.773 secondo il decreto Milleproroghe 2023 8 D.L. n. 198/2022)
- per la quota relativa agli apporti di terzi ai Patrimoni Destinati "Saturno", "Mercurio", "Venere" e "Plutone" per Euro 1.403.492

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	193.891
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	37.684

Utilizzo nell'esercizio	(26.139)
Totale variazioni	11.545
Valore di fine esercizio	205.436

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.

Fondo Imposte Differite

Il Fondo imposte differite è costituito dall'accantonamento delle imposte IRES ed IRAP calcolate sull'importo degli ammortamenti sospesi, a partire dall'anno 2020, ai sensi dell'art. 60, comma 7 quater, del D.L. 104/2020 e che verranno ripresi a partire dall'esercizio in corso, 2024. Infatti, gli ammortamenti sono comunque stati dedotti fiscalmente, per cui si è generata una differenza di imposte dovute che dovranno essere recuperate nei prossimi anni, in corrispondenza dell'appostazione di quote di ammortamento non più deducibili fiscalmente.

Descrizione	Valore	IRES	IRAP	Totale
Amm. ti sospesi 2020	176.425	42.342	6.881	49.223
Amm. ti sospesi 2021	211.177	50.682	8.236	58.918
Amm. ti sospesi 2022	241.301	57.912	9.411	67.323
Amm. ti sospesi 2023	193.860	46.526	7.561	54.087
TOTALE	822.763	197.463	32.088	229.551

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	705.000	(235.000)	470.000	235.000	235.000
Debiti verso banche	1.653.217	68.340	1.721.557	1.024.325	697.231
Acconti	25.277	50.671	75.948	75.948	
Debiti verso fornitori	556.575	140.830	697.405	697.405	
Debiti tributari	939.066	509.236	1.448.302	320.436	1.127.866
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	105.848	60.878	166.726	143.327	23.504
Altri debiti	14.842	69.109	83.951	83.950	
Totale debiti	3.999.825	664.064	4.663.889	2.580.288	2.083.601

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

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

Ricavi/BU	2022	2023	Var 2023 - 2022	Var% 2023 - 2022
Real Estate	1.348.311	1.723.098	374.787	28
Debt Collection	1.036.322	1.093.342	57.020	6
Business Info	1.277.903	987.016	(290.887)	(23)
NPLS	898.872	565.820	(333.052)	(37)
Altri Ricavi	1.142	219.015	217.873	100
Totali	4.562.550	4.588.291	25.741	0,56

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

I ricavi dell'esercizio hanno subito un decremento del 1%, considerato il crollo del mercato del 25%, ma compensato da nuove strategie commerciali atte ad incrementare la rete di clienti nel mercato finanziario. A sostenere il risultato netto non sono stati 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, infine, 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.

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:

Irap dell'esercizio pari a Euro 11.702
Imposte differite IRES pari a Euro 46.526
Imposte differite IRAP pari a Euro 7.561

Per l'informazione più specifica relativa alla formazione del Fondo imposte differite ed alla sua complessiva consistenza, si rinvia alla tabella riportata a pag. 16.

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:

	Dirigenti 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

COMPENSI AGLI AMMINISTRATORI E SINDACI

Gli emolumenti del Consiglio d'Amministrazione, regolarmente deliberati dall'Assemblea Ordinaria, ammontano ad € 564.400.

Amministratori	€ 564.400
Collegio Sindacale	€ 13.000
Totale corrisposto	€ 577.400

AZIONI DELLA SOCIETA'

Come specificato anche nella sezione 4, il capitale sociale della società, pari ad € 822.223, è composto da 822.223 azioni ordinarie prive di valore nominale.

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE (Art. 2427, Co. 1, n. 22-bis)

La società nel corso del 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 verificatisi 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), appostando tra le Riserve non distribuibili la cifra di Euro 1.403.492;
- 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

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 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».

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, 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.

Nel 2024 cresceremo a doppia cifra» «Sviluppo della parte origination & servicer per la gestione dei crediti problematici e soprattutto servizi di valutazione immobiliare».

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 2023 pari ad euro 44.227 nel seguente modo:

- Riserva legale, nella misura del 5%, per euro 2.211 (Euro duemiladuecentoundici/00);
- Riserva straordinaria per euro 42.016 (Euro quarantaduemilasedici/00).

Milano, 27 Marzo 2024

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

Stato patrimoniale

31/12/2023

Stato patrimoniale	
Attivo	
C) Attivo circolante	
II - Crediti	
esigibili entro l'esercizio successivo	
esigibili oltre l'esercizio successivo	0
Totale crediti	167.013
IV - Disponibilità liquide	69.838
Totale attivo circolante (C)	236.851
D) Ratei e risconti	
Totale attivo	236.851
Passivo	
A) Patrimonio netto	
I - Capitale	
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0
IV - Riserva legale	0
VI - Altre riserve	256.027
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(19.176)
Totale patrimonio netto	236.851
Altri debiti	
esigibili entro l'esercizio successivo	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0
Totale debiti	0
E) Ratei e risconti	
Totale passivo	236.851

Conto Economico

31/12/2023

Conto Economico	
A) Valore della produzione	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	0
Totale valore della produzione	0
B) Costi della produzione	
7) per servizi	(19.176)
Totale costi della produzione	(19.176)
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(19.176)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(19.176)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(19.176)

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 EstateSpA) 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 69.838

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

Passivo

Il Passivo è composto dalle seguenti voci:

- Altre riserve: Euro 256.067

La società ha appostato tra le riserve di Patrimonio Netto in un conto dedicato (RISERVA DA APPORTIDI TERZI A PATR. DET) la cifra ricevuta come apporto da terzi ovvero Euro 300.000.

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 19.176.

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 una Perdita pari ad Euro 19.176.

Rendiconto separato per il Patrimonio Destinato “Mercurio” come previsto dall’art. 2447-septies, comma 2

Stato patrimoniale

31/12/2023

Stato patrimoniale

Attivo

C) Attivo circolante

II - Crediti

esigibili entro l'esercizio successivo

764.651

esigibili oltre l'esercizio successivo

0

Totale crediti

764,651

IV - Disponibilità liquide

91.340

Totale attivo circolante (C)

855.991

D) Ratei e risconti

19.596

Totale attivo

875.587

Passivo

A) Patrimonio netto

I - Capitale

0

II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni

0

IV - Riserva legale

0

VI - Altre riserve

775.000

IX - Utile (perdita) dell'esercizio

100,587

Totale patrimonio netto

875.587

Altri debiti

esigibili entro l'esercizio successivo

0

esigibili oltre l'esercizio successivo

0

Totale debiti

0

E) Ratei e risconti

0

Totale passivo

875.587

Conto Economico

31/12/2023

Conto Economico

A) Valore della produzione

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni 175.834

Totale valore della produzione 175.834

B) Costi della produzione

7) per servizi (75.247)

Totale costi della produzione (75.247)

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) 100.587

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) 100.587

21) Utile (perdita) dell'esercizio 100.587

PREMESSA

In data 20 Settembre 2022 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 “Mercurio” costituito ai sensi dell’art. 2447-*bis* c.c. ed emissione di uno strumento partecipativo finanziario emesso a valere sullo stesso con repertorio numero 34185 e iscritto alla C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi il 29 Settembre 2022 al n. 524424.

LE CARATTERISTICHE DELL’AFFARE

L’affare consiste nell’acquisto di due portafogli di crediti non performanti dalla “Banca di Valdarno Banca del Valdarno Credito Cooperativo”, con sede in San Giovanni Valdarno, piazza della Libertà n. 26, numero di iscrizione al registro delle imprese di Arezzo-Siena e codice fiscale 00135410512, R.E.A. AR-6287, 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., che ne esercita la direzione e il coordinamento, iscritta all’Albo degli enti creditizi della Banca d’Italia al n. 3560.00, Codice ABI 08811, Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, Codice ABI n. 08811 e dalla “Banca Di Credito Cooperativo Di Fano - Società Cooperativa”, con sede in Fano, Strada Nazionale Flaminia n. 346, Frazione Cuccurano, numero di iscrizione al registro delle imprese delle Marche e codice fiscale 0721851201, R.E.A. PS-14454, 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., che ne esercita la direzione e il coordinamento, iscritta all’Albo degli enti creditizi della Banca d’Italia, Codice ABI 8519.1, Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea (i “Portafogli”).

I Portafogli hanno le seguenti caratteristiche:

- (i) Gross Book Value Total (“GBV”) pari a euro 8.000.254,92
- (ii) prezzo di acquisto pari a euro 975.000,00.

I Portafogli sono composti 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.

LE CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO DESTINATO

A fronte della costituzione del Patrimonio Destinato “Mercurio” la società ha emesso 88 Strumenti Finanziari Partecipativi (SFP), per un importo complessivo di Euro 880.000 del valore unitario nominale di euro 10.000 ciascuno riservati in sottoscrizione ad investitori professionali individuati dal consiglio di amministrazione dell’ARC. La restante parte del prezzo di acquisto, pari ad euro 95.000, è stata invece finanziata mediante la sottoscrizione di una parte del Patrimonio Destinato da parte della stessa Arc Real Estate S.p.A.,

Il Patrimonio Destinato “Mercurio” è pertanto pari ad euro 975.000, di cui Euro 880.000 costituito con apporti di terzi investitori ed euro 95.000 costituito con fondi propri della Arc.

A fronte del Patrimonio Destinato è stata costituita una specifica 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.

Faranno parte, quindi, di “Mercurio”:

- 90% dei Crediti del Portafoglio;

- 100% degli apporti dei sottoscrittori degli SFP e dei fondi della Arc utilizzati per la sottoscrizione della propria quota del Patrimonio Destinato;
- 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 "Mercurio", 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 EstateSpA) 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 760.651
- Disponibilità liquide per Euro 91.340
- Risconti attivi per Euro 19.596

La Voce crediti verso clienti riguarda la porzione del Prezzo di Acquisto del Portafoglio relativa al Patrimonio Destinato.

Passivo

Il Passivo è composto dalle seguenti voci:

- Altre riserve per Euro 875.587

La società ha appostato tra le riserve di Patrimonio Netto in un conto dedicato (RISERVA DA APPORTIDI TERZI A PATR. DET) la cifra ricevuta come apporto da terzi ovvero Euro 880.000.

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 2023 pari a 200.000 Euro.

Conto Economico

Il Conto Economico presente un Valore Della Produzione pari a Euro 100.587.

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 "Mercurio" si chiude con un Utile pari ad Euro 100.587.

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

Stato patrimoniale

31/12/2023

Stato patrimoniale

Attivo

C) Attivo circolante

II – Crediti

esigibili entro l'esercizio successivo

293.614

esigibili oltre l'esercizio successivo

0

Totale crediti

296.554

IV - Disponibilità liquide

155.878

Totale attivo circolante (C)

452.432

D) Ratei e risconti

22.060

Totale attivo

474.492

Passivo

A) Patrimonio netto

I – Capitale

0

II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni

0

IV - Riserva legale

0

VI - Altre riserve

380.000

IX - Utile (perdita) dell'esercizio

55.195

Totale patrimonio netto

435.195

Altri debiti

esigibili entro l'esercizio successivo

39.297

esigibili oltre l'esercizio successivo

0

Totale debiti

39.297

E) Ratei e risconti

0

Totale passivo

474.492

Conto Economico

31/12/2023

Conto Economico

A) Valore della produzione

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni 91.604

Totale valore della produzione 91.604

B) Costi della produzione

7) per servizi (36.409)

Totale costi della produzione (36.409)

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) 55.195

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) 55.195

21) Utile (perdita) dell'esercizio 55.195

PREMESSA

In data 19 giugno 2023 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 “Venere” costituito ai sensi dell’art. 2447-*bis* c.c. ed emissione di uno strumento partecipativo finanziario emesso a valere sullo stesso con repertorio numero 35542 e iscritto alla C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi il 6 luglio 2023 al n. 385137/2023.

LE CARATTERISTICHE DELL’AFFARE

L’affare consiste nell’acquisto di un portafoglio di crediti non performanti dalla “Banca di Valdarno Banca del Valdarno Credito Cooperativo”, con sede in San Giovanni Valdarno, piazza della Libertà n. 26, numero di iscrizione al registro delle imprese di Arezzo-Siena e codice fiscale 00135410512, R.E.A. AR-6287, 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., che ne esercita la direzione e il coordinamento, iscritta all’Albo degli enti creditizi della Banca d’Italia al n. 3560.00, Codice ABI 08811, Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea, Codice ABI n. 08811. Il Portafoglio ha le seguenti caratteristiche:

(i) Gross Book Value Total (“GBV”) pari a euro 2.488.499,10;

(ii) prezzo di acquisto pari a euro 380.000,00;

Il Portafoglio è composto da crediti “Secured” per il 100% del GBV.

LE CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO DESTINATO

A fronte della costituzione del Patrimonio Destinato “Venere” la società ha emesso 14 Strumenti Finanziari Partecipativi (SFP), per un importo complessivo di Euro 350.000,00 del valore unitario nominale di euro 25.000 ciascuno riservati in sottoscrizione ad investitori professionali individuati dal consiglio di amministrazione dell’ARC Real Estate Spa. La restante parte del prezzo di acquisto, pari ad euro 30.000,00, è stata invece finanziata mediante la sottoscrizione di una parte del Patrimonio Destinato da parte della stessa Arc Real Estate S.p.A., Il Patrimonio Destinato “Venere” è pertanto pari ad euro 380.000,00, di cui Euro 350.000,00 costituito con apporti di terzi investitori ed euro 30.000,00 costituito con fondi propri della ARC Real Estate Spa.

A fronte del Patrimonio Destinato è stata costituita una specifica 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.

Faranno parte, quindi, di “Venere”:

- 92,11% dei Crediti del Portafoglio;
- 100% degli apporti dei sottoscrittori degli SFP e dei fondi della ARC Real Estate Spa utilizzati per la sottoscrizione della propria quota del Patrimonio Destinato;
- gli incassi netti derivanti dai Crediti conferiti nel Patrimonio Destinato.

ARC Real Estate Spa 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 "Venere", 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 EstateSpA) quindi rimandiamo agli stessi esposti da pagina 5 a pagina 9.

Attivo

L'attivo è composto dalle seguenti voci:

- Crediti in portafoglio per Euro 293.614,00;
- Disponibilità liquide per Euro 155.878,55;
- Ratei e risconti per Euro 22.060;

La Voce crediti riguarda la porzione del Prezzo di Acquisto del Portafoglio relativa al Patrimonio Destinato ovvero il 92,11% del totale ovvero Euro 380.000,00.

Dalla costituzione del Patrimonio Destinato, la Società ha incassato Euro 175.088,16 per un recupero di cinque posizioni del Portafoglio.

Il totale degli incassi è stato suddiviso nel seguente modo:

- Euro 83.446 a storno dell'importo caricato nell'Attivo Circolante;
- Euro 91.604 caricati come Plusvalenza da recupero NPL's;

Passivo

Il Passivo è composto dalle seguenti voci:

- Riserve di Patrimonio Netto: Euro 380.000
- Altri debiti: Euro 39.297

La 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 350.000.

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.

A tale importo è stato aggiunto l'utile del Patrimonio dell'esercizio in corso pari a Euro 55.195.

Conto Economico

Il Conto Economico al 31/12/2023 mostra il Valore Della Produzione pari a Euro 91.604, composto dalle plusvalenze da recupero del credito.

Tra i Costi per Servizi la Società ha imputato le spese relative alle spese relative all'atto ricognitivo di cessioni di crediti ed ipoteche, come previsto dalle norme vigenti e dai costi di recupero del credito.

L'esercizio, riguardante il Patrimonio Destinato "Venere" si chiude con una Utile lordo pari ad Euro 55.195.

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

Stato patrimoniale

31/12/2023

Stato patrimoniale

Attivo

C) Attivo circolante

II - Crediti

esigibili entro l'esercizio successivo

355.024

esigibili oltre l'esercizio successivo

0

Totale crediti

355.024

IV - Disponibilità liquide

305

Totale attivo circolante (C)

D) Ratei e risconti

0

Totale attivo

355.329

Passivo

A) Patrimonio netto

I - Capitale

0

II - Riserva da soprapprezzo delle azioni

0

IV - Riserva legale

0

VI - Altre riserve

355.000

IX - Utile (perdita) dell'esercizio

(4.830)

Totale patrimonio netto

350.170

Altri debiti

esigibili entro l'esercizio successivo

5.159

esigibili oltre l'esercizio successivo

0

Totale debiti

0

E) Ratei e risconti

0

Totale passivo

355.329

Conto Economico

31/12/2023

Conto Economico

A) Valore della produzione

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni 0

Totale valore della produzione 0

B) Costi della produzione

7) per servizi (4.830)

Totale costi della produzione (4.830)

Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) 4.830

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) (4.830)

21) Utile (perdita) dell'esercizio (4.830)

PREMESSA

In data 8 novembre 2023 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 “Plutone” costituito ai sensi dell’art. 2447-*bis* c.c. ed emissione di uno strumento partecipativo finanziario emesso a valere sullo stesso con repertorio numero 36110/16311 e iscritto alla C.C.I.A.A. di Milano Monza Brianza Lodi il 6 luglio 2023 al n.169957/2024.

LE CARATTERISTICHE DELL’AFFARE

L’affare consiste nell’acquisto di un portafoglio di crediti non performanti dalla “CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI RIVAROLO MANTOVANO (MANTOVA) CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ COOPERATIVA”, con sede in Rivarolo Mantovano, via Mazzini n. 33, numero di iscrizione al registro delle imprese di Mantova e codice fiscale 00191230200, R.E.A. MN-15485, 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., che ne esercita la direzione e il coordinamento, Iscritta all’Albo delle Banche al n. 4240, ABI 08770-0 (il “Portafoglio”). Il presidente ha specificato che il Portafoglio ha le seguenti caratteristiche: (i) Gross Book Value Total (“GBV”) pari a euro 1.156.921,96 e (ii) prezzo di acquisto pari a euro 355.000,00. Il Portafoglio è composto per il 47,82% del GBV pari ad euro 553.226,48 da crediti *secured* e per il 52,18% del GBV pari ad euro 603.695,48 da crediti *unsecured* (insieme, i “Crediti”);

LE CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO DESTINATO

A fronte della costituzione del Patrimonio Destinato “Plutone” la società ha emesso 13 Strumenti Finanziari Partecipativi (SFP), per un importo complessivo di Euro 330.000,00 del valore unitario nominale di euro 25.000, con successivi multipli di Euro 5.000 ciascuno riservati in sottoscrizione ad investitori professionali individuati dal consiglio di amministrazione dell’ARC Real Estate Spa. La restante parte del prezzo di acquisto, pari ad euro 25.000,00, è stata invece finanziata mediante la sottoscrizione di una parte del Patrimonio Destinato da parte della stessa Arc Real Estate S.p.A., Il Patrimonio Destinato “Plutone” è pertanto pari ad euro 355.000,00, di cui Euro 330.000,00 costituito con apporti di terzi investitori ed euro 330.000,00 costituito con fondi propri della ARC Real Estate Spa.

A fronte del Patrimonio Destinato è stata costituita una specifica 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.

Faranno parte, quindi, di “Plutone”:

- 92,95% dei Crediti del Portafoglio;
- 100% degli apporti dei sottoscrittori degli SFP e dei fondi della ARC Real Estate Spa utilizzati per la sottoscrizione della propria quota del Patrimonio Destinato;
- gli incassi netti derivanti dai Crediti conferiti nel Patrimonio Destinato.

ARC Real Estate Spa 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 "Plutone", 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 EstateSpA) quindi rimandiamo agli stessi esposti da pagina 5 a pagina 9.

Attivo

L'attivo è composto dalle seguenti voci:

- Crediti in portafoglio per Euro 355.024;
- Disponibilità liquide per Euro 355;

La Voce crediti riguarda la porzione del Prezzo di Acquisto del Portafoglio relativa al Patrimonio Destinato ovvero il 92,95% del totale ovvero Euro 355.024.

Passivo

Il Passivo è composto dalle seguenti voci:

- Riserve di Patrimonio Netto: Euro 350.170.

La 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 330.000.

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.

A tale importo è stato aggiunto l'utile del Patrimonio dell'esercizio in corso pari a Euro 55.195.

Conto Economico

Il Conto Economico al 31/12/2023 mostra il Valore Della Produzione pari a Euro 4.830, composto dai costi per servizi relativi alla redazione del regolamento SPF.

L'esercizio, riguardante il Patrimonio Destinato "Plutone" si chiude con una Perdita pari ad Euro 4.830.