

ARC REAL ESTATE S.P.A.

Sede in Via Olmetto, 17 - 20123 MILANO - Capitale sociale Euro 822.223 I.V

RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE AGLI AZIONISTI

Agli azionisti della società Arc Real Estate S.p.A.

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Arc Real Estate S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023 dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiami di informativa

- Richiamiamo l'attenzione sull'utilizzo, da parte degli amministratori, della deroga di cui all'art. 60, comma 7 bis del D.L. 104/2020, che consente di non effettuare gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali, fino al 100% degli stessi, per gli anni 2020, 2021, 2022 e 2023. Il valore degli ammortamenti non effettuati, anche se dedotti fiscalmente, come previsto dalla norma, ammonta ad euro 193.860 ed ha comportato l'appostamento di imposte differite per euro 46.526, a titolo di IRES, ed euro 7.561 a titolo di IRAP. La Nota Integrativa illustra correttamente i risvolti economico-patrimoniali della mancata appostazione degli ammortamenti, secondo quanto previsto dal comma 7 quater della norma richiamata. Inoltre, in ossequio alle disposizioni di cui al comma 7 ter della stessa norma, una corrispondente parte delle riserve disponibili è stata accantonata a copertura degli ammortamenti posticipati.
- Richiamiamo altresì l'attenzione sulla costituzione, nel corso dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2447 bis c.c., di due nuovi Patrimoni Destinati ad uno specifico affare:

A) Il Patrimonio Destinato denominato Venere dell'importo di euro 380.000,00, destinato all'acquisto, dalla "Banca del Valdarno Credito Cooperativo", di un portafoglio, multi-originator, con le seguenti caratteristiche: Gross Book Value Total ("GBV") pari a euro 2.488.499,10; prezzo di acquisto pari a euro 380.000,00. Il Portafoglio è composto da "Crediti Secured" per 100% per un corrispondente GBV di euro 2.488.499,10 – a fronte della costituzione del patrimonio destinato la società ha emesso 14 strumenti finanziari partecipativi (SFP) per un valore complessivo di euro 350.000,00 del valore unitario di euro 25.000,00 riservato a sottoscrittori professionali terzi e euro 30.000,00 finanziata direttamente dalla società mediante la sottoscrizione di una parte del patrimonio destinato. La gestione del Patrimonio Destinato "Venere" al 31.12.2023 ha generato un utile di euro 55.195,00.

B) Il Patrimonio Destinato denominato Plutone, dell'importo di euro 355.000,00, destinato all'acquisto, dalla "Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano Credito Cooperativo", di un portafoglio, multi-originator, con le seguenti caratteristiche: Gross Book Value Total ("GBV") pari a euro 1.156.921,56; prezzo di acquisto pari a euro 355.000,00. Il Portafoglio è composto da "Crediti Secured" per 47,82% per un corrispondente GBV di euro 553.226,48 e "Crediti Unsecured" per il 52,18%, per un corrispondente GBV di euro 603.695,48. La gestione del Patrimonio Destinato Plutone ha generato una piccola perdita di euro 4.830,00.

La gestione dei vari Patrimoni Destinati nel loro complesso risulta positiva, avendo generato un utile complessivo, compresi i precedenti Patrimoni Destinati Saturno e Mercurio, di euro 131.776,00. A tal proposito sottolineiamo l'importante contributo del nuovo settore di attività sviluppato dalla società all'equilibrio di bilancio, in considerazione della flessione venutasi a creare, probabilmente anche a causa del periodo di crisi attraversato dall'economia e dovuto all'evento pandemico, dall'attività caratteristica e storica della società, costituita dai servizi bancari volti alla gestione del credito, sia nella fase di concessione che in quella di recupero.

Il collegio prende atto che la società ha mantenuto costante il valore della produzione rispetto all'esercizio 2022. Annota che vi è stato un incremento del costo del personale contemperato da una riduzione degli oneri di gestione. La società ha fatto maggior ricorso al debito bancario talché gli oneri finanziari sono aumentati in maniera consistente, all'incirca del 36%, rispetto il passato esercizio. Anche sotto il profilo finanziario il collegio raccomanda l'organo amministrativo a tenere monitorata la situazione in presenza di un considerevole aumento dei debiti tributari.

Responsabilità degli Amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Società Arc Real Estate S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società Arc Real Estate S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dall'amministratore delegato, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

Ricordiamo che, ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c., abbiamo espresso, nei precedenti esercizi, il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per euro 556.256, il cui importo residuo, pari ad euro 126.762, per effetto dell'applicazione delle deroghe previste dalla normativa COVID 19, in particolare dall'art. 60 del D.L. 104/20, non è stato ammortizzato per gli anni 2020, 2021, 2022 e 2023.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli Amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori in nota integrativa.

Campobasso, 10 aprile 2024

Il collegio sindacale

Fabrizio Cappuccilli (Presidente)

Marco Scopetta (Sindaco effettivo)

Mariacarmela Ruscitto (Sindaco effettivo)