Relazione Economico-Finanziaria

Al 31 dicembre 2016

ARC REAL ESTATE S.p.A.

C/da Colle delle Api, 41/F – Campobasso

Capitale Sociale: Euro 822.223,00 i.v.

Registro delle Imprese di Campobasso

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 2016 **9**

8. Analisi del fatturato **11**

8.1 Analisi del fatturato: comparazione trend dati mensili 2013-2014-2015-2016 **12**

8.2 Analisi del fatturato: business information **13**

8.3 Analisi del fatturato: debt collection **13**

8.4 Analisi del fatturato: real estate valuation **14**

9. Conclusioni **14**

1. Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Massimiliano De Castro	*Presidente e Amministratore Delegato*
Armando Gianfagna	*Consigliere*
Claudia Neri	*Consigliere*
Michele Pignataro	*Consigliere*
Alessandro Zocco	*Consigliere*

Collegio Sindacale

Fabrizio Cappuccilli	*Presidente*
Mariacarmela Ruscitto	*Sindaco Effettivo*
Marco Scopetta	*Sindaco Effettivo*
Silvia Brunelli	*Sindaco Supplente*
Giovanni Graziano	*Sindaco Supplente*

2. Struttura del gruppo

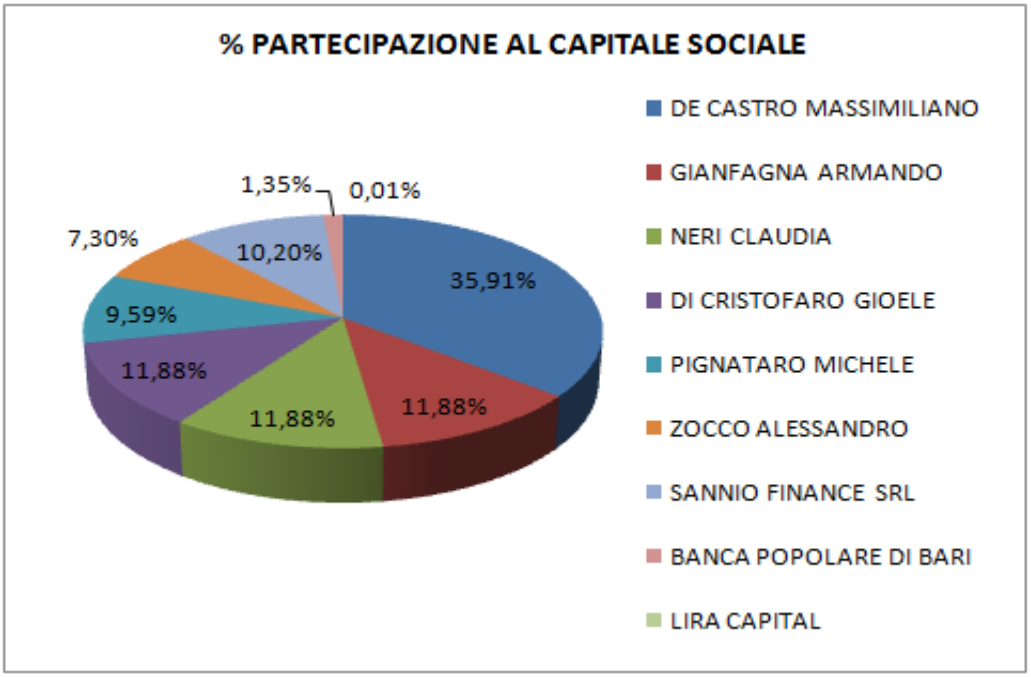
Arc Real Estate S.p.A. (di seguito Arc Re) è attiva nella produzione e commercializzazione di sistemi decisionali attraverso i quali eroga informazioni creditizie rivolte prevalentemente al settore bancario e finanziario, utilizzate sia nelle fasi di istruttoria degli affidamenti, sia in quelle di tutela e di recupero dei crediti.

Arc Re è attiva in tre principali linee di business:

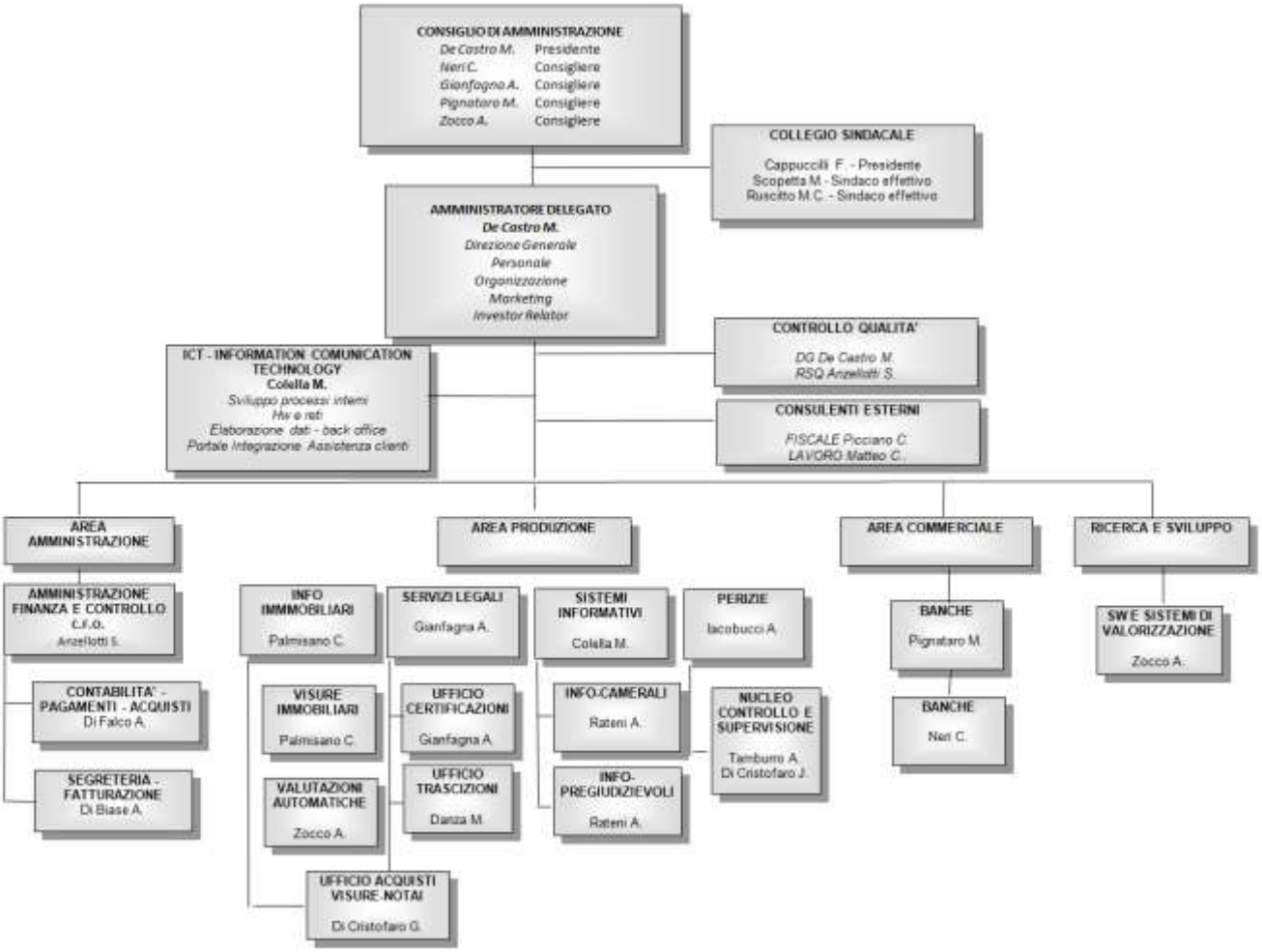
Linea di Business 1	Business information	Visure immobiliari
		Info camerali
		Report aggregati su persone
		Report aggregati su imprese
		Banca dati pregiudizievoli (conservatoria e tribunale)
Linea di Business 2	Servizi legali	Free Value - Due Diligence
		Documentazione art. 567 c.p.c.
		Recupero crediti secured
		Recupero crediti unsecured
		Osservatorio Aste Giudiziarie
Linea di Business 3	Valutazioni immobiliari	Valutazioni automatiche desk
		Valutazioni AQR (standard e linee ABI)
		Perizie retail (residenziale)
		Perizie corporate (commerciale e industriale)

3. Azionisti

COGNOME E NOME	NUMERO AZIONI POSSEDUTE	% PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE
DE CASTRO MASSIMILIANO	295.283	35,91%
GIANFAGNA ARMANDO	97.678	11,88%
NERI CLAUDIA	97.678	11,88%
DI CRISTOFARO GIOELE	97.678	11,88%
PIGNATARO MICHELE	78.840	9,59%
ZOCCO ALESSANDRO	60.000	7,30%
SANNIO FINANCE SRL	83.839	10,20%
BANCA POPOLARE DI BARI	11.111	1,35%
LIRA CAPITAL	116	0,01%
	822.223	**100%**



4. Organigramma



5. Organico aziendale

DIPENDENTI E COLLABORATORI	Totali	REPARTO				
		Amministrazione	Commerciale	Produzione	Ced	R&S
Collaboratori Soci e Amministratore	6	1	2	2		1
Quadri	1	1				
Impiegati	21	2		14	5	
TOTALI	**28**					

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 infoprovider tra i più rappresentativi in Italia nel settore delle proprietà immobiliari; l'expertise ARC risiede nella valutazioni immobiliari e dei collateral a garanzia delle esposizioni creditizie e nei servizi legati a supporto delle procedure esecutive; questi servizi sono particolarmente apprezzati da banche e fondi d'investimento sia nelle fasi di due-diligence e underwriting (credit analysis) sia in quelle di recupero dei crediti (servicing).

L'ARC Real Estate S.p.A., dopo una breve parentesi sul MAC e poi sull'AIM, ha deciso ad inizio anno di tornare alla ricerca di partner stabili per la crescita e per questo si è affidata a K Finance – Clairfield International e allo Studio Russo De Rosa per assisterla nella selezione dei possibili investitori.

La strategia è legata al recente ingresso nel mercato sempre più ampio dei non performing loans, quale operatore indipendente e qualificato nella valutazione e gestione dei crediti assistiti da garanzie.

La possibilità di aprire il capitale a un partner rientra nella strategia di crescita e di sviluppo di nuovi business e in particolare come preannunciato quello dei non performing loans. Il settore è in una nuova fase evolutiva e le banche si stanno organizzando con nuovi processi con l'intento di affidare in outsourcing a società specializzate la gestione di rilevanti pacchetti di crediti.

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 oltre 20 anni di esperienza.

Le attività sono riepilogate in tre principali linee di business:

1. Business Information
2. Debt Collection
3. Real Estate Valuations

Business information

La "Business Information" è riferita all'erogazione di visure immobiliari, visure camerali, report aggregati su privati e imprese, informazioni pregiudizievoli. Tali prodotti consentono di valutare l'affidabilità e il merito creditizio principalmente a banche e istituzioni finanziarie. I ricavi relativi passano da Euro 3.274.680 del 2015 a Euro 3.033.500 nel 2016, registrando una leggera flessione con l'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 2.103.380 del 2015 a Euro 1.732.280 nel 2016, registrando una flessione più marcate rispetto all'esercizio precedente.

Real Estate Valuations

La Real Estate Valuations è riferita alle valutazioni automatiche, in particolare le valutazioni dei collateral a garanzia delle esposizioni creditizie (data quality review) e alle valutazioni tradizionali, perizie desk, drive-by e full richieste dalle banche clienti. I ricavi relativi passano da Euro 271.780 del 2015 a Euro 1.431.760 nel 2016, registrando un incremento esponenziale riconducibile alla crescita organica, alle masse gestite nell'ambito della rivalutazione dei cespiti a supporto delle garanzie e alle crescenti richieste di arricchimento dei portafogli da parte di fondi d'investimento interessati al ricco mercato dei Non Performing Loans.

7. Principali dati economici e patrimoniali al 31 Dicembre 2016

Valori in euro senza decimali

Principali dati patrimoniali	31/12/2016	31/12/2015
Immobilizzazioni immateriali	1.893.972	2.390.185
Immobilizzazioni materiali	129.175	135.329
Immobilizzazioni finanziarie	184.317	184.317
Immobilizzazioni Nette	**2.207.463**	**2.709.830**
Crediti verso clienti	1.847.550	2.092.962
Crediti verso imprese controllate		0
Debiti verso fornitori	(774.320)	(1.160.305)
Debiti verso imprese controllate		0
Capitale Circolante Commerciale	**1.073.230**	**932.657**
Crediti tributari	12.235	84.420
Altri crediti	199.500	177.953
Debiti tributari	(556.549)	(558.555)
Debiti previdenziali	(234.207)	(252.216)
Altri debiti	(95.488)	(369.809)
Fondo TFR	(334.013)	(300.745)
Fondo per rischi e oneri	0	(59.114)
Ratei e risconti attivi	74.093	46.519
Ratei e risconti passivi	(40.279)	(40.240)
Capitale Circolante Netto	**98.522**	**(339.128)**
Capitale Investito Netto	**2.305.985**	**2.370.702**
Capitale Sociale	822.223	822.223
Riserva sovraprezzo azioni	177.784	177.784
Riserva legale	38.296	27.036
Altre riserve	488.550	374.620
Utili/(Perdite) dell'esercizio	241.863	225.190
Patrimonio Netto	**1.768.716**	**1.626.853**
Debiti finanziari	690.324	875.063
Liquidità	(153.054)	(131.215)
Posizione Finanziaria Netta	**537.270**	**743.848**
Totale Fonti	**2.305.986**	**2.370.701**
Totale attivo	**4.493.896**	**5.242.900**
Totale passivo	**- 4.493.896**	**- 5.242.900**

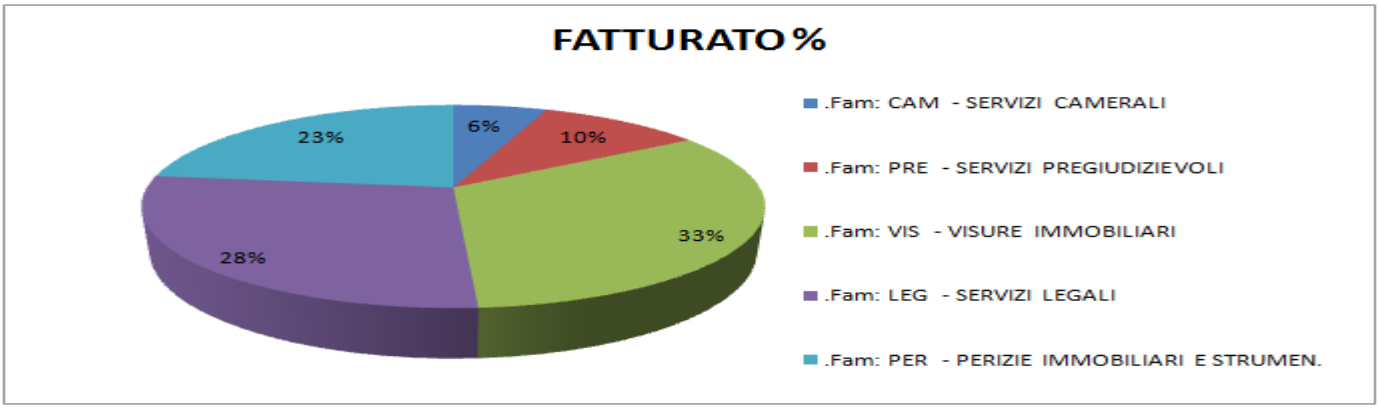
Principali dati economici	31/12/2016	31/12/2015
Ricavi delle vendite	6.197.572	5.659.457
Incrementi Immobilizzaz. Per lavori interni	37.187	24.218
Altri ricavi	11.522	1.660
Valore della Produzione	**6.246.281**	**5.685.335**
Costi per servizi	4.266.169	3.921.129
Costi per godimento beni di terzi	281.500	239.396
Costi per il personale	715.726	664.376
Oneri diversi di gestione	63.199	59.015
Totale costi	**5.326.594**	**4.883.916**
EBITDA	**919.687**	**801.419**
Ammortamenti immateriali	290.545	291.089
Ammortamenti materiali	30.331	43.103
Svalutazione crediti	113.058	0
EBIT	**485.754**	**467.227**
Proventi / (oneri) finanziari	(34.412)	(54.113)
Proventi / (oneri) straordinari	-	(56.072)
Risultato ante imposte	**451.342**	**357.041**
Imposte dell'esercizio	187.565	131.851
Imposte esercizi precedenti	21.914	
Risultato post imposte	**241.863**	**225.190**

Posizione Finanziaria Netta	31/12/2016	31/12/2015
Debiti verso banche entro 12 m	462.328	396.059
Debiti verso banche oltre 12 m	214.738	432.992
Debiti verso banche	**677.066**	**829.051**
Debiti verso altri finanziatori entro 12 m	10.807,0	37.908
Debiti verso altri finanziatori oltre 12 m	2.451,6	8.105
Debiti verso altri finanziatori	**13.259**	**46.013**
Liquidità	(153.054)	(131.215)
Posizione Finanziaria Netta	**537.270**	**743.849**

8. Analisi del fatturato

I ricavi possono essere analizzati prendendo in considerazione:
- Linee di business (famiglie di articoli);
- Macrocategorie di clienti.

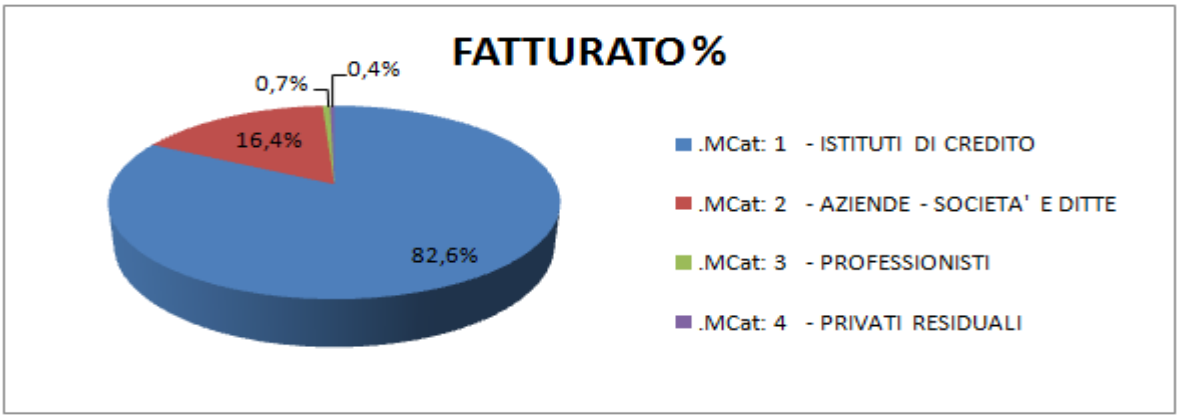
FAMIGLIA DI ARTICOLI	FATTURATO 2016	FATTURATO %	FATTURATO PER LINEA DI BUSINSS
.Fam: CAM - SERVIZI CAMERALI	361.174	6%	Linea Business 1: Business Information
.Fam: PRE - SERVIZI PREGIUDIZIEVOLI	634.732	10%	
.Fam: VIS - VISURE IMMOBILIARI	2.036.637	33%	
.Fam: LEG - SERVIZI LEGALI	1.732.282	28%	Linea Business 2: Servizi Legali
.Fam: PER - PERIZIE IMMOBILIARI E STRUMEN.	1.431.765	23%	Linea Business 3: Valutazioni Immobiliari
FATTURATO 2016	**6.196.589**	**100%**	



La linea di business che domina il fatturato è la business information con quasi il 49% del fatturato, di cui il 32,9% rappresentato dalle visure immobiliari, attività *core* e storica dell'azienda.

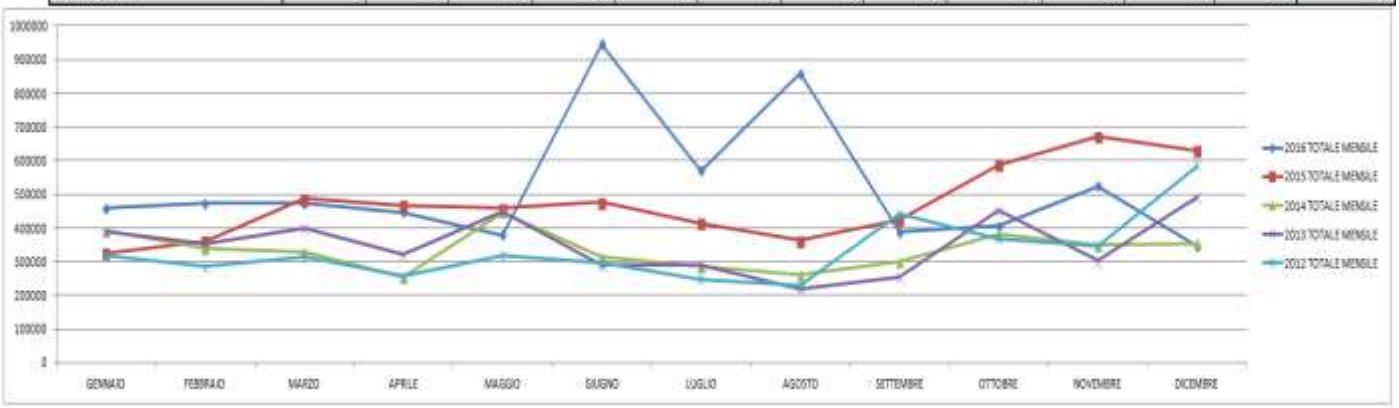
I servizi vengono erogati prevalentemente agli enti creditizi (i clienti banche rappresentano l'82,6% del fatturato).

MACROCATEGORIE DI CLIENTI	FATTURATO 2016	FATTURATO %
.MCat: 1 - ISTITUTI DI CREDITO	5.181.031	82,6%
.MCat: 2 - AZIENDE - SOCIETA' E DITTE	1.029.902	16,4%
.MCat: 3 - PROFESSIONISTI	40.821	0,7%
.MCat: 4 - PRIVATI RESIDUALI	22.320	0,4%
FATTURATO 2016	6.274.073	100%



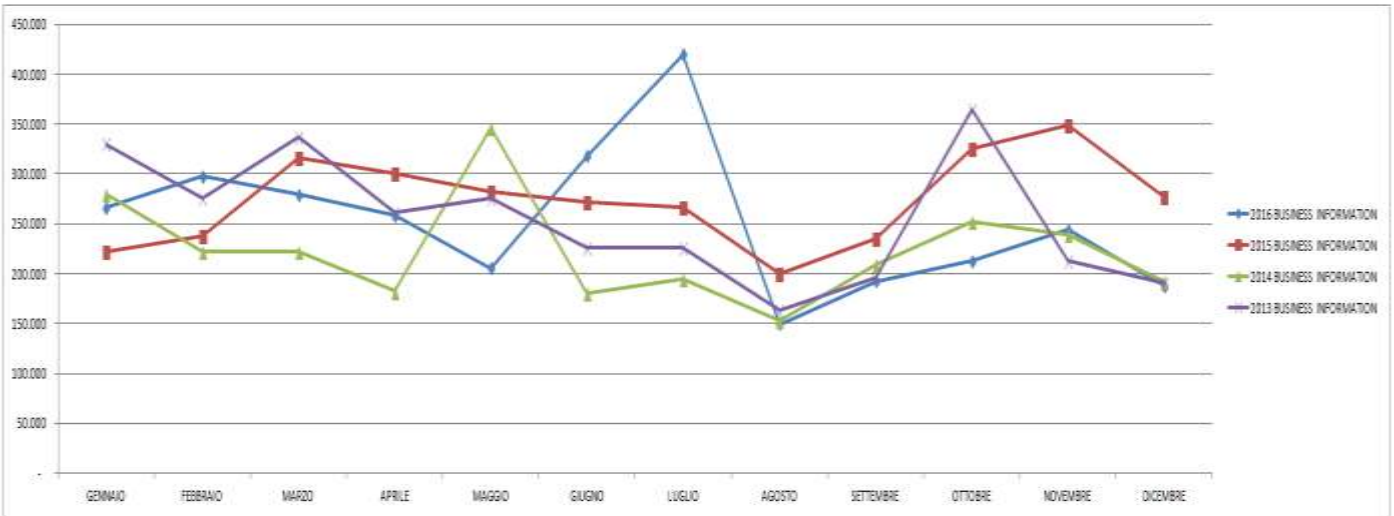
8.1. Analisi del fatturato: comparazione trend dati mensili 2013-2014 -2015-2016

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2016	TOTALE MENSILE	458.552	474.315	471.296	446.930	379.890	945.549	570.682	868.259	387.531	407.162	524.689	345.862	6.274.716
2015	TOTALE MENSILE	325.415	360.060	487.075	467.806	458.434	476.509	434.825	362.735	424.761	586.852	671.457	630.244	5.665.757
2014	TOTALE MENSILE	393.679	340.865	328.336	253.124	447.191	315.927	285.029	261.387	301.819	382.842	349.935	355.211	4.015.346
2013	TOTALE MENSILE	388.062	352.153	398.273	321.713	448.519	290.655	291.838	220.062	254.211	452.736	302.363	490.843	4.218.627
	VAR 2016-2015	133.137	114.249	- 11.779	- 20.876	- 78.524	469.040	135.856	497.523	- 37.230	- 179.690	- 146.768	- 284.382	608.959
	VAR % 2016-2015	41%	32%	-3%	-4%	-17%	98%	38%	137%	-9%	-31%	-22%	-45%	11%
	VAR 2015-2014	- 68.264	19.201	158.739	214.682	11.225	160.582	129.794	101.348	122.942	203.810	321.522	275.033	1.650.412
	VAR % 2015-2014	-17%	6%	48%	85%	3%	51%	46%	39%	41%	53%	92%	77%	41%
	VAR 2014-2013	5.617	- 11.288	- 69.937	- 68.589	- 1.328	25.272	- 6.809	41.325	47.608	- 69.894	47.573	- 135.632	- 195.282
	VAR % 2014-2013	1%	-3%	-18%	-21%	0%	9%	-2%	19%	19%	-15%	16%	-28%	-5%



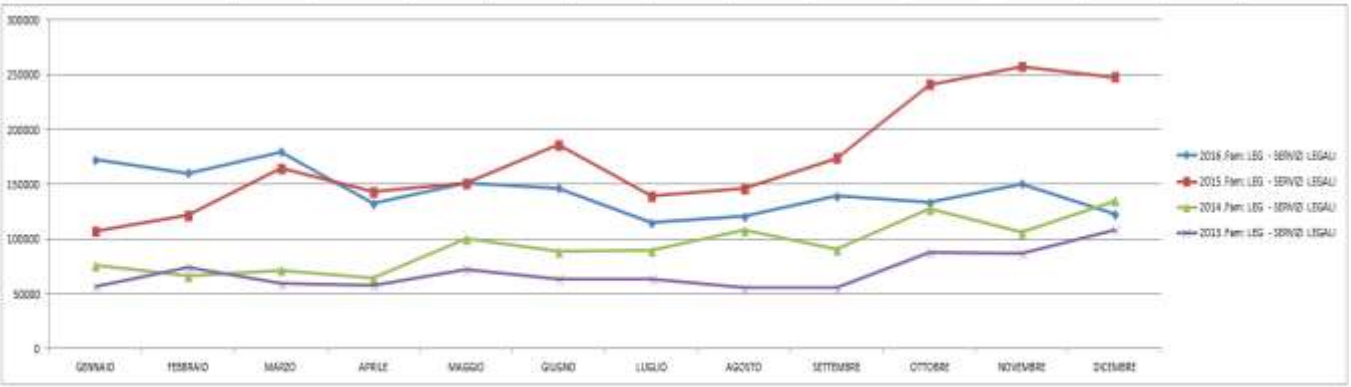
8.2 Analisi del fatturato: business information (visure immobiliari, camerali e pregiudizievoli)

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2016	BUSINESS INFORMATION	266.199	257.603	279.028	258.233	205.044	318.072	419.853	149.478	192.020	212.611	244.032	187.743	3.029.916
2015	BUSINESS INFORMATION	222.193	237.291	316.862	300.659	282.775	272.221	266.044	199.495	235.671	324.993	348.950	277.072	3.284.225
2014	BUSINESS INFORMATION	279.768	221.985	222.528	182.359	346.522	180.558	194.513	152.774	209.753	252.705	239.541	192.550	2.675.556
2013	BUSINESS INFORMATION	329.834	275.578	336.966	261.894	276.030	226.358	226.588	163.077	195.947	364.646	212.890	190.664	3.060.673
	VAR 2016-2015	44.006	60.312	- 37.833	- 42.426	- 77.731	45.851	153.809	- 50.017	- 43.651	- 112.382	- 104.918	- 89.329	- 254.309
	VAR % 2016-2015	20%	25%	-12%	-14%	-27%	17%	58%	-25%	-19%	-35%	-30%	-32%	-8%
	VAR 2015-2014	- 57.575	15.306	94.333	118.300	- 63.747	91.663	71.531	46.721	25.918	72.288	109.409	84.522	608.669
	VAR % 2015-2014	-21%	7%	42%	65%	-18%	51%	37%	31%	12%	29%	46%	44%	23%
	VAR 2014-2013	- 50.066	- 53.993	- 114.438	- 79.334	70.492	- 45.800	- 32.075	- 10.303	13.806	- 111.941	26.651	1.886	- 385.117
	VAR % 2014-2013	-15%	-20%	-34%	-30%	26%	-20%	-14%	-6%	7%	-31%	13%	1%	-13%



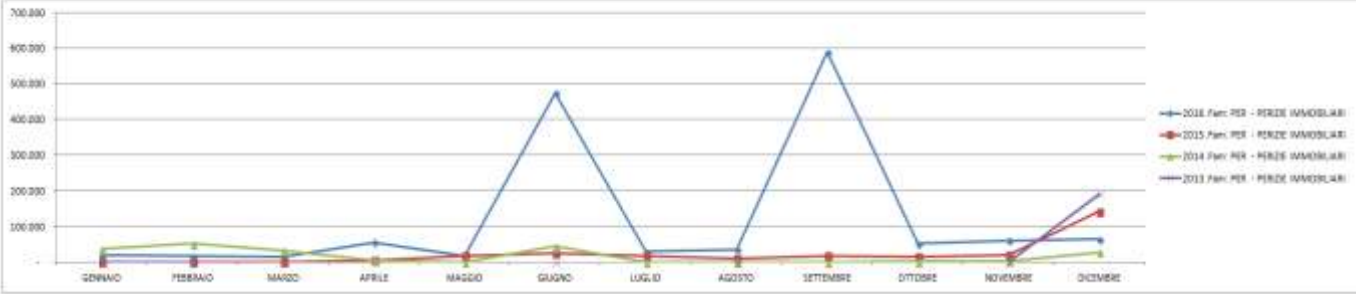
8.3 Analisi del fatturato: debt collection

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2016	Fam: LEG - SERVIZI LEGALI	172.412	160.455	179.812	132.815	151.190	146.726	115.889	120.734	139.086	133.391	150.613	122.655	1.724.886
2015	Fam: LEG - SERVIZI LEGALI	107.086	121.792	164.610	143.308	150.885	136.337	139.808	146.344	173.917	241.349	257.668	247.927	2.080.732
2014	Fam: LEG - SERVIZI LEGALI	75.878	65.978	71.809	64.183	108.112	89.288	89.703	107.943	90.588	127.928	106.737	135.149	1.125.297
2013	Fam: LEG - SERVIZI LEGALI	56.673	74.706	59.484	58.125	72.243	63.683	64.019	53.559	55.457	88.036	87.318	108.389	840.733
	VAR 2016-2015	65.326	38.663	15.202	- 10.493	113	- 39.611	- 24.519	- 25.610	- 34.831	- 107.958	- 107.055	- 125.272	- 355.746
	VAR % 2016-2015	61%	32%	9%	-7%	0%	-21%	-18%	-18%	-20%	-45%	-42%	-51%	-17%
	VAR 2015-2014	31.210	55.814	92.801	79.125	58.773	47.051	49.905	38.395	83.331	113.421	150.931	112.778	955.435
	VAR % 2015-2014	41%	85%	129%	121%	51%	100%	56%	36%	92%	89%	141%	83%	85%
	VAR 2014-2013	19.201	8.729	12.325	6.058	37.869	25.603	25.684	52.390	35.089	39.892	19.419	26.760	284.563
	VAR % 2014-2013	34%	-12%	21%	10%	99%	40%	40%	94%	63%	45%	22%	25%	33%



8.4 Analisi del fatturato: real estate valuation

ANNO		GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	TOTALE
2016	Fam: PER - PERIZIE IMMOBILIARI	19.301	18.112	14.423	55.847	18.218	475.031	29.332	35.712	589.761	52.052	80.787	64.389	1.430.966
2015	Fam: PER - PERIZIE IMMOBILIARI	500	984	-	5.253	18.263	24.753	17.952	9.171	16.896	15.174	20.410	142.896	271.551
2014	Fam: PER - PERIZIE IMMOBILIARI	37.142	52.802	33.082	3.908	-	44.694	-	-	-	1.220	3.338	28.151	204.437
2013	Fam: PER - PERIZIE IMMOBILIARI	338	171				98		162			981	190.861	192.611
	VAR. 2016-2015	18.801	15.128	14.423	50.494	-45	450.278	11.380	26.541	572.865	36.878	60.377	-77.707	1.159.414
	VAR % 2016-2015	3764%	1537%		943%	0%	1819%	61%	289%	3391%	243%	298%	-55%	427%
	VAR. 2015-2014	-36.642	-51.818	-33.082	1.345	18.263	-19.941	17.952	9.171	16.896	13.954	17.072	113.945	67.114
	VAR % 2015-2014	-99%	-98%	-100%	17%		-45%				1144%	511%	405%	33%
	VAR. 2014-2013	36.803	52.631	33.082	3.908		44.596	-	-162	-	1.220	2.358	-162.710	11.826
	VAR % 2014-2013	10883%	30837%				45448%		-100%			240%	-85%	6%



11. Conclusioni

I ricavi sono in crescita del 10% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si affermano con una crescita importante in valore percentuale i servizi di valutazione immobiliare, in lieve flessione il fatturato della business information e i servizi legali (*deb collection*) a supporto dei processi di tutela e recupero crediti in crescita.

Campobasso, 28 Aprile 2017