

## COMUNICATO STAMPA

### IL CDA APPROVA I RISULTATI PRELIMINARI PER L'ESERCIZIO 2023

**€485,7 MILIONI DI RICAVI LORDI**

**€178,4 MILIONI DI EBITDA EX NRI**

**LEVA FINANZIARIA A 2,7x**

**€11 MILIARDI DI NUOVO GBV NEL 2023**

### IL NUOVO PIANO INDUSTRIALE SARA' PRESENTATO IL 21 MARZO 2024 DURANTE IL CAPITAL MARKETS DAY

#### CONTO ECONOMICO

- Ricavi Lordi a €485,7 milioni <sup>(1)</sup> (-13,0% rispetto al 2022, o -4,6% escludendo Sareb)
- Ricavi Netti a €443,2 milioni (-11,4% rispetto al 2022, o -4,4% escludendo Sareb)
- Controllo dei Costi Operativi ex NRI (-12,6% rispetto al 2022) incremento di 0,8 p.p. sui ricavi lordi
- EBITDA ex NRI a €178,4 milioni (-11,5% rispetto al 2022, o -4,1% escludendo Sareb) in linea con la guidance
- EBITDA margin ex NRI stabile al 37,1% (+1.0 p.p. rispetto al 2022)
- Buon andamento nel Q4 2023 con EBITDA ex NRI in miglioramento di 26,6%
- Utile Netto ex NRI pari a €2,7 milioni (rispetto a €50,6 milioni nel 2022) soggetto adeguamento del valore di alcune voci contabili e un EBITDA inferiore, in linea con quanto comunicato a gennaio

#### COLLECTION E GROSS BOOK VALUE (GBV)

- Circa €10,6 miliardi di nuovo GBV preso in gestione e/o aggiudicato nel 2023, nonostante le difficili condizioni di mercato
- Collection Rate per il 2023 pari a 4,6% (0,5 p.p. incremento rispetto al 2022 e 0,1 p.p. in crescita rispetto a settembre 2023)
- Collections nel 2023 a €4,9 miliardi (-10,0% rispetto al 2022, o +5,1% escludendo Sareb)
- Nonostante uno scenario macro sfidante, GBV e collections sono stabili
- Le normali dinamiche che riguardano le collections, svalutazioni e cessioni di GBV in riduzione di €13,8 miliardi
- GBV al 31 dicembre, 2023, a €116,4 miliardi (-3,4% anno su anno)
- €1.7 miliardi di GBV aggiudicati ed in corso di finalizzazione

#### STATO PATRIMONIALE E GENERAZIONE DI CASSA

- Struttura conservativa con moderata leva finanziaria e nessuna necessità di rifinanziamento prima del 2025
- Debito netto pari a €475,2 milioni al 31 dicembre, 2023 (€429,9 milioni al 31 dicembre, 2022)
- Leva finanziaria a 2,7x al 31 dicembre, 2023 (rispetto a 2,1x al 31 dicembre, 2022)
- Solida liquidità pari a €112,4 milioni e €107 milioni di linee di credito non utilizzate al 31 dicembre 2023
- Capex a €21,3 milioni nel 2023
- Flussi di cassa Operativi a €79,4 milioni, simili ai valori del 2022, nonostante una diminuzione dell'EBITDA
- Flussi di cassa prima dei dividendi e investimenti in patrimonio netto a €28,5 milioni (più che raddoppiato rispetto al 2022, nonostante un minore EBITDA)

<sup>(1)</sup> Incluso il Portogallo, classificato NRI nel 2023 a causa del processo di cessione in corso del 100% di doValue Portugal e che sarà completato nel 1° semestre 2024: Ricavi Lordi escludendo il Portogallo sono pari a €480,9 milioni.



## **OUTLOOK PER IL 2024**

- Pipeline di mandati di servicing a breve e medio termine nei mercati di doValue pari a €40 miliardi
- Effettivo completamento di nuove operazioni primarie potenzialmente frenato dalla solidità dei bilanci delle banche e dalla stabilità dei rapporti NPL
- doValue è strutturata ed economicamente solida per poter sfruttare l'attuale scenario e porre le basi per nuovi percorsi di crescita
- Il 2024 sarà un anno di trasformazione, razionalizzazione dei costi ed investimenti e getterà le basi a sostegno della crescita nel 2025 e nel 2026.
- La distribuzione dei dividendi nel 2024 e la politica di remunerazione degli azionisti saranno comunicate in occasione della presentazione del nuovo Piano Industriale

## **CAPITAL MARKET DAY IL 21 MARZO 2024**

- doValue terrà il prossimo capital market day il 21 marzo per presentare il nuovo Piano Industriale 2024-2026.

**Roma, 22 febbraio 2024** – Il Consiglio di Amministrazione di doValue S.p.A. (la “Società”, il “Gruppo” o “doValue”) ha approvato i risultati preliminari al 31 dicembre 2023. Si ricorda che l’approvazione del Bilancio Separato e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023 è prevista il 21 marzo, 2024.

## Principali Risultati Consolidati e KPI

<b>Conto Economico e altri dati</b>	<b>2023</b>	<b>2022 <sup>(2)</sup></b>	<b>Delta</b>
Collection	€4.947m	€5.495m	-10,0%
Collection Rate	4,6%	4,1%	-0,5 p.p.
Ricavi Lordi	€485,7m	€558,2m	-13,0%
Ricavi Netti	€443,2m	€500,4m	-11,4%
Costi Operativi esclusi gli elementi non ricorrenti	€261,2m	€298,7m	-12,6%
EBITDA inclusi gli elementi non ricorrenti	€175,1m	€198,7m	-11,9%
EBITDA esclusi gli elementi non ricorrenti	€178,4m	€201,7m	-11,5%
Margine EBITDA esclusi gli elementi non ricorrenti	37,1%	36,1%	+1,0 p.p.
Utile Netto inclusi elementi non ricorrenti	-€18,9m	€16,5m	<100.0%
Utile Netto esclusi elementi non ricorrenti	€2,7m	€50,6m	-94.7%
Capex	€21,3m	€30,8m	€9,5m

  

<b>Stato Patrimoniale e altri dati</b>	<b>31-dic-23</b>	<b>31-dic-22</b>	<b>Delta</b>
Portafoglio gestito (Gross Book Value)	€116.355m	€120.478m	-3,4%
Debito Netto	€475,2m	€429,9m	+10,6%
Leva Finanziaria (Net Debt / EBITDA ex NRIs)	2,7x	2,1x	+0,5x

<sup>(2)</sup> Incluso il Portogallo, classificato NRI nel 2023 a causa del processo di cessione in corso del 100% di doValue Portugal e che sarà completato nel 1° semestre 2024: nel 2023, escludendo il Portogallo, i Ricavi Lordi sono pari a €480,9 milioni ed i Ricavi Netti sono pari a €439.6 milioni.



## Portafoglio Gestito (Gross Book Value)

Da inizio 2023, il Gruppo si è aggiudicato circa €6,3 miliardi di nuovi mandati, €1 miliardi in Italia, €4,5 miliardi nella Regione Ellenica, e €0,8 miliardi nella Regione Iberica. Allo stesso tempo, quest'anno abbiamo ricevuto €3,4 miliardi di forward flow oltre ad aggiuntivi €0,9 miliardi di contratti sottoscritti e in attesa di essere acquisiti. Complessivamente, questi risultati si sommano a un GBV aggiuntivo di €10,6 miliardi. Evidenziando la nostra capacità di ottenere mandati significativi in un contesto difficile, questo risultato sottolinea i buoni risultati e la crescita strategica, che va oltre l'idea di mantenere semplicemente livelli di performance paragonabili a quelli degli anni precedenti.

Questo risultato è significativo se si considera il rinvio di alcune importanti transazioni nella regione ellenica e uno scenario difficile per le nuove transazioni primarie in Italia e Spagna. I rapporti solidi e di lungo termine con gli investitori professionali e una comprovata esperienza hanno permesso a doValue di mantenere una presenza stabile sul mercato nel panorama altamente competitivo dell'Europa meridionale.

In particolare, la riorganizzazione strategica di doValue Spagna - a seguito dell'offboarding di Sareb - ha portato a un'operazione più agile e orientata allo sviluppo del business. Questa nuova struttura ha facilitato l'ingresso di 15 nuovi contratti, migliorando la nostra diversificazione tra i segmenti di clientela e le classi di attività. Nella regione ellenica, nonostante i ritardi nelle operazioni primarie, doValue è riuscita ad acquisire oltre 1 miliardo di euro di nuovi GBV da operazioni secondarie, recuperando di fatto i portafogli precedentemente dismessi dai clienti.

Al 31 dicembre 2023, il nostro GBV si è attestato a €116,4 miliardi, con un modesto calo del 3,4% rispetto ai €120,5 miliardi registrati alla fine del 2022. Questo dato è attribuibile a €9,7 miliardi di GBV di nuova acquisizione, €4,9 miliardi di collection, €4,5 miliardi di svalutazioni e €4,4 miliardi di cessioni di clienti, in gran parte compensati dalle commissioni di indennizzo.

Con una vita media residua superiore a 15 anni, il GBV posiziona doValue in modo da beneficiare di un flusso di entrate prevedibile derivante da contratti a lungo termine con oltre 100 soggetti giuridici.

## Conto Economico

Le Collection nel 2023 si attestano a €4,9 miliardi (con un calo del 10,0% rispetto ai €5,5 miliardi registrati nel 2022, o una crescita del 5,1% escludendo Sareb). La traiettoria delle collection riflette l'offboarding di Sareb, parzialmente mitigato da un effetto mix guidato dai nuovi mandati (un GBV più elevato nella Regione Ellenica, che passa dal 30,5% del totale al 31 dicembre 2022 al 32,0% del totale al 31 dicembre 2023, e un GBV con vintage più basso che impone un tasso di raccolta più elevato rispetto alla media del Gruppo).

Il Collection rate è pari al 4,6% per il 2023, con un aumento di 0,5 p.p. rispetto al livello di dicembre 2022. Il tasso di raccolta in Italia è aumentato di 0,01 p.p. negli ultimi dodici mesi, nella regione ellenica è aumentato di 0,9 p.p. e in Iberia di 1,8 p.p.

Nel 2023, doValue ha registrato Ricavi lordi per €485,7 milioni, con un calo del 13,0% rispetto ai €558,2 milioni registrati nel 2022 (o un calo del 4,6% escludendo Sareb).

I Ricavi di Servicing, pari a €419,9 milioni (€510,2 milioni nel 2022), mostrano un calo del 17,7%, principalmente guidato dalla performance negativa dell'Iberia (calo del 43,9%, dovuto principalmente all'off-boarding del portafoglio Sareb), nonché dal rallentamento dell'attività in Italia (calo del 17,3%), e dai minori ricavi in Grecia (calo del 4,9%, tutti attribuibili a minori commissioni di cessione rispetto al 2022, che aveva beneficiato dell'Operazione Mexico).

I ricavi da investimenti sono pari a €1,3 milioni (mentre erano pari a €1,5 milioni nel 2022).

Il contributo dei Ricavi ancillari è pari a €64,6 milioni, in aumento del 38,6% rispetto al livello di €46,6 milioni raggiunto nel 2022. Più in generale, questi ricavi includono vari servizi forniti dal Gruppo (servizi di dati, servizi di due diligence, servizi di master e strutturazione, attività legali, servizi immobiliari e servizi di consulenza), principalmente nel mercato italiano e greco.

Le commissioni di outsourcing sono diminuite sia in termini assoluti (del 26,4%) sia in percentuale sui Ricavi lordi (dal 10,4% nel 2022 all'8,8% nel 2023) soprattutto per l'insourcing di alcuni processi aziendali.

I Ricavi netti, pari a €443,2 milioni, sono diminuiti dell'11,4% rispetto ai €500,4 milioni del 2022.

I costi operativi ex NRI, pari a €261,2 milioni per il 2023 (€298,7 milioni di euro nel 2022), sono diminuite del 12,6% rispetto all'anno precedente e sono leggermente più alte in percentuale dei ricavi lordi, pari al 54,3% (contro il 53,5% nel 2022). Il calo dei costi operativi in termini assoluti, pari a €37,5 milioni, è dovuto alla riduzione delle spese per le risorse umane, per i costi generali e amministrativi, per le spese immobiliari e i costi IT, con risparmi e flessibilità dei costi in tutte le categorie.

L'EBITDA escluse le voci non ricorrenti è diminuito del 11,5% a €178,4 milioni (da €201,7 milioni nel 2022), con un margine EBITDA del 37,1% (+1,0 p.p. rispetto al 2022). Escludendo Sareb, EBITDA al netto degli elementi non ricorrenti è diminuito del 4,1% rispetto all'anno precedente.

Includendo gli elementi non ricorrenti, EBITDA si è attestato a €175,1 milioni, registrando un calo dell'11,9% rispetto al 2022, quando era pari a €198,7 milioni. Le voci non ricorrenti sopra EBITDA includono principalmente gli oneri legati ai progetti di M&A di consulenza per €3,4 milioni nel 2023.

L'utile netto, incluse le voci non ricorrenti, si attesta a -€18,9 milioni, rispetto ai €16,5 milioni del 2022. Il calo è dovuto principalmente alla diminuzione a livello di EBITDA, all'aumento di ammortamenti e svalutazioni e degli accantonamenti netti rispetto al 2022, principalmente in relazione alla svalutazione dei contratti spagnoli, nonché ai minori risultati del fair value delle attività e alle maggiori imposte.

Escludendo le voci non ricorrenti, l'utile netto si attesta a €2,7 milioni, rispetto ai €50,6 milioni del 2022. Le voci non ricorrenti incluse al di sotto EBITDA per il 2023 si riferiscono principalmente all'accantonamento per il ridimensionamento e agli interessi passivi per l'arbitrato con Apollo per un credito fiscale in Spagna.

## **Svalutazione delle immobilizzazioni immateriali in doValue Spagna e DTA**

Considerando il Piano Industriale preliminare 2024-2026 per la Regione Iberia, approvato dal Consiglio di amministrazione a gennaio, il Gruppo ha proceduto alla registrazione di una rettifica di alcuni valori di attività immateriali (in particolare, il marchio, il contratto, e l'avviamento) ed imposte differite attive principalmente legati alle attività del Gruppo nella Regione Iberia. Queste rettifiche non hanno alcun impatto sulla liquidità.

L'impatto complessivo negativo non monetario delle rettifiche contabili sul risultato netto del Gruppo per l'intero anno 2023 ammonta a €39,2 milioni.

## **Bilancio e generazione di flussi di cassa**

L'indebitamento netto al 31 dicembre 2023 si attesta a €475,2 milioni, rispetto ai €429,9 milioni al 31 dicembre 2022.

L'anno 2023 è stato caratterizzato da €21,3 milioni di Capex, con un calo del 30,9% di €9,5 milioni rispetto al livello del 2022. Complessivamente, il piano di Capex 2022-2023 è inferiore del 15% rispetto al piano presentato nel Capital Markets Day di gennaio 2022 (considerando i risparmi ottenuti con i fornitori, la più ampia revisione del piano negli ultimi dodici mesi e il mancato rinnovo del contratto Sareb).

Inoltre, nel 2023 è stato pagato un dividendo di €48 milioni rispetto a €39 milioni nel 2022.

La leva finanziaria (rappresentata dal rapporto tra il debito netto e l'EBITDA escluse le voci non ricorrenti) si attesta al 31 dicembre 2023 a 2,7x (rispetto a 2,1x al 31 dicembre 2022) a causa dell'aumento del debito netto e della riduzione dell'EBITDA escluse le voci non ricorrenti.

La leva finanziaria di 2,7x rientra nell'intervallo 2,0-3,0x del target 2022-2024 ed è in linea con la guidance nonostante il calo dell'EBITDA in seguito alle difficili condizioni di mercato, dimostrando così la resilienza e l'approccio conservativo della struttura finanziaria di doValue. Inoltre, al 31 dicembre 2023, doValue disponeva di €112,4 milioni di liquidità in bilancio e di €107 milioni di linee di credito non utilizzate.

## Dividendi

Il 27 aprile 2023, l'Assemblea degli azionisti ha approvato il dividendo relativo all'esercizio 2022 di €0,60 per azione, per un importo totale di €48,0 milioni. Il dividendo è stato pagato il 10 maggio 2023.

In seguito all'approvazione del nuovo piano industriale, il Consiglio di amministrazione delibererà in merito ad una politica di dividendi conforme all'attuale contesto di mercato e alla politica finanziaria di doValue.

## Aggiornamenti sulle attività di business

Dall'inizio del 2023, doValue è stata attiva su diversi fronti nelle tre regioni in cui opera; di seguito una sintesi di tutte le principali iniziative e dei principali mandati.

- **Operazioni secondarie in Grecia:** doValue ha completato un'operazione secondaria in Grecia per un totale di €1,1 miliardi di GBV, inclusa la vendita innovativa di un portafoglio di prestiti in sofferenza. Le cessioni consentono a doValue di accelerare l'attività di recupero crediti in Grecia (per la quale ha ricevuto una commissione di recupero nel 2023), pur mantenendo il mandato di servicing a lungo termine sul portafoglio.
- **Fondo Efesto:** nel 2023 il Fondo Efesto ha ricevuto impegni per contributi UTP per un importo aggregato di €0,7 miliardi, compresi impegni consistenti da parte di due primarie banche italiane. Al 31 dicembre 2023 il Fondo Efesto aveva in gestione asset per un totale di €1,7 miliardi, gestendo un portafoglio di oltre 2.500 PMI.
- **Project Frontier II:** doValue ha completato nel 2023 il processo di cartolarizzazione di un portafoglio di €1 miliardo originato da NBG nell'ambito dell'Hellenic Asset Protection Scheme (HAPS). Il portafoglio di crediti in sofferenza, per lo più garantiti, è stato completamente preso in gestione nel febbraio 2024.
- **Project Sky:** nel settembre 2023 doValue Cyprus ha completato con successo la presa in gestione del Portafoglio Sky assegnato da una società controllata di Cerberus Capital Management per un valore totale di circa €2,4 miliardi di esposizioni in sofferenza originate da Alpha Bank Cyprus.
- **Fonteno / Esino:** Nel 2023, tra i contributi ricevuti da Efesto, c'è un portafoglio di mutui residenziali UTP (Unlikely to Pay) con un GBV di circa €350 milioni. Un terzo di questo portafoglio è stato ri-cartolarizzato con l'obiettivo di sviluppare strategie di re-performing.
- **Luzzatti:** a fine dicembre doValue ha ricevuto un mandato di servicing dal consorzio di veicoli di cartolarizzazione Luzzatti per attività di master e special servicing relative a un portafoglio di NPL con un GBV di €313 milioni, originati da 12 banche popolari. Il 51% degli asset corrisponde a mutui garantiti da ipoteche di primo grado. doValue ha assistito Luzzatti fin dalla fase di due diligence sul portafoglio.
- **Nuovi portafogli in Spagna:** nel 2023 doValue ha acquisito con successo portafogli da diversi investitori internazionali per un totale di €0,8 miliardi di crediti in sofferenza garantiti e non garantiti, oltre €0,3 miliardi di crediti in sofferenza e anticipati derivanti da nuovi contratti con banche spagnole e €0,2 miliardi di nuovi contratti immobiliari con nuovi clienti.

## Scenario di mercato

Le banche europee stanno attualmente godendo dei benefici di tassi di interesse eccezionalmente elevati, che hanno portato a un notevole aumento dei margini di interesse netti. Nonostante il continuo deterioramento del contesto macroeconomico e gli alti tassi di interesse che mettono sotto pressione famiglie e PMI, il costo del rischio per le banche europee è rimasto sorprendentemente ai minimi storici. Questo scenario, unito a un basso NPE ratio derivante da un ampio processo di de-risking in tutta l'Europa meridionale realizzato negli anni precedenti, ha creato un panorama difficile per i servicer del debito e gli acquirenti, caratterizzato da una pipeline di operazioni primarie in diminuzione.

Nonostante queste sfide, le previsioni economiche per l'Europa rimangono caute, con una crescita modesta del PIL, una crisi immobiliare commerciale incombente e un aumento dei fallimenti, in particolare tra le PMI. La Banca d'Italia prevede un calo della qualità del credito nei prossimi due anni. In questo contesto, il governatore della Banca d'Italia ha sottolineato il ruolo cruciale dei credit servicer nel mantenere un sistema bancario ed economico solido. Nel frattempo, le grandi banche spagnole gestiscono €71 miliardi di crediti in sofferenza (NPL) nei loro bilanci, con un

# doValue

aumento del 2,3% su base annua rispetto al 2022. La Grecia sta registrando una crescita positiva del PIL, ma le banche sono ancora nel pieno del loro processo di de-risking.

Alla luce di questa situazione, doValue stima che la pipeline di potenziali mandati di servizio per i prossimi 18 mesi in tutta l'Europa meridionale sia di circa 40 miliardi di euro, comprese le transazioni secondarie. Tuttavia, eventuali ulteriori ritardi nelle transazioni primarie previste potrebbero mettere in discussione il ritorno alla crescita nel 2024. Per far fronte a questo problema, la società ha adottato una struttura dei costi flessibile e prevede di apportare ulteriori modifiche per salvaguardare la redditività e la generazione di cassa.

Più in generale, le attività di doValue sono supportate da un sostanziale e contrattuale GBV a lungo termine e sono sostenute da tendenze esterne favorevoli a medio e lungo termine. Tra queste, l'applicazione di norme rigorose da parte delle banche per il riconoscimento dei crediti (IFRS 9, Calendar Provisioning, Basilea IV), che incoraggiano un approccio proattivo alla gestione del bilancio.



### **Webcast conference call**

I risultati finanziari preliminari per il 2023 saranno presentati venerdì 23 febbraio 2024, alle ore 10:30 CET, in una conference call tenuta dal top management del Gruppo.

La conference call potrà essere seguita via webcast collegandosi al sito web della banca all'indirizzo [www.doValue.it](http://www.doValue.it) o al seguente URL: <https://87399.choruscall.eu/links/dovalue240223.html>

In alternativa al webcast, è possibile partecipare alla conference call chiamando uno dei seguenti numeri:

- Italia ed altri paesi: +39 028020902
- Regno Unito: +44 2030595875
- USA: +1 7187058795

La presentazione del top management sarà disponibile a partire dall'inizio della teleconferenza sul sito [www.dovalue.it](http://www.dovalue.it) nella sezione "Investor Relations/Documents Finanziari e Presentazioni".

### **Dichiarazione del Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari**

Davide Soffietti, in qualità di dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, dichiara – ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del D. Lgs. n. 58/1998 ("Testo Unico della Finanza") - che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

I risultati preliminari al 31 dicembre 2023 saranno messi a disposizione del pubblico, presso la sede della Società e presso Borsa Italiana, nonché sul sito internet [www.dovalue.it](http://www.dovalue.it) "Investor Relations / Documenti finanziari e Presentazioni" nei termini di legge.

Si comunica che doValue S.p.A. aderisce al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8 e 71, comma 1-bis, del Regolamento CONSOB in materia di emittenti n. 11971/1999, come successivamente modificato, avvalendosi, pertanto, della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dagli artt. 70, comma 6 e 71, comma 1 del citato Regolamento in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.





\*\*\*

doValue è il principale operatore in Sud Europa nell'ambito dei servizi di credit e real estate management per banche e investitori. Con un'esperienza di oltre 20 anni e circa 116 miliardi di euro di asset in gestione (Gross Book Value) al 31 dicembre 2023 tra Italia, Spagna, Portogallo, Grecia e Cipro, l'attività del Gruppo doValue contribuisce alla crescita economica favorendo lo sviluppo sostenibile del sistema finanziario. Il gruppo doValue offre una gamma integrata di servizi: servicing di Non-Performing Loans (NPL), Unlikely To Pay (UTP), Early Arrears, e crediti performing, real estate management, master servicing, data processing e altri servizi ancillari per il credit management. Le azioni di doValue sono quotate sul segmento STAR dell'Euronext Milan (EXM) e, nel 2023, il Gruppo ha registrato Ricavi Lordi pari €486 milioni e EBITDA esclusi gli elementi non ricorrenti pari a €178 milioni.

## Contatti

### Image Building

Media Relations

Raffaella Casula (+39 348 306 7877)

Francesca Alberio, Matilde tagliavini (+39 02 89011300)

[dovalue@imagebuilding.it](mailto:dovalue@imagebuilding.it)

### doValue

Investor Relations

Daniele Della Seta (+39 06 4797 9184)

[investorrelations@dovalue.it](mailto:investorrelations@dovalue.it)

## CONTO ECONOMICO GESTIONALE (€ '000)

Conto Economico gestionale	31/12/2023	31/12/2022	Variazione €	Variazione %
<b>Ricavi di Servicing:</b>	<b>419.889</b>	<b>510.164</b>	<b>(90.275)</b>	<b>(17,7)%</b>
di cui: Ricavi NPE	366.696	433.538	(66.842)	(15,4)%
di cui: Ricavi REO	53.193	76.626	(23.433)	(30,6)%
Ricavi da co-investimento	1.290	1.507	(217)	(14,4)%
Ricavi da prodotti ancillari e altre attività minori	64.552	46.578	17.974	38,6%
<b>Ricavi lordi</b>	<b>485.731</b>	<b>558.249</b>	<b>(72.518)</b>	<b>(13,0)%</b>
Commissioni passive NPE	(14.365)	(20.913)	6.548	(31,3)%
Commissioni passive REO	(9.684)	(22.631)	12.947	(57,2)%
Commissioni passive Ancillari	(18.525)	(14.285)	(4.240)	29,7%
<b>Ricavi netti</b>	<b>443.157</b>	<b>500.420</b>	<b>(57.263)</b>	<b>(11,4)%</b>
Spese per il personale	(196.240)	(212.395)	16.155	(7,6)%
Spese amministrative	(71.849)	(89.317)	17.468	(19,6)%
Totale di cui IT	(30.672)	(33.034)	2.362	(7,2)%
Totale di cui Real Estate	(5.084)	(5.586)	502	(9,0)%
Totale di cui SG&A	(36.093)	(50.697)	14.604	(28,8)%
<b>Totale costi operativi</b>	<b>(268.089)</b>	<b>(301.712)</b>	<b>33.623</b>	<b>(11,1)%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>175.068</b>	<b>198.708</b>	<b>(23.640)</b>	<b>(11,9)%</b>
<b>EBITDA margin</b>	<b>36,0%</b>	<b>35,6%</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,3%</b>
Elementi non ricorrenti inclusi nell'EBITDA	(3.355)	(2.979)	(376)	12,6%
<b>EBITDA esclusi gli elementi non ricorrenti</b>	<b>178.423</b>	<b>201.687</b>	<b>(23.264)</b>	<b>(11,5)%</b>
<b>EBITDA margin esclusi gli elementi non ricorrenti</b>	<b>37,1%</b>	<b>36,1%</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,7%</b>
Rettifiche di valore nette su attività materiali e immateriali	(92.268)	(71.021)	(21.247)	29,9%
Accantonamenti netti	(18.463)	(13.963)	(4.500)	32,2%
Saldo rettifiche/riprese di valore	(906)	493	(1.399)	n.s.
<b>EBIT</b>	<b>63.431</b>	<b>114.217</b>	<b>(50.786)</b>	<b>(44,5)%</b>
Risultato netto di attività e passività finanziarie valutate al fair value	(8.180)	(22.520)	14.340	(63,7)%
Interessi e commissioni derivanti da attività finanziaria	(29.042)	(28.868)	(174)	0,6%
<b>EBT</b>	<b>26.209</b>	<b>62.829</b>	<b>(36.620)</b>	<b>(58,3)%</b>
Elementi non ricorrenti inclusi nell'EBT	(21.582)	(35.901)	14.319	(39,9)%
<b>EBT esclusi gli elementi non ricorrenti</b>	<b>47.791</b>	<b>98.730</b>	<b>(50.939)</b>	<b>(51,6)%</b>
Imposte sul reddito	(40.563)	(36.354)	(4.209)	11,6%
<b>Risultato del periodo</b>	<b>(14.354)</b>	<b>26.475</b>	<b>(40.829)</b>	<b>n.s.</b>
Risultato del periodo attribuibile ai Terzi	(4.527)	(9.973)	5.446	(54,6)%
<b>Risultato del periodo attribuibile agli Azionisti della Capogruppo</b>	<b>(18.881)</b>	<b>16.502</b>	<b>(35.383)</b>	<b>n.s.</b>
Elementi non ricorrenti inclusi nel risultato del periodo	(23.328)	(35.494)	12.166	(34,3)%
Di cui Elementi non ricorrenti inclusi nel risultato del periodo attribuibile ai Terzi	(1.755)	(1.433)	(322)	22,5%
<b>Risultato del periodo attribuibile agli Azionisti della Capogruppo esclusi gli elementi non ricorrenti</b>	<b>2.692</b>	<b>50.563</b>	<b>(47.871)</b>	<b>(94,7)%</b>
Risultato del periodo attribuibile ai Terzi esclusi gli elementi non ricorrenti	6.282	11.406	(5.124)	(44,9)%
<b>Utile per azione (in euro)</b>	<b>(0,24)</b>	<b>0,21</b>	<b>(0,45)</b>	<b>n.s.</b>
Utile per azione esclusi gli elementi non ricorrenti (in euro)	0,03	0,64	(0,61)	(94,7)%

## STATO PATRIMONIALE GESTIONALE (€ '000)

Stato Patrimoniale gestionale	31/12/2023	31/12/2022	Variazione €	Variazione %
Cassa e titoli liquidabili	112.376	134.264	(21.888)	(16,3)%
Attività finanziarie	46.167	57.984	(11.817)	(20,4)%
Attività materiali	48.387	59.191	(10.804)	(18,3)%
Attività immateriali	473.339	526.888	(53.549)	(10,2)%
Attività fiscali	98.679	118.226	(19.547)	(16,5)%
Crediti commerciali	200.537	200.143	394	0,2%
Attività in via di dismissione	16	13	3	23,1%
Altre attività	46.739	29.889	16.850	56,4%
<b>Totale Attivo</b>	<b>1.026.240</b>	<b>1.126.598</b>	<b>(100.358)</b>	<b>(8,9)%</b>
Passività finanziarie: debiti verso banche/bondholders	587.628	564.123	23.505	4,2%
Altre passività finanziarie	96.540	120.861	(24.321)	(20,1)%
Debiti commerciali	85.003	70.381	14.622	20,8%
Passività fiscali	63.689	67.797	(4.108)	(6,1)%
Benefici a dipendenti	8.412	9.107	(695)	(7,6)%
Fondi rischi e oneri	26.356	37.655	(11.299)	(30,0)%
Altre passività	54.635	75.754	(21.119)	(27,9)%
<b>Totale Passivo</b>	<b>922.263</b>	<b>945.678</b>	<b>(23.415)</b>	<b>(2,5)%</b>
Capitale	41.280	41.280	-	n.s.
Riserve	35.675	83.109	(47.434)	(57,1)%
Azioni proprie	(6.095)	(4.332)	(1.763)	40,7%
Risultato del periodo attribuibile agli Azionisti della Capogruppo	(18.881)	16.502	(35.383)	n.s.
<b>Patrimonio Netto attribuibile agli Azionisti della Capogruppo</b>	<b>51.979</b>	<b>136.559</b>	<b>(84.580)</b>	<b>(61,9)%</b>
<b>Totale Passivo e Patrimonio Netto attribuibile agli Azionisti della Capogruppo</b>	<b>974.242</b>	<b>1.082.237</b>	<b>(107.995)</b>	<b>(10,0)%</b>
Patrimonio Netto attribuibile a Terzi	51.998	44.361	7.637	17,2%
<b>Totale Passivo e Patrimonio Netto</b>	<b>1.026.240</b>	<b>1.126.598</b>	<b>(100.358)</b>	<b>(8,9)%</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO GESTIONALE (€ '000)

Cash Flow gestionale	31/12/2023	31/12/2022
EBITDA	175.068	198.708
Investimenti	(21.300)	(30.833)
<b>EBITDA-Capex</b>	<b>153.768</b>	<b>167.875</b>
% di EBITDA	88%	84%
Aggiustamento accrual per sistema incentivante basato su azioni	(5.853)	5.557
Variazione del Capitale Circolante Netto (CCN)	(11.746)	(15.137)
Variazione di altre attività/passività	(56.610)	(74.697)
<b>Cash Flow Operativo</b>	<b>79.559</b>	<b>83.598</b>
Imposte dirette pagate	(27.595)	(44.042)
Oneri finanziari	(23.329)	(27.146)
<b>Free Cash Flow</b>	<b>28.635</b>	<b>12.410</b>
(Investimenti)/disinvestimenti in attività finanziarie	2.598	3.664
(Investimenti)/disinvestimenti partecipativi	(21.520)	-
Acquisto azioni proprie	(2.115)	-
Dividendi liquidati ad azionisti di minoranza	(5.000)	(5.002)
Dividendi liquidati agli azionisti del Gruppo	(47.992)	(39.140)
<b>Flusso di cassa netto del periodo</b>	<b>(45.394)</b>	<b>(28.068)</b>
Posizione finanziaria netta all'inizio del periodo	(429.859)	(401.791)
Posizione finanziaria netta alla fine del periodo	(475.253)	(429.859)
<b>Variazione della posizione finanziaria netta</b>	<b>(45.394)</b>	<b>(28.068)</b>

Si segnala che, al solo fine di meglio rappresentare la dinamica del capitale circolante netto, è stata effettuata una riclassificazione dei movimenti relativi all'"Anticipo a fornitori" e all'"Anticipo contrattuale da ERB" dalla voce "Variazione altre attività/passività" alla voce "Variazione del capitale circolante netto" per un totale di €25,9 milioni al 23 dicembre e di €17,9 milioni al 22 dicembre.

## INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE

KPIs	31/12/2023	31/12/2022
Gross Book Value (EoP) Gruppo	116.355.196	120.478.346
Incassi di periodo - Gruppo	4.947.493	5.494.503
Incassi LTM / GBV EoP Stock - Gruppo	4,6%	4,1%
Gross Book Value (EoP) Italia	68.241.322	72.031.038
Incassi di periodo - Italia	1.661.168	1.707.403
Incassi LTM / GBV EoP Stock - Italia	2,5%	2,5%
Gross Book Value (EoP) Iberia	10.861.946	11.650.908
Incassi di periodo - Iberia	1.136.157	1.965.314
Incassi LTM / GBV EoP Stock - Iberia	11,0%	9,2%
Gross Book Value (EoP) Regione Ellenica	37.251.928	36.796.401
Incassi di periodo - Regione Ellenica	2.150.168	1.821.787
Incassi LTM / GBV EoP Stock - Regione Ellenica	7,0%	6,1%
EBITDA	175.068	198.708
Elementi non ricorrenti inclusi nell'EBITDA	(3.355)	(2.979)
EBITDA esclusi gli elementi non ricorrenti	178.423	201.687
EBITDA margin	36,0%	35,6%
EBITDA margin esclusi gli elementi non ricorrenti	37,1%	36,1%
Risultato del periodo attribuibile agli azionisti della Capogruppo	(18.881)	16.502
Elementi non ricorrenti inclusi nel risultato del periodo attribuibile agli Azionisti della Capogruppo	(21.573)	(34.061)
Risultato del periodo attribuibile agli Azionisti della Capogruppo esclusi gli elementi non ricorrenti	2.692	50.563
Utile per azione (Euro)	(0,24)	0,21
Utile per azione esclusi gli elementi non ricorrenti (Euro)	0,03	0,64
Capex	21.300	30.833
EBITDA - Capex	153.768	167.875
Capitale Circolante Netto	115.534	129.762
Posizione Finanziaria Netta di cassa/(debito)	(475.253)	(429.859)
Leverage (Debito netto / EBITDA esclusi gli elementi non ricorrenti LTM)	2,7x	2,1x

## SEGMENT REPORTING (€ '000)

Conto Economico Gestionale (esclusi gli elementi non ricorrenti)	Esercizio 2023			
	Italia	Regione Ellenica	Iberia	Totale
Ricavi di Servicing	120.039	235.013	60.091	415.143
di cui NPE	120.039	207.189	38.284	365.512
di cui REO	-	27.824	21.807	49.631
Ricavi da co-investimento	1.290	-	-	1.290
Ricavi da prodotti ancillari e altre attività minori	42.258	16.128	6.122	64.508
<b>Ricavi lordi</b>	<b>163.587</b>	<b>251.141</b>	<b>66.213</b>	<b>480.941</b>
Commissioni passive NPE	(6.675)	(4.609)	(2.950)	(14.234)
Commissioni passive REO	-	(4.522)	(4.073)	(8.595)
Commissioni passive Ancillari	(17.474)	-	(1.029)	(18.503)
<b>Ricavi netti</b>	<b>139.438</b>	<b>242.010</b>	<b>58.161</b>	<b>439.609</b>
Spese per il personale	(80.015)	(75.020)	(37.032)	(192.067)
Spese amministrative	(27.361)	(22.894)	(18.864)	(69.119)
di cui IT	(12.395)	(10.651)	(6.765)	(29.811)
di cui Real Estate	(1.320)	(2.606)	(1.104)	(5.030)
di cui SG&A	(13.646)	(9.637)	(10.995)	(34.278)
<b>Totale costi operativi</b>	<b>(107.376)</b>	<b>(97.914)</b>	<b>(55.896)</b>	<b>(261.186)</b>
<b>EBITDA esclusi gli elementi non ricorrenti</b>	<b>32.062</b>	<b>144.096</b>	<b>2.265</b>	<b>178.423</b>
<b>EBITDA margin esclusi gli elementi non ricorrenti</b>	<b>19,6%</b>	<b>57,4%</b>	<b>3,4%</b>	<b>37,1%</b>
<b>Contribuzione EBITDA esclusi gli elementi non ricorrenti</b>	<b>18,0%</b>	<b>80,8%</b>	<b>1,3%</b>	<b>100,0%</b>

Conto Economico Gestionale (esclusi gli elementi non ricorrenti)	Esercizio 2023 vs 2022			
	Italia	Regione Ellenica	Iberia	Totale
<b>Ricavi di Servicing</b>				
Esercizio 2023	120.039	235.013	60.091	415.143
Esercizio 2022	145.093	249.394	115.677	510.164
Variazione	(25.054)	(14.381)	(55.586)	(95.021)
<b>Ricavi da co-investimento, prodotti ancillari e altre attività minori</b>				
Esercizio 2023	43.548	16.128	6.122	65.798
Esercizio 2022	37.417	3.854	6.814	48.085
Variazione	6.131	12.274	(692)	17.713
<b>Commissioni passive</b>				
Esercizio 2023	(24.149)	(9.131)	(8.052)	(41.332)
Esercizio 2022	(20.489)	(8.247)	(29.093)	(57.829)
Variazione	(3.660)	(884)	21.041	16.497
<b>Spese per il personale</b>				
Esercizio 2023	(80.015)	(75.020)	(37.032)	(192.067)
Esercizio 2022	(84.610)	(73.073)	(54.712)	(212.395)
Variazione	4.595	(1.947)	17.680	20.328
<b>Spese amministrative</b>				
Esercizio 2023	(27.361)	(22.894)	(18.864)	(69.119)
Esercizio 2022	(29.333)	(22.745)	(34.260)	(86.338)
Variazione	1.972	(149)	15.396	17.219
<b>EBITDA esclusi gli elementi non ricorrenti</b>				
Esercizio 2023	32.062	144.096	2.265	178.423
Esercizio 2022	48.078	149.183	4.426	201.687
Variazione	(16.016)	(5.087)	(2.161)	(23.264)
<b>EBITDA margin esclusi gli elementi non ricorrenti</b>				
Esercizio 2023	19,6%	57,4%	3,4%	37,1%
Esercizio 2022	26,3%	58,9%	3,6%	36,1%
Variazione	(7)p.p.	(2)p.p.	(0)p.p.	1p.p.