

## **PROGETTO DI BILANCIO CONSOLIDATO AI 31 DICEMBRE 2023**

- 1 - RELAZIONE SULLA GESTIONE
- 2 - BILANCIO D'ESERCIZIO
- 3 - RELAZIONE SOCIETA' DI REVISIONE

**SIF ITALIA S.p.A.**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE AL  
BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2023**

## **SIF ITALIA SPA**

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI) -

Capitale sociale Euro 3.552.375

### **Relazione sulla gestione del bilancio consolidato al 31/12/2023**

#### **Premessa**

Signori Azionisti,  
l'esercizio chiuso al 31/12/2023 riporta un risultato positivo pari a Euro 209.014, di cui Euro 243.395 riferibile al Gruppo e Euro (34.381) riferibile ai terzi.

#### **Introduzione**

La presente relazione sulla gestione costituisce un elemento autonomo a corredo del bilancio di esercizio sottoposto alla vostra approvazione.

Il documento, redatto ai sensi dell'art. 2428 del c.c., ha la funzione di fornire un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della gestione aziendale. Per meglio comprendere la situazione della società e l'andamento della gestione, sono inoltre riportati i principali indicatori finanziari e non.

Il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio chiuso al 31 dicembre 2023. Si evidenzia che il bilancio è stato redatto con riferimento alle norme del codice civile, nonché nel rispetto della normativa fiscale vigente.

#### **Cenni sulla evoluzione economica generale - suoi aspetti e condizionamenti sulla situazione globale del Gruppo**

##### **Andamento economico generale**

L'articolo 119 del decreto-legge n.34 del 2020 (cd. decreto Rilancio) ha introdotto una detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica e di misure antisismiche sugli edifici (cd superbonus). La disciplina è stata più volte modificata, in particolare, rimodulando l'importo della misura, con scadenze differenziate, in base al soggetto beneficiario.

In sintesi, per gli interventi effettuati, il beneficio, da ripartire in quattro quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 90% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, nella misura ridotta al 70% per le spese sostenute nel 2024 e in quella ulteriormente ridotta al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025.

L'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile-ENEA con cadenza mensile, pubblica i dati nazionali e regionali, relativi all'utilizzo del superbonus. In base agli ultimi dati disponibili al 31 agosto 2023, erano in corso 425.351 interventi edilizi incentivati, per circa 85 miliardi di investimenti ammessi a detrazione.

Dalla ripartizione degli interventi in base alla tipologia degli edifici interessati emerge che sono 73.837 i lavori condominiali avviati (73,9% già ultimati), che rappresentano il 55,2% del totale degli investimenti, mentre i lavori negli edifici unifamiliari e nelle unità immobiliari funzionalmente indipendenti sono rispettivamente

236.473 (91% già realizzati), che rappresentano il 31,8% del totale investimenti e 115.035 (93,3% realizzati che rappresentano il 13,1% degli investimenti).

Secondo i dati ISTAT il numero di edifici residenziali in Italia è di 12.187. 698 e di questi i condomini, secondo le stime più diffuse, sono circa 1,2 milioni (in cui vivono 14 milioni di persone). Pertanto, la misura ha avuto un impatto su poco più del 6 per cento del totale condomini italiani e su poco meno del 3,5 per cento del totale degli edifici residenziali censiti in Italia.

L'investimento medio risulta così ripartito: condomini 639.830,67€; edifici unifamiliari 117.439,42€; unità immobiliari funzionalmente indipendenti 98.493,44 €, castelli 281.586,18€.

L'ENEA ha altresì preso in considerazione nel suo Rapporto annuale efficienza energetica 2022 anche l'impatto dei lavori previsti dalla disciplina del superbonus sul fronte dei prezzi degli immobili (secondo dati forniti Federazione italiana agenti immobiliari professionali). È risultato che circa il 39,2% del campione ha potuto apprezzare un aumento (molto rilevante o rilevante) dei prezzi delle case da ristrutturare, percentuale che scende al 37,5% nel caso di immobili nuovi.

In termini geografici, la regione con più lavori avviati è la Lombardia (67.623 edifici per un totale di oltre 15,6 miliardi di euro di investimenti ammessi a detrazione), seguita dal Veneto (53.1 interventi e 8,1 miliardi di euro d'investimenti) e dalla Emilia-Romagna (37.3 interventi già avviati e 7,7 miliardi di euro di investimenti).

Sull'impatto della misura sull'economia nazionale si è espresso anche il Governo nella Nota di Aggiornamento del Documento di Economia e Finanza-NADEF 2023. Nella NADEF si rappresenta che ai costi delle due misure del superbonus 110 e del bonus facciate, oggetto di significative revisioni al rialzo (nel 2022, ad esempio, la stima dei costi è stata rivista al rialzo dal 2,6 al 2,8 per cento del PIL), si contrappongono impatti positivi, ma di difficile quantificazione sul PIL. Per quanto riguarda la finanza pubblica, si ritiene comunque che lo stimolo esercitato dai provvedimenti sull'attività economica e sul gettito fiscale non sia stato sufficiente a compensarne i costi.

La crescita del citato settore fino al 31/12/2023 ha influenzato positivamente anche il conto economico della società, la quale amministra immobili che usufruito di adeguamenti alle sempre crescenti norme edilizie o necessitano di ristrutturazioni

Per quanto riguarda la società, anche l'esercizio chiuso deve intendersi estremamente positivo.

Al dato positivo hanno contribuito sicuramente alcuni acquisti degli studi professionali avvenuti nel corso dell'anno ma anche e soprattutto i compensi rinvenienti dalla gestione di diversi bonus fiscali dedicati alle ristrutturazioni edilizie.

### ***Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società***

#### **Le peculiarità del mercato italiano**

La strada intrapresa da "Sif Italia" deve fare necessariamente i conti con la peculiarità del mercato italiano che, escludendo le 4 o 5 città metropolitane è fatto prevalentemente di provincia e di condomini poco numerosi che prediligono un rapporto fiduciario e personale con l'amministratore (persona fisica) pur se appartenente ad una struttura societaria o ad un network. In pratica il condòmino italiano non rinuncia all'efficienza dell'organizzazione, all'efficacia del pronto intervento, alla serenità del call center h24, ma vuole comunque avere la possibilità di interfacciarsi con un interlocutore in carne ed ossa che conosce le sue peculiarità, le sue abitudini, i suoi bisogni.

È lo stesso concetto che ritroviamo in medicina. Va bene le strutture diagnostiche, va bene lo specialista al bisogno, ma il medico di famiglia sa come sono fatto e mi conosce da ragazzino per fare il meglio per me. Non si tratta di salvaguardare - come la foca monaca - dall'estinzione certa l'amministratore chioccia – come è stato definito di recente l'amministratore tradizionale - ma di attuare quel giusto mix tra un'impostazione tradizionale appunto, dove il condòmino ha un rapporto fiduciario, diretto e frequente con l'amministratore e quella più evoluta con un rapporto più asettico ma che predilige risultati di gestione efficiente e soprattutto la valorizzazione dell'immobile.

#### **La "Vision" della società**

Il connubio perfetto tra building e facility management, problem solving, standardizzazione dei servizi e rapporto fiduciario è senza dubbio la via del futuro in ambito gestionale. Con questo modello si garantisce: efficienza organizzativa, servizi efficaci, affidabilità, multidisciplinarietà, informatizzazione delle attività da un lato e personalizzazione, problem solving, interfacciamento unico, rapporti fidelizzati dall'altro lato.

Nulla di diverso dai modelli francesi o spagnoli, perché la certificazione di qualità è assicurata dalla normativa UNI in tutta Europa, la formazione abilitativa e continua è ormai consolidata in tutto il settore e la legge

220/2012, ha ben specificato i requisiti di natura soggettiva e oggettiva che deve possedere l'amministratore di condominio (persona fisica) sia esso appartenente ad una società di capitali (con i suoi dipendenti) o che eserciti come libero professionista.

L'amministratore di condominio Spa ha sicuramente vantaggi competitivi di non poco conto che il mercato apprezza sempre di più. Ad esempio, la capacità di negoziazione con i fornitori in funzione dei volumi gestiti determina condizioni privilegiate a beneficio dei condòmini, così come il processo di monitoraggio maniacale dei loro adempimenti genera un'ottima capacità di risposta finanziaria nei confronti dei fornitori.

### **L'evoluzione del mercato nel prossimo triennio**

In Italia tutti auspicano l'arrivo di competitor, società energetiche, banche ed assicurazioni che timidamente si stanno avvicinando al mondo delle amministrazioni condominiali per arrivare al "consumatore finale", ma nessuno conosce i tempi di realizzazione di tale scenario né le conseguenze che tale ingresso avrà sull'intero mercato italiano. Per ora le previsioni sono del tutto infondate. Pensare di limitarsi – oggi - a risolvere il problema contingente non basta più, esiste una necessità di riscontrare servizi aggiuntivi, legati non solo al "building", ma anche allo spazio che lo circonda ed ai servizi alla persona. È un processo di evoluzione dei condòmini/consumatori finali che danno ormai per scontato i classici doveri dell'amministratore previsti dal codice civile e puntano ad avere un unico collettore di servizi magari fruibili in formato "smart".

L'attenzione sarà sempre più rivolta a vivibilità, sostenibilità, qualità della vita; in una parola il «**tenant management**», cioè la gestione del condòmino "persona" e non del condòmino "proprietario". In conclusione, il mercato italiano è ancora terra di conquista, ed è sicuramente lontana un'evoluzione del mercato, ma proprio per questo occorre prestare molta attenzione alla peculiarità del mercato condominiale italiano ed alla cultura degli stessi italiani, poco adatti alla standardizzazione in senso stretto ed alla massima spersonalizzazione. Lo sanno bene gli investitori istituzionali e le società di gestione del risparmio che in 25 anni hanno creato il mercato del property management, lo hanno reso maturo ed oggi è praticamente senza alcun valore aggiunto nella gestione integrata di un immobile proprio perché carente nella prestazione al "tenant".

### **La Strategia di crescita**

La strategia di sviluppo aziendale viene confermata secondo due linee di azione:

- 1) crescita organica mediante l'acquisizione di nuovi clienti e consolidamento dei rapporti con i clienti esistenti, anche mediante l'effettuazione di apposite campagne marketing e iniziative di valorizzazione del marchio;
- 2) crescita per linee esterne attraverso operazioni di M&A, tramite aggregazione, con alcune società attive nel settore dell'amministrazione di condomini e del property management. In particolare, con riferimento alla crescita per linee esterne, SIF Italia intende operazioni di integrazione e aggregazione nelle province in cui l'operatività del gruppo è già avviata, con l'obiettivo di generare economie di scala e ridurre i costi unitari di gestione per le unità in amministrazione o oggetto di property management.

Inoltre, al fine di ottimizzare i costi gestionali e rafforzare il brand all'interno del mercato, SIF Italia sta valutando di procedere ad operazioni di riorganizzazione infra-gruppo.

### **Comportamento della concorrenza**

**Sif Italia Spa** è l'unica società italiana – amministratore di condominio – ad essere quotata in borsa, intraprendendo un percorso che ha portato negli ultimi due anni ad uno strappo metodologico e culturale di notevole impatto per l'intero mercato. Con la quotazione, la società, non ha puntato ad auspicare l'avvento dell'amministratore "imprenditore" per accelerare un processo di alfabetizzazione dei condòmini/consumatori finali, spesso ipotizzato dagli addetti ai lavori con un'evoluzione dell'amministratore in una figura professionale che non si limiti alla sola gestione delle parti comuni, ma che curi e gestisca i bisogni dei così detti "tenant", i condòmini del futuro, o meglio del presente (pensando al post covid); coloro che hanno sempre più la necessità di ricevere servizi allo spazio, alla proprietà esclusiva ed alla persona, in modalità smart ed in tempo reale.

Ad oggi le società con cui Sif Italia può confrontarsi per volume d'affari e ebitda appartengono a settori limitrofi (Property e Facility management o intermediazione immobiliare) non è possibile, pertanto, fare un raffronto omogeneo con la concorrenza in quanto sul mercato non esistono realtà paragonabili alla Sif Italia SpA. I prestatori di similari servizi costituiscono soprattutto una realtà polverizzata in tutto il territorio nazionale e sempre operante nell'ambito locale.

## ***Clima sociale, politico e sindacale***

Non si intravedono, per il settore in cui opera la società, rischi particolari se non quello dovuto all'impatto della conclusione dei bonus fiscali che comporterà la riduzione dei compensi straordinari dovuti alla loro gestione.

## ***Andamento della gestione nei settori in cui opera la società***

Per quanto riguarda la vostra società, l'esercizio trascorso è in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente. La Società ha incrementato la propria quota di mercato nel settore di amministrazione mentre è leggermente diminuita nel *property & asset management*. Continuano invece a sentirsi i benefici, in termini di ricavi e di reddito derivanti dalle ristrutturazioni edilizie, sismabonus/risparmio energetico per le quali il legislatore italiano ha mantenuto anche per il 2023, seppur modificando le regole in tema di sconto in fattura o cessione del credito D.L. 11/2023, dei crediti fiscali che vanno dal 50% al 110% delle spese sostenute. Gli indici sotto riportati confermano le affermazioni fatte.

## **Andamento complessivo del Gruppo (imprese dell'area di consolidamento)**

Il **core business**, della società e del Gruppo è prevalentemente l'amministrazione condominiale di immobili e la gestione integrata dei servizi legati al building, allo spazio ed alle persone. In via residuale in attività di Property Management.

L'attività di amministrazione è svolta dalla società attraverso la nomina da parte dell'assemblea dei diversi condomini in gestione (circa 1.300). Nel momento in cui i condomini, attraverso l'assemblea, attribuiscono la nomina di amministratore del condominio alla società, si mettono in rapporto con un soggetto collettivo, il quale affiderà volta per volta il concreto svolgimento delle mansioni alle persone fisiche (dipendenti e collaboratori), facenti parte l'ente collettivo stesso. Saranno queste persone che svolgeranno formalmente le attribuzioni tipiche previste per l'amministratore, rispondendo però della responsabilità sia nei confronti dei condomini che della società per la quale operano.

Le attività che l'amministratore di condominio è chiamato per legge a svolgere non richiedono più, infatti, una sua personale prestazione, ma solo gli impongono di assumersene la responsabilità. Il condomino, in buona sostanza, non pretende che il rendiconto della gestione sia personalmente redatto dall'amministratore, ben potendo tale incumbente essere svolto da qualche suo collaboratore: l'importante però è che venga redatto nel rispetto dei principi contabili e di trasparenza. Ciò significa che il condomino, più che fidarsi della persona fisica dell'amministratore, confida nell'esatto adempimento da parte di costui dei compiti che la legge prevede: la sua scelta quindi viene condizionata, piuttosto che dalla personale capacità dell'amministratore, dall'organizzazione operativa che questi è in grado di mettere in campo al fine di amministrare correttamente il suo condominio. Ecco allora che oggi il mandato conferito all'amministratore ha perso quel carattere personale che prima innegabilmente lo caratterizzava, quando cioè l'amministrare un condominio richiedeva solo una capacità nel fare i conti ed una cristallina onestà nel maneggiare i soldi altrui. Gli incarichi e le attribuzioni previste per la società verranno quindi conferiti, di volta in volta, ai soggetti operanti all'interno della società, siano questi gli amministratori o i dipendenti della stessa, tutti, in ogni caso, accumulati dal possesso dei requisiti morali e professionali, obbligatori per la nomina. Questi soggetti, essendo appartenenti alla società nominata per l'incarico, avranno anche una duplice funzione di rappresentanza: da un lato sarà, infatti, rappresentante, con la società, del condominio in quanto amministratore dello stesso e, dall'altro, rappresentante della società amministratrice nei confronti dei condomini/clienti e degli eventuali terzi. Tali soggetti, quindi, incaricati dalla società nominata amministratrice, dovranno svolgere l'effettiva attività di amministrazione del condominio come addetti della società stessa. Si può dire, in un certo senso, che avviene una doppia attribuzione dell'incarico: i condomini, attraverso la delibera di nomina, assegnano l'incarico alla società, la quale esercita l'attività di amministrazione attraverso la coordinazione del lavoro delle persone fisiche, a loro volta professioniste nell'ambito del condominio, che al suo interno operano.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività, nel corso dell'esercizio 2023 è stata svolta, dalla società, nella sede di Milano, e nelle sedi secondarie di Verona e Parma e attraverso le società controllate nelle località di: Roma, Domodossola, Trieste, Reggio Emilia, Brescia, Chiari, Roma e Chiavari.

Sotto il profilo giuridico la società Sif Italia S.P.A. controlla direttamente e indirettamente le seguenti società che svolgono le attività simili e/o funzionali al core business del gruppo.

<b>Società</b>	<b>partecipazione</b>	<b>controllo</b>	<b>attività svolta</b>
- Gestim Elaborazione Dati Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Home Service Italia Srl	87.75%	si	Amministrazione di stabili
-Turotti & Partners Italia Srl	61.50%	si	Amministrazione di stabili
- Studio A. Bononi Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Gestionestabili Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Studio Campana Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Salvetti Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Casa Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Condominio Benessere Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- SC.OT Servizi Srl	88.98%	si (1)	Amministrazione di stabili
- Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	90.92%	si (2)	Amministrazione di stabili
- Chiavari Amministrazioni Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Power Point City Car Srl	50%	si (3)	Resellers

(1) Posseduta attraverso Home Service Italia Srl per il 90% e per il 10% direttamente da Sif Italia Spa

(2) La società è posseduta al 74,13% dalla Home Service Italia Srl e al 25,87% dalla Sif Italia Spa.

(3) La società svolge l'attività di Resellers e installazione di colonnine elettriche.

Le variazioni nella struttura del Gruppo intervenute nel corso dell'esercizio: (i) in data 22 marzo 2023 ha acquisito la quota del 100% della società "Casa srl", operante nel territorio di Lecco: (ii) in data 21 aprile 2023 è stato acquistato il 10% del capitale sociale della società "Sc.Ot Servizi Srl", quest'ultima già posseduta per il 90% dalla controllata Home Service Italia Srl: (iii) in data 11 dicembre 2023 ha acquistato la quota del 100% della società "Chiavari Amministrazioni Srl", operante nel territorio di Chiavari. Tutte le operazioni di M&A sono state preventivamente autorizzate dal CDA.

## Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

<b>Conto Economico</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Var %</b>
<b>(Dati in Euro)</b>	<b>Cons.</b>	<b>Cons.</b>	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.393.991	8.262.579	-11%
Altri ricavi e proventi	162.600	421.962	-61%
<b>Valore della produzione</b>	<b>7.556.591</b>	<b>8.684.541</b>	<b>-13%</b>
Costi mat. prime, sussid., consumo, merci	(90.583)	(110.682)	-18%
Variazione rimanenze	(150)	(350)	-57%
Costi per servizi	(2.225.998)	(1.964.204)	13%
Costi per godimento beni di terzi	(451.603)	(459.365)	-2%
Costi per il personale	(2.750.081)	(2.948.722)	-7%
Oneri diversi di gestione	(340.813)	(242.758)	40%
<b>EBITDA</b>	<b>1.697.363</b>	<b>2.958.460</b>	<b>-43%</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(936.172)	(502.178)	86%
Accantonamenti	(188.345)	0	n/a
<b>EBIT</b>	<b>572.846</b>	<b>2.456.282</b>	<b>-77%</b>
Risultato finanziario	109.914	157.900	-30%
<b>EBT</b>	<b>682.760</b>	<b>2.614.182</b>	<b>-74%</b>
Imposte correnti	(473.746)	(696.146)	-32%
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>209.014</b>	<b>1.918.036</b>	<b>-89%</b>
di cui di Gruppo	243.395	1.896.299	-87%
di cui di terzi	(34.381)	21.737	-258%

## Principali dati patrimoniali e finanziari

Lo stato patrimoniale riclassificato e la Posizione finanziaria netta della società confrontati con quelli al 31 dicembre 2023 sono i seguenti (in Euro):

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Var %</b>
<b>(Dati in Euro)</b>	<b>Cons.</b>	<b>Cons.</b>	
Immobilizzazioni immateriali	2.157.920	2.244.107	-4%
Immobilizzazioni materiali	1.044.317	977.578	7%
Immobilizzazioni finanziarie	305.518	515.180	-41%
<b>Attivo Fisso Netto</b>	<b>3.507.755</b>	<b>3.736.865</b>	<b>-6%</b>
Rimanenze	0	150	-100%
Crediti commerciali	4.308.128	4.261.175	1%
Debiti commerciali	(568.664)	(366.764)	55%
<b>Capitale Circolante Commerciale</b>	<b>3.739.464</b>	<b>3.894.561</b>	<b>-4%</b>
Altre attività correnti	1.342.617	397.428	238%
Altre passività correnti	(1.374.287)	(663.992)	107%
Crediti e debiti tributari	616.568	(229.475)	-369%
Ratei e risconti netti	17.031	(17.957)	-195%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>4.341.393</b>	<b>3.380.565</b>	<b>28%</b>
TFR e altri Fondi	(877.121)	(667.780)	31%
<b>Capitale Investito Netto (Impieghi)</b>	<b>6.972.027</b>	<b>6.449.650</b>	<b>8%</b>
Debiti finanziari	466.503	457.534	2%
Crediti finanziari	(33.240)	(729.118)	-95%
Disponibilità liquide	(3.034.770)	(2.651.007)	14%
<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>(2.601.507)</b>	<b>(2.922.591)</b>	<b>-11%</b>
Capitale sociale	3.552.375	3.552.375	0%
Riserve	5.728.455	3.829.106	50%
Risultato d'esercizio	243.395	1.896.299	-87%
<b>Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>9.524.225</b>	<b>9.277.780</b>	<b>3%</b>
Capitale sociale e riserve di terzi	83.690	72.724	15%
Risultato d'esercizio di terzi	(34.381)	21.737	-258%
<b>Patrimonio Netto di terzi</b>	<b>49.309</b>	<b>94.461</b>	<b>-48%</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>9.573.534</b>	<b>9.372.241</b>	<b>2%</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>6.972.027</b>	<b>6.449.650</b>	<b>8%</b>

## Posizione finanziaria netta

<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Var. %</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Cons.</b>	<b>Cons.</b>		<b>Cons.</b>
A. Disponibilità liquide	3.035	2.651	14%	2.446
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	–	–	n/a	–
C. Altre attività finanziarie correnti	33	729	-95%	549
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>3.068</b>	<b>3.380</b>	<b>-9%</b>	<b>2.995</b>

E. Debito finanziario corrente	86	171	-50%	181
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-	n/a	-
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>86</b>	<b>171</b>	<b>-50%</b>	<b>181</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)</b>	<b>(2.983)</b>	<b>(3.209)</b>	<b>-7%</b>	<b>(2.815)</b>
I. Debito finanziario non corrente	38	80	-53%	94
J. Strumenti di debito	-	-	n/a	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	343	207	66%	234
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>381</b>	<b>287</b>	<b>33%</b>	<b>328</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>	<b>(2.602)</b>	<b>(2.922)</b>	<b>-11%</b>	<b>(2.487)</b>

### Rapporti tra imprese consolidate

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti tra imprese consolidate:  
La SIF ITALIA Spa al 31 dicembre 2023 presenta la seguente situazione debitoria-creditoria:

Società SIF ITALIA Spa	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
Home Service Srl			96.666			
Studio A. Bononi			8.240			
<b>Totale</b>			<b>104.906</b>			

La controllata Home Service Italia Srl durante l'esercizio ha intrattenuto i seguenti rapporti economici con le società del gruppo e al 31 dicembre 2023 presenta inoltre la seguente situazione debitoria-creditoria:

Società Home Service Italia Srl	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
SC.OT. Servizi Srl			891			
Benessere Condominio			12.000	30.128	12.000	30.128
Casadio Srl			12.000			
<b>Totale</b>			<b>24.891</b>	<b>30.128</b>	<b>12.000</b>	<b>30.128</b>

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato. Tali rapporti, come evidenziato in Nota integrativa, sono stati elisi nel consolidato.

### Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

A completamento della doverosa informazione si precisa che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) del Codice Civile, non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla SIF Italia Spa, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate o alienate dalla SIF Italia Spa, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona. Le società del Gruppo non possiedono azioni della società consolidante, né azioni della società consolidante sono state acquistate o alienate dalle società del Gruppo nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona. La società consolidante non possiede azioni proprie, né azioni della società consolidante sono state acquistate o alienate dalla stessa nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

## **Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

### **Personale**

Nel corso del periodo non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso del periodo non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso del periodo non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Nel corso del periodo la nostra società non ha effettuato significativi investimenti in sicurezza del personale in quanto ritenuti adeguati e conformi alle disposizioni di legge, quelli adottati nella fase cruciale del Covid 19.

### **Ambiente**

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Nel corso dell'esercizio la nostra società non ha effettuato significativi investimenti in materia ambientali: in dettaglio

La società è in possesso della certificazione ISO 9001.

### **Investimenti effettuati**

Nel corso del periodo il Gruppo non ha effettuato significativi investimenti in beni strumentali. Anche nei successivi mesi del corrente esercizio il Gruppo non prevede di effettuare significativi investimenti in beni strumentali.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto delle seguenti informative: non sono è stata svolta alcuna attività di ricerca e sviluppo.

### **Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

#### **Rischio di credito**

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia e, quindi, non si avvertono rischi di credito.

#### **Rischio di liquidità**

Non si ravvisano rischi di tale natura in quanto la società ha adeguate disponibilità liquide. Il rischio di liquidità è legato alla capacità della Società di far fronte agli impegni derivanti da passività finanziarie da estinguere a varie scadenze prefissate o, nel caso degli affidamenti bancari, a revoca. Sotto questo profilo, la Società dispone di liquidità e di affidamenti bancari tali da garantirle di fare fronte alle prevedibili future esigenze finanziarie. Una gestione prudente del rischio di liquidità originato dalla normale operatività della Società implica il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide e la disponibilità di fondi ottenibile mediante un adeguato ammontare di linee di credito.

#### **Rischio di mercato**

Per rafforzare la propria posizione di mercato, la SIF Italia Spa ha continuato ad avvalersi di pubblicità sui

giornali ad alta diffusione interregionale finalizzata, tra l'altro, a rafforzare e rendere noto il Brand.

### **Politiche connesse alle diverse attività di copertura**

La società opera nel settore amministrazione di condomini conseguentemente le principali classi di rischio e grandezze in esse sono le seguenti;

- Rischio legato alla responsabilità derivante dallo svolgimento delle attività conseguenti alla carica di amministratore di condominio: azioni di responsabilità – di tipo civile, penale, fiscale o deontologico con richieste dei danni da parte dei soggetti terzi.
- Rischi connessi alla dipendenza di personale qualificato. L'attività della società dipende anche dalla capacità di attrarre e mantenere personale con esperienza adeguata ed elevata professionalità nell'attività di amministrazione di condomini e del *property management*, nonché più in generale, nella gestione degli immobili.
- Rischi connessi ai contratti di *property management e facility*. Questi contratti sono, generalmente, di breve durata, qualora i contratti non fossero rinnovati alla scadenza e non riuscisse ad individuare nuovi clienti ovvero ad individuarli a termini di condizioni uguali o migliorative, ne potrebbero conseguire effetti negativi sugli obiettivi strategici e sulla situazione economica patrimoniale e finanziaria della società.

### **Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione**

Il 2024 vedrà probabilmente un proseguimento del trend del 2023, con le compravendite che scenderanno ulteriormente secondo Nomisma, per un totale di 643 mila transazioni. Sempre secondo l'istituto di ricerca, i prezzi saliranno lievemente di un + 0,2%, che corrisponde a un calo del 2,5% corretto per l'inflazione. Dall'*European Outlook 2024* di Scenari Immobiliari si rileva però un certo ottimismo, dovuto alla probabile diminuzione dei tassi di interesse. L'istituto indipendente ipotizza una contrazione delle compravendite del 5,9%, inferiore al 13% stimato per il 2023.

La società procederà nel 2024 con l'introduzione di un'unica piattaforma informatica in tutte le società appartenenti al gruppo per un migliore controllo di gestione e maggiore efficienza nell'erogazione dei servizi "core". Il 2024 costituirà un anno dedicato alla ristrutturazione dell'organizzazione aziendale del gruppo per prepararlo alle sfide future del mercato. Si continuerà con le acquisizioni prevalentemente nelle aree geografiche dove la società è già presente (Liguria, Lombardia, Emilia Romagna, Veneto, Lazio).

### **Rivalutazione delle immobilizzazioni**

Il Gruppo non si è avvalso della facoltà di rivalutare le immobilizzazioni.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Cinzia Tarabella

**SIF ITALIA S.p.A.**

**BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2023**

**SIF ITALIA SPA**

Sede in VIA LOVANO 6 - 20121 MILANO (MI)

Capitale sociale Euro 3.552.375 i.v.

**Bilancio consolidato al 31/12/2023**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>1.138</b>	<b>1.138</b>
(di cui già richiamati )		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	8.285	12.618
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	485	970
5) Avviamento	1.903.899	1.865.243
7) Altre	245.251	365.276
	<u>2.157.920</u>	<u>2.244.107</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	723.117	727.334
2) Impianti e macchinario	22.070	10.248
3) Attrezzature industriali e commerciali	4.058	5.209
4) Altri beni	145.072	114.787
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	150.000	120.000
	<u>1.044.317</u>	<u>977.578</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
b) imprese collegate	268.179	312.716
d-bis) altre imprese	9.500	183.485
	<u>277.679</u>	<u>496.201</u>
2) Crediti		
d-bis) verso altri		
- esigibili entro l'esercizio successivo	2.484	2.880
- esigibili oltre l'esercizio successivo	25.354	16.099
	<u>27.838</u>	<u>18.979</u>
	<u>27.838</u>	<u>18.979</u>
	<u>305.518</u>	<u>515.180</u>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>3.507.755</b>	<b>3.736.865</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		

5) Acconti		--	150
		--	150
<b>II. Crediti</b>			
1) Verso clienti			
- esigibili entro l'esercizio successivo	4.308.128		4.261.175
		4.308.128	4.261.175
2) Verso imprese controllate			
- esigibili entro l'esercizio successivo	121.345		--
		121.345	--
5-bis) Per crediti tributari			
- esigibili entro l'esercizio successivo	414.813		74.984
- esigibili oltre l'esercizio successivo	365.002		--
		779.815	74.984
5-ter) Per imposte anticipate			
- esigibili entro l'esercizio successivo	126.220		66.631
		126.220	66.631
5-quater) Verso altri			
- esigibili entro l'esercizio successivo	397.557		397.428
- esigibili oltre l'esercizio successivo	360		--
		397.917	397.428
		5.733.425	4.800.218
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</b>			
1) Partecipazioni in imprese controllate		823.355	--
4) Altre partecipazioni		105	105
6) Altri titoli		31.997	727.875
		855.457	727.980
<b>IV. Disponibilità liquide</b>			
1) Depositi bancari e postali		3.029.572	2.646.415
3) Denaro e valori in cassa		5.198	4.592
		3.034.770	2.651.007
<b>Totale attivo circolante</b>		<b>9.623.652</b>	<b>8.179.355</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		<b>53.226</b>	<b>88.732</b>
<b>Totale attivo</b>		<b>13.185.771</b>	<b>12.006.090</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>		<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>			
I. Capitale		3.552.375	3.552.375
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		2.332.000	2.332.000
IV. Riserva legale		129.291	60.691
VI. Altre riserve, distintamente indicate			
Riserva avanzo di fusione	3.966		3.967
Varie altre riserve			
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	--		1

Riserva di consolidamento	2.453		2.515
		6.419	6.482
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		3.260.746	1.429.933
IX. Utile (perdita) d'esercizio		243.395	1.896.299
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>		<b>9.524.225</b>	<b>9.277.780</b>
-) Capitale e riserve di terzi		83.690	72.724
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		(34.381)	21.737
Totale patrimonio di terzi		49.309	94.461
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>		<b>9.573.534</b>	<b>9.372.241</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>			
4) Altri	188.345		--
Totale Fondi per rischi e oneri		<b>188.345</b>	<b>--</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>			
		<b>688.776</b>	<b>667.780</b>
<b>D) Debiti</b>			
4) Debiti verso banche			
- esigibili entro l'esercizio successivo	81.402		53.327
- esigibili oltre l'esercizio successivo	38.178		79.753
		119.580	133.080
5) Debiti verso altri finanziatori			
- esigibili entro l'esercizio successivo	4.267		2.597
		4.267	2.597
6) Acconti			
- esigibili entro l'esercizio successivo	57.647		24.382
		57.647	24.382
7) Debiti verso fornitori			
- esigibili entro l'esercizio successivo	568.664		366.764
		568.664	366.764
10) Debiti verso imprese collegate			
- esigibili entro l'esercizio successivo	--		115.000
		--	115.000
12) Debiti tributari			
- esigibili entro l'esercizio successivo	499.017		513.157
- esigibili oltre l'esercizio successivo	90.519		--
		589.536	513.157
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- esigibili entro l'esercizio successivo	218.340		166.591
		218.340	166.591
14) Altri debiti			
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.122.887		515.309
- esigibili oltre l'esercizio successivo	18.000		22.500
		1.140.887	537.809
<b>Totale debiti</b>		<b>2.698.921</b>	<b>1.859.380</b>

<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>36.195</b>	<b>106.689</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>13.185.771</b>	<b>12.006.090</b>

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
------------------------	-------------------	-------------------

<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.393.991	8.262.579
5) Altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto capitale:		
- vari	162.323	160.571
- contributi in conto esercizio	277	261.391
	<u>162.600</u>	<u>421.962</u>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>7.556.591</b>	<b>8.684.541</b>

<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	90.583	110.682
7) Per servizi	2.225.998	1.964.204
8) Per godimento di beni di terzi	451.603	459.365
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	2.034.256	2.135.525
b) Oneri sociali	551.908	592.669
c) Trattamento di fine rapporto	141.311	200.823
e) Altri costi	22.606	19.705
	<u>2.750.081</u>	<u>2.948.722</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	577.032	439.676
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	57.120	62.502
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	302.020	--
	<u>936.172</u>	<u>502.178</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	150	350
12) Accantonamento per rischi	188.345	--
14) Oneri diversi di gestione	340.813	242.758
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>6.983.745</b>	<b>6.228.259</b>

<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>572.846</b>	<b>2.456.282</b>
--	----------------	------------------

<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni:		
e) - altri	880	--
	<u>880</u>	<u>--</u>
16) Altri proventi finanziari:		

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	151		16.340
		151	16.340
d) proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime:			
- altri	107.777		178.633
		107.777	178.633
		107.928	178.633
		108.808	194.973
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime:</i>			
- altri	49.358		55.469
		49.358	55.469
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>59.450</b>	<b>139.504</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
<i>18) Rivalutazioni:</i>			
f) con metodo del patrimonio netto	50.464		18.396
		50.464	18.396
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		<b>50.464</b>	<b>18.396</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)</b>		<b>682.760</b>	<b>2.614.182</b>
<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite anticipate</i>			
Imposte correnti	504.803		712.011
Imposte relative a esercizi precedenti	3.532		1.627
Imposte differite e anticipate	(34.589)		(17.492)
		473.746	696.146
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>209.014</b>	<b>1.918.036</b>
-) Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo		243.395	1.896.299
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		(34.381)	21.737

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Cinzia Tarabella

# SIF ITALIA S.P.A.

Sede Legale: Via Lovanio 6, 20121 Milano

Capitale Sociale Euro 3.552.375 i.v.

Codice Fiscale: 08351470151

Registro Imprese Milano Monza Brianza Lodi: 08351470151 - R.E.A. MI: 1218214

## Rendiconto finanziario

(Valori espressi in Euro)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>209.014</b>	<b>1.918.036</b>
Imposte sul reddito	473.746	696.146
Oneri finanziari netti	-59.450	-139.504
Rivalutazione partecipazioni	-50.464	-18.396
(Plusvalenza) minusvalenza da cessione immobilizzazioni	0	-7.926
<b>1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte, interessi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>572.846</b>	<b>2.448.356</b>
Accantonamento ai fondi del personale e altri fondi	631.676	200.823
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	57.120	62.502
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	577.032	439.676
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>1.265.828</b>	<b>703.001</b>
Variazione rimanenze	150	350
Variazione crediti commerciali	-46.953	-1.524.957
Variazione crediti/debiti tributari	-688.041	5.937
Variazione attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-127.477	-727.775
Variazione altri crediti	-489	-97.269
Variazione ratei e risconti attivi/passivi	-34.988	31.985
Variazione debiti verso soci	0	-3.000
Variazione debiti verso altri finanziatori	1.670	-26.630
Variazione debiti per acconti	33.265	23.515
Variazione debiti commerciali	201.900	-220.827
Variazione dei crediti e debiti verso società controllate e collegate	-236.345	0
Variazione debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	51.749	-19.231
Variazione altri debiti	603.078	226.515
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>-242.481</b>	<b>-2.331.387</b>
Altre variazioni	-682.559	-572.596
(Utilizzo dei fondi)	-120.315	-169.583
<b>3. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>-802.874</b>	<b>-742.179</b>
<b>A Flusso netto generato / (assorbito) dalla gestione reddituale</b>	<b>793.319</b>	<b>77.791</b>
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	-123.859	-165.745
Investimenti /disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie e altre attività finanziarie non immobilizzate	159.198	-102.431
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali e differenze da acquisizioni consolidate	-490.845	-587.448
<b>B Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento</b>	<b>-455.506</b>	<b>-855.624</b>
Variazioni debiti verso banche	-13.500	-13.284
Proventi (oneri) finanziari incassati (pagati)	59.450	139.504
Aumento di capitale e altre variazioni	0	22.375
Versamento Riserva sovrapprezzo delle azioni	0	109.150
<b>C Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento</b>	<b>45.950</b>	<b>257.745</b>
<b>D Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (A+B+C)</b>	<b>383.763</b>	<b>-520.088</b>
<b>E Disponibilità liquide all'inizio del periodo</b>	<b>2.651.007</b>	<b>3.171.095</b>
<b>F Disponibilità liquide a fine esercizio (D+E)</b>	<b>3.034.770</b>	<b>2.651.007</b>

**SIF ITALIA S.p.A.**

**NOTA INTEGRATIVA AL  
BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2023**

## SIF ITALIA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI)

Capitale sociale Euro 3.552.375 i.v.

### Nota integrativa al bilancio consolidato al **31/12/2023**

#### **Nota integrativa, parte iniziale**

Il bilancio consolidato del gruppo SIF Italia Spa al 31 dicembre 2023 evidenziano un risultato positivo di Euro 209.014, ascrivibile al gruppo per Euro 243.395 e a terzi per Euro (34.589), ed è stato redatto in conformità alle disposizioni del Capo III del D.Lgs. 9 aprile 1991, n. 127, integrate, per quanto non disciplinato dal decreto, dai principi contabili dell'Organismo Italiano Contabilità, con particolare riguardo al contenuto dell'OIC n. 17. I principi di redazione del presente bilancio sono conformi a quelli adottati dalla Capogruppo SIF Italia Spa, integrati dai criteri di consolidamento sotto descritti.

#### **Criteri di formazione**

Il bilancio consolidato costituito da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa è stato redatto in conformità al dettato dell'art. 29 del d.lgs. 127/91, come risulta dalla presente nota integrativa, predisposta ai sensi dell'art. 38 dello stesso decreto. Ove necessario, sono stati applicati i principi contabili disposti dal Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili e, ove mancanti questi, i principi contabili raccomandati dallo IASB e richiamati dalla Consob.

Oltre agli allegati previsti dalla legge, vengono presentati prospetti di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato.

Con la presente nota integrativa si mettono in evidenza i dati e le informazioni previste dall'art. 38 dello stesso decreto.

#### **Applicazione dei principi contabili OIC**

Il presente bilancio è stato redatto sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2023 della Capogruppo SIF ITALIA SPA e delle imprese comprese nell'area di consolidamento, come predisposti dall'Organo amministrativo di ogni Società per cui è stata dichiarata la conformità alle risultanze contabili. Le informazioni a commento delle voci dello Stato patrimoniale e del Conto economico, tenuto conto della loro rilevanza, sono espresse in euro, salvo diversa indicazione. Non vi sono società che hanno data di chiusura dell'esercizio diversa dalla data di riferimento del bilancio consolidato.

#### **Area e criteri di consolidamento**

Il bilancio consolidato trae origine dai bilanci d'esercizio della SIF ITALIA SPA (Capogruppo) e delle Società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo del capitale oppure esercita il controllo. I bilanci delle Società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale. L'elenco di queste Società viene dato in allegato (Allegato n. 1).

Non vi sono casi di imprese consolidate con il metodo proporzionale a seguito di controllo congiunto.

Le Società collegate, sulle quali la Capogruppo esercita direttamente o indirettamente un'influenza significativa e detiene una quota di capitale compresa tra il 20%/ e il 50% sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto. L'elenco di queste Società viene dato in allegato (Allegato n. 2).

Sono escluse dal consolidamento quelle Società sulle quali, per motivi legali o di fatto, non è possibile esercitare il controllo. Tali Società, che costituiscono immobilizzazioni finanziarie, vengono valutate col metodo del costo e sono indicate nell'Allegato n. 3.

Per quanto attiene alle nuove società consolidate integralmente al 31 dicembre 2023, si segnala quanto segue:

- per la società Casa Srl, la cui partecipazione è stata acquisita nel corso dell'esercizio, i valori di conto economico sono stati consolidati interamente in quanto non è stato possibile effettuare il distinguo tra i risultati generati ante e post acquisizione. Non si ritiene in ogni caso significativo il relativo impatto.
- la società Chiavari Amministrazioni Srl è stata consolidata integralmente alla data di riferimento del 31 dicembre 2023. Tale data si ritiene corrisponda alla data più prossima, ai sensi dell'OIC 17, di acquisizione del controllo (essendo stata acquistata l'11 dicembre 2023). Per tale motivo i valori consolidati si riferiscono alle voci dell'attivo e del passivo al 31 dicembre 2023 e non includono i valori di conto economico della stessa a tale data.

Si tenga presente che i valori di conto economico delle società, le cui partecipazioni sono state acquisite nel corso dell'esercizio, sono stati consolidati interamente sia perché non è stato possibile effettuare il distinguo tra i risultati generati ante e post acquisizione sia perché si ritiene in ogni caso non significativo il relativo impatto.

### **Struttura, contenuto e criteri di formazione del bilancio consolidato**

Il presente bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato redatto in conformità alla normativa del D. Lgs. 127/1991 e del Codice Civile, così come modificata dal D. Lgs. 139/2015 (il "Decreto"), interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") in vigore dai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal primo gennaio 2016.

Il Bilancio consolidato è costituito dallo Stato Patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis del Codice Civile), dal Conto Economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile) e dalla presente Nota Integrativa, redatta secondo quanto disciplinato dall'art. 38 del D. Lgs. 127/1991.

La Nota Integrativa che segue analizza ed integra i dati di bilancio con le informazioni complementari ritenute necessarie per una veritiera e corretta rappresentazione dei dati illustrati, tenendo conto che non sono state effettuate deroghe ai sensi dell'art. 29 del D. Lgs. 127/1991. A tal fine la Nota Integrativa è inoltre corredata dal prospetto di raccordo tra il risultato della Capogruppo ed il risultato consolidato e tra il patrimonio netto della Capogruppo ed il patrimonio netto consolidato, dal prospetto delle variazioni intervenute nei conti del patrimonio netto consolidato e dall'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento.

Le voci non espressamente riportate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, previste dagli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile, si intendono a saldo zero. La facoltà di non indicare tali voci si intende relativa al solo caso in cui le stesse abbiano un importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente.

### **Metodo di consolidamento**

I bilanci delle Società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale relativamente alle società controllate e con il metodo del patrimonio netto per le società collegate.

Per tutte le società controllate incluse nell'area di consolidamento è stato applicato il metodo di consolidamento integrale. Tale metodo prevede l'integrale attrazione di attività e passività e di costi e ricavi delle imprese appartenenti all'area di consolidamento, indipendentemente dalla percentuale di partecipazione della consolidante.

Lo stato patrimoniale ed il conto economico consolidato espongono tutti gli elementi delta Capogruppo e delle altre società incluse nel consolidamento al netto delle rettifiche di seguito illustrate.

Il valore contabile delle partecipazioni nelle società controllate è eliso contro le corrispondenti frazioni del patrimonio netto; ciò consiste nella sostituzione del valore della corrispondente voce di bilancio con le attività e passività di ciascuna delle imprese consolidate. Per effetto di tale eliminazione si determina la differenza di annullamento (positiva o negativa).

La differenza da annullamento:

- è positiva quando il costo originariamente sostenuto per l'acquisto della partecipazione è superiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della controllata. La differenza positiva è imputata, ove possibile, a ciascuna attività identificabile acquisita, nel limite del valore corrente di tali attività, e, comunque, per valori non superiori al loro valore recuperabile, nonché a ciascuna passività identificabile assunta, ivi incluse le imposte anticipate e differite da iscrivere a fronte dei plus/minus valori allocati. In ogni caso, la procedura di allocazione dei valori si interrompe nel momento in cui il valore netto dei plusvalori iscritti al netto della fiscalità differita coincide con l'importo della differenza positiva da annullamento. Se la differenza positiva da annullamento non è interamente allocata sulle attività e passività separatamente identificabili, il residuo è imputato alla voce "avviamento" delle immobilizzazioni immateriali, purché soddisfatti i requisiti per la rilevazione, in conformità a quanto previsto dal principio contabile nazionale OIC24 "Immobilizzazioni immateriali" (diversamente, qualora l'eccedenza, parzialmente o per intero, non corrisponda ad un maggior

valore della partecipata, essa è imputata a conto economico nella voce B14 "oneri diversi di gestione");

- è negativa quando il costo originariamente sostenuto per l'acquisto della partecipazione è inferiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della controllata. La differenza negativa da annullamento è imputata, ove possibile, a decurtazione delle attività iscritte per valori superiori al loro valore recuperabile e alle passività iscritte ad un valore inferiore al loro valore di estinzione, al netto delle imposte anticipate da iscriversi a fronte dei minusvalori allocati. L'eventuale eccedenza negativa, se non è riconducibile alla previsione di risultati economici sfavorevoli, ma al compimento di un buon affare, si contabilizza in una specifica riserva del patrimonio netto consolidato denominata "riserva di consolidamento". La differenza da annullamento negativa che residua dopo le allocazioni suddette, se relativa, in tutto o in parte, alla previsione di risultati economici sfavorevoli, si contabilizza in un apposito Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri" iscritta nella voce del passivo "B) Fondi per rischi ed oneri". Il fondo è utilizzato negli esercizi successivi in modo da riflettere le ipotesi assunte in sede di sua stima all'atto dell'acquisto.

Inoltre, i bilanci della società controllante e delle controllate sono stati rettificati come segue:

- attribuendo l'eventuale quota di "avviamento" derivante dalla differenza di annullamento sopra esposta, per la quota parte di competenza dell'esercizio;
- eliminando i saldi delle operazioni intercorse tra le imprese incluse nell'area di consolidamento e gli utili o perdite interne o infragruppo;
- attribuendo delle quote di capitale, riserve e risultati ai Terzi ove necessario;
- includendo gli eventuali aggiustamenti non recepiti nei rispettivi bilanci al 31 dicembre 2023.

Tali operazioni hanno modificato i rispettivi risultati al 31 dicembre 2023 e di conseguenza i rispettivi patrimoni netti delle società incluse nell'area di consolidamento. I bilanci così rettificati sono stati utilizzati per la formazione del bilancio consolidato.

### **Patrimonio netto e risultato d'esercizio consolidati e quote corrispondenti alle interessenze di terzi**

Nel patrimonio netto consolidato vengono rilevate tutte le operazioni di natura patrimoniale effettuate tra il Gruppo e i soggetti che esercitano i loro diritti e doveri in qualità di soci. Il capitale sociale esposto nel bilancio consolidato coincide con quello della Capogruppo.

Le quote di patrimonio netto e di risultato economico consolidato corrispondenti alle interessenze di terzi sono contabilizzate in apposite voci del patrimonio netto consolidato denominate rispettivamente "Capitale e riserve di terzi" e "Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi". La quota del risultato corrispondente alle interessenze di terzi è indicata a riduzione del risultato economico consolidato complessivo.

Se le perdite di pertinenza dei terzi di una controllata comportano che la relativa voce "Capitale e riserve di terzi" diventi negativa, l'eccedenza negativa è contabilizzata a carico degli azionisti di maggioranza. Nel caso in cui, successivamente, si generino degli utili, la relativa quota spettante ai terzi si attribuisce ai soci di maggioranza fino a che, cumulativamente, non si recuperi il totale delle perdite precedentemente assorbite dagli stessi. Se i terzi si sono espressamente impegnati a ripianare le perdite, ed è probabile che ciò si verifichi, il deficit è lasciato a carico del "Capitale e riserve di terzi".

Se al momento dell'acquisto di una partecipazione l'interessenza di terzi consiste in un deficit, tale interessenza si valuta pari a zero, a meno che essi non si siano espressamente impegnati al ripianamento.

Tale situazione, nell'elisione della partecipazione, si riflette in un aumento della differenza da annullamento.

Se successivamente, invece, si generano utili di pertinenza dei terzi, tali utili sono contabilizzati a riduzione, fino a concorrenza, dell'avviamento iscritto in sede di allocazione della differenza di annullamento fino al totale recupero delle perdite inizialmente contabilizzate a incremento dell'avviamento al netto degli ammortamenti effettuati.

### **Postulati e principi di redazione del bilancio**

In aderenza al disposto dell'art. 29 del D. Lgs. 127/1991 nella redazione del Bilancio consolidato si sono osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo e del risultato economico al 31 dicembre 2023.

La rilevazione, valutazione, presentazione e informativa delle voci può differire da quanto disciplinato dalle disposizioni di legge sul bilancio nei casi in cui la loro mancata osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo e del risultato economico del periodo. A tal fine un'informazione si considera rilevante, sulla base di aspetti qualitativi e/o quantitativi, quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe ragionevolmente influenzare le decisioni prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio dell'impresa. Ulteriori criteri specifici adottati per declinare il concetto di irrilevanza sono indicati in corrispondenza delle singole voci di bilancio quando interessate dalla sua applicazione. La rilevanza delle singole voci è giudicata nel contesto di altre voci analoghe.

Si sono inoltre osservati i principi statuiti dall'art. 2423-bis del Codice Civile come di seguito illustrato. La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Per ciascuna operazione o fatto, e comunque per ogni accadimento aziendale, è stata pertanto identificata la sostanza dello stesso qualunque sia la sua origine ed è stata valutata l'eventuale interdipendenza di più contratti facenti parte di operazioni complesse.

Gli utili indicati in Bilancio sono esclusivamente quelli realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

I proventi e gli oneri indicati sono quelli di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o pagamento.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la data di chiusura dell'esercizio.

Gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati ed iscritti separatamente.

A norma dell'art. 2423-ter, comma 5, del Codice Civile, per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente. Qualora le voci non siano comparabili, quelle dell'esercizio precedente sono opportunamente adattate e la non comparabilità e l'adattamento o l'impossibilità di questo sono segnalati e commentati nella presente Nota Integrativa.

A norma dell'art. 2423-ter, comma 2, del Codice Civile, le voci precedute da numeri arabi possono essere ulteriormente suddivise, senza eliminazione della voce complessiva e dell'importo corrispondente; esse possono essere raggruppate soltanto quando il raggruppamento, a causa del loro importo, è irrilevante per la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo e del risultato economico del periodo o quando favorisce la chiarezza del bilancio. In questo secondo caso la Nota Integrativa contiene distintamente le voci oggetto di raggruppamento.

Il Bilancio e tutti i valori di commento e dei prospetti della presente Nota Integrativa sono espressi in unità di euro. Non sono riportate le voci con valori pari a zero.

Le informazioni della presente Nota Integrativa relative alle voci dello Stato Patrimoniale e delle connesse voci di Conto Economico sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico.

I bilanci delle controllate utilizzati per il consolidamento sono stati riclassificati e rettificati per uniformarli ai principi contabili ed ai criteri di presentazione seguiti dalla Capogruppo, ove difforni.

## **Operazioni con parti correlate**

I rapporti economici con le società del gruppo riflettono le operazioni di natura commerciale e contrattuale intercorse tra le rispettive entità che consistono principalmente in ricavi per prestazione di servizi e per l'incasso di dividendi e costi legati a spese per prestazione di servizi.

Tutte le operazioni con le parti correlate hanno per oggetto l'ordinaria operatività dell'azienda e sono state effettuate a normali condizioni di mercato.

## **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del consolidato chiuso al 31/12/2023 sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato e non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del consolidato del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

## **Immobilizzazioni**

### *Immateriali*

I beni immateriali sono rilevati nell'attivo patrimoniale quando sono individualmente identificabili ed il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità. Essi sono iscritti al costo di acquisto o di produzione comprensivo degli oneri accessori al netto degli ammortamenti e delle svalutazioni. Le immobilizzazioni sono ammortizzate sistematicamente sulla base della loro prevista utilità futura.

La loro iscrizione risiede nel fatto che dette spese possano erogare benefici futuri la cui utilità economica si protrarrà nell'arco del tempo.

Il Gruppo alla data di riferimento del bilancio valuta la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore e se tali indicatori dovessero sussistere, procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua

una svalutazione, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 3, del Codice Civile, qualora la stessa risulti durevolmente di valore inferiore al valore netto contabile.

I costi d'impianto e d'ampliamento, ove esistenti, sono iscritti nell'attivo e sono ammortizzati in quote costanti per un periodo non superiore a cinque esercizi.

L'avviamento è stato iscritto nell'attivo patrimoniale, in quanto:

- è stato acquisito a titolo oneroso;
- ha un valore quantificabile in quanto incluso nel corrispettivo pagato;
- è costituito all'origine da oneri e costi ad utilità differita nel tempo, che garantiscono quindi benefici economici futuri;
- è soddisfatto il principio della recuperabilità del relativo costo.

Il valore d'iscrizione dell'avviamento è stato determinato come differenza fra il prezzo complessivo sostenuto per l'acquisizione dell'azienda ed il valore corrente attribuito agli altri elementi patrimoniali attivi e passivi trasferiti. E' inoltre iscritta come avviamento la differenza positiva da annullamento, determinata dalla differenza tra il costo originariamente sostenuto per l'acquisto della partecipazione e la corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della controllata, non interamente allocata sulle attività e passività separatamente identificabili. L'ammortamento dell'avviamento è effettuato secondo la sua vita utile, che è stata stimata in sede della sua rilevazione iniziale, considerando il periodo entro il quale si manifesteranno i benefici economici connessi con l'avviamento stesso.

La differenza da consolidamento è originata dall'eliminazione delle seguenti partecipazioni in:

- Gestim Elaborazione dati Srl, Home Service Italia Srl, Sc.Ot. Servizi Srl, Studio A. Bononi Srl, Turotti & Partners Italia Srl, Studio Campana S.r.l., Gestionistabili Srl, Casadio, Aimi & Partners Srl, Salvetti Sr e Casa Srl ed è ammortizzata in 10 anni;
- Chiavari Amministrazioni Srl è ammortizzata prudenzialmente in 3 anni, tenuto conto dell'andamento gestionale del 2023.

Il valore iscritto tra le immobilizzazioni è sostanzialmente attribuibile all'avviamento e al valore degli "assets" pagati per l'acquisto di tale partecipazione.

#### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto effettivamente sostenuto per l'acquisizione o la produzione del bene e sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici, che coincide normalmente con il trasferimento del titolo di proprietà. Tale costo comprende il costo d'acquisto, i costi accessori d'acquisto e tutti i costi sostenuti per portare il cespite nel luogo e nelle condizioni necessarie affinché costituisca un bene duraturo per il Gruppo. Il costo di produzione comprende i costi diretti (materiale e mano d'opera diretta, costi di progettazione, forniture esterne, ecc.) e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile al cespite per il periodo della sua fabbricazione fino al momento in cui il cespite è pronto per l'uso.

Le immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione stimata.

Il valore iniziale da ammortizzare, inizialmente stimato nel momento della redazione del piano di ammortamento in base ai prezzi realizzabili sul mercato attraverso la cessione di immobilizzazioni simili sia per caratteristiche tecniche sia per processo di utilizzazione cui sono state sottoposte, viene rivisto periodicamente al fine di verificare che la stima iniziale sia ancora valida. Tale valore viene considerato al netto dei presumibili costi di rimozione. Se il costo di rimozione eccede il prezzo di realizzo, l'eccedenza è accantonata lungo la vita utile del cespite iscrivendo, pro quota, un fondo di ripristino e bonifica o altro fondo analogo.

Non si tiene conto del valore di realizzo quando lo stesso è ritenuto esiguo rispetto al valore da ammortizzare.

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, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Fabbricati civili	non ammortizzati
Impianti e macchinari	15%
Attrezzature	15%
Altri beni	12%-20%-25%

Le svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali vengono contabilizzate secondo quanto prescritto dal Principio Contabile OIC9.

Il Gruppo alla data di riferimento del bilancio valuta la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore di un'immobilizzazione. Se tale indicatore dovesse sussistere, si procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione.

In particolare, se il valore recuperabile di un'immobilizzazione (ossia il maggiore tra il suo valore d'uso e il suo valore equo) è inferiore al suo valore contabile, l'immobilizzazione viene rilevata a tale minor valore. La differenza è imputata nel conto economico come perdita durevole di valore ed è rilevata nel conto economico nella voce B10C).

I fabbricati civili non vengono ammortizzati, applicando l'OIC16, che indica di interrompere l'ammortamento qualora il valore residuo del bene risulti superiore al valore netto contabile.

## **Partecipazioni**

Le partecipazioni ricomprese tra le immobilizzazioni Finanziarie, se non valutate al costo, sono iscritte con il metodo del patrimonio netto in ottemperanza all'art. 2426, numero 4, del Codice Civile e secondo le indicazioni dell'OIC17. Le partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto sono rilevate inizialmente al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori.

In sede di prima rilevazione il costo di acquisto della partecipazione viene posto a confronto con il valore della corrispondente quota del patrimonio netto risultante alla data di acquisto. Una differenza iniziale positiva (ossia quando il costo sostenuto per l'acquisto della partecipazione è superiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della partecipata) viene mantenuta nel valore di iscrizione della partecipazione se riconducibile a maggiori valori dell'attivo dello stato patrimoniale della partecipata o alla presenza di avviamento, ed indicandone le ragioni nella Nota Integrativa; tale differenza deve essere ammortizzata per la parte attribuibile ai beni ammortizzabili, compreso l'avviamento. Diversamente, il valore iniziale della partecipazione è oggetto di svalutazione e la differenza è imputata a Conto Economico nella voce D19a) "svalutazioni di partecipazioni". In presenza di una differenza iniziale negativa (ossia quando il costo sostenuto per l'acquisto della partecipazione è inferiore alla corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della partecipata), se questa non è riconducibile alla previsione di perdite ma al compimento di un buon affare, la partecipazione viene iscritta al maggior valore del patrimonio netto rettificato della partecipata rispetto al prezzo di costo, iscrivendo quale contropartita, all'interno della voce A.VI) "Altre riserve", una Riserva per plusvalori di partecipazioni acquisite, non distribuibile. Se la differenza iniziale negativa è invece dovuta alla presenza di attività iscritte per valori superiori al loro valore recuperabile o passività iscritte ad un valore inferiore al loro valore di estinzione o, ancora, alla previsione di risultati economici sfavorevoli, la partecipazione è iscritta inizialmente per un valore pari al costo sostenuto.

Il valore di iscrizione originario della partecipazione così determinato viene modificato nei periodi successivi all'acquisizione per tener conto delle quote di pertinenza degli utili e delle perdite e altre variazioni del patrimonio netto della partecipata. In particolare l'utile o la perdita d'esercizio della partecipata, debitamente rettificati, per eliminare gli effetti di operazioni intra societarie e per tener conto di altre eventuali rettifiche necessarie secondo l'OIC17, sono imputati nel Conto Economico della partecipante, per la quota di sua pertinenza, secondo il principio di competenza economica nella voce D18 a) "rivalutazioni di partecipazioni" o D19 a) "svalutazioni di partecipazioni" con contropartita, rispettivamente, l'incremento o riduzione delle voci delle partecipazioni interessate iscritte nell'attivo immobilizzato.

Se il patrimonio netto della partecipata aumenta, in conseguenza di rivalutazione monetaria disposta in forza di leggi speciali, o diminuisce, per riduzione del capitale sociale o distribuzione di riserve, in misura corrispondente sarà rispettivamente aumentato o ridotto nello stato patrimoniale della partecipante il valore della partecipazione e quello della riserva non distribuibile. Tali variazioni non sono in ogni caso imputate nel conto economico.

Nel caso di operazioni sul capitale che modificano la misura del patrimonio netto della partecipata di pertinenza del Gruppo, la variazione di valore della partecipazione è iscritta alla stregua di un'operazione realizzativa effettuata con terzi che incrementa o riduce il valore della partecipazione con contropartita rispettivamente la voce D18 a) "rivalutazioni di partecipazioni" o D19 a) "svalutazioni di partecipazioni".

Il valore di iscrizione della partecipazione si svaluta in presenza di perdite durevoli di valore, determinate confrontando il valore di iscrizione in bilancio della partecipazione con il suo valore recuperabile, computato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno all'economia della partecipante. Ciò si verifica quando la perdita di valore sia causata da fattori interni o esterni al Gruppo, oppure ad una combinazione di essi, e non si prevede che le ragioni che l'hanno causata possono essere rimosse in un arco temporale breve. Tutte le valutazioni vengono effettuate separatamente per ogni singola partecipazione.

## **Operazioni di locazione finanziaria (leasing)**

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate nel bilancio consolidato secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza.

### **Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

I titoli non immobilizzati vengono valutati al minore tra il costo di acquisto ed il valore desumibile dall'andamento del mercato. Il valore desumibile dall'andamento di mercato per titoli quotati è determinato sulla base di una media delle rilevazioni osservate per un periodo ritenuto congruo rispetto alle finalità valutative. L'andamento del mercato rilevato successivamente alla chiusura dell'esercizio è un elemento informativo che concorre, insieme a tutti gli altri, alla stima del valore di realizzazione del titolo, che comunque deve riflettere la situazione in essere alla data di riferimento del bilancio. La svalutazione dei titoli al minor valore di realizzo viene effettuata singolarmente per ciascun titolo a meno che la valutazione riguardi una categoria omogenea di titoli il cui costo è determinato secondo le metodologie del costo medio ponderato. Se vengono meno i presupposti della rettifica per effetto della ripresa del valore di mercato, la rettifica stessa viene annullata fino, ma non oltre, al ripristino del costo

### **Crediti**

I crediti originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono rilevati nell'attivo circolante in base al principio della competenza quando si verificano le condizioni per il riconoscimento dei relativi ricavi.

I crediti che si originano per ragioni differenti sono iscritti se sussiste "titolo" al credito e dunque quando essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso l'impresa; se di natura finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, con indicazione della quota esigibile entro l'esercizio successivo).

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, pertanto i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo.

Il Gruppo presume non rilevanti gli effetti derivanti dall'applicazione del costo ammortizzato e dell'attualizzazione quando la scadenza dei crediti è entro i 12 mesi, tenuto conto anche di tutte le considerazioni contrattuali e sostanziali in essere alla rilevazione del credito, e i costi di transazione ed ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono di importo non significativo.

### **Disponibilità Liquide**

I depositi bancari, i depositi postali e gli assegni (di conto corrente, circolari e assimilati) sono valutati secondo il principio generale del presumibile valore di realizzo che coincide col valore nominale in assenza di situazioni di difficile esigibilità.

Il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale.

### **Ratei e risconti**

Sono iscritte in tali voci le quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, secondo il criterio della competenza economica e temporale. In base a tale criterio, la rilevazione di un rateo o di un risconto avviene quando sussistono le seguenti condizioni:

- il contratto inizia in un esercizio e termina in uno successivo;
- il corrispettivo delle prestazioni è contrattualmente dovuto in via anticipata o posticipata rispetto a prestazioni comuni a due o più esercizi consecutivi;
- l'entità dei ratei e risconti varia con il trascorrere del tempo.

Non sono inclusi tra i ratei ed i risconti i proventi e gli oneri la cui competenza è maturata per intero nell'esercizio cui si riferisce il bilancio o in quelli successivi.

Alla fine di ciascun esercizio si verifica se le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale del rateo o del risconto siano ancora rispettate; se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. Tale valutazione tiene conto non solo del trascorrere del tempo ma anche dell'eventuale recuperabilità dell'importo iscritto in bilancio.

### **Fondi per rischi e oneri**

I fondi per rischi sono iscritti per passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati. Si tratta, quindi, di passività potenziali connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma caratterizzate da uno stato d'incertezza il cui esito dipende dal verificarsi o meno di uno o più eventi futuri.

I fondi per oneri sono iscritti a fronte di passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Gli accantonamenti sono quantificati sulla base di stime che tengono conto di tutti gli elementi a disposizione, nel rispetto dei postulati della competenza e della prudenza. Tali elementi includono anche l'orizzonte temporale quando alla data di bilancio esiste una obbligazione certa, in forza di un vincolo contrattuale o di legge, il cui esborso è stimabile in modo attendibile e la data di sopravvenienza, ragionevolmente determinabile, è sufficientemente lontana nel tempo per rendere significativamente diverso il valore attuale dell'obbligazione alla data di bilancio dal valore stimato al momento dell'esborso.

Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali, allorquando esistenti, sono rilevate in bilancio e iscritte nei fondi solo se ritenute probabili e se l'ammontare del relativo onere risulta ragionevolmente stimabile. Non si è tenuto conto pertanto dei rischi di natura remota mentre nel caso di passività potenziali ritenute possibili, ancorché non probabili, sono state indicate in nota integrativa informazioni circa la situazione d'incertezza, ove rilevante, che procurerebbe la perdita, l'importo stimato o l'indicazione che lo stesso non può essere determinato, altri possibili effetti se non evidenti, l'indicazione del parere della direzione dell'impresa e dei suoi consulenti legali ed altri esperti, ove disponibili.

Per quanto concerne la classificazione, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di costo di conto economico delle pertinenti classi (B, C o D) secondo la loro natura. Nei casi in cui non sia immediatamente attuabile la correlazione tra la natura dell'accantonamento ed una delle voci alle suddette classi, gli accantonamenti per rischi e oneri sono iscritti alle voci B12 e B13 del Conto Economico.

## **Fondo TFR**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

## **Debiti**

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti nello stato Patrimoniale quando rischi, oneri e benefici significativi connessi alla proprietà sono stati trasferiti sotto il profilo sostanziale. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi, ossia la prestazione è stata effettuata.

I debiti finanziari sorti per operazioni di finanziamento e i debiti sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando esiste l'obbligazione dell'impresa verso la controparte, individuata sulla base delle norme legali e contrattuali.

Nella voce acconti sono invece accolti gli anticipi ricevuti da clienti per forniture di beni o servizi non ancora effettuate.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, pertanto sono esposti al loro valore nominale.

Il valore dei debiti è ridotto successivamente per le somme pagate, sia a titolo di capitale sia di interessi.

## **Rimanenze magazzino**

Materie prime, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il costo specifico.

## **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

## **Costi**

I costi di acquisto sono rilevati in base al principio della competenza. I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci sono comprensivi dei costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) se inclusi dal fornitore nel prezzo di acquisto delle stesse, altrimenti vengono iscritti separatamente nei costi per servizi in base alla loro natura.

Vengono rilevati tra i costi, non solo quelli d'importo certo, ma anche quelli non ancora documentati per i quali è tuttavia già avvenuto il trasferimento della proprietà o il servizio sia già stato ricevuto.

## **Proventi ed Oneri Finanziari**

Includono tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria del Gruppo e vengono riconosciuti in base alla competenza temporale di maturazione.

## **Imposte sul reddito**

Le imposte dirette a carico dell'esercizio sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile, in conformità alle disposizioni di legge ed alle aliquote in vigore, tenendo conto delle eventuali esenzioni applicabili.

Viene inoltre effettuata l'analisi dell'esistenza di differenze temporanee tra i valori di bilancio dell'attivo e del passivo ed i corrispondenti valori rilevanti ai fini fiscali e/o tra i componenti di reddito imputati a Conto Economico e quelli tassabili o deducibili in esercizi futuri ai fini dell'iscrizione delle imposte di competenza, secondo quanto prescrive l'OIC25.

In presenza di differenze temporanee imponibili sono iscritte in bilancio imposte differite passive, salvo nelle eccezioni previste dall'OIC25.

In presenza di differenze temporanee deducibili vengono iscritte imposte differite attive in bilancio solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee dell'esercizio, applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverteranno, previste dalla normativa fiscale vigente alla data di riferimento del bilancio.

Le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite non sono attualizzate.

Ai fini della classificazione in bilancio, i crediti e debiti tributari vengono compensati solo se sussiste un diritto legale a compensare gli importi rilevati in base alla legislazione fiscale e vi è l'intenzione di regolare i debiti e i crediti tributari su base netta mediante un unico pagamento.

Tale voce si riferisce ad imposte correnti e differite, relative alla Capogruppo ed alle società consolidate.

## **Impegni, garanzie e passività potenziali**

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Nelle garanzie prestate si comprendono sia le garanzie personali che le garanzie reali

## **Criteri di conversione delle poste in valuta**

I crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera, iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti, sono allineati ai cambi correnti alla chiusura del bilancio.

In particolare, le attività e passività che costituiscono elementi patrimoniali monetari in valuta sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono rispettivamente accreditati e addebitati al Conto Economico alla voce 17 bis Utili e perdite su cambi.

L'eventuale utile netto derivante dall'adeguamento ai cambi di fine esercizio delle poste in valuta concorre alla formazione del risultato d'esercizio e, in sede di approvazione del bilancio e conseguente destinazione del risultato a riserva legale, è iscritto, per la parte non assorbita dalla eventuale perdita d'esercizio, in una riserva non distribuibile sino al momento del successivo realizzo.

Per quanto riguarda, invece, le attività e passività in valuta di tipo non monetario sono iscritte al tasso di cambio al momento del loro acquisto.

## Correzione di Errori

Come previsto dall'OIC 29 un errore è rilevato nel momento in cui si individua una non corretta rappresentazione qualitativa e/o quantitativa di un dato di bilancio e/o di una informazione fornita in Nota Integrativa e nel contempo sono disponibili le informazioni ed i dati per il suo corretto trattamento. La correzione degli errori rilevanti è effettuata rettificando la voce patrimoniale che a suo tempo fu interessata dall'errore, imputando la correzione dell'errore al saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio in cui si individua l'errore.

Ai soli fini comparativi, quando fattibile, il Gruppo corregge un errore rilevante commesso nell'esercizio precedente risponendo gli importi comparativi mentre se un errore è stato commesso in esercizi antecedenti a quest'ultimo viene corretto rideterminando i saldi di apertura dell'esercizio precedente. Quando non è fattibile determinare l'effetto cumulativo di un errore rilevante per tutti gli esercizi precedenti, il Gruppo ridetermina i valori comparativi per correggere l'errore rilevante a partire dalla prima data in cui ciò risulta fattibile.

Gli errori non rilevanti commessi in esercizi precedenti sono contabilizzati nel conto economico dell'esercizio in cui si individua l'errore.

## Warrants

La società nel corso del 2021 con assemblea straordinaria del 3 novembre ha deliberato l'aumento di capitale sociale, a pagamento per euro 132.353 in via scindibile, mediante l'emissione di nr. 1.058.824 Warrants con l'esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma c.c. a servizio dell'esercizio dei warrants, mediante l'emissione di nr. 264.706 di azioni ordinarie. I warrants emessi sono stati 1.058.500 per un valore di euro 132.312. Nel corso del mese di ottobre 2022 sono stati convertiti in Azione nr. 185.000 warrants ed emesse nr. 46.250 nuove azioni ordinarie per un valore in conto capitale sociale di 23.125 e soprapprezzo azioni di euro 109.150. Nel mese di ottobre del 2023 a chiusura del secondo periodo di esercizio dei Warrants non è stato esercitato alcun Warrant. Residuano, pertanto, in circolazione n. 873.500 Warrant, che potranno essere esercitati nel terzo periodo di esercizio nell'ottobre 2024 compresi, come da Regolamento Warrant di SIF.

## Dati sull'occupazione

Si segnala separatamente per categorie il numero medio suddiviso dei dipendenti delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale.

Organico	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Quadri	1	1	(0)
Impiegati	79	60	19
Operai	1	0	1
Altri	5	0	5
<b>Totale</b>	<b>86</b>	<b>61</b>	<b>25</b>

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni immateriali

La composizione della voce è la seguente.

Descrizione	31/12/2022	da variazione area consolidamento	Variazioni al netto ammortamenti	Scritture di consolidamento	31/12/2023
Impianto e ampliamento	12.618	0	-4.333		8.285
Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere d'ingegno	970	0	-485		485
Concessioni, licenze e marchi e diritti simili	0	0	0		0
Avviamento	1.865.243	4.664	-328.523	362.515	1.903.899
Altre	365.276	2.058	-122.083		245.251
<b>Totale</b>	<b>2.244.107</b>	<b>6.722</b>	<b>-455.424</b>	<b>362.515</b>	<b>2.157.920</b>

I costi di impianto e ampliamento fanno riferimento a spese di costituzione, a spese di modifica statuto e a altri atti societari e agli atti riferiti all'operazione di fusione per incorporazione dello Studio R.P. Srl.

L'avviamento, al netto degli ammortamenti, è principalmente composto da:

- l'acquisizione dello Studio RP Srl avvenuto nel 2018 (società fusa per incorporazione nel 2021), l'acquisizione di mandati di amministrazione condominiali da terzi (che comprendo, tra le altre, le aree di Milano, Parma e Verona) per un totale di circa 364 mila euro;

- differenze di consolidamento residue delle società Gestim Elaborazione Dati Srl per circa 212 mila euro, Home Service Italia Srl per circa 111 mila euro, SC.Ot. Servizi Srl per circa 50 mila euro, Studio A Bononi Srl per circa 519 mila euro, Studio Campana Srl per circa 88 mila euro, Casadio, Aimi & Partners Srl per circa 35 mila euro, Gestionestabili Srl per circa 114 mila euro, Turotti & Partners Italia Srl per circa 15 mila euro, Salvetti Srl per circa 125 mila euro a cui si aggiungono le differenze di consolidamento residue di Casa Srl per circa 78 mila euro e di Chiavari Amministrazioni Srl per circa 193 mila euro emerse in sede di primo consolidamento.

Le altre immobilizzazioni immateriali si riferiscono principalmente ai costi ottenuti, al netto degli ammortamenti, per l'ottenimento della quotazione in borsa.

### Immobilizzazioni materiali

La composizione della voce è la seguente.

Descrizione	31/12/2022	da variazione area consolidamento	Variazioni al netto ammortamenti	31/12/2023
Terreni e fabbricati	727.334	0	-4.217	723.117
Impianti e macchinari	10.248	873	10.949	22.070
Attrezzature industriali e commerciali	5.209	0	-1.151	4.058
Altri beni	114.787	11.683	18.602	145.072
Immobilizzazioni in corso e acconti	120.000	0	30.000	150.000
<b>Totale</b>	<b>977.578</b>	<b>12.556</b>	<b>54.183</b>	<b>1.044.317</b>

### Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico netto	727.334
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>727.334</b>
Acquisizioni nette dell'esercizio	0
da variazione area di consolidamento	0
Ammortamenti dell'esercizio	-4.217
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>723.117</b>

I fabbricati hanno un valore complessivo di 727.334 euro, di cui 617.283 euro fanno principalmente riferimento a fabbricati civili, i quali non vengono ammortizzati come indicato dall'OIC16, in quanto il valore residuo è maggiore o uguale al valore netto contabile.

### Impianti e macchinario

Descrizione	Importo
Costo storico netto	10.248
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>10.248</b>
Acquisizioni nette dell'esercizio	15.200
da variazione area di consolidamento	873
Ammortamenti dell'esercizio	-4.251
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>22.070</b>

Nella voce sono compresi impianti telefonici, impianti di riscaldamento e condizionatori, impianti di allarme e impianti specifici.

### Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico netto	5.209
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>5.209</b>
Acquisizioni nette dell'esercizio e riclassifiche	0
da variazione area di consolidamento	0
Ammortamenti dell'esercizio	-1.151
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>4.058</b>

Nella voce sono comprese attrezzature minute e diverse.

### Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico netto	114.787
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>114.787</b>
Acquisizioni nette dell'esercizio e riclassifiche	66.104
da variazione area di consolidamento	11.683
Ammortamenti dell'esercizio	-47.502
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>145.072</b>

Gli altri beni sono principalmente composti da Mobili e arredi, Hardware e macchine d'ufficio elettroniche e Autovetture.

### Immobilizzazioni in corso

Descrizione	Importo
Costo storico netto	120.000
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>120.000</b>
Acquisizioni nette dell'esercizio	30.000
da variazione area di consolidamento	0
Ammortamenti dell'esercizio	0
<b>Saldo al 31/12/2023</b>	<b>150.000</b>

Tali acconti si riferiscono all'acquisto di un immobile a Como.

#### Immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni

**Elenco delle partecipazioni valutate col metodo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 36, commi 1 e 3, del d.lgs. 127/91 al 31/12/2023**

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Valore di carico	Quota prop.
Powerpoint City Car Srl	Milano (MI)	Euro	310.000	155.000	50%

#### Elenco delle altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Valore di carico	Quota prop.	Motivi di esclusione
Constructa Srl in liquidazione	Milano (MI)	Euro	99.500	9.500	10,30%	(1) – (2)

#### Motivi di esclusione

- (1) Irrilevanza della controllata  
(2) Società in liquidazione

Per quanto attiene alla partecipazione nella società Visibilia Editore S.p.A., iscritta nel bilancio al 31.12.2022 fra le Immobilizzazioni finanziarie, si rimanda a quanto evidenziato nel successivo punto della presente Nota relativo alle Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

#### Immobilizzazioni finanziarie: crediti

La composizione della voce è la seguente.

Descrizione	31/12/2022	Incrementi netti	Scritture consolidamento	31/12/2023
Verso altri	18.979	8.859		27.838
<b>Totale</b>	<b>18.979</b>	<b>8.859</b>		<b>27.838</b>

I crediti verso altri immobilizzati, fanno riferimento a depositi cauzionali versati dalla Società relativamente ai contratti di locazione degli uffici.

#### Rimanenze

Descrizione	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Scritture consolidamento	31/12/2023
Acconti	150	0	(150)		0
<b>Totale</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>(150)</b>		<b>0</b>

## Crediti

I saldi dei crediti consolidati, dopo l'eliminazione dei valori infragruppo, sono così suddivisi:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Variazioni nell'esercizio	Valore al 31/12/2023	Quota scadente entro l'esercizio successivo	Oltre l'esercizio successivo	Oltre 5 anni
Verso clienti	4.261.175	46.953	4.308.128	4.308.128	0	0
Verso imprese controllate	0	121.345	121.345	121.345	0	0
Per crediti tributari	74.984	704.831	779.815	381.683	365.002	0
Per imposte anticipate	66.631	59.589	126.220	126.220	0	0
Verso altri	397.428	489	397.917	397.917	0	0
	<b>4.800.218</b>	<b>933.207</b>	<b>5.733.425</b>	<b>5.335.293</b>	<b>365.002</b>	<b>0</b>

I crediti verso clienti, al netto del fondo svalutazione crediti, risultano essere esigibili entro i 12 mesi.

I crediti verso imprese controllate si riferiscono a crediti verso la società Visibilia Editore S.p.A. .

I crediti tributari fanno riferimento principalmente ai crediti d'imposta relativi al c.d. "Bonus 110%" per circa 541 mila euro (di cui circa 365 mila euro scadenti oltre i 12 mesi), agli acconti sulle imposte IRES (circa 178 mila euro) e IRAP (circa 33 mila euro), IVA (circa 12 mila euro) e alle ritenute del 4% anticipate dalle società del gruppo per i condomini a titolo di acconto dell'imposta dovuta sui corrispettivi per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate nell'esercizio di impresa. I crediti verso altri, fanno riferimento principalmente a caparre pagate per l'acquisto di mandati di gestione condominiale da altre società.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nella presente voce è compresa la partecipazione nella società Visibilia Editore S.p.A. ("Visibilia"), con sede in Milano, società quotata all' Euronext Growth Milan. Sif Italia Spa ha valutato di non considerare più strategica la partecipazione detenuta in Visibilia ed ha riclassificato la partecipazione (di controllo) detenuta in Visibilia fra le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni e non più tra le Immobilizzazioni finanziarie. Per tale motivo è stata esclusa dall'area di consolidamento ai sensi dell'art. 28 D.lgs. 127/91.

Nel corso dell'esercizio 2023 (principalmente nel primo semestre) la Società ha incrementato la propria partecipazione in Visibilia portandola da nr. 880.534 a 4.103.765 azioni ordinarie. Alla chiusura dell'esercizio 2023 il valore di iscrizione in bilancio della partecipazione in Visibilia è pari a 823.355 euro. Tali azioni rappresentano titoli negoziati sulla borsa italiana la cui valutazione al 31 dicembre 2023 è stata fatta al costo di acquisto comprensivo di oneri di diretta imputazione, in quanto la loro valutazione, al valore medio di mercato del mese di dicembre 2023, era superiore a valore medio di acquisto.

### Disponibilità liquide

Descrizione	31/12/2022	Variazioni	31/12/2023
Depositi bancari	2.646.415	383.157	3.029.572
Denaro e valori in cassa	4.592	606	5.198
<b>Totale</b>	<b>2.651.007</b>	<b>383.763</b>	<b>3.034.770</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio

### Ratei e risconti attivi

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2022	Variazioni	31/12/2023
Ratei e risconti attivi	88.732	-35.506	53.226

Si riferiscono a risconti attivi e riguardano la componente di costo di competenza di esercizi futuri delle assicurazioni, canoni di noleggio attrezzature ed auto aziendali, e di altri costi generali.

## Nota integrativa, passivo

### Patrimonio netto

Di seguito viene fornito il commento alle voci che compongono il patrimonio netto:

	Patrimonio netto
I. Capitale	3.552.375
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.332.000
IV. Riserva legale	129.291
VI. Altre riserve, distintamente indicate	
Riserva avanzo di fusione	3.966
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	--
Riserva di consolidamento	2.453
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	3.260.746
IX. Utile (perdita) d'esercizio	243.395
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>9.524.225</b>
Capitale e riserve di terzi	83.690
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	(34.381)
<b>Totale patrimonio di terzi</b>	<b>49.309</b>
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>9.573.534</b>

Il capitale sociale è rappresentato da nr. 7.104.750 azioni ordinarie. L'importo del capitale sociale al 31 dicembre 2023 ammonta a euro 3.552.375.

Le altre riserve distintamente indicate (per un totale di 6.421 euro), sono riserve generate dal primo consolidamento delle società Powerpoint City Car Srl per 2.096 euro e, per 3.966 euro, fanno riferimento alla riserva da avanzo di fusione generatasi nel corso del 2021 a seguito dell'incorporazione da parte della SIF Italia SPA dello Studio RP Srl e, infine, per 359 euro, fanno infine riferimento alla riserva da primo consolidamento della società Benessere Condominio Srl.

Il Capitale e riserve di terzi pari ad euro 49.309 è costituito dal patrimonio netto di terzi, comprensivo della perdita netta d'esercizio attribuibile a terzi pari a euro (34.381), ed è relativo ai soci di minoranza delle società controllate Home Service Italia, SC.Ot. Servizi Srl e Turotti & Partners Italia Srl.

### Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 31/12/2023 sono riconciliati con quelli della controllante come segue (ed evidenziato nell'Allegato n. 4):

	Patrimonio netto	Risultato
<b>Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante</b>	9.041.193	568.625
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto		
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(84.664)	(84.664)
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate		
d) differenza da consolidamento	(291.031)	(291.031)
Rettifiche di consolidamento	858.727	50.464
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	9.524.225	243.395
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	49.309	(34.381)
<b>Patrimonio sociale e risultato netto consolidati</b>	<b>9.573.534</b>	<b>209.014</b>

## Prospetto delle movimentazioni del Patrimonio netto consolidato di gruppo

	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utile/Perd. a nuovo	Riserva sovrapprezzo azioni	Utile/Perd. esercizio	Totale di gruppo
Saldo iniziale al 31/12/2022	3.552.375	60.691	6.482	1.429.933	2.332.000	1.896.299	9.277.780
Variazioni dell'esercizio		68.600	-64	1.830.813		-1.896.299	3.050
Utile dell'esercizio						243.395	243.395
<b>Saldo finale al 31/12/2023</b>	<b>3.552.375</b>	<b>129.291</b>	<b>6.419</b>	<b>3.260.746</b>	<b>2.332.000</b>	<b>243.395</b>	<b>9.524.225</b>

### Fondi per rischi ed oneri

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Fondo rischi e oneri		188.345		188.345
<b>Totale</b>		<b>188.345</b>		<b>188.345</b>

L'incremento si riferisce all'accantonamento relativo a rischi e oneri futuri. In particolare:

- quanto ad euro 21.345 si riferiscono ad accantonamenti prudenziali sulla controllata Visibilia date le recenti vicende societarie;
- quanto a euro 7 mila si riferiscono ad accantonamenti in relazione ad una vertenza giudiziaria;
- quanto a euro 160 mila si riferiscono ad accantonamenti prudenziali su potenziali perdite connesse ad accadimenti riferiti alle partecipate.

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2022	Incrementi/ (decrementi) netti	31/12/2023
TFR, movimenti del periodo	667.780	20.996	688.776

Ammonta a Euro 688.776 e rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 31 dicembre 2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto di eventuali anticipi. Il Fondo è calcolato in modo da coprire integralmente l'ammontare di quanto maturato alla fine dell'esercizio in base alle disposizioni delle leggi vigenti, dei contratti collettivi e degli accordi integrativi aziendali, al netto degli anticipi corrisposti.

### Debiti

I debiti consolidati, dopo l'eliminazione dei valori infragruppo, sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Variazioni nell'esercizio	Valore al 31/12/2023	Quota scadente entro l'esercizio successivo	Oltre l'esercizio successivo
Debiti verso banche	133.080	-13.500	119.580	119.580	0
Debiti verso altri finanziatori	2.597	1.670	4.267	4.267	0
Acconti	24.382	33.265	57.647	57.647	0
Debiti verso fornitori	366.764	201.900	568.664	568.664	0
Debiti verso imprese collegate	115.000	-115.000	0	0	0
Debiti tributari	513.157	76.379	589.536	499.017	90.519
Debiti verso istituti di Previdenza	166.591	51.749	218.340	218.340	0
Altri debiti	537.809	603.078	1.140.887	1.122.887	18.000
<b>Totale</b>	<b>1.859.380</b>	<b>839.541</b>	<b>2.698.921</b>	<b>2.590.402</b>	<b>108.519</b>

I debiti verso le banche sono principalmente composti da mutui e da finanziamenti stipulati per l'acquisto di auto aziendali.

I debiti verso fornitori sono iscritti al loro valore nominale e rappresentano le passività del Gruppo nei confronti dei fornitori terzi, depurate delle partite infragruppo.

I debiti tributari sono relativi principalmente a debiti per le imposte correnti Ires (circa 50 mila euro) e Irap (circa 14 mila euro) maturate, a debiti Iva (circa 358 mila euro, di cui circa 91 mila oltre i 12 mesi per rateizzazioni in essere) nonché a debiti per ritenute da versare.

I debiti verso gli istituti di previdenza e sicurezza sociale si riferiscono alle quote a carico delle società e a carico dei dipendenti, maturate su gli stipendi e salari.

Gli altri debiti fanno riferimento ai debiti verso il personale (circa 248 mila euro), per stipendi di dicembre 2023 pagati a gennaio 2024 e agli oneri differiti maturati e non goduti nel secondo semestre del 2023, e a debiti diversi.

### Ratei e risconti passivi

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2022	Variazioni	31/12/2023
Ratei e risconti passivi	106.689	-70.494	36.195
<b>Totale</b>	<b>106.689</b>	<b>-70.494</b>	<b>36.195</b>

### Conto economico

La composizione della voce Valore della produzione è così dettagliata.

Categoria	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.393.991	8.262.579	(868.588)
Altri ricavi e proventi	162.500	421.962	(259.362)
<b>Totale</b>	<b>7.556.591</b>	<b>8.684.541</b>	<b>(1.127.950)</b>

I ricavi caratteristici sono così composti:

- Amministrazione di immobili in condominio: 7.284.279 euro
- Property Management: 109.712 euro

### Ricavi per categoria di attività

Non si ritiene significativa la ripartizione dei ricavi per aree geografiche, in quanto il Gruppo opera prevalentemente sul territorio italiano.

La voce altri ricavi è così composta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023
Locazioni attive	37.712
Sopravvenienze attive	45.412
Provvigioni attive	4.853
Crediti d'imposta	6.263
Altri ricavi e proventi	8.360
<b>Totale</b>	<b>162.600</b>

### Costi di produzione

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2022	Incrementi (decrementi)	Scritture consolidamento	31/12/2023
Materie prime, sussidiarie e merci	110.682	-20.099	0	90.583
Servizi	1.964.204	219.666	42.128	2.225.998
Godimento di beni di terzi	459.365	-7.762	0	451.603
Salari e stipendi	2.135.525	-101.269	0	2.034.256
Oneri sociali	592.669	-40.761	0	551.908
Trattamento di fine rapporto	200.823	-59.512	0	141.311
Altri costi del personale	19.705	2.901	0	22.606
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	439.676	-153.675	291.031	577.032
Ammortamento immobilizzazioni materiali	62.502	-5.382	0	57.120
Svalutazioni dei crediti attivo circolante	0	302.020	0	302.020
Variazione delle rimanenze materie prime	350	-200	0	150
Accantonamento per rischi	0	188.345	0	188.345
Altri accantonamenti	0	0	0	0
Oneri diversi di gestione	242.758	98.055	0	340.813
<b>Totale</b>	<b>6.228.259</b>	<b>422.327</b>	<b>333.159</b>	<b>6.983.745</b>

**Le variazioni più significative avvenute nei costi della produzione vengono di seguito evidenziate:**

#### -Costi per servizi

L'incremento della voce ha riguardato principalmente i costi per consulenze amministrative, tecniche, professionali e legali, i costi per l'energia.

#### -Costi per il personale

L'incremento è dovuto all'assunzione di nuovo personale.

#### -Ammortamenti Beni Immateriali

L'incremento si riferisce all'ammortamento dell'avviamento per esercizio al 31/12/2023 ed alla quota parte dei costi sostenuti per la quotazione in borsa capitalizzati.

La composizione della voce Materie prime, sussidiarie e merci della voce è così dettagliata.

Descrizione	Saldo al 31/12/2023
Materiali di consumo	9.041
Cancelleria	26.928
Beni di costo non superiore a 516 euro	13.680
Carburanti	7.322
Altri costi	33.612
<b>Totale</b>	<b>90.583</b>

La composizione della voce costi per Servizi è così dettagliata.

Descrizione	Saldo al 31/12/2023
Utenze energetiche	48.197
Compensi amministratori	170.336
Compensi sindaci	20.800
Pubblicità	34.575
Servizi amministrativi	487.935
Consulenze tecniche professionali	697.294
Spese telefoniche	91.652
Assicurazioni diverse	109.343
Collaborazioni tecniche	982
Prestazioni di terzi	222.530
Canoni di assistenza e manutenzioni	109.115
Pulizia esterna	10.632
Altri costi e spese per servizi	218.609
<b>Totale</b>	<b>2.225.998</b>

La composizione della voce Oneri diversi di gestione è così dettagliata.

Descrizione	Saldo al 31/12/2023
Imposte locali (IMU, TARI)	14.322
Imposta di registro	3.929
Sopravvenienze passive, perdite e oneri diversi	184.382
Spese relative agli immobili	11.714
Altri costi e oneri	126.466
<b>Totale</b>	<b>340.813</b>

#### **Interessi e altri oneri finanziari**

La voce comprende interessi passivi bancari, interessi passivi diversi e altri oneri finanziari.

#### **Imposte sul reddito d'esercizio**

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
473.746	696.146	(222.400)

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	<b>504.803</b>	<b>712.011</b>	<b>(207.208)</b>
IRES	425.984	597.093	(171.109)
IRAP	77.731	114.918	(37.187)
Oneri relativi a imposte correnti	1.088	0	1.088
Imposte esercizi precedenti	<b>3.532</b>	<b>1.627</b>	<b>1.905</b>
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>(34.589)</b>	<b>(17.492)</b>	<b>(17.097)</b>
IRES e IRAP	(34.589)	(17.492)	17.097
	<b>473.746</b>	<b>696.146</b>	<b>(222.400)</b>

### **Fiscalità differita / anticipata**

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di 34.381 euro. Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

### **Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati**

Nessuna società del gruppo possiede strumenti finanziari derivati.

### **Informazioni relative a patrimoni destinati a uno specifico affare**

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono patrimoni destinati ad uno specifico affare di cui al n. 20 dell'articolo 2427 del Codice Civile.

Si attesta che alla data di chiusura del bilancio non sussistono finanziamenti destinati ad uno specifico affare di cui al n. 21 dell'articolo 2427 del Codice Civile.

### **Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate**

(Rif. art. 38, primo comma, lett. o-*quinquies*), D.Lgs. n. 127/1991)

I rapporti economici con le società del gruppo, di ammontare non significativo, riflettono le operazioni di natura commerciale e contrattuale intercorse tra le rispettive entità che consistono principalmente in ricavi per prestazione di servizi e per l'incasso di dividendi e costi legati a spese per prestazione di servizi.

Tutte le operazioni con le parti correlate hanno per oggetto l'ordinaria operatività dell'azienda e sono state effettuate a normali condizioni di mercato.

### **Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**

(Rif. art. 38, primo comma, lett. o-*sexies*), D.Lgs. n. 127/1991)

Non ci sono in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

### **Informazioni relative ex art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124**

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni. Si segnala che Bononi Srl ha ricevuto contributi per euro 208 (investimenti in beni strumentali nuovi) e Salvetti Srl ha ricevuto contributi per euro 69 (credito d'imposta per la pubblicità) e SIF ha ricevuto un contributo totale di euro 6.263 sotto forma di credito d'imposta su investimenti pubblicitari.

### **Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci**

Si evidenziano di seguito i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale nelle società incluse nel consolidamento.

<b>Qualifica</b>	<b>Compenso</b>
Amministratori	170.336
Collegio sindacale	20.800
<b>Totale</b>	<b>191.136</b>

### **Compensi al Revisore Legale o Società di Revisione**

La società ha deliberato un compenso di euro 10.000 per la Revisione legale.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Si rimanda al quanto indicato nella Relazione sulla Gestione.

Il presente bilancio consolidato, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili della controllante e alle informazioni trasmesse dalle imprese incluse nel consolidamento.

Si allegano al Bilancio Consolidato:

1. l'elenco delle imprese incluse nel consolidamento col metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
2. l'elenco delle imprese incluse nel consolidamento col metodo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 36, commi 1 e 3, del D.Lgs. 127/91;
3. l'elenco di altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse e altre;
4. prospetto di raccordo tra il risultato netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato;

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Cinzia Tarabella



## SIF ITALIA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI) -

Capitale sociale 3.552.375 i.v.

### Allegato n. 1 al bilancio consolidato al 31/12/2023

#### Elenco delle imprese incluse nel consolidamento con il metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. 127/91 al 31/12/2023

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Soci	Quota prop. %	Quota cons. %
		Valuta	Importo			
SIF ITALIA SPA	Milano (MI)	Euro	3.552.375	Reale Ruffino Luca PMH Srl Tarabella Cinzia SchapeQ Gmbh Altri	43,55 28,00 12,98 5,29 10,18	Holding
GESTIM ELABORAZIONE DATI SRL	Domodossola (VB)	Euro	10.000	SIF ITALIA SPA	100,00	100,00
GESTIONESTABILI SRL	Trieste (TS)	Euro	40.000	SIF ITALIA SPA	100,00	100,00
STUDIO A. BONOMI SRL	Milano (MI)	Euro	10.000	SIF ITALIA SPA	100,00	100,00
STUDIO CAMPANA SRL	Milano (MI)	Euro	10.000	SIF ITALIA SPA	100,00	100,00
SALVETTI SRL	Brescia (BS)	Euro	10.000	SIF ITALIA SPA	100,00	100,00
BENESSERE Condominio SRL	Roma (RM)	Euro	30.000	SIF ITALIA SPA	100,00	100,00
CASADIO, AIMI & Partners SRL	Russi (RA)	Euro	10.000	HOME SERVICE ITALIA SRL SIF ITALIA SPA	74,13 25,87	90,919
HOME SERVICE ITALIA SRL	Roma (RM)	Euro	200.000	SIF ITALIA SPA Alegi Mario Sacco Tommaso Alegi Mariangela	87,75 5,625 5,625 1,00	87,75
SC.OT. SERVIZI SRL	Reggio Emilia (RE)	Euro	10.000	HOME SERVICE ITALIA SRL SIF ITALIA SPA	90,00 10,00	88,98
TUROTTI & PARTNERS ITALIA SRL	Chiari (BS)	Euro	10.000	SIF ITALIA SPA Turotti Nadia Turotti Flavio Avesani Bruno	61,50 31,50 5,00 2,00	61,50
CASA SRL	Lecco (LC)	Euro	10.000	SIF ITALIA SPA	100,00	100,00
CHIAVARI Amministrazioni Srl	Chiavari (SP)	Euro	100.000	SIF ITALIA SPA	100,00	100,00

## SIF ITALIA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI) –

Capitale sociale Euro 3.552.375 i.v

### Allegato n. 2 al bilancio consolidato al 31/12/2023

**Elenco delle partecipazioni valutate col metodo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 36, commi 1 e 3, del d.lgs. 127/91 al 31/12/2023**

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Soci	Quota prop. %
		Valuta	Importo		
POWEPOINT CITY CAR SRL	Milano (MI)	Euro	500.000	SIF ITALIA SPA	50,00
				AEG Safe Srl	25,00
				GIL Enterprise & Co Srl	25,00

## SIF ITALIA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI) –

Capitale sociale Euro 3.552.375 i.v

### Allegato n. 3 al bilancio consolidato al 31/12/2023

#### Elenco di altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse e altre

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Soci	Quota prop. % / numero azioni
		Valuta	Importo		
Constructa SRL in liquidazione (1) - (2)	Milano (MI)	Euro	99.500	SIF ITALIA SPA Reale Ruffino Luca	10,30 89,70

#### Motivi di esclusione

- (1) Irrilevanza
- (2) Società in liquidazione

## SIF ITALIA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI) -

Capitale sociale 3.552.375 i.v.

### Allegato n. 4 al bilancio consolidato al 31/12/2023

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

#### Prospetto di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 31/12/2023 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

	Patrimonio netto	Risultato
<b>Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante</b>	9.041.193	568.625
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili		
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto		
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(84.664)	(84.664)
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate		
d) differenza da consolidamento	(291.031)	(291.031)
Rettifiche di consolidamento	858.727	50.464
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	9.524.225	243.395
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	49.309	(34.381)
<b>Patrimonio sociale e risultato netto consolidati</b>	<b>9.573.534</b>	<b>209.014</b>

S.I.F. Italia S.p.A.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi  
dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

## **RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39**

Agli Azionisti  
della S.I.F. Italia S.p.A.

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato della S.I.F. Italia S.p.A. (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo 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 della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società S.I.F. Italia S.p.A. 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.

#### **Richiamo di informativa**

Richiamiamo inoltre l'attenzione sull'informativa riportata in nota integrativa, al paragrafo "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni", in cui in sintesi gli Amministratori indicano che l'investimento in Visibilia Editore SpA è stato opportunamente riclassificato da immobilizzazioni finanziarie ad attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni in quanto ritenuto non strategico.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

#### **Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato 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 del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, 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 consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo S.I.F. Italia S.p.A. 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 del Gruppo.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato 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 consolidato.

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, 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 del Gruppo;
- 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 del Gruppo 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 il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un

giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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 S.I.F. Italia S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo S.I.F. Italia S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo S.I.F. Italia 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 consolidato del Gruppo S.I.F. Italia S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 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.

Milano, 12 aprile 2024

Crowe Bompani SpA



Alessandro Ruina

(Revisore legale)