

## DOCUMENTO DI AMMISSIONE

RELATIVO ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN, SISTEMA MULTILATERALE DI NEGOZIAZIONE ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA S.P.A., DELLE AZIONI ORDINARIE E WARRANT DI

*Emittente*

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



*Euronext Growth Advisor e Global Coordinator*



*Euronext Growth Milan è un sistema multilaterale di negoziazione dedicato primariamente alle piccole e medie imprese e alle società ad alto potenziale di crescita alle quali è tipicamente collegato un livello di rischio superiore rispetto agli emittenti di maggiori dimensioni o con business consolidati.*

*L'investitore deve essere consapevole dei rischi derivanti dall'investimento in questa tipologia di emittenti e deve decidere se investire soltanto dopo attenta valutazione.*

*Al fine di effettuare un corretto apprezzamento degli strumenti finanziari oggetto del Documento di Ammissione, è necessario esaminare con attenzione tutte le informazioni contenute nel presente documento, ivi incluso il Capitolo 4 "Fattori di Rischio" della Sezione Prima.*

***Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato né approvato il contenuto di questo documento.***

*Né il Documento di Ammissione né l'operazione descritta nel presente documento costituisce un'ammissione di strumenti finanziari in un mercato regolamentato ai sensi del Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato (il "TUF") e dal regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato (il "Regolamento Emittenti Consob") né ai sensi dell'articolo 3 del Regolamento UE n. 2017/1129 (il "Regolamento Prospetto"). Pertanto, non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Delegato UE n. 2019/980 (il "Regolamento Delegato"). La pubblicazione del Documento di Ammissione non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento Prospetto o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi (ivi inclusi gli articoli 94 e 113 del TUF). L'offerta rientra nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dall'articolo 100 del TUF, dall'articolo 34-ter del Regolamento Emittenti Consob e dall'articolo 1 del Regolamento Prospetto.*

## AVVERTENZA

Il presente documento (il "**Documento di Ammissione**") è stato redatto in conformità al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan pubblicato da Borsa Italiana S.p.A. (il "**Regolamento Emittenti**") ai fini dell'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan delle azioni ordinarie e warrant di S.I.F. Italia S.p.A..

L'emissione e la vendita degli strumenti finanziari contemplata nel presente Documento di Ammissione non costituisce un'offerta o una sollecitazione all'acquisto o alla sottoscrizione di strumenti finanziari, né costituisce un'offerta o una sollecitazione all'acquisto e alla sottoscrizione delle azioni ordinarie dell'Emittente posta in essere da soggetti in circostanze o nell'ambito di una giurisdizione in cui tale offerta o sollecitazione non sia consentita e pertanto non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Delegato. La pubblicazione del presente documento non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi della Regolamento Prospetto o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi ai sensi degli articoli 94 e 113 del TUF, ivi incluso il Regolamento Emittenti Consob.

Il presente Documento di Ammissione non è destinato ad essere pubblicato, distribuito o diffuso (direttamente e/o indirettamente) in giurisdizioni diverse dall'Italia e, in particolare, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America ("**Stati Uniti**") nonché in qualsiasi altro Paese in cui la pubblicazione, distribuzione o diffusione del Documento di Ammissione richieda l'approvazione delle competenti Autorità locali o sia in violazione di norme o regolamenti locali ("**Altri Paesi**"). Gli strumenti finanziari dell'Emittente non sono stati e non saranno registrati in base al *Securities Act* del 1933, come successivamente modificato e integrato, o presso qualsiasi autorità di regolamentazione finanziaria di uno stato degli Stati Uniti o in base alla normativa in materia di strumenti finanziari in vigore in Australia, Canada, Giappone o negli Altri Paesi. Gli strumenti finanziari non potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, in Australia, Canada, Giappone, Stati Uniti e negli Altri Paesi né potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, per conto o a beneficio di cittadini o soggetti residenti in Australia, Canada, Giappone, Stati Uniti o negli Altri Paesi, fatto salvo il caso in cui l'Emittente si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili. La pubblicazione e la distribuzione del presente Documento di Ammissione in altre giurisdizioni potrebbero essere soggette a restrizioni di legge o regolamentari e pertanto gli investitori sono tenuti ad informarsi sulla normativa applicabile in materia nei rispettivi Paesi di residenza e ad osservare tali restrizioni. Ogni soggetto che entri in possesso del presente Documento di Ammissione dovrà preventivamente verificare l'esistenza di tali normative e restrizioni e osservare dette restrizioni. La violazione delle restrizioni previste potrebbe costituire una violazione della normativa applicabile in materia di strumenti finanziari nella giurisdizione di competenza.

La Società dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli azionisti e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

Si precisa che per le finalità connesse all'ammissione alle negoziazioni delle azioni della Società su Euronext Growth Milan, Banca Finnat Euramerica S.p.A. ha agito in veste di Euronext Growth Advisor della Società ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e del Regolamento Euronext Growth Advisor di Euronext Growth Milan (il "**Regolamento Advisor**").

Ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan e del Regolamento Advisor, Banca Finnat Euramerica S.p.A. è pertanto unicamente responsabile nei confronti di Borsa Italiana S.p.A..

Banca Finnat Euramerica S.p.A., pertanto, non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi soggetto che, sulla base del presente Documento di Ammissione, decida in qualsiasi momento di investire

nella Società. Si rammenta che responsabili nei confronti degli investitori in merito alla completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenute nel presente documento sono unicamente i soggetti indicati nella Sezione Prima, Capitolo 1 e nella Sezione Seconda, Capitolo 1 che seguono.

Si segnala che per la diffusione delle informazioni regolamentate l'Emittente si avvarrà del circuito SDIR denominato "*1Info SDIR*" gestito da Computershare S.p.A. con sede legale in via Lorenzo Mascheroni, n. 19, Milano.

## INDICE

<b>AVVERTENZA</b> .....	<b>1</b>
<b>INDICE</b> .....	<b>3</b>
<b>DEFINIZIONI</b> .....	<b>9</b>
<b>GLOSSARIO</b> .....	<b>1</b>
<b>DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI</b> .....	<b>6</b>
1.1 SOGGETTI RESPONSABILI DELLE INFORMAZIONI FORNITE NEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE .....	6
1.2 DICHIARAZIONE DEI SOGGETTI RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE.....	6
1.3 RELAZIONI E PARERI DI ESPERTI .....	6
1.4 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI.....	6
<b>2. REVISORI LEGALI DEI CONTI</b> .....	<b>7</b>
2.1 REVISORI LEGALI DELL'EMITTENTE.....	7
2.2 REVISORE CONTABILE PER LA QUOTAZIONE .....	7
2.3 INFORMAZIONI SUI RAPPORTI CON LA SOCIETÀ DI REVISIONE .....	7
<b>3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE</b> .....	<b>8</b>
3.1 PREMESSA.....	8
3.2 INFORMAZIONI ECONOMICHE, PATRIMONIALI E FINANZIARIE SELEZIONATE CONSOLIDATE DEL GRUPPO PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2021 E PER IL PERIODO AL 31 DICEMBRE 2020 .....	9
3.2.1 <i>Dati economici consolidati selezionati del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2021 e per il periodo al 31 dicembre 2020</i> .....	9
3.2.2 <i>Dati patrimoniali e finanziari consolidati selezionati del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2021 comparati con il periodo al 31 dicembre 2020</i> .....	14
3.3 INFORMAZIONI ECONOMICHE PATRIMONIALI E FINANZIARIE SELEZIONATE CONSOLIDATE PRO-FORMA DEL GRUPPO PER IL SEMESTRE CHIUSO AL 30 GIUGNO 2021 E PER IL PERIODO AL 31 DICEMBRE 2020 .....	20
3.3.1 <i>Dati economici consolidati pro-forma selezionati del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2021 e per il periodo al 31 dicembre 2020</i> .....	20
3.3.2 <i>Dati patrimoniali e finanziari selezionati del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2021 comparati con il periodo al 31 dicembre 2020</i> .....	25
<b>4. FATTORI DI RISCHIO</b> .....	<b>33</b>
4.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO.....	33
4.1.1 <i>Rischi legati alla dipendenza da figure chiave</i> .....	33
4.1.2 <i>Rischi legati alla nomina e alla revoca dell'Emittente dalla carica di amministratore di condominio</i> .....	34
4.1.3 <i>Rischio legato alla responsabilità derivante dallo svolgimento delle attività conseguenti alla carica di amministratore di condominio</i> .....	34
4.1.4 <i>Rischi connessi alla dipendenza da personale qualificato</i> .....	36
4.1.5 <i>Rischi connessi in materia giuslavoristica e in materia di sicurezza e salute sul lavoro</i> .....	36
4.1.6 <i>Rischi connessi ai contratti di property management e facility dell'Emittente</i> .....	37
4.1.7 <i>Rischi connessi alle polizze assicurative sottoscritte dal Gruppo</i> .....	38
4.1.8 <i>Rischi connessi alla mancata realizzazione o a ritardi nell'attuazione della strategia di</i>	

sviluppo e di espansione dell'Emittente e del Gruppo .....	38
4.1.9 Rischi connessi alle operazioni di acquisizione.....	39
4.1.10 Rischi connessi alle operazioni straordinarie realizzate dall'Emittente.....	40
4.1.11 Rischi connessi a eventuali danni reputazionali dell'Emittente.....	40
4.1.12 Rischi relativi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali .....	41
4.1.13 Rischi connessi all'utilizzo di software concessi in licenza.....	41
4.1.14 Rischi connessi alla solidità patrimoniale delle società controllate .....	42
4.1.15 Rischi connessi alla mancata adozione del modello organizzativo ai sensi del D. Lgs. 231/2001.....	42
4.1.16 Rischi connessi ad eventi catastrofici sugli immobili in gestione.....	43
4.1.17 Rischi connessi al sistema di controllo di gestione.....	43
4.1.18 Rischi fiscali dell'emittente e delle sue controllate.....	44
4.1.19 Rischi connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19.....	45
4.1.20 Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi...	45
4.1.21 Rischi connessi ai conflitti di interesse degli amministratori.....	46
4.1.22 Rischi connessi ai rapporti con parti correlate.....	46
4.1.23 Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie.....	46
4.1.24 Rischi connessi a dichiarazioni di preminenza, previsioni, stime ed elaborazioni interne .....	47
4.1.25 Rischi connessi alla inclusione di dati pro-forma nel Documento di Ammissione.....	47
4.2 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AL SETTORE DI ATTIVITÀ IN CUI OPERANO L'EMITTENTE ED IL GRUPPO.....	48
4.2.1 Rischi connessi alla normativa in materia ambientale e di prevenzione incendi e sicurezza degli impianti.....	48
4.2.2 Rischi connessi a modifiche legislative e regolamentari del settore immobiliare.....	48
4.2.3 Rischi connessi al mercato di riferimento.....	49
4.2.4 Rischi connessi al quadro macroeconomico .....	49
4.3 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI AGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA.....	49
4.3.1 Rischi connessi alla negoziazione su Euronext Growth Milan, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo degli strumenti finanziari dell'Emittente.....	49
4.3.2 Rischi connessi alla difficile contendibilità dell'Emittente.....	50
4.3.3 Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente.....	50
(i) entro sei mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni per sopravvenuta assenza dell'Advisor, l'Emittente non provveda alla sostituzione dello stesso;.....	50
(ii) gli strumenti finanziari siano stati sospesi dalle negoziazioni per almeno sei mesi;.....	50
(iii) la revoca venga approvata da tanti soci che rappresentino almeno il 90% dei voti degli azionisti riuniti in assemblea.....	50
4.3.4 Rischi connessi al limitato flottante delle Azioni dell'Emittente e alla limitata capitalizzazione 50	
4.3.5 Rischi connessi alle particolari caratteristiche dell'investimento negli strumenti finanziari dell'Emittente.....	51
4.3.6 Rischi connessi alla diluizione in caso di mancato esercizio dei Warrant.....	51
4.3.7 Rischi legati ai vincoli di indisponibilità delle Azioni assunti dagli azionisti .....	51
4.3.8 Rischi connessi ai conflitti di interesse dei soggetti partecipanti al Collocamento.....	51
<b>5. INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE .....</b>	<b>53</b>
5.1 DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL'EMITTENTE.....	53
5.2 LUOGO E NUMERO DI REGISTRAZIONE DELL'EMITTENTE E SUO CODICE IDENTIFICATIVO DEL SOGGETTO	

GIURIDICO (LEI).....	53
5.3 DATA DI COSTITUZIONE E DURATA DELL'EMITTENTE, AD ECCEZIONE DEL CASO IN CUI LA DURATA SIA INDETERMINATA.....	53
5.4 SEDE LEGALE E FORMA GIURIDICA DELL'EMITTENTE, LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE OPERA, PAESE DI COSTITUZIONE, INDIRIZZO E NUMERO DI TELEFONO DELLA SEDE SOCIALE E SITO WEB.....	53
<b>6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ.....</b>	<b>54</b>
<b>6.1 PRINCIPALI ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE .....</b>	<b>54</b>
6.1.1 <i>Divisione Operativa</i> .....	55
6.1.2 <i>Modello di business</i> .....	59
6.1.3 <i>Fattori chiave di successo</i> .....	60
6.1.4 <i>Piattaforma Informatica</i> .....	60
6.1.5 <i>Polizze assicurative</i> .....	61
6.1.6 <i>Beni immobili in proprietà e in godimento</i> .....	61
<b>6.2 NUOVI PRODOTTI .....</b>	<b>63</b>
<b>6.3 PRINCIPALI MERCATI IN CUI OPERA IL GRUPPO E POSIZIONAMENTO COMPETITIVO.....</b>	<b>63</b>
6.3.1 <i>Investimenti immobiliari in Italia</i> .....	63
6.3.2 <i>Amministrazioni condominiali</i> .....	66
6.3.3 <i>Mercato del property management</i> .....	68
<b>6.4 FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE.....</b>	<b>72</b>
<b>6.5 STRATEGIE E OBIETTIVI.....</b>	<b>73</b>
<b>6.6 INFORMAZIONI IN MERITO ALL'EVENTUALE DIPENDENZA DELL'EMITTENTE DA BREVETTI O LICENZE, DA CONTRATTI INDUSTRIALI, COMMERCIALI O FINANZIARI, O DA NUOVI PROCEDIMENTI DI FABBRICAZIONE .....</b>	<b>74</b>
<b>6.7 FONTI DELLE DICHIARAZIONI FORMULATE DALL'EMITTENTE RIGUARDO ALLA SUA POSIZIONE CONCORRENZIALE.....</b>	<b>75</b>
<b>6.8 INVESTIMENTI .....</b>	<b>75</b>
6.8.1 <i>Descrizione dei principali investimenti effettuati dall'Emittente</i> .....	75
6.8.2 <i>Descrizione dei principali investimenti in corso di realizzazione e futuri</i> .....	76
6.8.3 <i>Joint ventures e società partecipate</i> .....	76
6.8.4 <i>Problematiche ambientali</i> .....	76
<b>7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA.....</b>	<b>77</b>
7.1 DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELL'EMITTENTE.....	77
7.2 SOCIETÀ CONTROLLATE DALL'EMITTENTE.....	78
7.3 SOCIETÀ PARTECIPATE DALL'EMITTENTE .....	78
<b>8. CONTESTO NORMATIVO .....</b>	<b>80</b>
8.1 CONTESTO NORMATIVO IN CUI SIF OPERA E CHE PUÒ AVERE UN'INCIDENZA DIRETTA SIGNIFICATIVA SULLA SUA ATTIVITÀ .....	80
8.1.1 <i>Normativa generale connessa all'attività di SIF</i> .....	80
8.1.2 <i>Normativa in materia di responsabilità amministrativa degli enti</i> .....	84
<b>9. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE.....</b>	<b>86</b>
9.1 TENDENZE PIÙ SIGNIFICATIVE MANIFESTATESI RECENTEMENTE SULL'ANDAMENTO DELLA PRODUZIONE, DELLE VENDITE E DELLE SCORTE E NELL'EVOLUZIONE DEI COSTI E DEI PREZZI DI VENDITA DALLA CHIUSURA DELL'ULTIMO ESERCIZIO FINO ALLA DATA DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE .....	86
9.2 TENDENZE, INCERTEZZE, RICHIESTE, IMPEGNI O FATTI NOTI CHE POTREBBERO RAGIONEVOLMENTE AVERE RIPERCUSSIONI SIGNIFICATIVE SULLE PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE ALMENO PER L'ESERCIZIO IN CORSO.....	86

<b>10.</b>	<b>ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI.....</b>	<b>87</b>
10.1	INFORMAZIONI SUGLI ORGANI AMMINISTRATIVI, DI DIREZIONE E DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI.....	87
10.1.1	<i>Consiglio di Amministrazione</i> .....	87
10.1.2	<i>Collegio Sindacale</i> .....	91
10.1.3	<i>Alti Dirigenti</i> .....	96
10.2	CONFLITTI DI INTERESSE DEI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, DEI COMPONENTI DEL COLLEGIO SINDACALE, DEI DIRETTORI GENERALI E DEI PRINCIPALI DIRIGENTI.....	96
10.2.1	<i>Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione</i> .....	96
10.2.2	<i>Conflitti di interessi dei componenti del Collegio Sindacale</i> .....	96
10.2.3	<i>Conflitti di interessi degli alti dirigenti</i> .....	96
	<i>Alla Data del Documento di Ammissione non sono presenti alti dirigenti.</i> .....	96
10.2.4	<i>Eventuali accordi con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri accordi a seguito dei quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli alti dirigenti sono stati nominati</i> .....	96
10.2.5	<i>Eventuali restrizioni in forza delle quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli alti dirigenti hanno acconsentito a limitare i propri diritti a cedere e trasferire, per un certo periodo di tempo, gli strumenti finanziari dell'Emittente dagli stessi posseduti</i> .....	96
<b>11.</b>	<b>PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....</b>	<b>98</b>
11.1	DURATA DELLA CARICA DEI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEI MEMBRI DEL COLLEGIO SINDACALE.....	98
11.1.1	<i>Componenti del Consiglio di Amministrazione e membri del Collegio Sindacale in carica alla Data del Documento di Ammissione</i> .....	98
11.1.2	<i>Componenti del Consiglio di Amministrazione e membri del Collegio Sindacale in carica alla Data di Inizio delle Negoziazioni</i> .....	99
11.2	CONTRATTI DI LAVORO STIPULATI DAI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DAI COMPONENTI DEL COLLEGIO SINDACALE CON L'EMITTENTE O CON LE ALTRE SOCIETÀ DEL GRUPPO CHE PREVEDONO INDENNITÀ DI FINE RAPPORTO.....	100
11.3	RECEPIMENTO DELLE NORME IN MATERIA DI GOVERNO SOCIETARIO.....	100
11.4	POTENZIALI IMPATTI SIGNIFICATIVI SUL GOVERNO SOCIETARIO .....	101
<b>12.</b>	<b>DIPENDENTI.....</b>	<b>102</b>
12.1	DIPENDENTI .....	102
12.2	PARTECIPAZIONI AZIONARIE E <i>STOCK OPTION</i> DEI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE .....	103
12.3	DESCRIZIONE DI EVENTUALI ACCORDI DI PARTECIPAZIONE DEI DIPENDENTI AL CAPITALE DELL'EMITTENTE.	103
<b>13.</b>	<b>PRINCIPALI AZIONISTI .....</b>	<b>104</b>
13.1	PRINCIPALI AZIONISTI DELL'EMITTENTE.....	104
13.2	DIRITTI DI VOTO DIVERSI IN CAPO AI PRINCIPALI AZIONISTI DELL'EMITTENTE.....	105
13.3	SOGGETTO CONTROLLANTE L'EMITTENTE.....	105
13.4	ACCORDI CHE POSSONO DETERMINARE UNA VARIAZIONE DELL'ASSETTO DI CONTROLLO DELL'EMITTENTE	105
<b>14.</b>	<b>OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE .....</b>	<b>106</b>
14.1	DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE POSTE IN ESSERE DAL GRUPPO .	106
<b>15.</b>	<b>INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI SULLA STRUTTURA E SUL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETÀ .....</b>	<b>109</b>

15.1	CAPITALE SOCIALE .....	109
15.1.1	<i>Capitale sociale sottoscritto e versato</i> .....	109
15.1.2	<i>Esistenza di quote non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali</i> .....	109
15.1.3	<i>Azioni proprie</i> .....	109
15.1.4	<i>Ammontare dei titoli convertibili, scambiabili o con warrant</i> .....	109
15.1.5	<i>Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale</i> .....	109
15.1.6	<i>Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del Gruppo</i> 109	109
15.1.7	<i>Evoluzione del capitale sociale</i> .....	109
15.2	ATTO COSTITUTIVO E STATUTO SOCIALE.....	111
15.2.1	<i>Oggetto sociale e scopi dell'Emittente</i> .....	111
15.2.2	<i>Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti</i> .....	111
15.2.3	<i>Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente</i> .....	112
<b>16.</b>	<b>PRINCIPALI CONTRATTI</b> .....	<b>113</b>
16.1	ULTIME ACQUISIZIONI DI QUOTE DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE DI GESTIONISTABILI S.R.L., GESTIM ELABORAZIONE DATI S.R.L., STUDIO A. BONONI, E OPERAZIONE DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI STUDIO RP S.R.L. ....	113
16.2	ACQUISIZIONE DELLO STUDIO PROFESSIONALE ZAMBERNARDI, DELL'AZIENDA CHIANCHIANO E DEL PORTAFOGLIO CONDOMINIALE AVESANI .....	114
<b>1.</b>	<b>PERSONE RESPONSABILI</b> .....	<b>117</b>
1.1	PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI .....	117
1.2	DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ .....	117
1.3	RELAZIONI E PARERI DI ESPERTI .....	117
1.4	INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI.....	117
1.5	AUTORITÀ COMPETENTE .....	117
<b>2.</b>	<b>FATTORI DI RISCHIO</b> .....	<b>118</b>
<b>3.</b>	<b>INFORMAZIONI ESSENZIALI</b> .....	<b>119</b>
3.1	DICHIARAZIONE RELATIVA AL CAPITALE CIRCOLANTE .....	119
3.2	RAGIONI DELL'OFFERTA E IMPIEGO DEI PROVENTI.....	119
<b>4.</b>	<b>INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE</b> .....	<b>120</b>
4.1	DESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E/O DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE .....	120
4.2	LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE LE AZIONI SONO EMESSE.....	120
4.3	CARATTERISTICHE DELLE AZIONI.....	120
4.4	VALUTA DI EMISSIONE DELLE AZIONI.....	120
4.5	DESCRIZIONE DEI DIRITTI CONNESSI ALLE AZIONI .....	120
4.6	INDICAZIONE DELLE DELIBERE, DELLE AUTORIZZAZIONI E DELLE APPROVAZIONI IN VIRTÙ DELLE QUALI LE AZIONI VERRANNO EMESSE .....	121
4.7	DATA DI EMISSIONE E DI MESSA A DISPOSIZIONE DELLE AZIONI.....	121
4.8	DESCRIZIONE DI EVENTUALI RESTRIZIONI ALLA TRASFERIBILITÀ DEI TITOLI .....	121



4.9	INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI NORME IN MATERIA DI OBBLIGO DI OFFERTA AL PUBBLICO DI ACQUISTO E/O DI OFFERTA DI ACQUISTO RESIDUALI IN RELAZIONE ALLE AZIONI.....	121
4.10	OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO EFFETTUATE DA TERZI SULLE AZIONI DELL'EMITTENTE NEL CORSO DELL'ULTIMO ESERCIZIO E NELL'ESERCIZIO IN CORSO.....	122
4.11	PROFILI FISCALI .....	122
4.12	ULTERIORI IMPATTI .....	122
4.13	OFFERENTE .....	122
<b>5.</b>	<b>POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA .....</b>	<b>123</b>
5.1	AZIONISTI VENDITORI .....	123
5.2	NUMERO E CLASSE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OFFERTI DA CIASCUNO DEI POSSESSORI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA .....	123
5.3	SE UN AZIONISTA PRINCIPALE VENDE I TITOLI, L'ENTITÀ DELLA SUA PARTECIPAZIONE SIA PRIMA SIA IMMEDIATAMENTE DOPO L'EMISSIONE.....	123
5.4	ACCORDI DI <i>LOCK-UP</i> .....	123
<b>6.</b>	<b>SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN .....</b>	<b>125</b>
<b>7.</b>	<b>DILUIZIONE.....</b>	<b>126</b>
<b>8.</b>	<b>INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI .....</b>	<b>127</b>
8.1	SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE.....	127
8.2	INDICAZIONE DI ALTRE INFORMAZIONI CONTENUTE NELLA NOTA INFORMATIVA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI SOTTOPOSTE A REVISIONE O A REVISIONE LIMITATA DA PARTE DI REVISORI LEGALI DEI CONTI.....	127
8.3	LUOGHI IN CUI È DISPONIBILE IL DOCUMENTO DI AMMISSIONE.....	127
8.4	APPENDICE .....	127
	I SEGUENTI DOCUMENTI SONO ALLEGATI AL DOCUMENTO DI AMMISSIONE: .....	127

## DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle principali definizioni e dei principali termini utilizzati all'interno del Documento di Ammissione. Tali definizioni e termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato qui di seguito indicato.

<b>Ammissione</b>	L'ammissione delle Azioni alle negoziazioni su Euronext Growth Milan.
<b>Aumento di Capitale</b>	L'aumento del capitale sociale a pagamento ed in via scindibile deliberato dall'assemblea straordinaria dell'Emittente in data 3 novembre 2021, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, Codice Civile in quanto a servizio del Collocamento Istituzionale, mediante emissione di massime n. 1.058.824 Azioni Ordinarie per un importo massimo nominale pari a Euro 529.412.
<b>Aumento di Capitale Warrant</b>	L'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea straordinaria della Società in data 3 novembre 2021, per un importo massimo di nominali Euro 132.353, a servizio dei Warrant, mediante emissione di massime n. 264.706 Azioni di Compendio, da sottoscrivere in ragione di 1 Azione di Compendio ogni 4 Warrant posseduti.
<b>Azioni Ordinarie</b> ovvero <b>Azioni</b>	Le massime n. 1.058.824 azioni ordinarie dell'Emittente prive di indicazione del valore nominale espresso.
<b>Azioni di Compendio</b>	Le massime n. 264.706 Azioni Ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale Warrant, a servizio dell'esercizio dei Warrant.
<b>Banca Finnat Euronext Growth</b> ovvero <b>Advisor</b> ovvero <b>Advisor</b>	Banca Finnat Euramerica S.p.A., con sede legale in Roma, Piazza del Gesù n. 49, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 00168220069, P.IVA 00856091004, che ricopre il ruolo di <i>advisor</i> e <i>global coordinator</i> e <i>bookrunner</i> ai fini dell'Offerta.
<b>Borsa Italiana</b>	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
<b>Codice Civile</b> ovvero <b>cod. civ.</b> ovvero <b>c.c.</b>	Il Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262, come successivamente modificato e integrato.
<b>Collocamento Istituzionale</b> ovvero <b>Offerta</b>	L'offerta delle Azioni <i>cum</i> Warrant rivenienti dall'Aumento di Capitale, da effettuarsi in prossimità dell'Ammissione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della Parte II (" <b>Linee Guida</b> ") del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, rivolta a (i) investitori qualificati italiani, così come definiti dall'articolo 2, lettera e) del Regolamento Prospetto, ai sensi dell'articolo 1, comma 4, lettera a) del Regolamento Prospetto, (ii) investitori qualificati / istituzionali, al di fuori dell'Italia, con esclusione degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti, ai sensi della <i>Regulation S</i> dello <i>United States Securities Act</i> del 1933, e di ogni altro paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di una autorizzazione delle competenti autorità, in esenzione dalle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari

previsti dalle sopra menzionate disposizioni e dalle equivalenti disposizioni di legge e regolamentari applicabili all'estero, con conseguente esclusione dalla pubblicazione di un prospetto informativo, nonché (iii) altre categorie di investitori, con modalità tali per quantità dell'offerta e qualità dei destinatari della stessa da rientrare nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dall'articolo 1 del Regolamento Prospetto, dall'articolo 100 del TUF e dall'articolo 34-ter del Regolamento Emittenti Consob e delle equivalenti disposizioni di legge e regolamentari applicabili all'estero, con conseguente esclusione dalla pubblicazione di un prospetto informativo.

<b>Consiglio Amministrazione</b>	<b>di</b>	Il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
<b>Consob</b>		La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, via G.B. Martini n. 3.
<b>Data del Documento di Ammissione</b>	<b>di</b>	La data di pubblicazione del Documento di Ammissione da parte dell'Emittente, ovvero il 14 dicembre 2021.
<b>Data di Ammissione</b>		La data del provvedimento di Ammissione disposta con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana, ovvero il 14 dicembre 2021.
<b>Data di Inizio delle Negoziazioni</b>	<b>delle</b>	Il primo giorno in cui le Azioni dell'Emittente saranno negoziate su Euronext Growth Milan.
<b>D.lgs. 231/2001</b>		Il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231, come successivamente modificato e integrato.
<b>Documento di Ammissione</b>		Il presente documento di ammissione.
<b>Euronext Growth Milan</b>		Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana.
<b>Gruppo SIF ovvero Gruppo</b>		L'Emittente e le società da questa direttamente o indirettamente controllate ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, n. 1 Codice Civile.
<b>ISIN</b>		Acronimo di <i>International Security Identification Number</i> , ossia il codice internazionale usato per identificare univocamente gli strumenti finanziari dematerializzati.
<b>Global Coordinator ovvero Bookrunner</b>		Banca Finnat.
<b>Monte Titoli</b>		Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, piazza degli Affari n. 6.
<b>Parti Correlate</b>		Le " <i>parti correlate</i> " così come definite nel regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate.

<b>Principi Contabili Italiani</b> <i>ovvero Italian GAAP</i>	I principi contabili che disciplinano i criteri di redazione dei bilanci per le società italiane non quotate sui mercati regolamentati, emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità.
<b>Regolamento Advisor</b>	Il Regolamento Euronext Growth Advisor dell'Euronext Growth Milan approvato e pubblicato da Borsa Italiana, come successivamente modificato e integrato.
<b>Regolamento Consob</b> <b>Emittenti</b>	Il regolamento di attuazione del Testo Unico della Finanza, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
<b>Regolamento Euronext Growth Milan</b> <b>Emittenti</b>	Il Regolamento Emittenti dell'Euronext Growth Milan approvato e pubblicato da Borsa Italiana, come successivamente modificato e integrato.
<b>Regolamento Intermediari</b>	Il regolamento di attuazione del Testo Unico della Finanza, concernente la disciplina degli intermediari, adottato dalla Consob con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018, come successivamente modificato e integrato.
<b>Regolamento Prospetto</b>	Il Regolamento UE 2017/1129 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017, relativo al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di titoli in un mercato regolamentato.
<b>Regolamento Warrant</b>	Il Regolamento " <i>Warrant S.I.F. Italia S.p.A. 2021 - 2024</i> ".
<b>SIF</b> <i>ovvero</i> <b>Società</b> <i>ovvero</i> <b>Emittente</b>	S.I.F. Italia S.p.A., con sede legale in Milano (MI), via Lovanio n. 6, codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 08351470151.
<b>Società di Revisione</b>	Crowe Bompani S.p.A., con sede legale in Milano (MI), via Leone XIII n. 14, codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 01414060200.
<b>Statuto Sociale</b> <i>ovvero</i> <b>Statuto</b>	Lo statuto sociale dell'Emittente, adottato con delibera dell'assemblea straordinaria della Società in data 3 novembre 2021, disponibile sul sito <i>internet</i> dell'Emittente <a href="http://www.sifitalia.it">www.sifitalia.it</a> che entrerà in vigore con efficacia dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.
<b>Testo Unico della Finanza</b> <i>ovvero TUF</i>	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni e integrazioni.
<b>Warrant</b>	I warrant denominati " <i>Warrant S.I.F. Italia S.p.A.2021-2024</i> " emessi dall'Emittente giusta delibera dell'Assemblea del 3 novembre 2021 assegnati gratuitamente nel rapporto di 1 Warrant ogni Azione Ordinaria sottoscritta, e validi per sottoscrivere n. 1 Azione di Compendio per ogni 4 Warrant posseduti.

## GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini tecnici utilizzati all'interno del Documento di Ammissione. Tali termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato qui di seguito indicato.

<b>Attività cogenerative:</b>	Attività che comportano la produzione combinata di energia elettrica e calore; ciò avviene mediante realizzazione di un sistema ( <i>i.e.</i> , l'impianto cogenerativo), che importerà un risparmio energetico determinato dal minor consumo di combustibile.
<b>Attività di <i>facility</i>:</b>	Attività che consiste nel coordinamento e nella gestione degli spazi di lavoro.
<b><i>Building management</i>:</b>	Attività che si sostanzia nell'analisi preliminare dell'immobile attraverso l'esame della relativa documentazione, nell'effettuazione di sopralluoghi <i>in loco</i> , nell'analisi della tipologia delle attività manutentive svolte/da svolgersi all'interno dell'immobile e dei relativi contratti di manutenzione, nonché nell'attività di reportistica trimestrale e nell'assistenza tecnico-operativa e amministrativa.
<b>Comunione:</b>	Istituto giuridico che si configura nel caso in cui un bene ovvero un diritto reale su un bene sia di contitolarità di più soggetti, presupponendo la comproprietà dello stesso bene in capo a tutti coloro che vi partecipano (ciascuno in ragione della propria quota), e si caratterizzano per il fatto che oggetto del godimento, e fine esclusivo della comunione, è il bene comune ( <i>i.e.</i> , la proprietà comune indivisa).
<b>Condominio:</b>	Ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli proprietari, che operano in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso del bene comune. Le parti comuni del condominio formano oggetto di un compossesso <i>pro-indiviso</i> tra i proprietari.
<b>Geotermia:</b>	Energia immagazzinata sotto forma di calore nel sottosuolo.
<b><i>Luxury homes</i>:</b>	Nicchia del settore immobiliare per gli immobili di pregio, i cui parametri di classificazione sono la metratura, l' <i>interior designer</i> e la posizione geografica.
<b>Progettazione termoenergetica:</b>	Insieme complesso di nozioni necessarie alla formulazione di diagnosi energetiche accurate funzionali alla comprensione delle problematiche connesse al <i>comfort</i> abitativo degli edifici e agli strumenti per ottenerlo.
<b><i>Property &amp; asset management</i>:</b>	Complesso di attività di gestione dell'immobile svolte per conto del proprietario allo scopo di tutelare e accrescere il valore del patrimonio immobiliare.
<b>Supercondomini:</b>	complesso di edifici ai sensi della legge 11 novembre 2012 n. 220,

costituiti o meno in distinti condomini e ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di taluni beni, impianti e servizi comuni in rapporto di accessorietà con i singoli fabbricati, cui si applicano le norme sul condominio.

**Termovalorizzazione:**

Complesso delle tecniche di smaltimento dei rifiuti urbani solidi, che consentono la produzione di calore o elettricità.

**Wallbox:**

Dispositivo che preleva la corrente dall'utenza elettrica domestica e la trasmette, tramite cavo, all'auto elettrica.

## DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente, in Milano, via Lovanio n. 6, nonché sul sito *internet* dell'Emittente [www.sifitalia.it](http://www.sifitalia.it):

- Documento di Ammissione;
- Statuto Sociale dell'Emittente;
- Regolamento “Warrant S.I.F. Italia S.p.A. 2021-2024”;
- Bilanci di esercizio al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019, redatti secondo i Principi Contabili Italiani, relativi a S.I.F. Italia S.p.A.;
- Bilancio consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2020, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, inclusivo della relazione di Crowe Bompani S.p.A. emessa in data 22 settembre 2021;
- Bilancio consolidato pro-forma di Gruppo al 31 dicembre 2020, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, inclusivo della relazione di Crowe Bompani S.p.A. emessa in data 22 settembre 2021
- Relazione semestrale consolidata di Gruppo al 30 giugno 2021, redatta secondo i Principi Contabili Italiani, inclusiva della relazione di Crowe Bompani S.p.A. emessa in data 22 settembre 2021;
- Relazione semestrale consolidata pro-forma di Gruppo al 30 giugno 2021, redatta secondo i Principi Contabili Italiani, inclusiva della relazione di Crowe Bompani S.p.A. emessa in data 22 settembre 2021.

### CALENDARIO PREVISTO DELL'OPERAZIONE

Data di presentazione della comunicazione di pre-ammissione	30 novembre 2021
Data di presentazione della domanda di ammissione	9 dicembre 2021
Data del Documento di Ammissione	14 dicembre 2021
Data di Ammissione	14 dicembre 2021
Data di Inizio Negoziazioni	16 dicembre 2021



## **SEZIONE PRIMA**

## **1. PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI**

### **1.1 Soggetti responsabili delle informazioni fornite nel Documento di Ammissione**

La responsabilità per i dati e le notizie contenuti nel presente Documento di Ammissione è assunta da "S.I.F. Italia S.p.A.", con sede legale in Milano, via Lovanio n. 6, in qualità di Emittente delle Azioni Ordinarie e dei Warrant.

### **1.2 Dichiarazione dei soggetti responsabili del Documento di Ammissione**

L'Emittente dichiara che le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e che il Documento di Ammissione non presenta omissioni tali da alterarne il senso.

### **1.3 Relazioni e pareri di esperti**

Fatte salve le eventuali fonti di mercato, il Documento di Ammissione non contiene relazioni o pareri di esperti.

### **1.4 Informazioni provenienti da terzi**

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da fonti terze solo ove espressamente indicato.

In relazione a tali informazioni, l'Emittente conferma che le medesime sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto l'Emittente sappia o sia in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omissi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli. Le dichiarazioni relative al posizionamento competitivo dell'Emittente sono frutto di stime ed elaborazioni interne alla Società, sulla base di quanto indicato nelle predette fonti terze.

Le fonti delle predette informazioni sono specificate nei medesimi paragrafi del Documento di Ammissione in cui le stesse sono riportate.

## **2. REVISORI LEGALI DEI CONTI**

### **2.1 Revisori legali dell'Emittente**

In data 3 novembre 2021, l'assemblea ordinaria dell'Emittente ha conferito a Crowe Bompani S.p.A., con sede legale in Milano, via Leone XIII, 14 (la "**Società di Revisione**"), l'incarico di revisione contabile dei bilanci di esercizio e consolidati della Società per gli esercizi 2021, 2022, 2023, e, quindi, fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 39/2010.

Il bilancio consolidato di Gruppo, i prospetti consolidati pro-forma chiusi al 31 dicembre 2020, il bilancio intermedio consolidato di Gruppo ed i prospetti consolidati pro-forma al 30 giugno 2021 sono stati redatti in conformità con i Principi Contabili Italiani e sono stati sottoposti a revisione volontaria da parte della Società di Revisione che ha espresso un giudizio senza rilievi in relazione a ciascuno degli esercizi esaminati.

Il bilancio consolidato, il bilancio consolidato pro-forma, il bilancio intermedio consolidato ed i prospetti consolidati pro-forma nonché le relazioni della Società di Revisione sopra indicate sono disponibili presso la sede legale della Società in Milano, via Lovanio n. 6 nonché pubblicate sul sito *internet* dell'Emittente [www.sifitalia.it](http://www.sifitalia.it).

### **2.2 Revisore contabile per la quotazione**

L'Emittente ha conferito alla società di revisione BDO Italia S.p.A. – con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA 07722780967 ed iscritta al numero 167911 del Registro dei Revisori legali tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ed istituito ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo n. 39/2010 – l'incarico inter alia, di esaminare il Documento di Ammissione ed emettere *comfort letter* limitatamente alle informazioni finanziarie ivi presenti.

### **2.3 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione**

Fino alla Data del Documento di Ammissione non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione né la Società di Revisione ha rinunciato all'incarico conferitole.

### 3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

#### 3.1 Premessa

Nel presente Capitolo, vengono fornite talune informazioni finanziarie selezionate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e il periodo infrannuale al 30 giugno 2021. Tali informazioni sono state estratte dai bilanci di esercizio dell'Emittente.

L'Emittente predispone i bilanci di esercizio secondo i Principi Contabili Italiani. Nel presente capitolo sono riportati i seguenti bilanci:

- Bilancio Consolidato Intermedio al 30 giugno 2021;
- Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020;
- Bilancio Consolidato Intermedio Pro-Forma al 30 giugno 2021;
- Bilancio Consolidato Pro-Forma al 31 dicembre 2020.

I bilanci consolidati pro-forma al 31 dicembre 2020 e al 30 giugno 2021 sono stati predisposti con l'obiettivo di rappresentare retroattivamente gli effetti delle seguenti operazioni avvenute nel corso del primo semestre 2021:

- Fusione per incorporazione di Studio RP S.r.l. nell'Emittente;
- Acquisizione del 51% di Gestim Elaborazione Dati S.r.l. (di cui era già detenuta una partecipazione pari al 49%);
- Acquisizione del 51% dello Studio A.Bononi S.r.l. (di cui era già detenuta una partecipazione pari al 49%);
- Sottoscrizione dell'atto di acquisto del 40% di Gestionistabili S.r.l..

Il perimetro di consolidamento del Bilancio Consolidato 2020 e del Bilancio Consolidato Intermedio Pro-Forma 2021, oltre l'Emittente, comprende le seguenti società e il relativo metodo di consolidamento:

- Gestim Elaborazione Dati S.r.l. (controllata al 100% - capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia - consolidamento integrale);
- Gestionistabili S.r.l. (collegata al 40% - capitale sociale pari ad Euro 40 migliaia - consolidamento al patrimonio netto);
- Home Service Italia S.r.l. (controllata al 75,5% - capitale sociale pari ad Euro 100 migliaia - consolidamento integrale);
- Powerpoint City Car S.r.l. (collegata al 50% - capitale sociale pari ad Euro 500 migliaia - consolidamento al patrimonio netto);
- SCOT Servizi S.r.l. (controllata al 90% da Home Service Italia S.r.l. - capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia - consolidamento integrale);
- Studio A. Bononi S.r.l. (controllata al 100% - capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia - consolidamento integrale);
- Studio RP S.r.l.<sup>1</sup> (controllata al 100% - consolidamento integrale);
- Turotti & Partners Italia S.r.l. (controllata al 61,5% - capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia -

---

<sup>1</sup> Società fusa mediante incorporazione nell'Emittente il 16 febbraio 2021.

consolidamento integrale).

Sono escluse dal consolidamento le società sulle quali non è possibile esercitare il controllo, quali Casadio AIMI & Partners Italia S.r.l. (8% per il tramite della controllata Home Service Italia Srl - capitale sociale pari ad Euro 10 migliaia) e Constructa S.r.l. (in liquidazione) (10,3% - capitale sociale pari ad Euro 99,5 migliaia).

Si evidenzia che i valori di conto economico delle società le cui partecipazioni sono state acquisite nel corso dei due esercizi in esame sono stati consolidati interamente in quanto non è stato possibile effettuare il distinguo tra i risultati generati ante e post acquisizione.

Il bilancio consolidato di Gruppo e il bilancio consolidato pro-forma chiusi al 31 dicembre 2020 e la relazione semestrale consolidata di Gruppo e la relazione semestrale consolidata pro-forma al 30 giugno 2021 sono stati redatti in conformità con i Principi Contabili Italiani e sono stati sottoposti a revisione volontaria da parte della Società di Revisione che ha espresso un giudizio senza rilievi in relazione a ciascuno degli esercizi esaminati in data 22 settembre 2021.

Tutti i suddetti bilanci sono a disposizione del pubblico per la consultazione, presso la sede legale dell'Emittente e sul sito internet dell'Emittente, nella sezione "Investor relations".

### 3.2 Informazioni economiche, patrimoniali e finanziarie selezionate consolidate del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2021 e per il periodo al 31 dicembre 2020

#### 3.2.1 Dati economici consolidati selezionati del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2021 e per il periodo al 31 dicembre 2020

Di seguito sono forniti i principali dati economici riclassificati del gruppo per il semestre al 30 giugno 2021, e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020:

<b>Conto Economico (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>% (* )</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>% (* )</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.457	100%	4.096	100%
Incrementi di immobilizzazioni	0	0%	0	0%
Altri ricavi e proventi	68	2%	149	4%
<b>Valore della produzione</b>	<b>3.524</b>	<b>102%</b>	<b>4.244</b>	<b>104%</b>
Costi mat.prima, sussidi, consumo, merci	52	2%	77	2%
Variazione rimanenze	(1)	0%	0	0%
Costi per servizi	746	22%	995	24%
Costi per godimento beni di terzi	188	5%	239	6%
Costi per il personale	1.196	35%	1.695	41%
Oneri diversi di gestione	104	3%	96	2%
<b>EBITDA **</b>	<b>1.239</b>	<b>36%</b>	<b>1.143</b>	<b>28%</b>
Ammortamenti e svalutazioni	177	5%	280	7%
Accantonamenti	9	0%	11	0%
<b>EBIT ***</b>	<b>1.053</b>	<b>30%</b>	<b>853</b>	<b>21%</b>
Risultato finanziario	(10)	0%	145	4%
<b>EBT</b>	<b>1.062</b>	<b>31%</b>	<b>708</b>	<b>17%</b>
Imposte correnti	286	8%	261	6%
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>776</b>	<b>22%</b>	<b>447</b>	<b>11%</b>
di cui di Gruppo	750	22%	444	11%
di cui di terzi	27	1%	3	0%

(\*) Incidenza percentuale sulla voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

(\*\*) EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato dagli altri gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

(\*\*\*) EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato dagli altri gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

### **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>%</b>
Amministrazione di immobili in condominio	3.356	97%	4.001	98%
Property Management	101	3%	94	2%
<b>Totale</b>	<b>3.457</b>	<b>100%</b>	<b>4.096</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 i "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" risultano pari ad Euro 3.457 migliaia mentre al 31 dicembre 2020 risultano pari ad Euro 4.096 migliaia. Questi sono composti principalmente dalla linea di ricavo *Amministrazione di immobili in condominio* (Euro 3.356 migliaia a metà 2021 ed Euro 4.001 migliaia nel 2020). Si evidenzia inoltre che il Gruppo opera esclusivamente sul territorio italiano.

### **Altri ricavi e proventi**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Altri ricavi e proventi" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Altri ricavi e proventi (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>%</b>
Sopravvenienze attive	25	37%	65	43%
Altri ricavi e proventi	18	26%	25	17%
Affitti attivi	13	19%	25	17%
Credito d'imposta per pubblicità	6	9%	-	0%
Altri ricavi da rimborsi spese	2	4%	20	13%
Risarcimento per sinistri	3	5%	9	6%
Contributi in conto esercizio	-	0%	5	3%
<b>Totale</b>	<b>68</b>	<b>100%</b>	<b>149</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 gli "Altri ricavi e proventi" risultano essere pari ad Euro 68 migliaia. Gli stessi, al 31 dicembre 2020, erano pari ad Euro 149 migliaia. Le sopravvenienze attive relative all'esercizio 2021 sono principalmente legate alla cessione di riscatto di un'auto aziendale mentre per quanto riguarda l'esercizio 2020 fanno riferimento alla sospensione del pagamento del saldo IRAP 2019 ed alla chiusura di partite debitorie non più esigibili.

### **Costi per materie prime, sussidiarie e di merci**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Costi per materie prime, sussidiarie e di merci" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Costi per materie prime, suss. e di merci (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>%</b>
Cancelleria	26	49%	23	30%
Materiale di consumo	11	22%	11	15%
Beni strumentali inferiori ad Euro 516,46	9	17%	14	18%
Carburanti	4	8%	9	11%
Pulizia e sanificazioni	1	2%	6	8%
Altri costi per materie prime	-	1%	13	17%
<b>Totale</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>

Al 31 dicembre 2020 i “Costi per materie prime, sussidiarie e di merci” sono pari ad Euro 52 migliaia e si riferiscono principalmente a costi sostenuti per *Cancelleria*. La principale differenza tra i due periodi considerati risulta essere la voce *Altri costi per materie prime* rappresentante DPI (Dispositivi di Protezione Interpersonale), stampati amministrativi e software. La voce *Materiale di consumo* rappresenta i costi per l'acquisto di materiali di consumo quale attrezzatura, alimenti/bevande e materiale amministrativo.

### **Costi per servizi**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Costi per servizi” per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Costi per servizi (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>%</b>
Consulenze	212	28%	343	34%
Prestazione terzi	189	25%	128	13%
Spese varie	136	18%	93	9%
Pubblicità	45	6%	96	10%
Compensi amministratori e sindaci	38	5%	128	13%
Manutenzione	36	5%	42	4%
Assicurazione	29	4%	46	5%
Canoni assistenza	22	3%	45	5%
Spese viaggio	16	2%	28	3%
Spese utenze	12	2%	19	2%
Pulizia	8	1%	15	1%
Spese software	4	1%	13	1%
<b>Totale</b>	<b>746</b>	<b>100%</b>	<b>995</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 i “Costi per servizi” sono pari ad Euro 746 migliaia ed afferenti principalmente alla voce *Consulenze* (di carattere operativo, legale, amministrativo, notarile e tecnico), *Prestazioni terzi* e *Spese varie*. I “Costi per servizi” al 31 dicembre 2020 risultano essere pari ad Euro 995 migliaia. Tuttavia, ci sono delle voci a metà giugno 2020 che risultano superiori al 31 dicembre 2020: *Prestazione terzi* presenta un incremento di Euro 61 migliaia legato all'aumento di prestazioni occasionali co.co.co e terzi e *Spese varie* un incremento pari ad Euro 43 migliaia legato principalmente a spese inerenti alla contabilità, paghe ed elaborazione dati.

### **Costi per godimento beni di terzi**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Costi per godimento beni di terzi” per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Godimento beni di terzi (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>%</b>
Affitti passivi	136	72%	206	86%
Canoni leasing e noleggio	49	26%	32	13%
Altri costi per servizi	3	2%	1	0%
<b>Totale</b>	<b>188</b>	<b>100%</b>	<b>239</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 i costi per “Godimento beni di terzi” sono pari ad Euro 188 migliaia ed afferenti principalmente alla voce *Affitti passivi* relativi principalmente ad un leasing automobile. Si segnala che la voce *Canoni leasing e noleggio*, pari ad Euro 32 migliaia al 31 dicembre 2020 e ad Euro 49 migliaia al 30 giugno 2021, rappresenta i canoni di noleggio di attrezzatura d’ufficio, software e hardware e leasing di veicoli del Gruppo.

### **Costo del personale**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Costo del personale” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Costi del personale (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>%</b>
Salari e stipendi	877	73%	1.266	75%
Oneri sociali	250	21%	337	20%
Accantonamenti TFR	63	5%	88	5%
Altri costi per il personale	6	1%	5	0%
<b>Totale</b>	<b>1.196</b>	<b>100%</b>	<b>1.695</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 i “Costi del Personale” sono pari ad Euro 1.196 migliaia. Al 31 dicembre 2020 gli stessi sono pari ad Euro 1.695 migliaia. In tutti e due i periodi i “Costi per il Personale” si riferiscono principalmente a *Salari e stipendi*.

### **Oneri diversi di gestione**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Oneri diversi di gestione” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Oneri diversi di gestione (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>%</b>
Sopravvenienze passive	53	51%	6	6%
Imposte e tasse	18	17%	10	10%
Spese e perdite diverse	17	16%	40	42%
Multe e sanzioni	10	9%	1	1%
Quote associative	7	6%	5	5%
Altri oneri diversi di gestione	-	0%	34	36%
<b>Totale</b>	<b>104</b>	<b>100%</b>	<b>96</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 gli “Oneri diversi di gestione” sono pari ad Euro 104 migliaia ed afferenti principalmente alla voce *Sopravvenienze passive*. Suddetti costi nel primo semestre 2021 risultano essere superiori a quanto registrato al 31 dicembre 2020. Nel corso del primo semestre 2021, rispetto al periodo precedente, si evidenzia l’assenza della voce *Altri oneri diversi di gestione* e l’importante aumento dell’incidenza



percentuale della voce *Sopravvenienze passive*.

### **Ammortamenti**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Ammortamenti” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Ammortamenti e svalutazioni (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>%</b>
Avviamento	135	76%	209	75%
Costi di impianto e ampliamento	1	1%	3	1%
Altre immobilizzazioni immateriali	6	3%	6	2%
<b>Ammortamenti Imm.ni immateriali</b>	<b>142</b>	<b>80%</b>	<b>218</b>	<b>78%</b>
Impianti e macchinari	4	2%	2	1%
Terreni e fabbricati	2	1%	4	2%
Attrezzature Industriali e commerciali	1	0%	1	0%
Altri beni materiali	29	16%	42	15%
<b>Ammortamenti Imm.ni materiali</b>	<b>35</b>	<b>20%</b>	<b>50</b>	<b>18%</b>
Svalutazioni	-	0%	12	4%
<b>Totale</b>	<b>177</b>	<b>100%</b>	<b>280</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 Gli “Ammortamenti” risultano pari ad Euro 177 migliaia mentre risultano essere pari ad Euro 280 migliaia al 31 dicembre 2020. In entrambi gli esercizi, gli ammortamenti relativi alle “immobilizzazioni immateriali” si riferiscono principalmente alla voce *Avviamento* derivante dal consolidamento delle società controllate, mentre gli ammortamenti relativi alle “immobilizzazioni materiali” alla voce *Altri beni materiali* quali elaboratori elettronici, macchinari d’ufficio, mobili, arredi e cellulari.

### **Risultato finanziario**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Risultato finanziario” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Risultato finanziario (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>%</b>
Rivalutazioni	18	99%	138	96%
Interessi attivi	0	1%	1	0%
Proventi da partecipazioni	-	0%	5	3%
<b>Proventi finanziari</b>	<b>18</b>	<b>186%</b>	<b>144</b>	<b>-99%</b>
Interessi passivi e altri oneri finanziari	8	100%	12	4%
Svalutazioni	-	0%	276	96%
<b>Oneri finanziari</b>	<b>8</b>	<b>86%</b>	<b>289</b>	<b>-199%</b>
<b>Totale</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>	<b>(145)</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2020 il “Risultato finanziario” è pari ad Euro 10 migliaia. La differenza principale tra esercizio 2020 e primo semestre 2021 è la presenza nel 2020 di rivalutazioni e svalutazioni. Le rivalutazioni fanno riferimento al riconoscimento del risultato d’esercizio di pertinenza del Gruppo per le società consolidate con il metodo del patrimonio netto.

### 3.2.2 Dati patrimoniali e finanziari consolidati selezionati del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2021 comparati con il periodo al 31 dicembre 2020

Di seguito si riporta lo schema riclassificato dello Stato Patrimoniale al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2020.

<b>Stato Patrimoniale</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>%</b>	<b>Var %</b>
<b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>Cons.</b>	<b>(*)</b>	<b>Cons.</b>	<b>(*)</b>	
Immobilizzazioni immateriali	1.879	51%	799	31%	135%
Immobilizzazioni materiali	907	25%	914	35%	-1%
Immobilizzazioni finanziarie	397	11%	634	24%	-37%
<b>Attivo Fisso Netto</b>	<b>3.183</b>	<b>86%</b>	<b>2.347</b>	<b>90%</b>	<b>36%</b>
Rimanenze	1	0%	-	0%	n/a
Crediti commerciali	2.076	56%	1.175	45%	77%
Debiti commerciali	(254)	-7%	(180)	-7%	41%
<b>Capitale Circolante Commerciale</b>	<b>1.824</b>	<b>49%</b>	<b>995</b>	<b>38%</b>	<b>83%</b>
Altre attività correnti	185	5%	305	12%	-39%
Altre passività correnti	(465)	-13%	(318)	-12%	46%
Crediti e debiti tributari	(245)	-7%	(79)	-3%	211%
Ratei e risconti netti	(119)	-3%	(114)	-4%	5%
<b>Capitale Circolante Netto**</b>	<b>1.179</b>	<b>32%</b>	<b>789</b>	<b>30%</b>	<b>49%</b>
Fondo per rischi ed oneri	28	1%	(97)	-4%	-71%
TFR	642	17%	(434)	-17%	48%
<b>Capitale Investito Netto (Impieghi)***</b>	<b>3.693</b>	<b>100%</b>	<b>2.605</b>	<b>100%</b>	<b>42%</b>
Debiti finanziari	497	13%	520	20%	-4%
Crediti finanziari	(5)	0%	(12)	0%	-57%
Disponibilità liquide	(494)	-13%	(685)	-26%	-28%
<b>Posizione Finanziaria Netta****</b>	<b>(2)</b>	<b>0%</b>	<b>(178)</b>	<b>-7%</b>	<b>-99%</b>
Capitale sociale	3.000	81%	2.000	77%	50%
Riserve	(141)	-4%	280	11%	-150%
Risultato d'esercizio	750	20%	444	17%	69%
<b>Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>3.609</b>	<b>98%</b>	<b>2.724</b>	<b>105%</b>	<b>32%</b>
Capitale sociale e riserve di terzi	59	2%	56	2%	5%
Risultato d'esercizio di terzi	27	1%	3	0%	860%
<b>Patrimonio Netto di terzi</b>	<b>85</b>	<b>2%</b>	<b>59</b>	<b>2%</b>	<b>45%</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>3.694</b>	<b>100%</b>	<b>2.783</b>	<b>107%</b>	<b>33%</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>3.693</b>	<b>100%</b>	<b>2.605</b>	<b>100%</b>	<b>42%</b>

(\*) Incidenza percentuale sulla voce "Capitale Investito Netto".

(\*\*) Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, degli altri crediti, degli altri debiti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dal Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(\*\*\*) Il Capitale investito netto è calcolato come Capitale Circolante Netto, Attivo fisso netto e Passività non correnti (che includono anche la fiscalità differita e anticipata). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dal Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(\*\*\*\*) Si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è calcolata come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

## **ATTIVO FISSO NETTO**

### ***Immobilizzazioni Immateriali***

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Immobilizzazioni Immateriali” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Immobilizzazioni immateriali (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>Var. %</b>
Avviamento	1.837	767	139%
Costi di impianto e ampliamento	5	5	0%
Immobilizzazioni in corso e acconti	4	-	n/a
Altre Immobilizzazioni immateriali	34	27	26%
<b>Totale</b>	<b>1.879</b>	<b>799</b>	<b>135%</b>

Al 30 giugno 2021 le “Immobilizzazioni Immateriali” sono pari ad Euro 1.879 migliaia e risultano essere in aumento del 135% rispetto a quelle registrate al 31 dicembre 2020: la differenza tra il 30 dicembre 2020 e il 30 giugno 2021 è pari ad Euro 1.080 migliaia. Tale voce è composta principalmente dall’*Avviamento* ammortizzato in 10 anni e composto da:

- Acquisizione dello Studio RP S.r.l. per Euro 468 migliaia, avvenuto nel 2018 (società fusa per incorporazione nel 2021);
- Acquisizione mandati di amministrazione condominiali da terzi relativi alle aree di Parma e Verona per circa Euro 120 migliaia;
- Differenza di consolidamento delle società Gestim Elaborazione Dati S.r.l. per circa Euro 295 migliaia, home service Italia S.r.l. per circa Euro 158 migliaia, Sc.Ot. Servizi S.r.l. per circa Euro 67 migliaia, Studio A. Bononi S.r.l. per circa Euro 703 migliaia e Turotti & Partners Italia S.r.l. per circa Euro 17 migliaia.

Le Altre immobilizzazioni sono composte prevalentemente da consulenze, spese di ristrutturazione beni di terzi e da manutenzioni.

### ***Immobilizzazioni Materiali***

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Immobilizzazioni Materiali” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Immobilizzazioni materiali (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>Var. %</b>
Terreni e fabbricati	734	736	0%
Altri beni materiali	154	160	-4%
Impianti e macchinari	14	17	-17%
Attrezzature Industriali e commerciali	6	2	210%
<b>Totale</b>	<b>907</b>	<b>914</b>	<b>-1%</b>

Al 30 giugno 2021 le “Immobilizzazioni Materiali” sono pari ad Euro 907 migliaia ed afferiscono principalmente a *Terreni e fabbricati*. Nei due periodi oggetto d’analisi, le immobilizzazioni restano pressoché invariate.

### ***Immobilizzazioni Finanziarie***

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Immobilizzazioni Finanziarie” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Immobilizzazioni finanziarie (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>Var. %</b>
Partecipazioni in:	375	608	-38%
<i>Imprese collegate</i>	366	598	-39%
<i>Powerpoint Citycar S.r.l.</i>	263	254	3%
<i>Gestionistabili S.r.l.</i>	103	345	-70%
<i>Altre partecipazioni</i>	10	10	0%
<i>Constructa S.r.l. in liquidazione</i>	10	10	0%
<i>Casadio, Aimi &amp; Partners Italia S.r.l.</i>	0	0	0%
Depositi cauzionali	22	26	-16%
<b>Totale</b>	<b>397</b>	<b>634</b>	<b>-37%</b>

Al 30 giugno 2021 gli “Immobilizzazioni Finanziarie” sono pari ad Euro 397 migliaia (Euro 634 migliaia al 31 dicembre 2020). Il decremento registrato (-37%) nel corso dell’esercizio 2021 è guidato principalmente dal decremento delle partecipazioni in *Imprese collegate* per Euro 232 migliaia.

### **CAPITALE CIRCOLANTE NETTO**

Si riporta di seguito lo schema del “Capitale Circolante Netto” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Capitale Circolante Netto (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>Var. %</b>
Rimanenze	1	0	n/a
Crediti commerciali	2.076	1.175	77%
Debiti commerciali	(254)	(180)	41%
<b>Capitale circolante commerciale</b>	<b>1.824</b>	<b>995</b>	<b>83%</b>
Altre attività correnti	185	305	-39%
Altre passività correnti	(465)	(318)	46%
Crediti e debiti tributari	(245)	(79)	211%
Ratei e risconti netti	(119)	(114)	5%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>1.179</b>	<b>789</b>	<b>49%</b>

Il “Capitale Circolante Netto” passa da Euro 789 migliaia registrati al 31 dicembre 2020 ad Euro 1.179 migliaia al 30 giugno 2021. Questa variazione è dovuta principalmente ad un aumento dei “Crediti Commerciali” che ha generato un incremento del “Capitale Circolante Commerciale”, compensata in parte dalla presenza di maggiori “Altre passività correnti” e “Crediti e debiti tributari” rispetto all’esercizio precedente.

#### ***Crediti commerciali***

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Crediti commerciali” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Crediti commerciali (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>Var. %</b>
Fatture da emettere	1.798	990	82%
Fatture emesse	290	205	41%
Fondo rischi perdite su crediti	(12)	(20)	-42%
<b>Totale</b>	<b>2.076</b>	<b>1.175</b>	<b>77%</b>

Al 30 giugno 2021 i “Crediti commerciali” ammontano ad Euro 2.076 migliaia (Euro 1.175 migliaia al 31

dicembre 2020). In entrambi gli esercizi in esame tale voce risulta essere composta prevalentemente da *Fatture da emettere*. Ciò è legato alla natura del business, in particolare al fatto che il Gruppo utilizza un metodo di fatturazione basato sui resoconti periodici dei vari condomini.

### **Debiti commerciali**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Debiti commerciali” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Debiti commerciali (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>Var. %</b>
Fatture da ricevere	136	51	168%
Fatture ricevute	101	126	20%
Altri debiti commerciali	18	4	352%
<b>Totale</b>	<b>254</b>	<b>180</b>	<b>41%</b>

Al 30 giugno 2021 i “Debiti commerciali” ammontano ad Euro 254 migliaia (Euro 180 migliaia al 31 dicembre 2020). Al 30 giugno 2021 tale voce risulta essere composta prevalentemente da *Fatture da ricevere* pari ad Euro 136 migliaia (Euro 51 migliaia al 31 dicembre 2020).

### **Altre attività correnti**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Altre attività correnti” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Altre attività correnti (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>Var. %</b>
Caparre	175	245	-29%
Note di credito da ricevere	10	-	n/a
Altre attività correnti	-	60	-99%
<b>Totale</b>	<b>185</b>	<b>305</b>	<b>-39%</b>

Al 30 giugno 2021 le “Altre attività correnti” risultano essere pari ad Euro 185 migliaia. Le stesse, al 31 dicembre 2020, erano pari ad Euro 305 migliaia. Tra il 2020 e il 2021 si registra un decremento di suddetta voce (pari al 39%) guidato dalla diminuzione della voce *Caparre* pagate per l’acquisto di mandati di gestione condominiale da altre società, che passa da Euro 245 migliaia ad Euro 175 migliaia.

### **Altre passività correnti**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Altre passività correnti” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Altre passività correnti (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>Var. %</b>
Debiti verso istituti di previdenza	128	89	44%
Note di credito da emettere	30	22	37%
Acconti	11	4	149%
Anticipi clienti	4	0	n/a
Altri debiti	293	202	45%
<b>Totale</b>	<b>465</b>	<b>318</b>	<b>46%</b>

Al 30 giugno 2021 le “Altre passività correnti” risultano essere pari ad Euro 465 migliaia. Le stesse, al 31 dicembre 2020, erano pari ad Euro 318 migliaia. L’incremento tra fine 2020 e metà 2021 è guidato

dall'incremento per Euro 39 migliaia registrato nella voce *Debiti verso istituti di previdenza* e si riferiscono alle quote a carico delle società dipendenti, maturate sugli stipendi e salari di giugno 2021 e per l'incremento pari ad Euro 90 migliaia nella voce *Altri debiti* i quali fanno principale riferimento ai debiti verso il personale per gli stipendi di giugno 2021 pagati a luglio 2021 e agli oneri differiti maturati e non goduti nel primo semestre del 2021.

### **Crediti e debiti tributari netti**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Crediti e debiti tributari netti" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Crediti e debiti tributari netti (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>Var. %</b>
Ritenute subite	85	111	-23%
Ires	81	116	-30%
Imposte anticipate	42	32	32%
Irap	26	22	21%
Iva	3	-	n/a
Ritenute d'acconto a rimborso	2	1	34%
Altri crediti tributari	3	3	13%
<b>Crediti tributari</b>	<b>243</b>	<b>284</b>	<b>-15%</b>
Ires	336	263	28%
Irap	70	27	159%
Ritenute dipendenti	34	38	10%
Iva	30	30	0%
Irpef	9	0	n/a
Altri debiti tributari	10	5	101%
<b>Debiti tributari</b>	<b>488</b>	<b>363</b>	<b>34%</b>
<b>Totale</b>	<b>(245)</b>	<b>(79)</b>	<b>211%</b>

Al 30 giugno 2021 si registra un'eccedenza di *Debiti tributari* rispetto ai *Crediti tributari*, il cui totale netto è negativo ammonta ad Euro 245 migliaia. Questa eccedenza è dovuta in particolar modo alle voci *Ires* e *Iva*. I "Crediti e debiti tributari netti" al 31 dicembre 2020 sono negativi e pari ad Euro 79 migliaia, risultando dunque in crescita del 211% tra il 2020 e il primo semestre 2021. Questa variazione è principalmente dovuta alla crescita delle voci di debito *Ires* e *Irap* e all'involuzione delle voci di credito *Ritenute subite* e *Ires*, in decremento rispettivamente del 23% e del 30 % nei due periodi considerati.

### **Patrimonio Netto**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Patrimonio Netto" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Patrimonio Netto (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>Var. %</b>
Capitale sociale	3.000	2.000	50%
Riserve	(141)	280	-150%
Risultato d'Esercizio	750	444	69%
<b>Totale Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>3.609</b>	<b>2.724</b>	<b>32%</b>
Risultato d'esercizio di terzi	27	3	860%
Capitale sociale e riserve di terzi	59	56	5%
<b>Totale Patrimonio Netto di Terzi</b>	<b>3.694</b>	<b>2.783</b>	<b>33%</b>

In data 15 aprile 2021 l'Assemblea dei Soci dell'Emittente ha deliberato l'aumento di capitale sociale gratuito da Euro 2.000 migliaia ad Euro 3.000 migliaia attingendo l'importo esclusivamente dalle riserve.

Il Patrimonio Netto di terzi pari ad Euro 85 migliaia comprende l'utile di terzi relativo ai soci di minoranza delle società controllate Home Service Italia S.r.l., SCOT Servizi S.r.l. e Turotti & Partners Italia S.r.l..

Nel corso dell'esercizio 2020 sono stati distribuiti dividendi per un importo totale ad Euro 100 migliaia, di cui Euro 77 migliaia distribuiti al Presidente del Consiglio di Amministrazione e socio Dott. Luca Giuseppe Reale Ruffino ed Euro 23 migliaia al socio Dott.ssa Cinzia Tarabella.

## **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**

Si riporta di seguito il dettaglio della "Posizione Finanziaria Netta" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Indebitamento finanziario netto (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Cons.</b>	<b>31.12.2020 Cons.</b>	<b>Var. %</b>
A. Disponibilità liquide	494	685	-28%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	–	–	n/a
C. Altre attività finanziarie correnti	5	12	-57%
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>499</b>	<b>697</b>	<b>-28%</b>
E. Debito finanziario corrente	136	191	-29%
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	95	60	59%
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>231</b>	<b>251</b>	<b>-8%</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)</b>	<b>(268)</b>	<b>(446)</b>	<b>-40%</b>
I. Debito finanziario non corrente	102	98	4%
J. Strumenti di debito	–	–	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	164	171	-4%
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>266</b>	<b>269</b>	<b>-1%</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>	<b>(2)</b>	<b>(178)</b>	<b>-99%</b>

La posizione finanziaria netta evidenzia un saldo di attività finanziarie di immediata liquidità superiori alle passività finanziarie. Il saldo passa da un'eccedenza di liquidità per Euro 178 migliaia al 31 dicembre 2020 ad un'eccedenza di liquidità per Euro 2 migliaia al 30 giugno 2021, evidenziando un peggioramento della situazione debitoria. Tale variazione è principalmente riconducibile alla minore liquidità generata nel semestre.

Si segnala che la voce E. Debito finanziario corrente è formata da:

- Debiti finanziari verso imprese collegate ovvero versamenti in conto aumento capitale sociale deliberati e non ancora effettuati verso la società Powerpoint City Car S.r.l. consolidata col metodo del Patrimonio Netto per Euro 175 migliaia al 31 dicembre 2020 e per Euro 115 migliaia al 30 giugno 2021;
- Utilizzo delle linee di credito per Euro 16 migliaia al 31 dicembre 2020 ed Euro 21 migliaia al 30 giugno 2021.

Si segnala che alla data del documento di ammissione il Gruppo ha in essere i seguenti finanziamenti per acquisto autovetture:

- **RCI Banque:** Finanziamenti per acquisto autovetture, la cui parte corrente è pari ad Euro 24 migliaia al 31 dicembre 2020 ed Euro 32 migliaia al 30 giugno 2021 mentre la parte non corrente è pari ad Euro 47 migliaia al 31 dicembre 2020 ed Euro 32 migliaia al 30 giugno 2021;
- **BMW Bank:** Finanziamenti per acquisto autovetture per Euro 28 migliaia al 31 dicembre 2020 e per Euro 55 migliaia al 30 giugno 2021.

Si segnala che alla data del documento di ammissione il Gruppo ha in essere i seguenti finanziamenti:

- **UBI Banca:** Finanziamento di importo pari ad Euro 135 migliaia stipulato in data 14 luglio 2005; piano di ammortamento della durata di n. 42 rate mensili, di cui 3 di preammortamento, tasso variabile EURIBOR 6M + 1,5% con scadenza in data 14 luglio 2026. Al 31 dicembre 2020 la parte corrente di tale indebitamento non corrente risulta essere pari ad Euro 8 migliaia e pari ad Euro 8 migliaia al 30 giugno 2021. Al 31 dicembre 2020 la parte non corrente di tale finanziamento risulta essere pari ad Euro 46 migliaia e pari ad Euro 41 migliaia al 30 giugno 2021.
- **Banco BPM:** Finanziamento di importo pari ad Euro 25 migliaia stipulato in data 10 settembre 2020; piano di ammortamento della durata di n. 48 rate mensili, di cui 24 di preammortamento, tasso fisso pari allo 0,9% con scadenza in data 10 settembre 2024. Al 30 giugno 2020 tale debito risulta essere interamente non corrente.

Si segnala che la voce K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti, pari ad Euro 164 migliaia al 30 giugno 2021 e ad Euro 171 migliaia al 30 dicembre 2020 è formata da:

- Debito Iva scaduto pari ad Euro 113 migliaia al 31 dicembre 2020 e pari ad Euro 102 migliaia al 30 giugno 2021;
- Debito Ires scaduto pari ad Euro 13 migliaia al 31 dicembre 2020 e pari ad Euro 13 migliaia al 30 giugno 2021;
- Debito previdenziale scaduto pari ad Euro 39 migliaia al 31 dicembre 2020 e pari ad Euro 40 migliaia al 30 giugno 2021;
- Debito per ritenute d'acconto scaduto pari ad Euro 4 migliaia al 31 dicembre 2020 e pari ad Euro 8 migliaia al 30 giugno 2021;
- Altri debiti tributari scaduti pari ad Euro 1 migliaia al 31 dicembre 2020 e pari ad Euro 1 migliaia al 30 giugno 2021.

Tali debiti, riferibili principalmente alla Controllata Home Service Italia S.r.l., saranno in parte oggetto di ravvedimento operoso ed in parte di rateizzazione grazie ai flussi generati dalla stessa.

### **3.3 Informazioni economiche patrimoniali e finanziarie selezionate consolidate pro-forma del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2021 e per il periodo al 31 dicembre 2020**

#### **3.3.1 Dati economici consolidati pro-forma selezionati del Gruppo per il semestre chiuso al 30**



## giugno 2021 e per il periodo al 31 dicembre 2020

Di seguito sono forniti i principali dati economici riclassificati pro-forma del gruppo per il semestre al 30 giugno 2021, e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Conto Economico (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>% (* )</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>% (* )</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.473	100%	5.302	100%
Altri ricavi e proventi	68	2%	153	3%
<b>Valore della produzione</b>	<b>3.541</b>	<b>102%</b>	<b>5.455</b>	<b>103%</b>
Costi mat.prima, sussid , consumo, merci	55	2%	86	2%
Variazione rimanenze	(1)	0%	-	0%
Costi per servizi	754	22%	1.355	26%
Costi per godimento beni di terzi	188	5%	303	6%
Costi per il personale	1.196	34%	2.067	39%
Oneri diversi di gestione	97	3%	277	5%
<b>EBITDA **</b>	<b>1.252</b>	<b>36%</b>	<b>1.368</b>	<b>26%</b>
Ammortamenti e svalutazioni	183	5%	379	7%
Accantonamenti	9	0%	11	0%
<b>EBIT ***</b>	<b>1.060</b>	<b>31%</b>	<b>978</b>	<b>18%</b>
Risultato finanziario	(5)	0%	(28)	-1%
<b>EBT</b>	<b>1.065</b>	<b>31%</b>	<b>1.006</b>	<b>19%</b>
Imposte correnti	290	8%	381	7%
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>775</b>	<b>22%</b>	<b>625</b>	<b>12%</b>
di cui di Gruppo	749	22%	622	12%
di cui di terzi	27	1%	3	0%

(\*) Incidenza percentuale sulla voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

(\*\*) EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato dagli altri gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

(\*\*\*) EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato del Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato dagli altri gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>%</b>
Amministrazione di immobili in condominio	3.372	97%	5.208	98%
Property Management	101	3%	94	2%
<b>Totale</b>	<b>3.473</b>	<b>100%</b>	<b>5.302</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 i "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" risultano pari ad Euro 3.473 mentre al 31 dicembre 2020 risultano pari ad Euro 5.302 migliaia. Nel primo semestre 2021 la voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" è composta principalmente dalla linea di ricavo *Amministrazione di immobili in condominio* (Euro 3.372 migliaia a metà 2021 ed Euro 5.208 migliaia nel 2020). Si evidenzia, inoltre, che il Gruppo opera esclusivamente sul territorio italiano.

### **Altri ricavi e proventi**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Altri ricavi e proventi” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Altri ricavi e proventi (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>%</b>
Sopravvenienze attive	23	34%	68	44%
Altri ricavi e proventi	18	26%	25	17%
Affitti attivi	13	19%	25	16%
Credito d'imposta per pubblicità	6	9%	-	0%
Altri ricavi da rimborsi spese	5	7%	19	12%
Risarcimento per sinistri	3	5%	9	6%
Contributi in conto esercizio	-	0%	7	5%
<b>Totale</b>	<b>68</b>	<b>100%</b>	<b>153</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 gli “Altri ricavi e proventi” risultano essere pari ad Euro 68 migliaia. Gli stessi, al 31 dicembre 2020, erano pari ad Euro 153 migliaia. Tra il 2020 e il primo semestre 2021 si registra un decremento dell’incidenza percentuale delle *Sopravvenienze attive* ed un aumento dell’incidenza degli *Altri ricavi da rimborsi spese* sul totale degli “Altri ricavi e proventi”. Le *Sopravvenienze attive* relative al primo semestre 2021 sono principalmente legate alla cessione di riscatto di un’auto aziendale mentre per quanto riguarda l’esercizio 2020 fanno riferimento alla sospensione del pagamento del saldo IRAP 2019 ed alla chiusura di partite debitorie non più esigibili.

### **Costi per materie prime, sussidiarie e di merci**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Costi per materie prime, sussidiarie e di merci” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Costi per materie prime, suss. e di merci (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>%</b>
Cancelleria	20	37%	27	32%
Materiale di consumo	11	21%	15	17%
Beni strumentali inferiori ad Euro 516,46	9	16%	14	17%
Carburanti	4	8%	9	10%
Pulizia e sanificazioni	1	2%	7	8%
Altri costi per materie prime	9	17%	14	17%
<b>Totale</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>86</b>	<b>100%</b>

Al 31 dicembre 2020 i “Costi per materie prime, sussidiarie e di merci” sono pari ad Euro 55 migliaia e si riferiscono principalmente a costi sostenuti per *Cancelleria*. La voce *Altri costi per materie prime* rappresentante DPI (Dispositivi di Protezione Interpersonale), stampati amministrativi e software mentre *Materiale di consumo* rappresenta i costi per l’acquisto di materiali di consumo quale attrezzatura, alimenti/bevande e materiale amministrativo.

### **Costi per servizi**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Costi per servizi” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Costi per servizi (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>%</b>
Consulenze	220	29%	519	38%
Prestazione terzi	189	25%	115	8%
Spese varie	136	18%	158	12%
Pubblicità	45	6%	96	7%
Compensi amministratori e sindaci	38	5%	180	13%
Manutenzione	36	5%	42	3%
Assicurazione	29	4%	51	4%
Canoni assistenza	22	3%	41	3%
Spese viaggio	16	2%	43	3%
Spese utenze	12	2%	76	6%
Pulizia	8	1%	21	2%
Spese software	4	1%	13	1%
<b>Totale</b>	<b>754</b>	<b>100%</b>	<b>1.355</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 i “Costi per servizi” sono pari ad Euro 754 migliaia ed afferenti principalmente alla voce *Consulenze, Prestazioni terzi e Spese varie*. I “Costi per servizi” al 31 dicembre 2020 risultano essere pari ad Euro 1.355 migliaia. Si registrano decrementi nelle incidenze delle due voci più consistenti al 31 dicembre 2020: *Consulenze* passa da un’incidenza del 38% al 29% mentre *Compensi amministratori e sindaci* passa da un’incidenza del 13% al 5%. Al 30 giugno 2021 si registra invece un incremento dal 8% al 25% della voce *Prestazione terzi*.

#### **Costi per godimento beni di terzi**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Costi per godimento beni di terzi” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Godimento beni di terzi (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>%</b>
Affitti passivi	136	72%	261	86%
Canoni leasing e noleggio	48	25%	36	12%
Altri costi per servizi	5	2%	6	2%
<b>Totale</b>	<b>188</b>	<b>100%</b>	<b>303</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 i costi per “Godimento beni di terzi” sono pari ad Euro 188 migliaia ed afferenti principalmente alla voce *Affitti passivi*. Al 30 giugno 2021 questi incidono in maniera minore rispetto al 31 dicembre 2020 mentre vale l’opposto per la voce *Canoni leasing e noleggio*. Quest’ultima rappresenta i canoni di noleggio di attrezzatura d’ufficio, software e hardware e leasing di veicoli del Gruppo.

#### **Costo del personale**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Costo del personale” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Costi del personale (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>%</b>
Salari e stipendi	877	73%	1.540	75%
Oneri sociali	250	21%	411	20%
Accantonamenti TFR	63	5%	110	5%
Altri costi per il personale	6	1%	5	0%
<b>Totale</b>	<b>1.196</b>	<b>100%</b>	<b>2.067</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 i “Costi del Personale” sono pari ad Euro 1.196 migliaia. Al 31 dicembre 2020 gli stessi sono pari ad Euro 2.067 migliaia. In tutti e due i periodi i “Costi per il Personale” si riferiscono principalmente a *Salari e stipendi*.

### **Oneri diversi di gestione**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Oneri diversi di gestione” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Oneri diversi di gestione (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>%</b>
Sopravvenienze passive	53	54%	6	2%
Spese e perdite diverse	17	18%	223	80%
Multe e sanzioni	10	10%	1	0%
Quote associative	7	7%	5	2%
Altri oneri diversi di gestione	6	6%	26	9%
Imposte e tasse	5	5%	16	6%
<b>Totale</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>277</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 gli “Oneri diversi di gestione” sono pari ad Euro 97 migliaia ed afferenti principalmente alla voce *Sopravvenienze passive*. Tale voce presenta un’incidenza che al 31 dicembre 2020 risulta essere pari al 2% e che passa al 54% del totale degli “Oneri diversi di gestione” a metà 2021. Si registra anche una forte diminuzione dell’incidenza della voce *Spese e perdite diverse* che, nel corso del primo semestre 2021, è pari al 18% contro l’80% registrato nel periodo precedente.

### **Ammortamenti**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Ammortamenti” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Ammortamenti e svalutazioni (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>%</b>
Avviamento	140	77%	296	78%
Costi di impianto e ampliamento	1	1%	3	1%
Altre immobilizzazioni immateriali	6	3%	7	2%
<b>Ammortamenti Imm.ni immateriali</b>	<b>147</b>	<b>81%</b>	<b>306</b>	<b>81%</b>
Impianti e macchinari	4	2%	7	2%
Terreni e fabbricati	2	1%	4	1%
Attrezzature Industriali e commerciali	1	0%	1	0%
Altri beni materiali	29	16%	49	13%
<b>Ammortamenti Imm.ni materiali</b>	<b>35</b>	<b>19%</b>	<b>62</b>	<b>16%</b>
Svalutazioni	-	0%	12	3%
<b>Totale</b>	<b>183</b>	<b>100%</b>	<b>379</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 Gli “Ammortamenti” risultano pari ad Euro 183 migliaia. Al 31 dicembre 2020 gli stessi erano pari ad Euro 379 migliaia. In entrambi gli esercizi, gli ammortamenti relativi alle “immobilizzazioni immateriali” si riferiscono principalmente alla voce *Avviamento* derivante dal consolidamento delle società controllate, mentre gli ammortamenti relativi alle “immobilizzazioni materiali” alla voce *Altri beni materiali* quali elaboratori elettronici, macchinari d’ufficio, mobili, arredi e cellulari.

## Risultato finanziario

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Risultato finanziario” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Risultato finanziario (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>%</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>%</b>
Rivalutazioni	14	99%	36	87%
Interessi attivi	0	1%	1	1%
Proventi da partecipazioni	-	0%	5	12%
<b>Proventi finanziari</b>	<b>14</b>	<b>260%</b>	<b>41</b>	<b>148%</b>
Interessi passivi e altri oneri finanziari	8	100%	13	100%
<b>Oneri finanziari</b>	<b>8</b>	<b>160%</b>	<b>13</b>	<b>48%</b>
<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>

Al 30 giugno 2021 il “Risultato finanziario” è pari ad Euro 5 migliaia. Al 31 dicembre 2020 lo stesso era pari ad Euro 28 migliaia. Si segnala che le *Rivalutazioni* si riferiscono al riconoscimento del risultato d’esercizio di pertinenza del Gruppo per quelle società consolidate con il metodo del patrimonio netto.

### 3.3.2 Dati patrimoniali e finanziari selezionati del Gruppo per il semestre chiuso al 30 giugno 2021 comparati con il periodo al 31 dicembre 2020

Di seguito si riporta lo schema riclassificato dello Stato Patrimoniale al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2020.

<b>Stato Patrimoniale (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>% (*)</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>% (*)</b>	<b>Var %</b>
Immobilizzazioni immateriali	1.903	51%	1.886	79%	1%
Immobilizzazioni materiali	907	24%	936	39%	-3%
Immobilizzazioni finanziarie	422	11%	417	18%	1%
<b>Attivo Fisso Netto</b>	<b>3.232</b>	<b>86%</b>	<b>3.238</b>	<b>136%</b>	<b>0%</b>
Rimanenze	1	0%	-	0%	n/a
Crediti commerciali	2.076	55%	1.300	55%	60%
Debiti commerciali	(254)	-7%	(256)	-11%	-1%
<b>Capitale Circolante Commerciale</b>	<b>1.824</b>	<b>49%</b>	<b>1.044</b>	<b>44%</b>	<b>75%</b>
Altre attività correnti	185	5%	305	13%	-39%
Altre passività correnti	(465)	-12%	(1.306)	-55%	-64%
Crediti e debiti tributari	(245)	-7%	(189)	-8%	30%
Ratei e risconti netti	(119)	-3%	(114)	-5%	4%
<b>Capitale Circolante Netto*</b>	<b>1.179</b>	<b>32%</b>	<b>(259)</b>	<b>-11%</b>	<b>-555%</b>
Fondo per rischi ed oneri	(28)	-1%	(11)	0%	160%
TFR	(642)	-17%	(589)	-25%	9%
<b>Capitale Investito Netto (Impieghi)**</b>	<b>3.742</b>	<b>100%</b>	<b>2.379</b>	<b>100%</b>	<b>57%</b>
Debiti finanziari	497	13%	545	23%	-9%
Crediti finanziari	(5)	0%	(5)	0%	0%
Disponibilità liquide	(494)	-13%	(1.128)	-47%	-56%
<b>Posizione Finanziaria Netta***</b>	<b>(2)</b>	<b>0%</b>	<b>(589)</b>	<b>-25%</b>	<b>-100%</b>
Capitale sociale	3.000	80%	2.000	84%	50%
Riserve	(91)	-2%	287	12%	-132%

Risultato d'esercizio	749	20%	622	26%	20%
<b>Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>3.658</b>	<b>98%</b>	<b>2.909</b>	<b>122%</b>	<b>26%</b>
Capitale sociale e riserve di terzi	59	2%	56	2%	5%
Risultato d'esercizio di terzi	27	1%	3	0%	860%
<b>Patrimonio Netto di terzi</b>	<b>85</b>	<b>2%</b>	<b>59</b>	<b>2%</b>	<b>45%</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>3.743</b>	<b>100%</b>	<b>2.968</b>	<b>125%</b>	<b>26%</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>3.742</b>	<b>100%</b>	<b>2.379</b>	<b>100%</b>	<b>57%</b>

(\*) Incidenza percentuale sulla voce "Capitale Investito Netto".

(\*\*) Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, degli altri crediti, degli altri debiti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto del Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(\*\*\*) Il Capitale investito netto è calcolato come Capitale Circolante Netto, Attivo fisso netto e Passività non correnti (che includono anche la fiscalità differita e anticipata). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi e, pertanto, il saldo ottenuto dal Gruppo potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(\*\*\*\*) Si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è calcolata come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138) pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

## **ATTIVO FISSO NETTO**

### ***Immobilizzazioni Immateriali***

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Immobilizzazioni Immateriali" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Immobilizzazioni immateriali (Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021 Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020 Pro-Forma</b>	<b>Var. %</b>
Avviamento	1.861	1.849	1%
Costi di impianto e ampliamento	5	6	-20%
Immobilizzazioni in corso e acconti	4	-	n/a
Altre Immobilizzazioni immateriali	34	31	12%
<b>Totale</b>	<b>1.903</b>	<b>1.886</b>	<b>1%</b>

Al 30 giugno 2021 le "Immobilizzazioni Immateriali" sono pari ad Euro 1.903 migliaia e risultano in linea a quelle registrate al 31 dicembre 2020. Tale voce è composta principalmente dall'*Avviamento*, rappresentato da:

- Acquisizione dello Studio RP S.r.l. per Euro 468, avvenuto nel 2018 (società fusa per incorporazione nel 2021);
- Acquisizione mandati di amministrazione condominiali da terzi relativi alle aree di Parma e Verona per circa Euro 120 migliaia;
- Differenze di consolidamento delle società Gestim Elaborazione Dati S.r.l. per circa Euro 527 migliaia, Home Service Italia S.r.l. per circa Euro 158 migliaia, Sc.Ot. Servizi S.r.l. per circa Euro 67 migliaia, Studio A. Bononi S.r.l. per circa Euro 495 migliaia e Turotti & Partners Italia S.r.l. per circa Euro 17 migliaia, emerse in sede di primo consolidamento.

Le altre immobilizzazioni immateriali sono composte prevalentemente da consulenze, spese di ristrutturazione beni di terzi e manutenzioni.

### ***Immobilizzazioni Materiali***

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Immobilizzazioni Materiali" per il semestre al 30 giugno 2021 e

l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Immobilizzazioni materiali</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>Var. %</b>
Terreni e fabbricati	734	736	0%
Altri beni materiali	154	181	-15%
Impianti e macchinari	14	17	-17%
Attrezzature Industriali e commerciali	6	3	128%
<b>Totale</b>	<b>907</b>	<b>936</b>	<b>-3%</b>

Al 30 giugno 2021 le "Immobilizzazioni Materiali" sono pari ad Euro 907 migliaia ed afferiscono principalmente a *Terreni e fabbricati*. Nei due periodi oggetto d'analisi, le immobilizzazioni restano pressoché invariate.

### **Immobilizzazioni Finanziarie**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Immobilizzazioni Finanziarie" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Immobilizzazioni finanziarie</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>Var. %</b>
Partecipazioni in:	400	391	2%
<i>Imprese collegate:</i>	390	381	2%
<i>Powerpoint Citycar S.r.l.</i>	263	254	3%
<i>Gestionistabili S.r.l.</i>	128	127	0%
<i>Altre partecipazioni:</i>	10	10	0%
<i>Constructa S.r.l. in liquidazione</i>	10	10	0%
<i>Casadio, Aimi &amp; Partners Italia S.r.l.</i>	0	0	0%
Depositi cauzionali	22	26	-16%
<b>Totale</b>	<b>422</b>	<b>417</b>	<b>1%</b>

Al 30 giugno 2021 gli "Immobilizzazioni Finanziarie" sono pari ad Euro 422 migliaia (Euro 417 migliaia al 31 dicembre 2020). Le stesse risultano essere in linea a quanto registrato al 31 dicembre 2020. La variazione (+1%) è guidata principalmente dall'incremento delle *Partecipazioni in Imprese collegate* pari a Euro 9 migliaia compensato dal decremento dei *Depositi cauzionali*.

### **CAPITALE CIRCOLANTE NETTO**

Si riporta di seguito lo schema del "Capitale Circolante Netto" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Capitale Circolante Netto</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>Var. %</b>
Rimanenze	1	-	n/a
Crediti commerciali	2.076	1.300	60%
Debiti commerciali	(254)	(256)	-1%
<b>Capitale circolante commerciale</b>	<b>1.824</b>	<b>1.044</b>	<b>75%</b>
Altre attività correnti	185	305	-39%
Altre passività correnti	(465)	(1.306)	-64%
Crediti e debiti tributari	(245)	(189)	30%
Ratei e risconti netti	(119)	(114)	4%
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>1.179</b>	<b>(259)</b>	<b>-555%</b>

Il “Capitale Circolante Netto” passa da un passivo pari ad Euro 259 migliaia registrati al 31 dicembre 2020 ad Euro 1.179 migliaia al 30 giugno 2021. Questa variazione è dovuta principalmente ad un aumento dei “Crediti Commerciali” che ha generato un incremento del “Capitale Circolante Commerciale” e da una diminuzione delle “Altre passività correnti”.

### **Crediti commerciali**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Crediti commerciali” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Crediti commerciali</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>Var. %</b>
Fatture da emettere	1798	1.265	42%
Fatture emesse	290	47	522%
Fondo rischi perdite su crediti	(12)	(12)	0%
<b>Totale</b>	<b>2.076</b>	<b>1.300</b>	<b>60%</b>

Al 30 giugno 2021 i “Crediti commerciali” ammontano ad Euro 2.076 migliaia (Euro 1.300 migliaia al 31 dicembre 2020). In entrambi gli esercizi in esame tale voce risulta essere composta prevalentemente da *Fatture da emettere*. Ciò è legato alla natura del business, in particolare al fatto che il Gruppo utilizza un metodo di fatturazione basato sui resoconti periodici dei vari condomini.

### **Debiti commerciali**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Debiti commerciali” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Debiti commerciali</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>Var. %</b>
Fatture da ricevere	136	162	-16%
Fatture ricevute	101	90	12%
Altri debiti commerciali	18	4	352
<b>Totale</b>	<b>254</b>	<b>256</b>	<b>-1%</b>

Al 30 giugno 2021 i “Debiti commerciali” ammontano ad Euro 254 migliaia (Euro 256 migliaia al 31 dicembre 2020). Al 30 giugno 2021 tale voce risulta essere composta prevalentemente da *Fatture da ricevere* pari ad Euro 136 migliaia (Euro 162 migliaia al 31 dicembre 2020).

### **Altre attività correnti**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Altre attività correnti” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Altre attività correnti</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>Var. %</b>
Caparre	175	245	-29%
Note di credito da ricevere	10	36	-71%
Altre attività correnti	-	25	-98%
<b>Totale</b>	<b>185</b>	<b>305</b>	<b>-39%</b>



Al 30 giugno 2021 le “Altre attività correnti” risultano essere pari ad Euro 185 migliaia. Le stesse, al 31 dicembre 2020, erano pari ad Euro 305 migliaia. Tra il 2020 e il primo semestre 2021 si registra un decremento di suddetta voce (pari al 39%) guidato dalla diminuzione della voce *Caparre* pagate per l’acquisto di mandati di gestione condominiale da altre società, che passa da Euro 245 migliaia ad Euro 175 migliaia.

### **Altre passività correnti**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Altre passività correnti” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Altre passività correnti</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>Var. %</b>
Debiti verso istituti di previdenza	129	115	12%
Note di credito da emettere	30	4	620%
Acconti	11	5	132%
Anticipi clienti	4	4	-9%
Altri debiti	292	1.178	-75%
<b>Totale</b>	<b>465</b>	<b>1.306</b>	<b>-64%</b>

Al 30 giugno 2021 le “Altre passività correnti” risultano essere pari ad Euro 465 migliaia. Le stesse, al 31 dicembre 2020, erano pari ad Euro 1.306 migliaia. Il decremento tra fine 2020 e metà 2021 è guidato dalla voce *Altri debiti* che, al 31 dicembre 2020, comprendeva circa Euro 808 migliaia relativi all’acquisto della restante parte del 51% delle quote delle società Gestim Elaborazione Dati S.r.l. e Studio A. Bononi S.r.l. e che, al 30 giugno 2021, sono rappresentati principalmente dai debiti verso il personale per gli stipendi di giugno 2021 pagati a luglio 2021 e agli oneri differiti maturati e non goduti nel primo semestre del 2021.

### **Crediti e debiti tributari netti**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Crediti e debiti tributari netti” per il semestre al 30 giugno 2021 e l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Crediti e debiti tributari netti</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>Var. %</b>
Ritenute subite	85	112	-24%
Ires	81	128	-36%
Imposte anticipate	42	35	19%
Irap	26	23	15%
Iva	3	-	n/a
Ritenute d'acconto a rimborso	1	1	0%
Altri crediti tributari	3	3	2%
<b>Crediti tributari</b>	<b>242</b>	<b>302</b>	<b>-20%</b>
Ires	336	367	-8%
Irap	70	37	87%
Ritenute dipendenti	34	44	-22%
Iva	30	31	-6%
Irpef	9	6	39%
Altri debiti tributari	10	5	92%
<b>Debiti tributari</b>	<b>488</b>	<b>491</b>	<b>-1%</b>
<b>Totale</b>	<b>(245)</b>	<b>(189)</b>	<b>30%</b>

Al 30 giugno 2021 si registra un'eccedenza di *Debiti tributari* rispetto ai *Crediti tributari*, il cui totale netto è negativo ed ammonta ad Euro 245 migliaia. Questa eccedenza è dovuta in particolar modo alle voci *Ires* e *Irap*. I "Crediti e debiti tributari netti al 31 dicembre 2020 sono negativi e pari ad Euro 189 migliaia, risultando dunque in crescita del 30% tra il 2020 e il primo semestre 2021. Questa crescita è principalmente dovuta all'involuzione delle voci di credito *Ritenute subite e Ires*, in decremento rispettivamente del 24% e del 36% nei due esercizi considerati.

### **Patrimonio Netto**

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Patrimonio Netto" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Patrimonio Netto</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>Var. %</b>
Capitale sociale	3.000	2.000	50%
Riserve	(91)	287	-132%
Risultato d'Esercizio	749	622	20%
<b>Totale</b>	<b>3.658</b>	<b>2.909</b>	<b>26%</b>
Risultato d'esercizio di terzi	27	3	860%
Capitale sociale e riserve di terzi	59	56	5%
<b>Totale</b>	<b>3.743</b>	<b>2.968</b>	<b>26%</b>

In data 15 aprile 2021 l'Assemblea dei Soci dell'Emittente ha deliberato l'aumento di capitale sociale da Euro 2.000 migliaia ad Euro 3.000 migliaia attingendo l'importo esclusivamente dalle riserve.

Il Patrimonio Netto di terzi pari ad Euro 85 migliaia comprende l'utile di terzi relativo ai soci di minoranza delle società controllate Home Service Italia S.r.l., SCOT Servizi S.r.l. e Turotti & Partners Italia S.r.l..

Nel corso dell'esercizio 2020 sono stati distribuiti dividendi per un importo totale pari ad Euro 100 migliaia, di cui Euro 77 migliaia distribuiti al Presidente del Consiglio di Amministrazione e socio Dott. Reale Ruffino Luca Giuseppe ed Euro 23 migliaia al socio Dott.ssa Tarabella Cinzia.

### **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA**

Si riporta di seguito il dettaglio della "Posizione Finanziaria Netta" per il semestre al 30 giugno 2021 e l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

<b>Indebitamento finanziario netto</b> <b>(Dati in Euro/000)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>Var. %</b>
A. Disponibilità liquide	494	1.128	-56%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	–	–	n/a
C. Altre attività finanziarie correnti	5	5	0%
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>499</b>	<b>1.134</b>	<b>-56%</b>
E. Debito finanziario corrente	136	191	-29%
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	95	60	59%
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>231</b>	<b>251</b>	<b>-8%</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)</b>	<b>(268)</b>	<b>(882)</b>	<b>-70%</b>

I. Debito finanziario non corrente	102	123	-17%
J. Strumenti di debito	–	–	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	164	171	-4%
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>266</b>	<b>294</b>	<b>-9%</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>	<b>(2)</b>	<b>(589)</b>	<b>-100%</b>

La posizione finanziaria netta evidenzia un saldo di attività finanziarie di immediata liquidità superiori alle passività finanziarie. Il saldo passa da un'eccedenza di liquidità per Euro 589 migliaia al 31 dicembre 2020 ad un'eccedenza di liquidità per Euro 2 migliaia al 30 giugno 2021, evidenziando un peggioramento della posizione debitoria netta. Tale variazione è principalmente riconducibile alla minore liquidità generata nel semestre.

Si segnala che la voce E. Debito finanziario corrente è formata da:

- Debiti finanziari verso imprese collegate ovvero versamenti in conto aumento capitale sociale deliberati e non ancora effettuati verso la società Powerpoint City Car S.r.l. consolidata col metodo del Patrimonio Netto per Euro 175 migliaia al 31 dicembre 2020 e per Euro 115 migliaia al 30 giugno 2021;
- Utilizzo delle linee di credito per Euro 16 migliaia al 31 dicembre 2020 ed Euro 21 migliaia al 30 giugno 2021.

Si segnala che alla data del documento di ammissione il Gruppo ha in essere i seguenti finanziamenti per acquisto autovetture:

- **RCI Banque:** Finanziamenti per acquisto autovetture, la cui parte corrente è pari ad Euro 24 migliaia al 31 dicembre 2020 ed Euro 32 migliaia al 30 giugno 2020 mentre la parte non corrente è pari ad Euro 47 migliaia al 31 dicembre 2020 ed Euro 32 migliaia al 30 giugno 2020;
- **BMW Bank:** Finanziamenti per acquisto autovetture per Euro 28 migliaia al 31 dicembre 2020 e per Euro 55 migliaia al 30 giugno 2020.

Si segnala che alla data del documento di ammissione il Gruppo ha in essere i seguenti finanziamenti:

- **UBI Banca:** Finanziamento di importo pari ad Euro 135 migliaia stipulato in data 14 luglio 2005; piano di ammortamento della durata di n. 42 rate mensili, di cui 3 di preammortamento, tasso variabile EURIBOR 6m + 1,5% con scadenza in data 14 luglio 2026. Al 31 dicembre 2020 la parte corrente di tale indebitamento non corrente risulta essere pari ad Euro 8 migliaia e pari ad Euro 8 migliaia al 30 giugno 2021. Al 31 dicembre 2020 la parte non corrente di tale finanziamento risulta essere pari ad Euro 46 migliaia e pari ad Euro 41 migliaia al 30 giugno 2021.
- **Banco BPM:** Finanziamento di importo pari ad Euro 25 migliaia stipulato in data 10 settembre 2020; piano di ammortamento della durata di n. 48 rate mensili, di cui 24 di preammortamento, tasso fisso pari allo 0,9% con scadenza in data 10 settembre 2024. Al 31 dicembre 2020 e al 30 giugno 2020 tale debito risulta essere interamente non corrente.

Si segnala che la voce K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti, pari ad Euro 164 migliaia al 30 giugno 2021 e ad Euro 171 migliaia al 30 dicembre 2020 è formata da:

- Debito Iva scaduto pari ad Euro 113 migliaia al 31 dicembre 2020 e pari ad Euro 102 migliaia al 30 giugno 2021;

- Debito Ires scaduto pari ad Euro 13 migliaia al 31 dicembre 2020 e pari ad Euro 13 migliaia al 30 giugno 2021;
- Debito previdenziale scaduto pari ad Euro 39 migliaia al 31 dicembre 2020 e pari ad Euro 40 migliaia al 30 giugno 2021;
- Debito per ritenute d'acconto scaduto pari ad Euro 4 migliaia al 31 dicembre 2020 e pari ad Euro 8 migliaia al 30 giugno 2021;
- Altri debiti tributari scaduti pari ad Euro 1 migliaia al 31 dicembre 2020 e pari ad Euro 1 migliaia al 30 giugno 2021.

Tali debiti, riferibili principalmente alla Controllata Home Service Italia S.r.l., saranno in parte oggetto di ravvedimento operoso ed in parte di rateizzazione grazie ai flussi generati dalla stessa.

## 4. FATTORI DI RISCHIO

L'investimento nelle Azioni comporta un elevato grado di rischio ed è destinato a investitori in grado di valutare le specifiche caratteristiche dell'attività dell'Emittente, del Gruppo e la rischiosità dell'investimento proposto. L'investimento nelle Azioni presenta inoltre gli elementi di rischio tipici di un investimento in strumenti finanziari negoziati su un mercato non regolamentato qual è Euronext Growth Milan. Conseguentemente, prima di decidere di effettuare un investimento, i potenziali investitori sono invitati a valutare attentamente i rischi di seguito descritti, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento.

Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo, sulle loro prospettive e sul prezzo delle Azioni e dei Warrant ed i titolari delle medesime potrebbero perdere in tutto o in parte il proprio investimento. Tali effetti negativi si potrebbero inoltre verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti all'Emittente, tali da esporre lo stesso ad ulteriori rischi o incertezze, ovvero, qualora i fattori di rischio oggi ritenuti non significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute. La Società ritiene che i rischi di seguito indicati siano rilevanti per i potenziali investitori.

I fattori di rischio descritti nel presente Capitolo 4 "Fattori di rischio" devono essere letti congiuntamente alle altre informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

I rinvii a Sezioni, Capitoli e Paragrafi si riferiscono alle Sezioni, ai Capitoli e ai Paragrafi del presente Documento di Ammissione.

### 4.1 Fattori di rischio relativi all'Emittente e al Gruppo

#### 4.1.1 Rischi legati alla dipendenza da figure chiave

Il Gruppo è attualmente gestito da amministratori che hanno maturato una esperienza pluriennale nei mercati di riferimento. In particolare, i risultati e il successo del Gruppo dipendono in maniera significativa dalle capacità delle figure chiave del proprio *management*, che, a giudizio dell'Emittente, hanno contribuito e contribuiscono in maniera determinante allo sviluppo dell'attività del Gruppo. Il contributo di tali soggetti, che vantano un'esperienza notevole nel settore dell'amministrazione di condomini e del *property management*, è essenziale per la crescita dell'attività del Gruppo, nonché per l'affermazione del *brand* nel settore di riferimento.

In particolare, il successo del Gruppo dipende in larga misura dal dott. Luca Reale Ruffino, che ricopre una posizione apicale nella struttura e nella gestione dell'Emittente in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dell'Emittente, e che svolge un ruolo determinante nella creazione di nuovi modelli di sviluppo aziendale e nell'organizzazione delle attività dell'Emittente e del Gruppo. In ragione di quanto precede, il legame tra il dott. Luca Reale Ruffino e l'Emittente resta un fattore critico di successo per l'intero Gruppo e, pertanto, non si può escludere che qualora egli cessasse di ricoprire il ruolo fino ad ora svolto ovvero si risolvesse il rapporto con il Gruppo, il venir meno del suo apporto potrebbe condizionare negativamente l'attività, la strategia, i risultati operativi e lo sviluppo del Gruppo, con effetti negativi sulla struttura operativa e sulle prospettive di crescita, nonché sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza alta.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitoli 10 e 11 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.2 Rischi legati alla nomina e alla revoca dell'Emittente dalla carica di amministratore di condominio**

Il Gruppo svolge attività di amministratore di condomini e supercondomini in conformità a quanto previsto dall'articolo 71-*bis*, comma 3 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

Per lo svolgimento della sua attività di amministratore di condominio, il Gruppo viene incaricato in virtù di una delibera favorevole del relativo condominio, secondo quanto previsto dall'articolo 1129 del Codice Civile. L'incarico di amministratore ha durata di un anno e s'intende rinnovato per uguale durata, salvo revoca.

La revoca può essere deliberata in qualsiasi momento dall'assemblea dei condomini ovvero può essere disposta dall'autorità giudiziaria in caso di gravi irregolarità (a titolo esemplificativo, l'omessa convocazione dell'assemblea in alcune circostanze, la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, la mancata apertura e utilizzazione del conto intestato al condominio, confusione tra patrimoni personali e quelli del condominio, nonché la mancata tenuta dei registri e dei verbali condominiali) ovvero in caso di mancata rendicontazione della gestione.

Pertanto, il Gruppo è esposto al rischio di invalidità ovvero nullità della delibera dell'assemblea di nomina per la carica di amministratore di condominio, nonché al rischio di mancato rinnovo ovvero revoca (da parte dell'assemblea o dell'autorità giudiziaria, a seconda dei casi) di detta nomina deliberata dalla medesima assemblea ex articolo 1129 del Codice Civile.

Laddove la predetta delibera dell'assemblea fosse dichiarata invalida o nulla ovvero nell'ipotesi di mancato rinnovo o revoca dell'Emittente (anche per grave irregolarità o mancata rendicontazione della gestione), ciò comporterebbe – per il Gruppo – la perdita del compenso allo stesso spettante per l'attività svolta.

Gli eventi oggetto di tale rischio potrebbero avere effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza alta.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.3 Rischio legato alla responsabilità derivante dallo svolgimento delle attività conseguenti alla carica di amministratore di condominio**

L'attività condotta dal Gruppo potrebbe esporre lo stesso al rischio di azioni di responsabilità – di tipo civile, penale, fiscale o deontologico – e conseguenti richieste di risarcimento danni da parte di soggetti terzi.

Con particolare riferimento alle ipotesi di responsabilità civile, il Gruppo, in virtù del rapporto di mandato conferitogli dal condominio, risponde del suo operato in relazione all'obbligo di diligenza, che deve obbligatoriamente tenere nell'assolvimento dei propri compiti. In particolare, l'amministratore di condominio può essere ritenuto responsabile nei confronti della compagine condominiale e/o di terzi dell'omessa o inesatta esecuzione dei propri obblighi, secondo il disposto dell'articolo 1218 del Codice Civile.

L'amministratore di condominio risponde dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, di qualsiasi inadempimento ai suoi obblighi legali o regolamentari. Rientrano in tale categoria, le ipotesi di responsabilità omissiva (e.g. omessa esecuzione di una delibera dell'assemblea, inerzia nell'assumere provvedimenti di conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio). Inoltre, l'amministratore di condominio può essere dichiarato responsabile per aver eseguito la prestazione

in modo inesatto (e.g. adozione di un provvedimento insufficiente a mettere in sicurezza l'edificio).

Sussiste, altresì, una responsabilità civile di tipo contrattuale nonché anche extracontrattuale laddove il Gruppo non si sia attivato per impedire il verificarsi di un danno, a fronte dell'esistenza di un vincolo giuridico derivante direttamente dalla legge o da uno specifico rapporto intercorrente con il danneggiato. Peraltro, il Gruppo risponde, in via esclusiva, di quanto compiuto al di fuori dei limiti del potere di rappresentanza, a meno che l'assemblea non ratifichi successivamente il suo operato.

Sebbene alla Data del Documento di Ammissione nessuna azione di risarcimento danni sia mai stata proposta nei confronti del Gruppo, non è possibile escludere che tali azioni possano essere intentate in futuro. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale del Gruppo.

Il Gruppo ha stipulato idonee polizze assicurative per cautelarsi rispetto al rischio di azioni legali e ritiene che la copertura fornita dalle stesse sia adeguata rispetto ai rischi connessi alla propria attività. Non può esservi tuttavia, certezza circa l'adeguatezza delle coperture assicurative nel caso di contestazioni e/o ipotesi di soccombenza che comportino l'obbligo di risarcire i danni a favore di terzi.

Con riguardo alla responsabilità penale, l'amministratore di condominio persona fisica può incorrere principalmente in responsabilità di carattere omissivo. L'amministratore, infatti, può essere ritenuto responsabile per non avere tenuto la condotta doverosa prescritta dalla norma, per non aver cioè adempiuto all'obbligo giuridico di impedire l'evento lesivo (e.g. ipotesi di lesioni colpose per non aver rimosso fonti di rischio insite nelle parti comuni dell'edificio). Dal momento che il Gruppo è costituito da società di capitali, nel caso in cui nell'esercizio dell'attività di amministratore di condominio venga commesso un illecito penale, sarà chiamato a risponderne il singolo amministratore della società a cui tale illecito sia imputabile. Inoltre, nel caso in cui per l'illecito commesso sia prevista l'irrogazione di una sanzione amministrativa, la società è obbligata in solido con l'autore dell'illecito al pagamento della somma da quest'ultimo dovuta, in base all'articolo 6 della L. n. 689/1981. Peraltro, qualora sia pronunciata condanna per reato contro chi ne abbia la rappresentanza, o l'amministrazione, il Gruppo sarebbe tenuto al pagamento, in caso di insolubilità del condannato, di una somma pari all'ammontare della multa o dell'ammenda inflitta.

Inoltre, dal momento che gli edifici condominiali sono soggetti al rispetto delle norme dettate in materia di prevenzione incendi in base al d.P.R. n. 151/2011, l'amministratore di condominio è tenuto ad attivarsi per ottenere il certificato di prevenzione incendi ovvero – nei casi previsti dalla legge – per la presentazione della segnalazione certificata di inizio attività attestante la rispondenza dell'edificio ai requisiti antincendio. Nella diversa ipotesi in cui il condominio sia dotato di certificazione antincendio e, tuttavia, quest'ultima non sia più valida, l'amministratore è tenuto altresì ad attivarsi entro la scadenza per provvedere al relativo rinnovo attraverso la presentazione di una dichiarazione attestante l'assenza di variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio. Pertanto, qualora l'amministratore non provvedesse in tal senso, egli sarebbe considerato responsabile per inadempimento verso il condominio, ai sensi dell'articolo 1218 del Codice Civile, ferme restando eventuali responsabilità penali che potrebbero discendere dal mancato adempimento.

Si segnala che, in data 29 agosto 2021, l'immobile Torre dei Mori sito in via Antonini a Milano – immobile il cui condominio è amministrato dallo Studio A. Bononi S.r.l. nella persona di Augusto Bononi – è stato interessato da un incendio, che ha reso impraticabili le abitazioni di circa 70 condomini. Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente sono ancora in corso gli accertamenti delle competenti autorità per verificare le cause che hanno prodotto l'origine dell'incendio. Nell'esercizio 2020, per le attività svolte a favore di tale condominio, lo Studio A. Bononi S.r.l. ha fatturato ricavi per Euro 18.138,18.

Con riferimento a quanto precede, sebbene la documentazione rilevante (i.e. certificato di prevenzione incendi) sia in linea con la normativa e sebbene alla Data del Documento di Ammissione il Gruppo non abbia ricevuto alcuna comunicazione, atto od avviso in relazione alla suddetta vicenda e ritenga che dalle

prime valutazioni non siano occorsi elementi di responsabilità, tuttavia, nel caso in cui, a seguito del completamento delle indagini e degli eventuali successivi procedimenti che dovessero essere avviati dalle autorità competenti, dovessero essere contestati profili di responsabilità, non si può escludere che il Gruppo possa essere coinvolto in procedimenti penali ovvero civili (anche ai sensi dell'articolo 1130 del Codice Civile il quale richiede all'amministratore di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio), cui potrebbero conseguire anche rilevanti obblighi risarcitori, con possibili effetti negativi sulla propria reputazione, e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza alta.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8, Paragrafo 8.1.1 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.4 Rischi connessi alla dipendenza da personale qualificato**

Il Gruppo è esposto ai rischi connessi alla perdita di personale qualificato nonché all'incapacità di formare nuovo personale qualificato.

L'attività del Gruppo, difatti, 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.

La perdita di personale qualificato, nonché l'incapacità di attrarre e formare nuovo personale qualificato potrebbe avere effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza alta.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 12, Paragrafo 12.1 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.5 Rischi connessi in materia giuslavoristica e in materia di sicurezza e salute sul lavoro**

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo impiega circa 79 dipendenti a tempo indeterminato. Il Gruppo, inoltre, potrebbe avvalersi di personale somministrato sulla base di un contratto di somministrazione con un'agenzia interinale.

Il Gruppo è esposto al rischio che tali dipendenti possano rivendicare la riqualificazione del proprio rapporto di lavoro subordinato con una qualifica superiore a quella ricoperta sulla base delle disposizioni normative e regolamentari vigenti e trattamenti normativi, retributivi, contributivi e fiscali ulteriori e/o difforni rispetto a quelli riconosciuti alla Data del Documento di Ammissione, nonché che il personale non dipendente, ivi incluso l'eventuale personale somministrato, di cui il Gruppo si avvale a qualsiasi titolo possa: (i) rivendicare la sussistenza, e/o richiedere la costituzione, di un rapporto di lavoro di natura subordinata o di un diverso rapporto rispetto a quello instaurato sulla base delle disposizioni normative e regolamentari vigenti; e/o (ii) richiedere trattamenti normativi, retributivi, contributivi e fiscali ulteriori e/o difforni rispetto a quelli riconosciuti, e che tali pretese possano comportare un aggravio dei costi e degli oneri a carico del Gruppo.

Inoltre, l'eventuale mancata adozione, da parte di una o più società del Gruppo, di tutte le misure necessarie per assicurare la piena ottemperanza di quanto prescritto dalle Leggi vigenti in materia di sicurezza, igiene del lavoro e tutela dell'ambiente di lavoro in genere, con riferimento, altresì, ai rischi connessi all'epidemia da Covid-19 (incluse, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le previsioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008) potrebbe comportare un aggravio dei costi e degli oneri a carico del Gruppo, nonché – ove la valutazione



dei rischi per la salute e la sicurezza non sia stata eseguita correttamente – responsabilità penali laddove si verificano infortuni o comunque danni alla salute psico-fisica del personale e dei collaboratori.

Gli eventi oggetto di tale rischio potrebbero avere effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza bassa.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 12, Paragrafo 12.1 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.6 Rischi connessi ai contratti di *property management* e *facility* dell'Emittente**

L'Emittente svolge attività di gestione tecnica e amministrativa di complessi immobiliari per conto della proprietà.

Tale attività è disciplinata mediante specifici contratti cd. di *property management* e *facility* – riconducibili allo schema negoziale del contratto di appalto di servizi – aventi ad oggetto la prestazione, da parte dell'Emittente, sia dei servizi di *building management* sia di coordinamento dei servizi di *facility*.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha in essere 5 contratti di *property management* e *facility*. I contratti hanno generalmente una breve durata (tra tre mesi ed un anno) e possono essere rinnovati.

Essendo i contratti generalmente di breve durata, qualora i contratti non fossero rinnovati alla scadenza ovvero il Gruppo non riuscisse ad individuare nuovi clienti ovvero ad individuarli a termini o condizioni uguali o migliorative, ne potrebbero conseguire effetti negativi sugli obiettivi strategici e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

I contratti di *property management* e *facility* includono solitamente alcuni obblighi in capo all'Emittente, tra cui in particolare l'obbligo di stipulare polizze assicurative a copertura dei rischi professionali. Non si esclude il rischio che laddove l'Emittente non avesse stipulato tali polizze assicurative e, più in generale, non avesse adempiuto agli obblighi derivanti dal contratto, l'Emittente sarebbe esposto al rischio di risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'articolo 1453 del Codice Civile nonché al rischio di essere chiamato a risarcire la proprietà dei danni eventualmente cagionati all'immobile nello svolgimento della propria attività, con conseguenti effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

In ogni caso, ciascuna delle parti è generalmente legittimata a recedere dal contratto, dando preavviso all'altra nel termine pattuito ovvero in quello stabilito dagli usi o, in mancanza, in un termine congruo. Inoltre, sebbene i predetti contratti di *property management* e *facility* non prevedano clausole di recesso ovvero clausole risolutive espresse, la proprietà, in qualità di committente, può recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'articolo 1671 del Codice Civile, anche se è iniziata la prestazione del servizio, purché l'Emittente sia tenuto indenne delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.

Da ultimo, laddove la proprietà accerti che l'esecuzione del contratto non avvenga secondo le condizioni pattuite ovvero l'Emittente non si sia conformato a tali condizioni entro il termine fissato dalla proprietà, il contratto andrà considerato risolto, fermo restando che l'Emittente medesimo sarà tenuto al risarcimento del danno, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1662 del Codice Civile, con effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto

di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza alta.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.1.2 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.7 Rischi connessi alle polizze assicurative sottoscritte dal Gruppo**

Ai sensi dell'articolo 1129, comma 3 e 4, del Codice Civile l'assemblea dei condomini può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Inoltre, l'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo in relazione allo svolgimento della propria attività, ha stipulato polizze assicurative di responsabilità civile per gli atti compiuti in relazione ai condomini gestiti.

Non si può avere certezza che le polizze assicurative sottoscritte dall'Emittente e dal Gruppo risultino sempre sufficienti o adeguate, anche per effetto dell'applicazione di franchigie e massimali, a coprire tutti i rischi cui la stessa potrebbe essere esposta in ragione dell'attività svolta. Pertanto, qualora il Gruppo dovesse subire perdite sostanziali o ricevere richieste di risarcimento e/o indennizzo di notevole entità, la capacità dello stesso di ottenere in futuro una copertura assicurativa a tariffe commercialmente comparabili rispetto a quelle attuali potrebbe essere pregiudicata, con conseguente effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

In aggiunta a quanto precede, il Gruppo potrebbe trovarsi nella situazione di non poter garantire il rinnovo delle polizze assicurative in essere a termini e condizioni favorevoli o comunque di riuscire a rinnovarle senza interruzioni, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza alta.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima Capitolo 6, Paragrafo 6.1.5 del presente Documento di Ammissione.

#### **4.1.8 Rischi connessi alla mancata realizzazione o a ritardi nell'attuazione della strategia di sviluppo e di espansione dell'Emittente e del Gruppo**

La capacità del Gruppo di incrementare i propri ricavi e perseguire i propri obiettivi di crescita e di mantenere adeguati livelli di redditività dipende anche dal successo nella realizzazione della propria strategia di sviluppo.

Tale strategia prevede due distinte linee di azione quali: (a) una crescita organica mediante l'acquisizione di nuovi clienti e il consolidamento dei rapporti con i clienti esistenti; (b) una crescita per linee esterne attraverso operazioni di M&A, tramite integrazione con altre società attive nel settore di riferimento in cui opera il Gruppo.

In particolare, con riferimento alla crescita per linee esterne, il Gruppo intende concentrarsi su operazioni di aggregazione ed integrazione con realtà attive 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*.

L'effettiva realizzazione di tali tipologie di operazioni dipende di norma dalle opportunità di volta in volta

presenti sul mercato nonché dalla possibilità di realizzarle a condizioni soddisfacenti. Le difficoltà potenzialmente connesse a tali operazioni ed investimenti, quali difficoltà nell'individuazione di *target* idonee, ritardi nel perfezionamento dell'acquisizione nonché eventuali difficoltà incontrate nei processi di integrazione o l'eventuale impossibilità di ottenere benefici operativi o sinergie nel breve periodo dalle operazioni eseguite, potrebbero avere quale effetto un potenziale rallentamento del processo di crescita del Gruppo con conseguenti effetti negativi sulle prospettive e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Inoltre, l'elevata crescita, unitamente alle strategie di investimento che il Gruppo intende adottare, potrebbe comportare un necessario incremento degli investimenti rispetto all'attuale struttura organizzativa. In tale contesto, il Gruppo dovrà strutturare il modello organizzativo e le procedure interne al fine di rispondere tempestivamente ed efficacemente alle esigenze ed istanze generate dagli elevati tassi di crescita e dell'espansione del Gruppo. Ove il Gruppo non fosse in grado di gestire in maniera efficiente ed adeguata il processo di crescita, il processo di adeguamento del modello organizzativo alle accresciute complessità di gestione ovvero l'inserimento nel proprio organico di ulteriori figure apicali, lo stesso potrebbe non essere in grado di mantenere l'attuale posizionamento competitivo, la crescita potrebbe subire un rallentamento e potrebbero verificarsi effetti negativi sull'attività di sviluppo, sulle prospettive e sulla situazione economica e patrimoniale della Società e del Gruppo.

Le strategie di sviluppo, crescita ed investimento del Gruppo possono dunque implicare rischi ed incertezze significativi e non vi sono, pertanto, garanzie che gli obiettivi previsti dal piano di crescita possano essere effettivamente conseguiti.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza alta.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima Capitolo 6, Paragrafo 6.5. del presente Documento di Ammissione.

#### **4.1.9 Rischi connessi alle operazioni di acquisizione**

Il Gruppo ha effettuato in passato operazioni di acquisizione e prevede di crescere nel futuro anche mediante operazioni di acquisizione. Il Gruppo è pertanto esposto al rischio che le operazioni di acquisizioni future comportino passività non indennizzabili, nonché complessità operative gestionali derivanti dalle conseguenti aggregazioni societarie.

La realizzazione di acquisizioni comporta l'assunzione, da parte dell'Emittente, oltre che degli attivi di una determinata società, anche delle relative passività. L'Emittente è esposto al rischio che gli investimenti in future operazioni di acquisizione si rivelino insoddisfacenti, ovvero possano determinare l'insorgere di passività inaspettate e non indennizzabili.

Inoltre, le predette operazioni potrebbero esporre l'Emittente a passività e/o contenziosi anche di natura fiscale facenti capo alle singole società prima della relativa acquisizione. Nell'ipotesi in cui l'Emittente fosse ritenuto responsabile per tali passività e le eventuali garanzie, manleve e tutele contrattuali non fossero, in tutto o in parte, attivabili, o, in ogni caso, non fossero sufficienti a far fronte a tali passività, ciò potrebbe comportare effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

In aggiunta, le acquisizioni potrebbero comportare la difficoltà di reperire risorse finanziarie per portarle a compimento, l'assunzione di debiti e sopravvenienze passive, un aumento degli interessi passivi, nonché l'impiego da parte dell'Emittente di disponibilità liquide per finanziare tali acquisizioni.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto

di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza media.

#### **4.1.10 Rischi connessi alle operazioni straordinarie realizzate dall'Emittente**

Nel corso degli ultimi due anni precedenti alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente – nel contesto del proprio programma di crescita per linee esterne – ha dato corso a talune operazioni straordinarie, di aggregazione e di riorganizzazione.

In particolare, mediante tali operazioni l'Emittente ha acquisito: (i) una partecipazione complessiva pari al 40% del capitale sociale di Gestionistabili S.r.l. ("**Gestionistabili**"), (ii) una partecipazione complessiva pari al 100% del capitale sociale di Gestim Elaborazione Dati S.r.l. ("**Gestim**") e (iii) una partecipazione complessiva pari al 100% del capitale sociale dello Studio A. Bononi S.r.l. ("**Bononi**").

Con riferimento agli accordi stipulati nell'ambito delle suddette acquisizioni, le stesse sono state eseguite direttamente attraverso atti notarili di trasferimento delle quote e non sono stati stipulati ulteriori contratti o accordi contenenti le convenzionali dichiarazioni e garanzie dei venditori in favore dell'acquirente, il quale potrà eventualmente far valere solo le garanzie legali previste dalla normativa vigente in tema di compravendita e, in particolare, dal Codice Civile. Pertanto, l'eventuale verificarsi o insorgere di insussistenze dell'attivo, minusvalenze o sopravvenienze passive relative alle società acquisite potrebbe avere effetti pregiudizievoli sull'operatività e sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo.

Inoltre, l'Emittente ha anche perfezionato taluni accordi per il trasferimento di portafogli condominiali e, in particolare, dello studio professionale Zambernardi, dell'azienda Chianchiano e del portafoglio condominiale Avesani.

Con riferimento alle predette operazioni, in virtù della natura fiduciaria dell'incarico di amministrazione dei condomini, le obbligazioni della parte venditrice non consistono in una cessione diretta degli incarichi di amministrazione, quanto in un'obbligazione di *facere*, finalizzata a promuovere il conferimento di incarichi in favore della parte acquirente. Inoltre, alla Data del Documento di Ammissione, non tutte le assemblee dei condomini oggetto di cessione hanno ancora conferito l'incarico di amministratore di condomino al Gruppo e, dunque, non è ancora avvenuta l'effettiva acquisizione dei clienti ceduti. Per tale ragione, non vi possono essere garanzie in merito all'effettivo conferimento degli incarichi in capo al Gruppo, con i relativi mancati compensi che deriverebbero dagli stessi e con effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Con più specifico riferimento all'acquisizione di alcuni portafogli condominiali, l'assenza di una regolamentazione scritta dei diritti e degli obblighi stabiliti negozialmente, in specie in un contratto avente ad oggetto obblighi di *facere* in capo alla parte venditrice, potrebbe determinare in futuro possibili controversie tra le parti, con conseguenti difficoltà probatorie sul contenuto del contratto che potrebbero avere effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza media.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafi 16.1 e 16.2 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.11 Rischi connessi a eventuali danni reputazionali dell'Emittente**

Il mantenimento degli incarichi di amministrazione attualmente esistenti nonché la crescita e l'ottenimento di nuovi mandati per la carica di amministratore di condominio da parte del Gruppo dipendono significativamente dalla capacità dello stesso di mantenere e migliorare il proprio capitale reputazionale e

la propria credibilità nei confronti della clientela. A tal fine, una rilevanza particolare assume la capacità del Gruppo sia di completare la progettazione e lo sviluppo dei progetti secondo le tempistiche e i costi preventivati, sia di sfruttare la propria reputazione per riuscire ad attrarre nuovi clienti.

Tale capacità potrebbe essere condizionata da imprevedibili errori, colpe o negligenze del *management* e/o dei dipendenti del Gruppo che potrebbero non essere tempestivamente intercettati e prevenuti dagli strumenti di controllo di cui il Gruppo si è dotato.

Al verificarsi di tali circostanze, il Gruppo potrebbe incontrare difficoltà nel mantenere i rapporti con gli attuali clienti e nel rinnovare e/o espandere il proprio portafoglio condominiale con effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza alta.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.3 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.12 Rischi relativi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali**

Nello svolgimento della propria attività, l'Emittente raccoglie, tratta e conserva dati personali dei propri dipendenti, collaboratori, candidati, clienti (*i.e.* condomini) e fornitori. Al fine di assicurare un trattamento conforme alle prescrizioni normative, il Gruppo ha posto in essere numerosi adempimenti richiesti dal Codice in materia di protezione dei dati personali di cui al D.lgs. del 30 giugno 2003, n. 196, come successivamente modificato ("**Codice Privacy**") e dal Regolamento (UE) 2016/679 in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati ("**Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati**" o "**GDPR**").

In via generale, si segnala che il mancato rispetto degli obblighi di legge relativi al trattamento dei dati personali nel corso dello svolgimento dell'attività del Gruppo, può esporre lo stesso al rischio che tali dati siano danneggiati o perduti, ovvero sottratti, divulgati o trattati per finalità diverse da quelle consentite e/o per cui i soggetti interessati hanno espresso il loro consenso e/o ricevuto informativa, anche ad opera di soggetti non autorizzati (sia terzi sia dipendenti del Gruppo). L'eventuale distruzione, danneggiamento o perdita di dati personali, così come la loro sottrazione, il loro trattamento non autorizzato o la loro divulgazione, avrebbero un effetto negativo sull'operatività del Gruppo, anche in termini reputazionali, e potrebbero comportare l'irrogazione da parte dell'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali ("**Autorità Garante**" o "**Garante Privacy**"), o di altra autorità competente, di sanzioni a carico del Gruppo con conseguenti effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede e della rilevanza delle sanzioni, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza media.

#### **4.1.13 Rischi connessi all'utilizzo di software concessi in licenza**

Come meglio descritto alla sezione 6.1.4 *infra*, l'Emittente fa uso in particolare di n. 2 software, un documentale ed un gestionale, che conferiscono valore aggiunto al business dalla stessa condotto. Si tratta tuttavia di software di titolarità di terzi, il cui uso è soggetto a condizioni di licenza redatte a favore delle controparti, le quali permettono a queste ultime di risolvere il contratto in caso di inadempienze da parte dell'Emittente (e.g. ritardo di 30 giorni nel pagamento di una fattura, installazione del software su un numero di computer maggiore rispetto a quello autorizzato) nonché, nel caso del software documentale, disdire ogni anno il rinnovo automatico del contratto di licenza. Pertanto, in caso di risoluzione o disdetta da parte della

controparte, l'Emittente si troverebbe a dover condurre il proprio business sprovvista di un asset importante per lo stesso, perlomeno fintantoché non riesca a reperire sul mercato software con funzioni equivalenti ed adeguatamente personalizzati alle proprie esigenze.

#### **4.1.14 Rischi connessi alla solidità patrimoniale delle società controllate**

In data 6 agosto 2021, l'assemblea della società controllata dall'Emittente, Studio A. Bononi S.r.l. ("**Bononi**"), ha rilevato che il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 chiudeva con una perdita pari ad Euro 187.517,22 (le "**Perdite**") e per l'incapienza delle riserve di patrimonio netto, il capitale sociale era ridotto sotto il limite del minimo legale. In tale assemblea, la società non ha adottato alcuna decisione in merito alla copertura delle Perdite ai sensi dell'articolo 2482-bis e articolo 2482-ter, avvalendosi della disciplina transitoria prevista dall'articolo 1, co. 266 della Legge n. 178/2020 che, nell'ambito delle disposizioni intraprese per far fronte all'epidemia da Covid-19, prevede che non operino le cause di scioglimento per riduzione o perdita del capitale sociale e consente alle società di diminuire ad oltre un terzo le perdite emerse nell'esercizio 2020 entro il quinto esercizio successivo all'esercizio in cui si sono manifestate le stesse.

Al 30 giugno 2021 le suddette Perdite risultano diminuite di Euro 14.000. Sebbene Bononi abbia la possibilità di diminuire le Perdite oltre un terzo ovvero proporre in assemblea l'adozione delle necessarie azioni entro un periodo sufficientemente lungo (entro il 2025), non si può escludere il rischio che in futuro ed entro il suddetto termine Bononi non riesca a diminuire le Perdite del tutto ovvero in misura sufficiente a non dover adottare, allo scadere del termine, delibere di riduzione del capitale e/o di ricapitalizzazione (con eventuale versamento di risorse da parte dell'Emittente), con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e/o del Gruppo.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza media.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 7 Paragrafo 7.2 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.15 Rischi connessi alla mancata adozione del modello organizzativo ai sensi del D. Lgs. 231/2001**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato un modello organizzativo ai sensi del D. Lgs. 231/2001, in materia di responsabilità amministrativa da reato delle società e degli enti (come successivamente modificato e integrato), né è stato nominato il relativo organismo di vigilanza. L'Emittente è pertanto esposto al rischio di incorrere nella responsabilità amministrativa degli enti prevista dalla normativa locale e nelle eventuali ammende previste da tale normativa.

Il D. Lgs. 231/2001 ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano il regime della responsabilità amministrativa a carico degli enti per determinati reati commessi nel loro interesse o a loro vantaggio, da parte di soggetti che rivestono posizioni di vertice o di persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di questi.

Sebbene l'adozione del predetto modello non sia obbligatoriamente previsto per legge, in caso di illecito – rientrante fra i c.d. "reati presupposto" di cui agli articoli 24 e seguenti del D. Lgs. 231/2001 – commesso a vantaggio o nell'interesse dell'Emittente o di altra società del Gruppo da persone appartenenti alle rispettive strutture organizzative, le predette società potrebbero essere esposte al rischio di applicazione di una sanzione pecuniaria e, per le ipotesi di maggiore gravità, di sanzioni interdittive, quali l'interdizione dell'esercizio dell'attività, la sospensione o la revoca di autorizzazioni, licenze o concessioni, il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, l'esclusione da finanziamenti contributi e sussidi e l'eventuale revoca di quelli già concessi, con conseguenti possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo e dell'Emittente.

Sebbene l'Emittente ritenga di aver strutturato un'organizzazione interna adeguata, la stessa potrebbe essere esposta al rischio, non coperto da specifiche ed apposite polizze assicurative, di eventuali ammende, la cui misura viene determinata dal giudice in funzione della gravità del reato, delle lacune organizzative e del danno provocato, con conseguenti effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

L'Emittente ha avviato le valutazioni volte all'adozione di un modello organizzativo e la nomina di un organismo di vigilanza ex D. Lgs. 231/2001 cui potrebbe dar corso entro la data di approvazione del bilancio 2022.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione non sono in corso procedimenti concernenti la responsabilità dell'Emittente ai sensi del D. Lgs. 231/2001.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 Paragrafo 8.1.2 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.16 Rischi connessi ad eventi catastrofici sugli immobili in gestione**

Gli immobili che il Gruppo ha in gestione possono essere soggetti a rischi legati ad eventi catastrofici (a titolo esemplificativo, incendi, terremoti, alluvioni) che potrebbero determinare la distruzione o la completa inagibilità degli edifici.

Il verificarsi di eventi catastrofici potrebbe comportare per l'amministratore di condominio una riduzione dei ricavi collegati al condominio oggetto di deperimento. Inoltre, qualora in relazione a tale evento dovessero emergere profili di responsabilità per un eventuale inadempimento degli obblighi previsti in capo all'amministratore dalla normativa o dal regolamento di condominio (ad esempio la manutenzione dei sistemi di messa a terra e antincendio ovvero la predisposizione di piani di evacuazione), l'amministratore potrebbe incorrere in responsabilità civile con conseguenti obblighi di risarcimento nei confronti dei condomini ovvero l'applicazione di sanzioni amministrative.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza alta.

#### **4.1.17 Rischi connessi al sistema di controllo di gestione**

Il sistema di *reporting* dell'Emittente e del Gruppo ad essa facente capo prevede, alla Data del Documento di Ammissione, alcuni processi manuali di raccolta ed elaborazione dei dati, relativamente ad alcuni *report* di carattere operativo, e necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita del Gruppo. L'Emittente e il Gruppo ad essa facente capo ha già elaborato alcuni interventi con l'obiettivo di realizzare una maggiore integrazione e automazione della reportistica, riducendo in tal modo il rischio di errore ed incrementando la tempestività del flusso delle informazioni. I sistemi di *reporting* e controllo di gestione in essere alla Data del Documento di Ammissione, inoltre, anche a causa della crescita avuta per linee esterne, potrebbero dover essere implementati al fine di integrare compiutamente tutte le realtà che sono state oggetto di acquisizione.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è dotato di procedure per l'organizzazione e gestione dei sistemi di controllo di gestione e di *reporting*, che non sono completamente formalizzate né automatizzate.

Si segnala che in caso di mancato completamento di tale processo di proceduralizzazione ovvero qualora il modello e le procedure implementate dovessero, per qualsiasi ragione, non adeguatamente funzionare,



l'Emittente potrebbe essere soggetto ai rischi di: (i) commettere errori nell'inserimento e trattamento manuale dei dati; (ii) non rilevare correttamente e con completezza i fatti di gestione; (iii) fornire al *management* e ai componenti del Consiglio di Amministrazione un'informativa non corretta o completa o adeguata per l'assunzione delle decisioni operative e strategiche, il tutto comportando possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il Gruppo ritiene che, considerata la dimensione e l'attività aziendale alla Data del Documento di Ammissione, il sistema di *reporting* sia adeguato alla struttura del Gruppo e consenta in ogni caso di monitorare in modo corretto le principali dimensioni di analisi.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere un impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente e del Gruppo ad essa facente capo di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza alta.

#### **4.1.18 Rischi fiscali dell'emittente e delle sue controllate**

Alla data del 30 giugno 2021, l'Emittente presenta debiti tributari e previdenziali scaduti pari a circa Euro 164 migliaia riferibili principalmente alla controllata Home Service Italia S.r.l. ("**Home Service**") e che saranno in parte oggetto di ravvedimento operoso o di rateizzazione con l'Agenzia delle Entrate grazie ai flussi generati dalla stessa società controllata. Tali debiti sono stati riclassificati all'interno della posizione finanziaria netta consolidata dell'Emittente.

I debiti tributari scaduti sono principalmente riferiti all'IVA non versata per gli anni 2016, 2018, 2019, 2020 e per alcuni mesi del 2021 e pari complessivamente al 30 giugno 2021 ad Euro 102 migliaia. Di tale importo circa Euro 93 migliaia sono riconducibili all'IVA non versata per gli anni 2016, 2018, 2019, 2020 e per alcuni mesi del 2021 da parte di Home Service come risulta anche dai carichi pendenti non ancora notificati da parte dell'Agenzia delle Entrate riscossione per gli anni dal 2016 al 2019. Per quest'ultima annualità la Home Service ha versato Euro 6 migliaia nel mese di settembre 2021 per ridurre il ruolo in attesa della notifica.

Alla data del 30 settembre 2021, per quanto concerne la quota di debito IVA scaduto riferito agli anni 2020 e 2021 e pari complessivamente ad Euro 67 migliaia, l'Agenzia delle Entrate non ha intrapreso alcuna azione di recupero. Al riguardo, l'Emittente intende regolarizzare tempestivamente tale posizione attraverso l'istituto del ravvedimento operoso da coprire attraverso la cassa disponibile di Home Service.

L'Emittente per sanare l'importo per gli anni 2020 e 2021 attraverso l'istituto del ravvedimento operoso dovrà altresì pagare sanzioni la cui percentuale può variare da un minimo dal 3,75% al 5% del tributo omesso.

In tale contesto, l'Emittente e le sue controllate sono comunque esposti al rischio di incorrere in oneri aggiuntivi, per sanzioni ed interessi, in relazione ad avvisi di irregolarità che potrebbe ricevere con riferimento a debiti scaduti nei confronti di enti tributari e previdenziali. È intenzione dell'Emittente e delle sue controllate ricorrere, una volta ricevute le relative cartelle esattoriali, alla rateizzazione dello scaduto con gli Enti impositori. Al riguardo, si precisa che il debito scaduto può essere rateizzato, nei termini previsti dalla normativa fiscale e previdenziale di riferimento, nella fase precedente l'iscrizione a ruolo e la conseguente emissione delle cartelle di pagamento. La capacità dell'Emittente e delle sue controllate di far fronte ai piani di rateazione accordati, nei tempi e con le modalità previsti dagli stessi, dipenderà dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, fattori legati a circostanze anche non prevedibili ed esogene. Non è pertanto possibile escludere che il Gruppo si trovi in futuro nella posizione di non essere in grado di adempiere puntualmente in tutto o in parte ai suddetti piani, con conseguenti effetti negativi



sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.19 Rischi connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19**

Nel contesto delle condizioni generali dell'economia, la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo è necessariamente influenzata dai vari fattori che compongono il quadro macroeconomico.

A partire dal gennaio 2020, a seguito della diffusione a livello globale della sindrome respiratoria denominata SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19, le autorità della maggior parte dei Paesi, incluso il Governo italiano, hanno adottato misure restrittive volte a contenere l'ulteriore diffusione della pandemia. Tra queste, le più rilevanti hanno comportato restrizioni di carattere generale, ivi inclusa la sospensione degli eventi e/o contesti in cui si sarebbe configurato il pericolo di assembramenti, in particolare in spazi chiusi (e.g. riunioni condominiali).

Sebbene, alla Data del Documento di Ammissione, il fenomeno pandemico legato alla diffusione del COVID-19 sia parzialmente limitato e controllato, anche in ragione dello stato di avanzamento delle campagne vaccinali, non è possibile escludere che tale fenomeno possa tornare a inasprirsi ovvero che fenomeni pandemici simili possano verificarsi in futuro e non è quindi possibile escludere che le suddette misure straordinarie possano essere reintrodotte.

In tale ipotesi, e in particolare nel caso in cui venissero reintrodotte misure straordinarie che prevedessero la sospensione della possibilità di tenere riunioni condominiali e non venissero introdotte misure transitorie alternative per lo svolgimento di suddette riunioni condominiali, potrebbe configurarsi il rischio di mancato rinnovo dei mandati per l'attività di amministrazione degli attuali condomini in gestione del Gruppo ovvero di mancata nomina per nuovi condomini che il Gruppo intende prendere in gestione, con conseguenti effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza bassa.

#### **4.1.20 Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi**

Nel corso degli esercizi 2020 e 2019, l'assemblea dei soci dell'Emittente ha deliberato la distribuzione di dividendi per, rispettivamente, Euro 100.000 e per Euro 150.000.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato alcuna politica in merito alla distribuzione di dividendi futuri.

L'ammontare dei dividendi che l'Emittente sarà in grado di distribuire in futuro dipenderà, fra l'altro, dai ricavi futuri, dai suoi risultati economici, dalla sua situazione finanziaria, dai flussi di cassa, dai fabbisogni in termini di capitale circolante netto, dalle spese in conto capitale e da altri fattori.

Non vi sono contratti stipulati dall'Emittente ed efficaci alla Data del Documento di Ammissione che contengano clausole che prevedono restrizioni alla distribuzione dei dividendi. Tuttavia, non è possibile escludere che l'Emittente possa, anche a fronte di utili di esercizio, decidere in futuro di non procedere alla distribuzione di dividendi negli esercizi futuri.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza media.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.21 Rischi connessi ai conflitti di interesse degli amministratori**

L'Emittente è esposto ai rischi correlati al fatto che alla Data del Documento di Ammissione taluni membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sono portatori di interessi in potenziale conflitto con gli interessi dell'Emittente.

Alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente detengono partecipazioni nel relativo capitale. In particolare, alla Data del Documento di Ammissione, il dott. Luca Reale Ruffino, Presidente e Amministratore Delegato dell'Emittente, detiene n. 4.620.000 Azioni dell'Emittente, pari al 77% del capitale sociale dell'Emittente e la dott.ssa Cinzia Tarabella detiene n. 1.380.000 Azioni dell'Emittente, pari al 23% del capitale sociale dell'Emittente.

Dette circostanze potrebbero portare all'assunzione di decisioni in conflitto d'interesse con possibili effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza media.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.2 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.22 Rischi connessi ai rapporti con parti correlate**

L'Emittente ha intrattenuto e intrattiene, alla Data del Documento di Ammissione, rapporti con Parti Correlate, come individuate sulla base dei principi stabiliti dal principio contabile IAS 24. Le operazioni concluse dall'Emittente con parti correlate sono principalmente di natura commerciale, sebbene di importi non significativi. L'Emittente è esposto al rischio che ove le operazioni concluse con Parti Correlate fossero state concluse fra, o con, terze parti non correlate, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, a condizioni e con modalità più vantaggiose per l'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto del suddetto rischio, considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi sull'attività, sulle prospettive e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che detto rischio sia di media rilevanza.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ritiene che le condizioni previste ed effettivamente praticate rispetto ai rapporti con Parti Correlate siano in linea con le normali condizioni di mercato.

I rapporti di natura commerciale che l'Emittente e le società del Gruppo hanno intrattenuto o intrattengono con le proprie Parti Correlate consistono in operazioni rientranti nell'ambito di una attività di gestione ordinaria e concluse a normali condizioni di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e servizi prestati.

Alla Data del Documento di Ammissione, il consiglio di amministrazione della Società ha approvato la "Procedura per le operazioni con Parti Correlate" in conformità alle disposizioni regolamentari vigenti per le società con azioni negoziate sull'Euronext Growth Milan. In conformità a tale procedura, le operazioni con parti correlate poste in essere successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni saranno pertanto sottoposte alla relativa disciplina prevista dalla procedura.

Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza bassa.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 14 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.23 Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di determinate**

### **previsioni statutarie**

L'Assemblea dell'Emittente ha adottato in data 3 novembre 2021 uno Statuto che entrerà in vigore alla Data di Inizio delle Negoziazioni su Euronext Growth Milan degli Strumenti Finanziari dell'Emittente. Tale Statuto, come modificato, prevede, tra l'altro, il meccanismo del voto di lista per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Si rileva che il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è stato nominato prima dell'Ammissione e scadrà alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2023.

Pertanto, solo a partire da tale momento troveranno applicazione, *inter alia*, le disposizioni in materia di voto di lista contenute nello Statuto.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è stato nominato in data 13 ottobre 2021 e scadrà alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2023. Al pari, solo a partire da tale momento troveranno applicazione le disposizioni in materia di voto di lista contenute nello Statuto.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitoli 10 e 11 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.24 Rischi connessi a dichiarazioni di preminenza, previsioni, stime ed elaborazioni interne**

Il Documento di Ammissione contiene alcune dichiarazioni di preminenza basate su stime sulla dimensione del mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo del Gruppo, nonché valutazioni di mercato elaborate dall'Emittente sulla base della propria esperienza, della specifica conoscenza del settore di appartenenza e dell'elaborazione di dati reperibili sul mercato, le quali sono per loro natura soggettive. Tali stime e dichiarazioni si basano, ove disponibili, su dati le cui fonti sono, a seconda del caso, pubbliche ovvero sono consultabili a fronte del pagamento di un corrispettivo e, in mancanza, sulla base di elaborazioni effettuate dall'Emittente stesso con il conseguente grado di soggettività e margine di incertezza che ne deriva.

Inoltre, le stime e dichiarazioni contenute nel Documento di Ammissione, sebbene al momento siano ritenute dall'Emittente ragionevoli, potrebbero rivelarsi in futuro errate anche in ragione del verificarsi di fattori e/o circostanze non previste o diverse da quelle considerate che potrebbero incidere sui risultati o le *performance* dell'Emittente e del Gruppo. Tali dichiarazioni di preminenza e stime potrebbero non essere confermate in futuro anche a causa di rischi noti e ignoti, incertezze ed altri fattori enunciati, fra l'altro, nei presenti fattori di rischio.

Il verificarsi di tali circostanze è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente Paragrafo è considerato di rilevanza media.

#### **4.1.25 Rischi connessi alla inclusione di dati pro-forma nel Documento di Ammissione**

Il Documento di Ammissione contiene i prospetti economici e patrimoniali pro-forma consolidati e la posizione finanziaria netta consolidata pro-forma dell'Emittente relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 30 giugno 2021.

I dati pro-forma sono stati ottenuti apportando ai dati consolidati al 31 dicembre 2020 e al 30 giugno 2021 le appropriate rettifiche per riflettere retroattivamente gli effetti delle seguenti operazioni avvenute nel corso del primo semestre 2021:

- Fusione per incorporazione di Studio RP S.r.l. nell'Emittente;
- Acquisizione del 51% di Gestim S.r.l. (di cui era già detenuta una partecipazione pari al 49%);

- Acquisizione del 51% dello Studio A.Bononi S.r.l. (di cui era già detenuta una partecipazione pari al 49%);
- Sottoscrizione dell'atto di acquisto del 40% di Gestionistabili S.r.l..

I dati pro-forma al 31 dicembre 2020 e al 30 giugno 2021 sono stati predisposti sulla base dei Principi Contabili Nazionali, e sono stati elaborati unicamente a scopo illustrativo e riguardano una condizione puramente ipotetica, pertanto non rappresentano i possibili risultati che in concreto potrebbero derivare dall'operazione di conferimento. Ai fini di una corretta interpretazione delle informazioni fornite dai dati pro-forma, è necessario inoltre considerare i seguenti aspetti:

- poiché i dati pro-forma sono costruiti per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni successive, nonostante il rispetto delle regole comunemente accettate e l'utilizzo di assunzioni ragionevoli, vi sono dei limiti connessi alla natura stessa dei dati pro-forma. In particolare, trattandosi di rappresentazioni costruite su ipotesi, sussiste pertanto il rischio che qualora le operazioni sopra descritte fossero state realmente realizzate alle date prese a riferimento per la predisposizione dei dati pro-forma, anziché alla data di efficacia, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati nei bilanci pro-forma;
- i dati pro-forma non riflettono dati prospettici in quanto sono predisposti in modo da rappresentare solamente gli effetti isolabili e oggettivamente misurabili delle operazioni in oggetto, senza tenere conto degli effetti potenziali dovuti a variazioni delle politiche della direzione ed a decisioni operative conseguenti.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 3, Paragrafo 3.1 del presente Documento di Ammissione.

## **4.2 Fattori di rischio relativi al settore di attività in cui operano l'Emittente ed il Gruppo**

### **4.2.1 Rischi connessi alla normativa in materia ambientale e di prevenzione incendi e sicurezza degli impianti**

Il Gruppo deve svolgere la propria attività in conformità alle leggi e ai regolamenti in materia di tutela dell'ambiente, della salute, di mantenimento di prefissati livelli di sicurezza e manutenzione degli immobili e dei relativi impianti, con particolare riferimento alla normativa antincendio e di tutela delle condizioni igienico-sanitarie.

Il mancato adempimento da parte del Gruppo a quanto previsto da dette normative, sia nazionali che locali, o il verificarsi di eventi che abbiano l'effetto di rendere gli immobili non conformi a quanto previsto dalle stesse, potrebbe generare un aggravio dei costi e degli oneri a carico del Gruppo, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo stesso.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8, Paragrafo 8.1.1 del Documento di Ammissione.

### **4.2.2 Rischi connessi a modifiche legislative e regolamentari del settore immobiliare**

Il settore immobiliare è un settore altamente regolamentato. L'emanazione di nuove disposizioni legislative o regolamentari, anche in ambito fiscale, nonché eventuali modifiche, a livello comunitario, nazionale e/o locale, del quadro normativo e/o degli orientamenti giurisprudenziali, nonché l'eventuale insorgere di procedimenti conseguenti alla violazione di disposizioni di legge e regolamentari, potrebbero avere effetti anche rilevanti sull'organizzazione, la struttura dell'Emittente e del Gruppo, oltre che sulla reputazione e sull'attività delle stesse e sulla loro situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

### **4.2.3 Rischi connessi al mercato di riferimento**

Il Gruppo opera nel settore della gestione di beni immobili. Tale settore, in Italia, è caratterizzato da un'importante correlazione tra la domanda e il livello di crescita economica in cui la domanda è generata. La capacità del Gruppo di sviluppare il proprio *business* dipende, quindi, anche dalla situazione economica delle aree in cui esso opera.

Nonostante il Gruppo sia presente con le proprie attività in un numero significativo di Province in Italia, riducendo con ciò il rischio di un'elevata concentrazione del *business* in aree geografiche circoscritte, l'eventuale deterioramento delle condizioni economiche in una o più aree in cui esso opera potrebbe provocare effetti negativi sull'operatività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.3 del Documento di Ammissione.

### **4.2.4 Rischi connessi al quadro macroeconomico**

Nel corso dell'ultimo quinquennio, i mercati finanziari sono stati connotati da una volatilità particolarmente marcata che ha avuto pesanti ripercussioni sulle istituzioni bancarie e finanziarie e, più in generale, sull'intera economia. Inoltre, negli ultimi due anni, tale situazione è stata ulteriormente aggravata dalla diffusione a livello globale del virus COVID-19 e delle conseguenti misure adottate dalle autorità dei diversi Paesi interessati per contrastare e limitare la diffusione del virus stesso. Il significativo e diffuso deterioramento delle condizioni di mercato è stato accentuato da una grave e generalizzata difficoltà nell'accesso al credito, sia per i consumatori sia per le imprese, e ha determinato una carenza di liquidità (con conseguente aumento del costo relativo ai finanziamenti) che si è ripercossa sullo sviluppo industriale e sull'occupazione.

Sebbene i governi e le autorità monetarie abbiano risposto a questa situazione con interventi di ampia portata, non è possibile prevedere se e quando l'economia ritornerà ai livelli antecedenti la crisi. Ove tale situazione di marcata debolezza e incertezza dovesse prolungarsi significativamente o aggravarsi nei mercati in cui il Gruppo opera, l'attività, le strategie e le prospettive del Gruppo potrebbero essere negativamente condizionate con conseguente impatto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria nonché sulle prospettive dell'Emittente e/o del Gruppo.

Il verificarsi di eventi relativi a tali rischi nonché significativi mutamenti nel quadro macroeconomico, politico, fiscale o legislativo nei paesi sopramenzionati potrebbero avere un impatto negativo sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

## **4.3 Fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta**

### **4.3.1 Rischi connessi alla negoziazione su Euronext Growth Milan, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo degli strumenti finanziari dell'Emittente**

Le Azioni e i Warrant dell'Emittente non saranno quotati su un mercato regolamentato italiano e, sebbene verranno scambiati su Euronext Growth Milan, non è possibile escludere che non si formi o non si mantenga un mercato attivo per le Azioni e dei Warrant che, pertanto, potrebbero presentare problemi di liquidità comuni e generalizzati, indipendentemente dall'andamento dell'Emittente e dall'ammontare degli stessi, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo.

Inoltre, a seguito dell'Ammissione, il prezzo di mercato delle Azioni e dei Warrant potrebbe essere volatile e fluttuare notevolmente in relazione ad una serie di fattori, alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente, e potrebbe, pertanto, non riflettere i risultati operativi dell'Emittente e del Gruppo ovvero

essere inferiore al prezzo di sottoscrizione e/o acquisto in sede di Offerta.

Un investimento in strumenti finanziari negoziati su Euronext Growth Milan può quindi implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato.

Con riferimento alla particolarità del mercato Euronext Growth Milan si segnala che (i) alla Data del Documento di Ammissione solo un numero limitato di società risultano essere state ammesse alla negoziazione sul mercato Euronext Growth Milan; (ii) la normativa sulle offerte pubbliche di acquisto e scambio previste dal TUF non è applicabile alle società che sono ammesse su Euronext Growth Milan se non sulla base di previsioni statutarie da adottarsi su base volontaria il cui funzionamento, alla Data del Documento di Ammissione, non è stato ancora compiutamente testato; (iii) CONSOB e Borsa Italiana non hanno esaminato o approvato il Documento di Ammissione. Deve inoltre essere tenuto in considerazione che Euronext Growth Milan non è un mercato regolamentato e che alle società ammesse su Euronext Growth Milan non si applicano altresì le norme previste per le società quotate su un mercato regolamentato e in particolare le regole sulla corporate governance previste dal Testo Unico, fatte salve alcune limitate eccezioni, quali per esempio le regole adottate su base volontaria e le norme applicabili agli emittenti di strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante previste dal Testo Unico della Finanza, ove ricorrano i presupposti di legge.

#### **4.3.2 Rischi connessi alla difficile contendibilità dell'Emittente**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è controllato dal dott. Luca Reale Ruffino, che detiene una partecipazione pari al 77% del capitale sociale dell'Emittente.

In caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, nonché di integrale esercizio dei Warrant, il dott. Luca Reale Ruffino vedrà la propria partecipazione diluita in misura pari al 14% circa.

Pertanto, tenuto conto che il dott. Luca Reale Ruffino potrà esercitare il controllo di diritto dell'Emittente, esso potrà avere un ruolo determinante nell'adozione delle delibere assembleari, quali, ad esempio, l'approvazione del bilancio di esercizio, la distribuzione dei dividendi, la nomina e la revoca dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo, le modifiche del capitale sociale e le eventuali modifiche statutarie.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.1 del Documento di Ammissione.

#### **4.3.3 Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente**

Ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente, nei casi in cui:

- (i) entro sei mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni per sopravvenuta assenza dell'Advisor, l'Emittente non provveda alla sostituzione dello stesso;
- (ii) gli strumenti finanziari siano stati sospesi dalle negoziazioni per almeno sei mesi;
- (iii) la revoca venga approvata da tanti soci che rappresentino almeno il 90% dei voti degli azionisti riuniti in assemblea.

Nel caso in cui fosse disposta la revoca dalla negoziazione delle Azioni, l'investitore sarebbe titolare di Azioni non negoziate e pertanto di difficile liquidabilità.

#### **4.3.4 Rischi connessi al limitato flottante delle Azioni dell'Emittente e alla limitata**

## **capitalizzazione**

Si segnala che la parte flottante del capitale sociale dell'Emittente, calcolata in applicazione delle disposizioni di cui al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, sarà pari massimo il 15% del capitale sociale dell'Emittente, assumendo l'integrale collocamento delle Azioni oggetto dell'Offerta. Tale circostanza comporta, rispetto ai titoli di altri emittenti con flottante più elevato o più elevata capitalizzazione, un maggiore rischio di volatilità del prezzo delle Azioni e maggiori difficoltà di disinvestimento per gli azionisti ai prezzi espressi dal mercato al momento dell'immissione di un eventuale ordine di vendita.

### **4.3.5 Rischi connessi alle particolari caratteristiche dell'investimento negli strumenti finanziari dell'Emittente**

L'investimento nelle Azioni e Warrant dell'Emittente è da considerarsi un investimento destinato ad un investitore esperto, consapevole delle caratteristiche dei mercati finanziari e soprattutto della tipologia di attività dell'Emittente, caratterizzata da particolari rischi di natura imprenditoriale.

Il profilo di rischio di detto investimento, pertanto, non può considerarsi in linea con quello tipico dei risparmiatori orientati a investimenti a basso rischio.

### **4.3.6 Rischi connessi alla diluizione in caso di mancato esercizio dei Warrant**

I Warrant sono assegnati gratuitamente a coloro che abbiano sottoscritto le Azioni nell'ambito del Collocamento Privato.

In caso di mancato esercizio dei Warrant da parte di alcuni azionisti entro il termine di scadenza del 18 ottobre 2024 e di contestuale esercizio da parte di altri soggetti, i titolari di Azioni che non eserciteranno i Warrant subiranno una diluizione della partecipazione dagli stessi detenuta nell'Emittente.

### **4.3.7 Rischi legati ai vincoli di indisponibilità delle Azioni assunti dagli azionisti**

Il dott. Luca Reale Ruffino e la dott.ssa Cinzia Tabella, in qualità di soci che rappresentano il 100% del capitale sociale dell'Emittente hanno assunto nei confronti dell'Advisor impegni di lock-up riguardanti la totalità delle partecipazioni di loro titolarità al momento della sottoscrizione dell'Accordo di Lock-up per 12 mesi a decorrere dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

L'Emittente ha altresì assunto degli impegni di lock-up nei confronti dell'Advisor per la durata complessiva di 12 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

A tal proposito, si rappresenta che allo scadere degli impegni di lock-up, la cessione di Azioni da parte dei soggetti che hanno assunto tali impegni – non più sottoposti a vincoli – potrebbe comportare oscillazioni negative del valore di mercato delle Azioni dell'Emittente.

### **4.3.8 Rischi connessi ai conflitti di interesse dei soggetti partecipanti al Collocamento**

Banca Finnat, che ricopre il ruolo di Advisor, ai sensi del Regolamento Advisor, per l'ammissione alla negoziazione delle Azioni e dei Warrant dell'Emittente su Euronext Growth Milan, e Global Coordinator nell'ambito dell'ammissione delle Azioni su Euronext Growth Milan, si trova in una situazione di potenziale conflitto di interessi in relazione a quanto di seguito descritto:

- Banca Finnat percepisce e percepirà taluni compensi quale corrispettivo per i servizi prestati in relazione ai suddetti ruoli di Advisor e Global Coordinator nell'ambito dell'ammissione delle Azioni e dei Warrant dell'Emittente su Euronext Growth Milan;

- Banca Finnat, nel normale esercizio delle proprie attività, potrebbe prestare in futuro servizi di *advisory*, di *investment banking*, di *corporate finance*, di *specialist* e di *analyst coverage* a favore dell'Emittente, a fronte dei quali potrà percepire commissioni.



## **5. INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE**

### **5.1 Denominazione legale e commerciale dell'Emittente**

La denominazione legale dell'Emittente è "S.I.F. Italia società per azioni" o, in forma abbreviata, "S.I.F. Italia S.p.A."

### **5.2 Luogo e numero di registrazione dell'Emittente e suo codice identificativo del soggetto giuridico (LEI)**

L'Emittente è iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi con codice fiscale e numero di iscrizione 08351470151, R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) di Milano n. 1218214.

Il codice identificativo del soggetto giuridico (LEI) dell'Emittente è: 81560072566651FF9E32.

### **5.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente, ad eccezione del caso in cui la durata sia indeterminata**

L'Emittente è una "società per azioni" ed è stata costituita in Italia, quale società a responsabilità limitata in data 21 maggio 1986 con l'originaria denominazione sociale di "S.I.F. Italia S.r.l."

Successivamente, con deliberazione in data 13 ottobre 2021, l'assemblea della Società ha convenuto di procedere alla trasformazione della Società e di mutare la denominazione sociale in "S.I.F. Italia S.p.A."

Per maggiori informazioni sull'evoluzione del capitale sociale si veda la Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del presente Documento di Ammissione.

Ai sensi dello Statuto Sociale, la durata della Società è stabilita fino al 31 dicembre 2050 e potrà essere prorogata una o più volte con deliberazione dell'assemblea dei soci.

### **5.4 Sede legale e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera, paese di costituzione, indirizzo e numero di telefono della sede sociale e sito web**

L'Emittente è costituita in Italia sotto forma di "società per azioni" e opera in base alla legislazione italiana.

La Società ha sede legale ed operativa in Milano, via Lovanio n. 6, (numero di telefono +39 02 29000707).

Il sito *internet* dell'Emittente (ove pure sono pubblicate le informazioni ed i documenti di volta in volta richiamati dal presente Documento di Ammissione) è [www.sifitalia.it](http://www.sifitalia.it).

Sul sito *internet* dell'Emittente sono e saranno pubblicate informazioni e documenti non inclusi nel presente Documento di Ammissione.

## 6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

### 6.1 Principali attività dell'Emittente

Il Gruppo è uno dei principali operatori in Italia attivo nella fornitura di servizi nell'ambito della gestione e amministrazione di complessi immobiliari.

Il Gruppo, che è operativo da oltre 30 anni, si caratterizza per avere un *management team* con consolidata esperienza nel settore dell'amministrazione condominiale di grandi complessi residenziali, offrendo servizi con elevati *standard* qualitativi, anche digitalizzati tramite una piattaforma *software* informatica e sistemi applicativi gestionali.

Il *core business* del Gruppo è l'amministrazione e gestione di immobili e viene svolto attraverso una divisione operativa (di seguito la "**Divisione Operativa**") che si articola nelle seguenti aree: (i) amministrazione condominiale; e (ii) *property & asset management*. In particolare, il Gruppo svolge:

- (i) in via principale, l'attività di amministrazione condominiale che consiste nella gestione dei condomini, la quale viene svolta a fronte del mandato di volta in volta conferito dai condomini al Gruppo in conformità a quanto disposto dalla normativa rilevante, e declinata sia sotto il profilo amministrativo (mediante, ad esempio, la gestione della contabilità e della rendicontazione del condominio), sia con riferimento agli aspetti tecnici (*i.e.* gestione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie – ivi incluso quelle attinenti al profilo energetico – affidate a fornitori terzi);
- (ii) in via residuale, l'attività di *property & asset management* che ricomprende la gestione degli immobili per conto del proprietario, sulla base di appositi accordi di servizi, con lo scopo di preservare ed incrementare il valore del patrimonio immobiliare. In generale, tale attività include l'assistenza prima e dopo l'acquisto di proprietà immobiliari ed in particolare l'attività di *building management* con riferimento, tra l'altro, alle analisi sull'immobile, alla reportistica, alla gestione e monitoraggio degli interventi manutentivi, ai rapporti con i conduttori in locazione e con i fornitori nonché servizi di consulenza per interventi sull'edificio di efficientamento energetico e tecnologico.

La seguente tabella illustra le principali grandezze economiche consolidate del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 30 giugno 2021:

<b>Principali grandezze economiche</b> <b>(Dati in Euro/000 e in %)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Cons.</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Cons.</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.457	4.096
EBITDA	1.239	1.143
EBITDA Margin su ricavi delle vendite	36%	28%
Risultato d'esercizio	776	447
Risultato d'esercizio su ricavi delle vendite	22%	11%

La seguente tabella illustra le principali grandezze economiche consolidate del Gruppo pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e al 30 giugno 2021:

<b>Principali grandezze economiche</b> <b>(Dati in Euro/000 e in %)</b>	<b>30.06.2021</b> <b>Pro-Forma</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Pro-Forma</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.473	5.302
EBITDA	1.252	1.368
EBITDA Margin su ricavi delle vendite	36%	26%
Risultato d'esercizio	775	625
Risultato d'esercizio su ricavi delle vendite	22%	12%

Il Gruppo è operativo in Italia principalmente nelle seguenti regioni e province: (i) Lombardia (Milano, Como, Brescia Chiari Colico); (ii) Piemonte (Domodossola e Novara); (iii) Emilia-Romagna (Parma, Ravenna e Reggio Emilia); (iv) Veneto (Verona); (v) Friuli-Venezia Giulia (Trieste); (vi) Lazio (Roma); e (vii) Liguria (La Spezia).

Alla Data del Documento di Ammissione il Gruppo conta 79 dipendenti e n. 5 società dalla stessa (direttamente o indirettamente) controllate, nonché n. 4 società partecipate (direttamente o indirettamente e senza detenerne il controllo).

## **6.1.1 Divisione Operativa**

### **6.1.1.1 Amministrazioni condominiali**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'attività di amministrazione immobiliare del Gruppo si esplica principalmente con riferimento a complessi immobiliari rappresentati da condomini, supercondomini e comunioni.

In particolare, i condomini sono enti di gestione privi di personalità giuridica distinta da quella dei singoli proprietari, che operano in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso del bene comune. In particolare, le parti comuni del condominio formano oggetto di un compossesso *pro-indiviso* tra i proprietari. Con l'avvenuta costituzione del condominio, si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano, anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini.

I supercondomini – di cui la legge 11 novembre 2012 n. 220 ha meglio disciplinato le dinamiche di funzionamento – vengono configurati nel caso in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di taluni beni, impianti e servizi comuni in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano le norme sul condominio. Ricomprende, dunque, la circostanza per cui singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, hanno in comune beni, impianti e servizi legati con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati.

Con riferimento alle comunioni, queste si configurano nel caso in cui un bene ovvero un diritto reale su un bene sia di contitolarietà di più soggetti, presupponendo la comproprietà dello stesso bene in capo a tutti coloro che vi partecipano (ciascuno in ragione della propria quota), e si caratterizzano per il fatto che oggetto del godimento, e fine esclusivo della comunione, è il bene comune (*i.e.*, la proprietà comune indivisa).

Nell'ambito dell'attività di amministrazione condominiale, il Gruppo fornisce, *inter alia*, un servizio di contabilità e redazione di bilanci di gestione, nonché di predisposizione e redazione degli atti e documenti propedeutici allo svolgimento dell'attività di amministrazione condominiale (*e.g.* verbali assembleari, piani di riparto, adeguamenti normativi, etc.), oltre ad una serie di attività di gestione e amministrazione di servizi forniti da terzi al condominio sulla base di apposite convenzioni, e in particolare: (i) interventi tecnici e/o manutenzioni; (ii) assicurazioni e/o sinistri; (iii) pratiche legali e contenziosi; (iv) pagamenti e recupero crediti; (v) progettazione termoenergetica.

Inoltre, il Gruppo fornisce la propria assistenza con riferimento alle seguenti attività di gestione e amministrazione di servizi forniti da terzi al condominio: (i) attività catastale e computi metrici estimativi; (ii) gestione nella sostituzione e rinnovamento degli impianti; (iii) certificazione e riqualificazione energetica; (iv) studi e certificazioni in tema di prevenzione incendi. In aggiunta a quanto precede, il Gruppo si occupa dei seguenti adempimenti: (i) consultazione di tecnici e/o legali; (ii) richiesta di preventivi ordinari; (iii) ricerca di fornitori; (iv) tenuta di rapporti con le proprietà contigue; (v) stipulazione e/o aggiornamento delle polizze di assicurazione.

In particolare, in relazione allo svolgimento dei predetti servizi il Gruppo opera nell'ambito della gestione e del monitoraggio degli stessi laddove la relativa concreta realizzazione è affidata a fornitori esterni. I costi di tali servizi sono posti a carico dei condomini.

In aggiunta, i servizi risultano caratterizzati da una componente fortemente digitalizzata ad alto valore aggiunto, in forza di un'offerta che avviene, per il tramite di una piattaforma *software* finalizzata a una gestione del rapporto con i condomini diretto e immediato, e in maniera automatizzata.

L'Emittente dispone di un servizio di *call center*, in parte esternalizzato. In particolare, è prevista la possibilità di fruire di un servizio di assistenza clienti tramite numero verde delocalizzato, affidato ad un operatore specializzato, nonché è reso disponibile un servizio di reperibilità, fornito internamente, attivo ad ogni ora della giornata.

Con riferimento ai complessi immobiliari che utilizzano energia derivante da fonti rinnovabili (e.g. rinvenienti da processi di termovalorizzazione, attività cogenerative, geotermia), pari, alla Data del Documento di Ammissione, all'80% dei complessi immobiliari gestiti – per un numero pari a n.12 centrali termiche, tra cui le centrali termiche di CT G2 Gallaratese, Aldini II, CT Chiesa Rossa, Monte Amiata, Comunione Sant'Ambrogio e Olmi – l'Emittente offre ai condomini servizi di gestione, amministrazione e contabilizzazione con riferimento alla fornitura dell'energia elettrica e termica. In aggiunta, nel corso degli ultimi anni, il Gruppo si è specializzato nell'attività di ripartizione dei corrispettivi erogati, in regime di teleriscaldamento, a fronte della produzione di energia derivante da fonti energetiche alternative.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo si occupa della gestione condominiale di oltre 82.850 unità immobiliari, di cui circa (i) 65,5 mila su Milano e provincia (segnatamente: 54.280 su Milano, e 5.870 in provincia di Milano (1,5 mila su Como, 2 mila su Brescia e Chiari)), (ii) 8 mila su Roma, (iii) 5 mila tra Parma, Ravenna, Bologna e Reggio Emilia, (iv) 3 mila a Verona, (v) 2,3 mila a Domodossola e Novara, e (vi) 2,2 mila a Trieste, per un totale gestito superiore a 5,5 milioni di mq.

Nell'esercizio 2021 fino alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo ha gestito la cassa per conto dei condomini amministrati per un importo complessivo pari a circa 120 milioni di Euro annui (con riferimento alla gestione ordinaria) e circa 12 milioni di Euro (con riferimento alla gestione straordinaria).

Alla Data del Documento di Ammissione i clienti attivi del Gruppo (per tali intendendosi condomini e supercondomini) sono circa 1.200. Da un punto di vista della destinazione degli immobili amministrati, alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo svolge attività di amministrazione prevalentemente di complessi residenziali.

Nella sola area di Milano, alla Data del Documento di Ammissione il Gruppo opera prevalentemente nell'ambito dei supercondomini e, più in generale, di grossi complessi immobiliari che constano di oltre 1.000 unità immobiliari ciascuna. In tale contesto, assume particolare rilevanza la gestione di importanti centrali termiche, tra cui la CT G2 Gallaratese, tra le più grandi d'Europa, che conta oltre 4.800 appartamenti collegati, scuole, negozi e centri commerciali.

Negli ultimi anni, all'interno del *business* dell'Emittente, sta assumendo rilevanza l'attività di gestione di condomini nell'ambito del settore del *luxury homes*, attraverso la gestione di immobili di lusso e di proprietà immobiliari di prestigio che si contraddistinguono per caratteristiche esclusive (e.g. residenze sul Lago Maggiore nonché immobili di grande pregio ovvero di importante valore storico architettonico a Milano, Roma e Verona).

Il Gruppo è inoltre proprietario di n. 10 unità immobiliari ad uso residenziale, principalmente appartamenti, che ha messo a reddito mediante la locazione a soggetti terzi tramite la stipula di appositi contratti di locazione.

I ricavi consolidati del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 30 giugno 2021 per i servizi di amministrazione condominiale sono rispettivamente pari ad Euro 4.001 migliaia e ad Euro 3.356 migliaia.

Il grafico che segue riporta l'evoluzione storica del valore della produzione del Gruppo, relativamente al periodo 2016-2020.



Viene evidenziato per il periodo 2016 - 2019 il valore della produzione aggregato del gruppo (inteso come SIF e le sue controllate in ogni anno del periodo). Il dato inserito per il 2020 fa riferimento al valore della produzione del Gruppo pro forma.

#### 6.1.1.2 *Property & asset management*

Il Gruppo si occupa anche della gestione tecnica e amministrativa di complessi immobiliari per conto della proprietà, allo scopo di preservarne ed incrementarne il valore mediante la fornitura di servizi di *property & asset management*.

Tali servizi, effettuati dall'Emittente sia tramite la propria organizzazione e i propri dipendenti sia mediante collaboratori esterni, prevedono lo svolgimento sia di attività di *building management* sia di coordinamento delle attività di *facility*, la cui realizzazione viene affidata a fornitori terzi esterni al Gruppo.

In particolare, l'attività di *building management* si sostanzia nelle seguenti prestazioni:

- analisi preliminare attraverso l'esame della documentazione relativa all'immobile, l'effettuazione di sopralluoghi in loco, l'analisi della tipologia delle attività manutentive svolte all'interno dell'immobile e dei relativi contratti di manutenzione nonché della tipologia e delle componenti impiantistiche ivi presenti;
- reportistica trimestrale, da redigere secondo le tempiste concordate, relativa alla corretta esecuzione dei servizi manutentivi degli impianti dell'immobile;
- assistenza tecnica/operativa consistente principalmente (i) nella verifica della corretta redazione dei registri di manutenzione (e.g., registro antincendio, libretti impianti, ecc.), (ii) nella custodia e consegna delle chiavi dell'immobile, (iii) nella redazione e sottoscrizione dei verbali di consegna dell'immobile, (iv)

nella gestione degli interventi manutentivi (ordinari e straordinari) nonché delle risorse manutentive in loco, (v) nella redazione e aggiornamento della reportistica trimestrale, (vi) nell'apertura dei sinistri;

- assistenza amministrativa consistente (i) nella redazione di contratti di manutenzione e/o locazione, (ii) nella voltura delle utenze, (iii) nella redazione del *budget* annuale e/o triennale, (iv) nella gestione del ciclo attivo (affitti), (v) nella gestione del ciclo passivo (fornitori) mediante vidimazione delle fatture.

Diversamente, l'attività di coordinamento delle attività di *facility* si articola nell'organizzazione e direzione di una pluralità di prestazioni, la cui esecuzione viene esternalizzata a società terze, aventi ad oggetto la gestione degli interventi manutentivi post rogito, quali:

- esame della documentazione relativa alla singola unità immobiliare;
- integrazione e monitoraggio, fino al relativo completamento, delle attività di manutenzione elencate nel verbale di consegna;
- redazione settimanale della programmazione degli interventi, condivisa con il committente/fornitore;
- comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere di ripristino nei confronti del committente/fornitore;
- pianificazione degli interventi manutentivi di ripristino, previa gestione degli appuntamenti tra condomino e fornitori;
- reportistica settimanale relativa alla voltura delle utenze.

Nell'ambito dell'attività del *property & asset management*, l'Emittente fornisce ai propri clienti, *inter alia*, i seguenti servizi, gestiti internamente: (i) supporto operativo degli amministratori; (ii) *property management* tecnico amministrativo; (iii) assistenza in materia di commercializzazione e locazioni, esclusa l'intermediazione; (iv) assistenza nelle operazioni di acquisizione; nonché (v) un servizio di *due diligence*.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha in essere i seguenti contratti:

- (i) n. 1 contratto di *property management* e 1 contratto di *facility* relativi al complesso immobiliare "Abitare in Maggiolina" sito in Milano, sottoscritti rispettivamente il 13 febbraio 2020 e il 4 agosto 2020;
- (ii) n. 1 contratto di *property management* relativo al complesso immobiliare sito in Milano, Largo Richini 2/A, sottoscritto il 1° aprile 2021;
- (iii) n. 1 contratto di *property management* e *facility* relativo all'immobile "Uptown Gardens" sito in Roma, sottoscritto il 13 aprile 2021;
- (iv) n. 1 contratto di *property management* e *facility* relativo all'immobile "Domus Elegantia" sito in Milano, sottoscritto il 13 aprile 2021;
- (v) n. 1 contratto di *property management* relativo al complesso immobiliare sito in Roma, Via Casilina 1/3, sottoscritto il 13 aprile 2021.

Tali contratti hanno una durata variabile, compresa tra un minimo di tre mesi ad un massimo di un anno. Fanno eccezione alcuni di essi, che non presentano una durata specifica: ciascuna delle parti è legittimata a recedere, dando preavviso all'altra nel termine pattuito ovvero in quello stabilito dagli usi o, in mancanza, in un termine congruo.

Le tipologie di immobili che il Gruppo ha in gestione sono principalmente *business center*, complessi residenziali, logistica, edifici industriali, *shopping centers/retail parks*, centrali termiche.

I ricavi consolidati del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 30 giugno 2021 per i servizi di *property & asset management* sono pari, rispettivamente, a Euro 94.317 e a Euro 100.808.

#### **6.1.1.3 Partnership in Powerpoint City Car S.r.l.**

Il Gruppo – attraverso la *partnership* in Powerpoint City Car S.r.l. – svolge in via residuale l'attività di erogazione del servizio di ricarica e *wallbox* per auto ibride ed elettriche, attraverso l'installazione di colonnine di ricarica in aree condominiali e, dal 2020, anche su strade pubbliche, previa concessione comunale.

L'attività è svolta prevalentemente con riferimento a complessi condominiali nella provincia di Milano.

Dalla fine del 2020, Powerpoint City Car S.r.l. ha richiesto ed ottenuto l'autorizzazione per la vendita di energia elettrica. L'energia viene acquistata da diversi operatori all'impianto di distribuzione "City Gate", un punto di consegna virtuale all'ingresso della città di Milano. Tali servizi sono attivi da febbraio 2021.

#### **6.1.2 Modello di *business***

I risultati storicamente conseguiti dall'Emittente in termini di fatturato e andamento del business, sono frutto del modello di *business* implementato.

In particolare, il modello di business del Gruppo può essere suddiviso in quattro fasi principali:

##### Scouting di nuove opportunità

In questa fase viene effettuata un'attività di pubblicità su canali tradizionali ad alta penetrazione locale (carta stampata in primo luogo), nonché il Gruppo sfrutta le referenze dei clienti già gestiti che condizionano l'acquisizione di nuovi. In questa fase, il Gruppo mira principalmente all'individuazione di super condomini (tra cui le centrali termiche) che necessitano di gestioni evolute.

##### Affidamento del mandato

Il mandato viene di volta in volta conferito dai condomini al Gruppo attraverso una delibera condominiale che prevede anche: la gestione della contabilità e della rendicontazione del condominio, la gestione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, ivi incluso quelle attinenti al profilo energetico affidate a fornitori terzi.

##### Gestione operativa

La gestione operativa avviene tramite un servizio di *call center* attivo ad ogni ora della giornata per tutti i giorni della settimana. Inoltre, il singolo condomino può avere accesso costante alle informazioni finanziarie principalmente attraverso la struttura tecnologica fornita dall'Emittente.

Il Gruppo fornisce attività di efficientamento degli acquisiti mediante contratti quadro stipulati con i principali operatori di *utilities*.

##### Rinnovo del mandato

Il rinnovo del mandato avviene tramite una delibera dell'assemblea di condominio, generalmente tenuta dopo due anni dalla nomina.

Gli elementi chiave del modello di business del Gruppo possono essere riepilogati come segue:



- (i) Capacità consolidata nell' acquisizione di studi di amministratori, società e/o di singoli condomini;
- (ii) Incasso diretto degli emolumenti grazie all'accesso alla cassa condominiale che generalmente avviene dopo il pagamento dei fornitori strategici;
- (iii) Offerta di servizi digitalizzati ed efficiente gestione delle emergenze nonché ricerca della soluzione più efficace perseguibile;
- (iv) Alta percentuale di rinnovo del mandato da parte dell'assemblea condominiale, in particolare per quanto concerne i condomini maggiormente strutturati.

### 6.1.3 Fattori chiave di successo

Il punti di forza del Gruppo, a giudizio dell'Emittente, si possono riassumere come segue:

- *management team* con consolidata esperienza nel settore dell'amministrazione condominiale (più di 5,5 milioni di mq gestiti), anche di grandi complessi residenziali (i.e. Citylife, Milano 3; Monte Amiata);
- *management team* con consolidata esperienza nella crescita per linee esterne tramite operazioni di M&A;
- importante presenza e forte reputazione sul mercato (oltre 82 mila unità abitative gestite);
- solidità finanziaria grazie alla generazione di flussi di cassa costanti legati al numero delle unità immobiliari in gestione;
- fornitura di servizi digitalizzati, tramite piattaforma *software* e applicazioni, per una gestione del rapporto con i condomini diretta e immediata, che consente, *inter alia*, un accesso trasparente ai conti correnti condominiali e alla relativa contrattualista;
- rispetto di elevati *standard* qualitativi, in quanto tra i pochi operatori con certificazione di qualità ISO 9001 nell'ambito dell'amministrazione condominiale;
- significativa capacità di *problem solving* supportata da un'offerta integrata, relativa alla gestione di attività amministrative, tecniche, legali e fiscali, offerte per il tramite di fornitori terzi, e la prestazione di un servizio di *call center* a disposizione degli utenti.

### 6.1.4 Piattaforma Informatica

L'Emittente offre alcuni servizi anche tramite una piattaforma software informatica, costituita principalmente da due software, forniti in licenza d'uso da fornitori terzi, che agiscono in maniera complementare, un software gestionale (Domus) e un software documentale (Arxivar Next).

Mentre il software gestionale viene impiegato per sviluppare la parte utile a ripartire la gestione delle fatture e i versamenti dei condomini, il software documentale permette di smistare le pratiche afferenti la gestione dei condomini e l'archiviazione dei documenti. La sinergia dei due software permette all'Emittente di (i) meccanizzare completamente la gestione contabile e l'amministrazione degli immobili (e.g. subentri, solleciti di pagamento, controllo manutenzioni, redazione di verbali di assemblea, gestione rapporto fornitori/manutentori), (ii) gestire gli adempimenti fiscali dell'Emittente in modo completo ed autonomo (i.e. senza il supporto di un consulente a ciò preposto) ed i sinistri (i.e. potendosi verificare tramite il software lo stato di avanzamento del rimborso assicurativo); (iii) automatizzare le procedure e ottimizzare i processi, al fine di abbreviare i tempi di lavoro; (iv) monitorare le dinamiche endo-condominiali degli immobili in gestione;



e (v) archiviare e smaterializzare i documenti relativi alla contrattualistica. Inoltre, l'Emittente mette a disposizione dei condomini un'applicazione, collegata alla piattaforma, che consente loro di fruire direttamente di alcune funzionalità (e.g. il download di documenti e l'accesso alla contrattualistica legata all'immobile) attraverso il proprio smartphone

### 6.1.5 Polizze assicurative

In ragione dell'attività ordinaria del Gruppo e dei rischi cui esso è esposto, sono state stipulate polizze assicurative a copertura della responsabilità civile professionale.

Nella tabella che segue sono riportate le principali polizze sottoscritte stipulate dal Gruppo, in essere alla Data del Documento di Ammissione, con indicazione delle relative caratteristiche.

Soggetto assicurato	Assicurazione	N. polizza	Scadenza	Massimale
S.I.F. Italia S.r.l.	RC Professionale	1/39382/122/165039105	31/12/2021	Euro 3.000.000,00
Studio R.P.	RC Professionale	PI-08937617J4	31/12/2018	Euro 1.500.000,00
Studio A. Bononi S.r.l.	RC Professionale	2435297	30/06/2022	Euro 5.000.000,00
Home Service Italia S.r.l.	RC Professionale	AEAW0062672-LB	18/01/2022	Euro 1.500.000,00

### 6.1.6 Beni immobili in proprietà e in godimento

#### 6.1.6.1 Beni immobili in proprietà

Nella seguente tabella sono riportati i principali dati afferenti agli immobili in proprietà del Gruppo.

Denominazione interna	Ubicazione	Titolarietà	Superficie catastale (in mq)	Destinazione d'uso	Diritti e oneri reali in favore di terzi
Immobile Monte Santo <sup>2</sup>	Cinisello Balsamo, Via Monte Santo n. 86	SIF	31 mq	Uso residenziale	//
Immobile Toscana	Cinisello Balsamo, Viale Toscana n. 17	SIF	23 mq	Uso residenziale	//
Immobile Larici	Milano, Via dei Larici n. 19	SIF	88 mq	Uso residenziale	Usufrutto <sup>3</sup>
Immobile Mambretti <sup>4</sup>	Milano, Via Mambretti n. 5	SIF	110 mq	Uso residenziale	//
Immobile Martini	Milano, Via Martini n. 22	SIF	53 mq	Uso residenziale	Diritto di abitazione <sup>5</sup>

<sup>2</sup> L'Immobile è stato concesso in locazione dall'Emittente alla società Edil Awad S.r.l..

<sup>3</sup> Usufrutto per ½ in favore di Galgani Ivano in regime di comunione dei beni e per ½ in favore di Pozzi Annamaria in regime di comunione dei beni.

<sup>4</sup> L'Immobile è stato concesso in locazione dall'Emittente al Sig. Fath Abdel Hamed Fouad.

<sup>5</sup> Il diritto di abitazione è in favore di Casale Concetta.

Immobile Betulle <sup>6</sup>	Milano, Via delle Betulle n. 1	SIF	87 mq	Uso residenziale	//
Immobile Brescia 1	Brescia, Via Vittorio Emanuele II n. 4	Turotti & Partners S.r.l.	//	Uso uffici	//
Immobile Brescia 2	Brescia, Via Vittorio Emanuele II n. 4	Turotti & Partners S.r.l.	7 mq	Uso magazzino	//
Immobile Brescia 3	Brescia, Via Vittorio Emanuele II n. 4	Turotti & Partners S.r.l.	11 mq	Uso autorimessa	//
Immobile Chiari	Chiari (BS), Via Buffoli n. 10	Turotti & Partners S.r.l.	17 mq	Uso autorimessa	//

Alcuni delle suddette unità immobiliari sono ad uso residenziale e sono state messe a reddito mediante la concessione in locazione a conduttori terzi.

#### 6.1.6.2 Beni immobili in godimento

Nella seguente tabella sono riportati i principali dati afferenti agli immobili condotti in locazione nella disponibilità del Gruppo.

Denominazione interna	Ubicazione	Superficie catastale (in mq)	Destinazione d'uso indicata nel contratto di locazione	Conduttore	Locatore	Canone annuo pattuito	Scadenza
Immobile Adigetto	Verona, Via Adigetto n. 39	N.D.	Uso uffici	SIF	Giulietta S.r.l.	EUR 30.000	30/09/2026
Immobile Anselmi	Parma, Via Anselmi n. 81	N.D.	Uso uffici	SIF	Immobiliare Laura S.r.l.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primo anno di locazione: EUR 15.600.</li> <li>• Secondo anno di locazione: EUR 16.800.</li> <li>• Terzo anno di locazione: EUR 17.400.</li> <li>• A partire dal quarto anno di locazione: misura massima consentita dalla legge.</li> </ul>	02/05/2026

<sup>6</sup> L'Immobile è stato concesso in locazione dall'Emittente ai Sig.ri Premoli Andrea e Premoli Marco.

Immobile Lovanio 1	Milano, Via Lovanio n. 6	N.D.	Uso magazzino	SIF	Viganoni Maria	EUR 5.000	31/05/2022
Immobile Lovanio 2	Milano, Via Lovanio n. 6	N.D.	Uso uffici	SIF	Viganoni Marina Carla	EUR 26.000	30/11/2027
Immobile Lovanio 3	Milano, Via Lovanio n. 6	N.D.	Uso uffici	SIF	Tamai Eugenia Riccarda Iole	EUR 23.500	31/08/2026
Immobile Lovanio 4	Milano, Via Lovanio n. 6	N.D.	Uso uffici	SIF	Viganoni Maria	EUR 12.000	31/05/2022
Immobile Lovanio 5	Milano, Via Lovanio n. 6	N.D.	Uso uffici	SIF	Viganoni Marina Carla	EUR 35.504	31/05/2028
Immobile Falck	Milano, Via Falck 33/D	48 mq	Uso uffici	SIF	Azienda Lombarda Edilizia Residenziale di Milano	EUR 7.545,36	14/07/2023
Immobile Baracca	Milano, Piazzale Baracca n. 10	N.D.	Uso uffici	Studio A. Bononi S.r.l.	Bricoli Clelia	EUR 23.000	31/12/2022
Immobile Clefi	Milano, Via Clefi n. 5	N.D.	Uso magazzino	Studio A. Bononi S.r.l.	Immobiliare Ovest Milano S.r.l.	EUR 2.400	31/12/2024
Immobile Lorenteggio	Milano, Via Lorenteggio 157	N.D.	Uso residenziale	Studio A. Bononi S.r.l.	Pianta Marina Maria	EUR 6.000	31/12/2027
Immobile Cadorna	Domodossola, Via Cadorna n. 8	N.D.	Uso commerciale	Gestim Elaborazione Dati S.r.l.	Goggio Giorgio e Sorrentino Luca	EUR 20.400	31/12/2025
Immobile Pleiadi	Roma, L. go delle Pleiadi n. 14	N.D.	Uso uffici	Home Service Italia S.r.l.	Cooperativa C.E.P.L.A.C.	EUR 16.800	31/03/2026

## 6.2 Nuovi prodotti

Pur non avendo assunto, alla Data del Documento di Ammissione, alcuna deliberazione vincolante in tal senso, il *management* dell'Emittente ritiene che il possibile ampliamento dell'offerta, attraverso l'estensione dei servizi offerti e/o il lancio di nuovi servizi e/o l'estensione o l'incremento della qualità degli attuali, possa ragionevolmente rappresentare una significativa opportunità di crescita per il Gruppo.

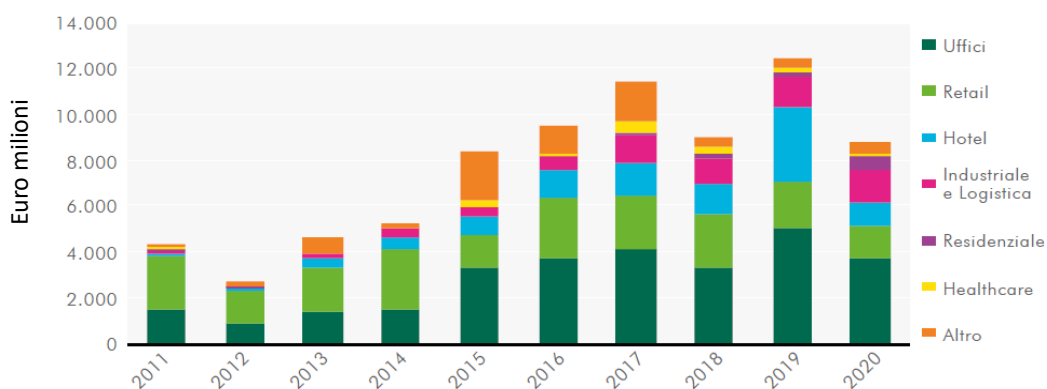
## 6.3 Principali mercati in cui opera il Gruppo e posizionamento competitivo

### 6.3.1 Investimenti immobiliari in Italia

Secondo uno studio del CBRE Research Italia 2021 – Real Estate Market Outlook, con riferimento al Commercial Real Estate (CRE), inteso come gli immobili destinati a generare reddito, il volume degli

investimenti in Italia si è attestato nel 2020 a circa Euro 8,8 miliardi, in diminuzione del 29% rispetto al 2019, ma in linea con il 2018. In particolare, si segnala che il 2019 è stato un anno record per tale settore. Nel corso dell'anno 2020 il trend dei volumi di investimento è rimasto sostanzialmente stabile con valori pari a circa Euro 2 miliardi a trimestre, mentre si è registrato un importante recupero nel corso del quarto trimestre pari a circa Euro 2,9 miliardi (+53% rispetto al Q3).

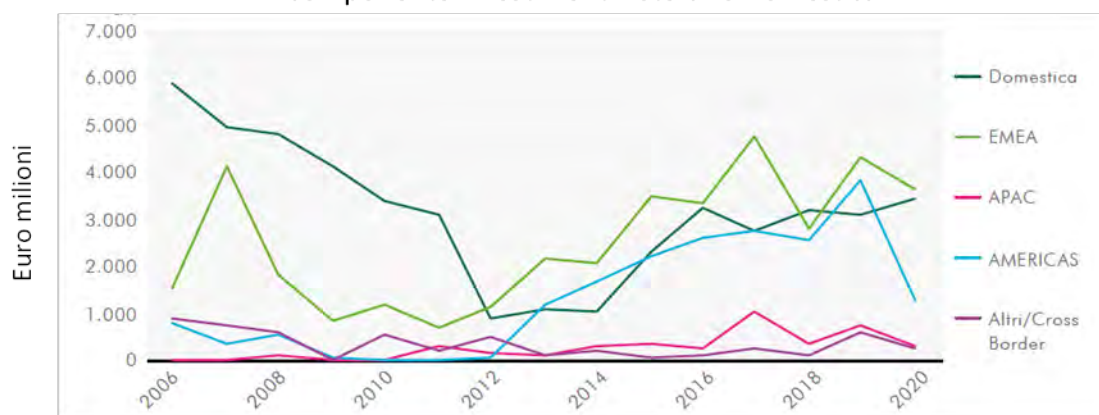
Investimenti per Asset Class



Fonte: CBRE Research Italia 2021 – Real Estate Market Outlook

La componente estera di tali investimenti risulta in riduzione nel 2020 con una percentuale di incidenza pari a circa il 59%, inferiore di circa dieci punti percentuali rispetto a una media nel periodo 2015-2019 (fonte CBRE Research Italia 2021 – Real Estate Market Outlook). Tale andamento risulta principalmente riconducibile al clima di incertezza dovuto alla pandemia da Covid – 19 che ha ridotto gli investimenti degli investitori paneuropei. Risultano invece cresciuti nel 2020 gli investimenti effettuati in Italia da parte di operatori locali domestici, con un incremento in valore assoluto del 10%, grazie soprattutto a grandi operazioni di portafoglio che hanno ritenuto il mercato nazionale più sicuro in un momento di incertezza (fonte CBRE Research Italia 2021 – Real Estate Market Outlook).

Componente investimenti Estera vs Domestica



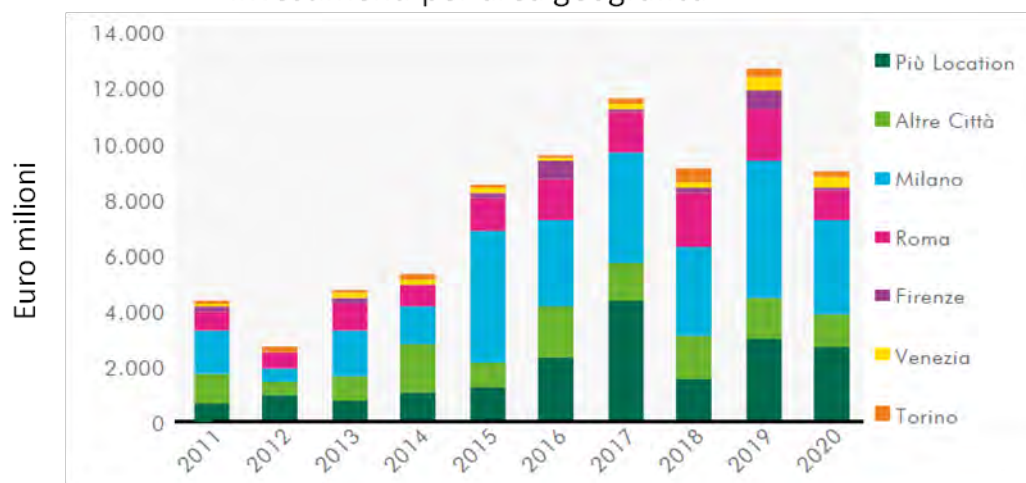
Fonte: CBRE Research Italia 2021 – Real Estate Market Outlook

La pandemia ha avuto molteplici ripercussioni, come la posticipazione degli investimenti in pipeline a causa delle restrizioni imposte durante il periodo di *lockdown*. In particolare, si è assistito a un atteggiamento attendista da parte degli investitori, legato al crescente clima di incertezza. Parimenti, la pandemia ha anche contribuito ad amplificare e diffondere in modo rapido processi già avviati come lo sviluppo dell'*e-commerce*

e dello *smart/remote working*.

Il volume degli investimenti in Italia risulta principalmente realizzato nell'area geografica di Milano. In particolare, nel 2020, oltre il 60% degli investimenti in uffici (prima *asset class* in Italia) si è concentrato nella città metropolitana di Milano, premiata, nonostante gli effetti della pandemia, dalla buona disponibilità di prodotto core nel *Central Business District* (CBD). Il residenziale ha offerto nel 2020 opportunità di sviluppo grazie a nuove acquisizioni nelle aree di trasformazione urbana sempre nella città metropolitana di Milano che si sono confermate il principale target degli investitori istituzionali, domestici e internazionali.

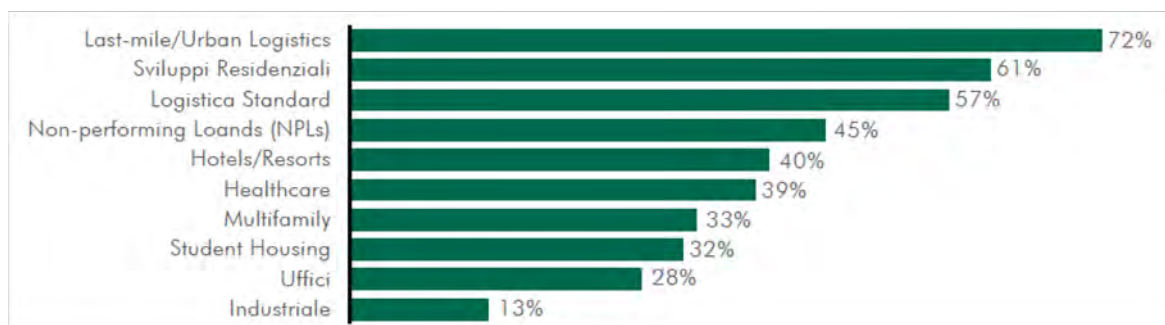
### Investimenti per area geografica



Fonte: CBRE Research Italia 2021 – Real Estate Market Outlook

All'interno della CBRE Research Italia 2021 – Real Estate Market Outlook vengono riportati i dati raccolti da CBRE nel CBRE Investor Intentions Survey 2021. Al riguardo, CBRE ha raccolto in un sondaggio il *sentiment* dei principali investitori italiani e internazionali operanti nel mercato CRE italiano, per valutare le loro aspettative e intenzioni di investimento nel 2021. La quota preponderante degli investitori prevede che le proprie attività di acquisizione (40%) e dismissione (56%) si manterranno stabili rispetto al 2020. Inoltre, coloro che si aspettano un'attività di acquisizione/dismissione più intensa sono in numero superiore rispetto a chi prevede invece un rallentamento. Emerge inoltre una forte propensione all'investimento nei settori della Logistica, in particolar modo nel segmento *last mile*, e del residenziale.

### Intenzioni di investimento 2021

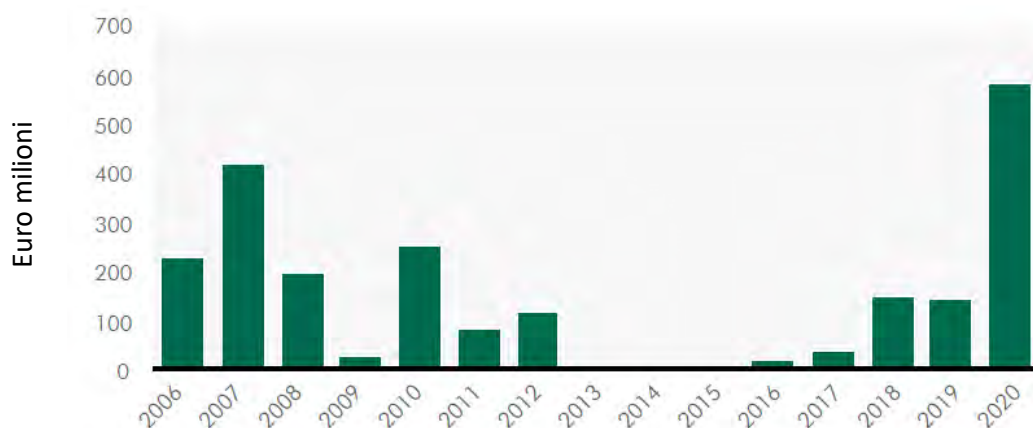


Fonte: CBRE Research Italia 2021 – Real Estate Market Outlook

Il mercato residenziale italiano registra nel 2020 un volume pari a circa Euro 0,6 miliardi (Fonte: CBRE

Research Italia 2021 – Real Estate Market Outlook) e risulta principalmente focalizzato all'interno di grandi ambiti di trasformazione urbana. Inoltre, si registrano i primi investimenti rilevanti su immobili esistenti a reddito grazie all'ingresso sul mercato di grandi patrimoni di proprietà di investitori istituzionali domestici.

### Volumi di investimento nel residenziale in Italia



Fonte: CBRE Research Italia 2021 – Real Estate Market Outlook

La crisi legata all'emergenza Covid-19 ha messo in luce la capacità di resilienza del mercato immobiliare residenziale europeo. Gli investitori appaiono concordi su una prospettiva di totale recupero dei fondamentali della domanda di residenze per studenti al termine dell'emergenza Covid-19. In particolare, in Italia, gli ambiti di trasformazione urbana della città metropolitana di Milano si confermano il principale target degli investitori istituzionali, domestici e internazionali.

### 6.3.2 Amministrazioni condominiali

#### 6.3.2.1 Composizione degli edifici in Italia

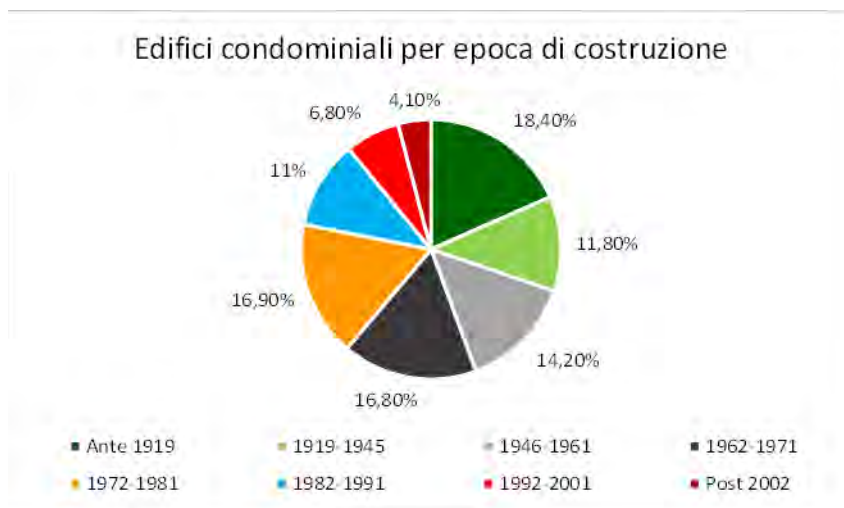
In Italia sono presenti circa 14,5 milioni di edifici dei quali circa 12,2 milioni sono ad uso residenziale e circa 1,2 milioni sono condomini in cui abita circa il 58% delle famiglie italiane (Centro Studi YouTrade per la Fiera del Condominio Sostenibile 2019).



Fonte: ISTAT e Centro Studi YouTrade per la Fiera del Condominio Sostenibile 2019

I dati evidenziano il carattere strategico del settore residenziale dal punto di vista sociale, edilizio-urbanistico e ambientale, trattandosi di un capitale immobiliare edificato per la maggior parte dal primo dopoguerra fino

agli anni '90, con oltre il 60% dei condomini realizzato prima del 1976 (anno in cui per la prima volta fu introdotta una legge sui criteri di efficienza energetica negli edifici), mentre oltre l'80% prima dell'introduzione della Legge 10/1991, la prima legge strutturata sull'efficienza energetica (Centro Studi YouTrade per la Fiera del Condominio Sostenibile 2019).



*Fonte: ISTAT e Centro Studi YouTrade per la Fiera del Condominio Sostenibile 2019*

### 6.3.2.2 Distribuzione degli edifici in Italia

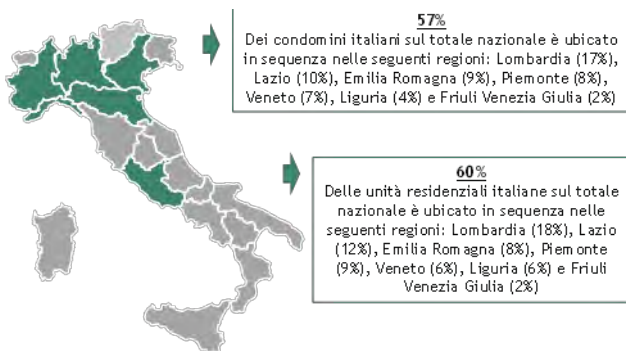
La distribuzione di condomini in Italia risulta predominante in Lombardia con un'incidenza sul totale delle regioni italiane di circa il 17% e circa il 18% per quanto riguarda le unità residenziali. Le principali regioni che seguono nella classifica confrontate con il totale nazionale sono approssimativamente: (i) il Lazio con il 10% di condomini (12% riguardo le unità abitative); (ii) l'Emilia-Romagna con il 9% di condomini (8% riguardo le unità abitative); (iii) Campania con l'8% di condomini (9% unità abitative) e (iv) il Piemonte con l'8% di condomini (9% riguardo le unità abitative) (Fonte: ISTAT e Centro Studi YouTrade per la Fiera del Condominio Sostenibile 2019). In tale contesto, circa il 57% dei condomini e circa il 60% delle unità abitative è distribuito nelle regioni dove opera l'Emittente e il Gruppo (Lombardia, Lazio, Emilia-Romagna, Piemonte, Veneto, Liguria e Friuli).



Distribuzione dei condomini in Italia		
Regione	Condomini	Unità residenziali
Piemonte	8%	9%
Valle d'Aosta	0%	0%
Lombardia	17%	18%
Trentino Alto Adige	2%	2%
Veneto	7%	6%
Friuli Venezia Giulia	2%	2%
Liguria	4%	6%
Emilia Romagna	9%	8%
Toscana	7%	6%
Umbria	1%	1%
Marche	3%	2%
Lazio	10%	12%
Abruzzo	2%	2%
Molise	0%	0%
Campania	8%	9%
Puglia	6%	6%
Basilicata	1%	1%
Calabria	3%	3%
Sicilia	7%	7%
Sardegna	2%	2%
<b>Italia</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fonte: ISTAT e Centro Studi YouTrade per la Fiera del Condominio Sostenibile 2019

#### Distribuzione geografica dei condomini/unità residenziali



Fonte: Centro Studi YouTrade per la Fiera del Condominio Sostenibile 2019

In generale, il mercato delle amministrazioni condominiali ha una connotazione frammentata, essendo i condomini piuttosto legati a figure di piccoli studi di professionisti. Al riguardo, vista la crescente complessità nella gestione degli stabili, si registra anche un nuovo orientamento che potrebbe favorire la presenza di player più strutturati e società dedicate all'attività di amministrazione condominiale (Fonte: www.ALAC.it, Società).

### 6.3.3 Mercato del *property management*

La performance nel 2018 del mercato dei servizi immobiliari suddiviso per fasi/segmenti della catena del



valore evidenzia come il *property management* si posizioni a valle della catena del valore dei servizi immobiliari. Il *property management* è un mercato ampio (rappresentando dimensionalmente ¼ del mercato italiano dei servizi *real estate*) e ad alta intensità di manodopera, con redditività inferiore rispetto agli altri servizi erogati in ambito *real estate*.

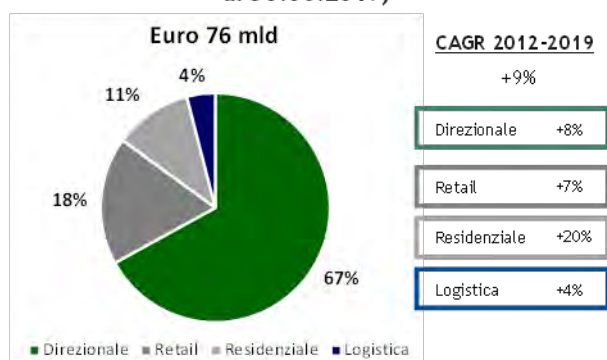
Tale mercato sta attraversando una fase di *commoditization* e pressione commissionale principalmente dovuta alla mancanza di innovazione e basse barriere all'entrata, con commissioni tendenti al ribasso principalmente nel segmento direzionale, mentre i sotto-segmenti alternativi (*i.e.*, formule uffici flessibili, appartamenti con formula *servizi, social housing*), legati alle richieste dei *tenant*, possono contare su maggiori margini commissionali.

	ASSET MGT/ STRATEGY ADVISORY	DUE DILIGENCE/ VALUATION	PROJECT MANAGEMENT	PROPERTY MANAGEMENT	FACILITY MANAGEMENT
Dimensioni stimate (E/mld)	8,1	2,9	1,1	9,6	11,7
Marginalità sul fatturato	40%-45%	25%-30%	20%-25%	5%-10%	5%-10%
N° dipendenti (mgl)	47,4	16,3	6,6	74,4	96,5
Fatturato/ N. Dipendenti (E/mgl)	171	178	167	129	121

Fonte: LCA Real Estate Observatory 2019

Il patrimonio immobiliare gestito dai fondi ha registrato una crescita contenuta negli ultimi anni (+9%); il comparto direzionale rimane la *asset class* preferita dagli investitori, con una quota di mercato in forte crescita del comparto residenziale. Al riguardo, si prevede una grande espansione del comparto residenziale sia sul segmento *prime*, relativo a gli immobili in zone di pregio, che su sub-segmenti alternativi come ad esempio *student housing, RSA, ecc.*

#### Composizione masse immobiliari gestite dai fondi italiani di *real estate* divise per *asset class* (dati al 30.06.2019)



Fonte: LCA Real Estate Observatory 2019

Il segmento *prime*, relativo agli immobili in zone di pregio, guida la crescita del valore delle locazioni guidato dal direzionale su Milano e Roma e dal residenziale su Milano. Inoltre, tale segmento *prime*, con riferimento al retail su Milano, mostra valori molto alti trainati dalla forte domanda dei *brand* del lusso.

## Trend del valore locativo per asset class

Dati al 30.06.2019		OVERALL		SEGMENTO PRIME	
		Milano	Roma	Milano	Roma
Direzionale	€/mq/anno	133	156	517	364
	CAGR 2016-19	+0,1%	-1,5%	+2,5%	+3,6%
Retail	€/mq/anno	236	276	1.452	744
	CAGR 2016-19	+0,8%	-1,1%	+0,4%	+0,0%
Residenziale	€/mq/anno	126	122	498	335
	CAGR 2016-19	+0,6%	-2,3%	+1,2%	-0,5%
Logistica	€/mq/anno	60	60		
		+0,4%	-5,1%		

Fonte: LCA Real Estate Observatory 2019

Nel mercato del *property management* si osservano due trend volti al consolidamento delle posizioni competitive: (i) la crescita per linee esterne attraverso operazioni di M&A al fine di consolidare i volumi e (ii) alcune integrazioni/partnership lungo la catena del valore (Fonte: LCA Real Estate Observatory 2019). Infine, molti player stanno integrando le capacità tecnologiche, adottando software per la contabilità e la rendicontazione di semplice comprensione per l'utente finale per la gestione di attività ricorrenti e sviluppando app per gli utenti finali a supporto dei servizi per i *tenant* (Fonte: LCA Real Estate Observatory 2019).

### 6.3.3.1 I principali player

Il settore delle attività immobiliari nel nostro Paese risulta caratterizzato, più che negli altri Paesi europei, dalla presenza di micro e piccole imprese e dalla quasi totale assenza di grandi imprese. Questa situazione ha visto negli ultimi anni qualche prima trasformazione, soprattutto tra le principali società del settore, con alcuni importanti processi di aggregazione. Tale processo sottolinea l'importanza delle dimensioni aziendali nell'affrontare i cambiamenti strutturali del mercato, insieme alla crescita del livello e della complessità dei servizi offerti, spinta anche dalla presenza di società e investitori internazionali (Fonte: Scenari Immobiliari – novembre 2020).

Le dieci principali società italiane di *Asset management*, costituite in gran parte da SGR, detengono il novanta per cento circa del totale degli asset gestiti (Fonte: Scenari Immobiliari – novembre 2020). La gestione operativa di tale patrimonio immobiliare viene affidata a società operanti nell'ambito dei servizi immobiliari, tra cui il *property management*.

In particolare, tale settore sta osservando negli ultimi anni in Italia, in linea con quanto avviene a livello internazionale, processi di aggregazione tra società di servizi ponendo enfasi sull'importanza delle dimensioni aziendali per affrontare i cambiamenti strutturali del mercato. La presenza di player internazionali standardizza il livello dei servizi offerti e spinge l'affermazione di realtà sempre più strutturate anche a livello nazionale, in grado di offrire servizi sempre più complessi.

Il fatturato 2019 relativo all'attività di *property management* delle società leader in Italia in tale settore risulta pari a circa Euro 160 milioni e il numero di addetti risulta pari a circa 900 unità. La maggior parte di tali

società ha il *property management* come *core business*. Tali società offrono prevalentemente i servizi di *property management* a livello concorrenziale nel settore di riferimento, mentre solo un quarto di esse svolge la propria attività per una società di *asset management* ad essa collegata (mercato *captive*).

Società	Fatturato totale (mln Euro)	Fatturato Property (mln Euro)	Addetti (n.)	Addetti property (n.)
Sidief	55,2	55,2	135	135
BNP Paribas RE	16,5	16,5	60	60
Cushman & Wakefield	nd	14,1	nd	173
Agire	19,8	13,9	153	94
Pretios Integra	25,3	13,1	106	68
Yard	27,5	10,0	142	45
Generali Real Estate (Italia)	29,1	8,7	135	98
Abaco Team (Gabetti)	20	7,8	135	53
Revalo	10,4	7,4	74	61
Enpam RE	13,3	5,7	82	39
Coima	10,4	4,7	69	36
Colliers	14,1	1,0	63	11
Morning Capital	5,0	1,0	25	10
CdP Immobiliare	2,6	0,8	11	5
<b>Totale</b>	<b>249</b>	<b>160</b>	<b>1.190</b>	<b>888</b>

Fonte: Scenari Immobiliari – Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia - novembre 2020

Tra le società leader nel *property management* in Italia, il settore trainante è rappresentato dal direzionale, seguito dalla logistica, dal residenziale e dal retail. (Fonte: Scenari Immobiliari – Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia - novembre 2020).

Superficie gestita (migliaia di mq)

Società	Totale	Uffici	Retail e centri commerciali	Residenza *	Logistica	Ricettivo	RSA	Altro
Pretios Integra	8.256	1.381	687	412	1.350	144	32	4.250
BNP Paribas RE	6.544	1.239	707	99	3.673	83	114	629
Revalo	5.597	1.175	784	1.567	952	280	336	504
Abaco Team (Gabetti)	5.580	804	236	789	1.098	41	-	2.613
Agire	5.366	1.119	769	1.392	774	44	53	1.215
Yard	4.620	2.000	500	500	1.000	100	20	500
Generali Real Estate (Italia)	3.990	2.690	211	97	358	54	-	580
Cushman & Wakefield	3.100	850	1.500	-	650	50	50	-
CdP Immobiliare	1.868	-	-	-	-	-	-	1.868
Enpam RE	1.860	905	121	379	213	101	114	27
Coima	1.717	681	68	91	355	47	-	475
Colliers	1.293	749	29	46	-	406	63	-
Morning Capital	260	70	-	150	-	-	-	40
Sidief	565	40	35	490	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>50.616</b>	<b>13.703</b>	<b>5.647</b>	<b>6.012</b>	<b>10.423</b>	<b>1.350</b>	<b>782</b>	<b>12.701</b>

Fonte: Scenari Immobiliari – Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia - novembre 2020

\* Comprende residenze private in locazione, social housing, serviced apartments, senior housing.

Il patrimonio gestito è espresso sulla base della superficie complessiva e delle superfici delle singole funzioni

La gestione degli uffici si conferma l'attività trainante, con oltre il 27% delle superfici in gestione, seguito dal settore della logistica con circa il 20%. Seguono quindi il comparto retail e centri commerciali e il comparto della residenza, in continuo trend di crescita. Si tratta in gran parte del residenziale *multi-family*, mentre lo *student housing*, anch'esso in crescita, non ha ancora una massa critica rilevante (Fonte: Scenari Immobiliari – Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia - novembre 2020).

#### **6.4 Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente**

L'Emittente nasce nel 1986, come società di intermediazione finanziaria con l'obiettivo di reperire clienti interessati ad accendere mutui ipotecari presso taluni istituti di credito.

Nel 1993 viene registrata una variazione dell'oggetto sociale dell'Emittente, da società di intermediazione finanziaria a società di gestione ed amministrazione di patrimoni per conto di terzi.

Nel corso del 1997, l'Emittente organizza la realizzazione della prima riqualificazione di una grande centrale termica nel quartiere Olmi di Milano, mentre nel 1999 coordina il collegamento della centrale termica C4 Gallaratese (che consta di circa 2.300 unità immobiliari) con il termovalorizzatore Silla 2.

Nel 2004, l'Emittente viene designata dal tribunale di Milano per il collegamento a una delle più grandi centrali termiche d'Europa, per la valorizzazione dell'energia elettrica di circa 4.800 unità abitative (riducendo in circa 15 anni del 50% la spesa energetica).

Nel 2010, l'Emittente si occupa dell'organizzazione per la realizzazione di un importante intervento di riqualificazione tecnico ambientale della centrale termica originariamente funzionante a BTZ 0,3%, attraverso l'installazione di una pompa geotermica tra le più grandi in Europa, per un valore di circa 15 milioni di Euro di investimento.

Nel corso del 2015/2016, l'Emittente prosegue la propria espansione, tramite l'apertura delle 2 sedi romane nei quartieri Eur e Parioli, nonché attraverso l'acquisizione – avvenuta in più *tranches* – del 75,5% del capitale sociale di Home Service Italia S.r.l. (società attiva su Roma operante nel settore dell'amministrazione di condomini e nella gestione di beni immobili per conto di terzi). Nel 2018, Home Service S.r.l. viene a detenere l'8% del capitale sociale della Casadio AIMI & Partners Italia S.r.l. (società operante nel settore della gestione degli immobili).

Nel 2017, l'Emittente sottoscrive una partecipazione pari al 50% del capitale sociale di Powerpoint City Car S.r.l. (società che fornisce servizi di ricarica e *wallbox* per auto ibride ed elettriche) per una quota di capitale sociale nominale sottoscritto pari a Euro 50.000.

Nel 2018 l'Emittente acquisisce, inoltre, partecipazioni di minoranza in due società operanti nel settore dell'amministrazione di condomini: in particolare, SIF acquista una partecipazione pari al 20% del capitale sociale di Studio RP S.r.l., attiva su Milano, per un corrispettivo pari a Euro 66.380,59 e una partecipazione pari al 30% del capitale sociale di Turotti & Partners Italia S.r.l., attiva su Chiari e Brescia, per un corrispettivo pari a Euro 19.500,00.

Nel 2019, la Società completa l'acquisizione del restante 80% del capitale sociale di Studio RP S.r.l. per un corrispettivo pari a Euro 390.000 e del 21,5% del capitale sociale di Turotti & Partners Italia S.r.l. per un corrispettivo pari a Euro 39.000,00, nonché la società controllata Home Service Italia S.r.l. acquista una partecipazione pari al 90% del capitale sociale di SCOT Servizi S.r.l. (società attiva su Reggio Emilia operante nel settore dell'amministrazione di condomini) per un corrispettivo pari a Euro 120.000,00.

Nel 2020 l'Emittente realizza l'acquisto delle quote di partecipazione in due società operanti nel settore dell'amministrazione di condomini: in particolare SIF acquista una partecipazione pari al 49% del capitale sociale di Gestim Elaborazione Dati S.r.l., attiva sulla zona del Lago Maggiore, per un corrispettivo pari a Euro 225.400,00 e una partecipazione pari al 49% del capitale sociale di Studio A. Bononi S.r.l., società attiva su Milano, per un corrispettivo pari a Euro 215.510,49.

In data 21 dicembre 2020, il dott. Giovanni Zambenardi trasferisce all'Emittente la clientela del proprio studio professionale, per un corrispettivo pari a Euro 25.000,00. Infine, in data 22 dicembre 2020, l'Emittente acquista dal signor Maurizio Chianchiano l'azienda relativa all'amministrazione di n. 97 condomini, di cui

questo era titolare, per un corrispettivo pari a Euro 64.000,00.

Nell'aprile 2021 viene effettuata la fusione per incorporazione nell'Emittente di Studio RP S.r.l. e l'acquisto della restante quota di Studio A. Bononi S.r.l. per un corrispettivo pari a Euro 372.970,00, nonché della restante quota di Gestim Elaborazione Dati S.r.l., per un corrispettivo pari a Euro 335.026,76.

In aggiunta, nel 2021 viene perfezionato l'acquisto di una partecipazione pari al 40% del capitale sociale di Gestionistabili S.r.l. (società attiva su Triste operante nel settore dell'amministrazione di condomini), per un corrispettivo pari ad Euro 102.041,00, e del portafoglio immobiliare Avesani, per un corrispettivo pari a Euro 76.128,00, imposte incluse.

## **6.5 Strategie e obiettivi**

L'Emittente ritiene che la strategia di sviluppo del Gruppo sia da attuarsi secondo le seguenti linee di azione quali: (a) 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; (b) crescita per linee esterne attraverso operazioni di M&A, tramite aggregazione, con talune società attive nel settore dell'amministrazione di condomini e del *property management*.

In particolare, con riferimento alla crescita per linee esterne, il Gruppo intende operazioni di integrazione ed 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, l'Emittente sta valutando di procedere ad operazioni di riorganizzazione infra-gruppo.

Tale strategia di sviluppo sarà perseguita facendo leva sull'esperienza maturata dal Gruppo e sui fattori chiave di successo del Gruppo e si concentrerà nel perseguimento dei seguenti obiettivi:

### *Incremento del numero delle unità immobiliari in gestione*

Rientra tra gli obiettivi dell'Emittente, quello di ampliare il numero delle unità immobiliari in gestione, individuate mediante una metodologia selettiva, e, segnatamente, privilegiando grandi complessi immobiliari e condomini, e, dunque, con elevate criticità gestionali in cui l'Emittente potrà sfruttare il *know-how* maturato.

A riguardo, la Sardegna potrebbe essere un mercato di elezione soprattutto nelle aree ad alta densità abitativa estiva (*i.e.*, nord – nord-ovest / sud – sud-ovest) ove sono presenti comprensori e altre realtà di notevoli dimensioni.

Tra le azioni strategiche che l'Emittente intende perseguire nel corso del 2022, è prevista altresì l'espansione del *business* grazie al perfezionamento di acquisizioni di studi di amministrazione di piccole e medie dimensioni attive nel settore della gestione degli immobili.

### *Penetrazione del mercato per aumentare la riconoscibilità del brand e accreditarsi come operatore di riferimento presso grandi investitori istituzionali (e.g. banche, SGR, assicurazioni) per la gestione di grandi immobili*

Le strategie di sviluppo dell'Emittente prevedono che nel corso del 2022 venga avviato un programma volto a rafforzare la riconoscibilità del *brand* nei confronti di clienti istituzionali (*e.g.* banche, SGR, assicurazioni), anche attraverso incontri dedicati, con l'auspicio di acquisire opportunità di gestione per unità c.d. cielo/terra, oggi presenti solo in minima percentuale nel portafoglio dell'Emittente.

In tale contesto, l'Emittente ha avviato un programma volto a rafforzare la riconoscibilità del *brand* grazie a campagne di *marketing* scandite da incontri dedicati ad una platea di operatori di elevato *standing*, anche con l'obiettivo di espandere il novero dei servizi resi dal Gruppo, tra cui la fornitura di servizi su immobili di pregio storico-architettonico, nicchia di mercato non ancora presidiata dal Gruppo.

A giudizio dell'Emittente, una maggiore penetrazione nel settore del *property management* sarà possibile anche grazie alle capacità e al *know-how* maturati nell'ambito della gestione di fattispecie complesse quali le amministrazioni condominiali. Al riguardo, l'Emittente ritiene, grazie al percorso di innovazione tecnologica già avviata, di possedere le caratteristiche necessarie alla creazione di valore aggiunto in un settore che, come indicato, registra basse marginalità e risulta generalmente contraddistinto da bassa innovazione e da limitate barriere all'ingresso.

Tali fattori caratterizzanti l'Emittente, uniti ad una solidità economico-patrimoniale dovuta al *business* storico dell'amministrazione condominiale, consentirebbero al Gruppo di incrementare il proprio posizionamento nel settore mantenendo alti *standard* qualitativi e condizioni concorrenziali.

Il Gruppo, nel perseguire i propri obiettivi beneficerebbe del fatto che il suo mercato di operatività, in cui i servizi di *property management* all'interno dell'*asset class* residenziale registrano un incremento di domanda, vi sono barriere all'ingresso rappresentate dal fatto che gli operatori già presenti nel mercato che intendessero penetrare il comparto delle amministrazioni condominiali o che effettuano tale servizio in via residuale, potrebbero registrare delle difficoltà conseguenti agli investimenti necessari ad operare nel rispetto di livelli qualitativi elevati, al mantenimento di margini già compresi dalle dinamiche di mercato delineate.

#### **6.6 Informazioni in merito all'eventuale dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è titolare di (i) un nome a dominio "*sifitalia.it*", correttamente registrato e valido, e (ii) un marchio non registrato figurativo:



I marchi di fatto godono generalmente di una tutela limitata rispetto ai marchi registrati, sostanzialmente consistente nel diritto di utilizzare il marchio in questione senza tuttavia, ad esempio, poter impedire a terzi l'eventuale deposito di un marchio identico o simile in una zona diversa da quella in cui il marchio di fatto è noto (fatte salve le ipotesi di marchio di fatto avente notorietà nazionale). Anche per queste ragioni, è intenzione dell'Emittente procedere al più presto alla registrazione del marchio di fatto.

Si segnala, con riferimento ai programmi software licenziati descritti sub punto 6.1.4, una dipendenza dell'Emittente dai relativi fornitori, in quanto (i) i due software costituenti la piattaforma informatica con cui l'Emittente principalmente fornisce i propri servizi sono di titolarità di terzi, (ii) i quali possono impedire l'ulteriore utilizzo del software da parte dell'Emittente in caso di inadempienze contrattuali di quest'ultima (e.g. ritardo di 30 giorni nel pagamento di una fattura). Non si segnala invece, da parte dell'Emittente, alcuna dipendenza da brevetti. A margine, si riportano nel seguito le certificazioni acquisite dall'Emittente:

<b>Certificazione</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Scadenza</b>
EN ISO 9001: 2015	Servizi di gestione e amministrazione complessi immobiliari e centrali termiche	22 novembre 2022



## 6.7 Fonti delle dichiarazioni formulate dall'Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale

Il Documento di Ammissione contiene dichiarazioni di preminenza sul posizionamento dell'Emittente, valutazioni di mercato e comparazioni con i concorrenti, formulate, ove non diversamente specificato, dallo stesso Emittente sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, della propria esperienza nonché di dati pubblici.

Per maggiori dettagli circa il posizionamento concorrenziale dell'Emittente si rinvia a quanto già descritto nel precedente Paragrafo 6.3.

## 6.8 Investimenti

### 6.8.1 Descrizione dei principali investimenti effettuati dall'Emittente

Il presente Paragrafo riporta l'analisi degli investimenti effettuati dal Gruppo in "Immobilizzazioni materiali e immateriali" nel corso degli esercizi chiusi al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2020.

Si riporta di seguito il riepilogo degli investimenti in "Immobilizzazioni materiali e immateriali" effettuati dal Gruppo nel corso degli esercizi chiusi al 30 giugno 2021 e al 31 dicembre 2020:

#### **Investimenti in immobilizzazioni immateriali**

La seguente tabella riporta l'ammontare degli investimenti in "Immobilizzazioni immateriali", suddivisi per tipologia, effettuati dal Gruppo nel corso dell'esercizio chiuso al 30 giugno 2021:

Imm. Immateriali (Dati in Euro/000)	Impianti e ampl.	Avviamento	Imm. in corso e acconti	Altre	Totale
Incrementi giu-'21	1	1.275	4	13	1.292

Al 30 giugno 2021 gli investimenti in "Immobilizzazioni Immateriali" sono pari ad Euro 1.292 migliaia. Nel corso del primo semestre 2021 l'Emittente ha investito principalmente in *Avviamento* per Euro 1.275 migliaia composto principalmente dall'avviamento generato dall'acquisizione dello Studio RP S.r.l., dall'acquisizione di mandati di amministrazione condominiali da terzi e da differenze di consolidamento delle società Gestim Elaborazione Dati S.r.l., Home Service Italia S.r.l., Sc.Ot. Servizi S.r.l., Studio A.Bononi S.r.l. e Turotti & Partners Italia S.r.l..

#### **Investimenti in immobilizzazioni materiali**

La seguente tabella riporta l'ammontare degli investimenti in "Immobilizzazioni materiali", suddivisi per tipologia, effettuati dal Gruppo nel corso dell'esercizio chiuso al 30 giugno 2021:

Imm. Materiali (Dati in Euro/000)	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Attrezzature ind. e comm.	Altre Imm. Materiali	Totale
Incrementi giu-'21	–	38	5	41	84

Al 30 giugno 2021 gli investimenti in "Immobilizzazioni Materiali" sono pari ad Euro 84 migliaia. Nel corso del primo semestre 2021 l'Emittente ha investito principalmente in *Altre Immobilizzazioni materiali* per Euro 41 migliaia e in *Impianti e macchinari* per Euro 38 migliaia.

La voce *Altre Immobilizzazioni materiali* è principalmente composta da (i) Mobili e arredi (ii) Telefoni cellulari (iii) *Hardware* mentre la voce *Impianti e macchinari* è composta principalmente da (i) Macchine d'ufficio

elettroniche e (ii) Impianti tecnici specifici.

### **6.8.2 Descrizione dei principali investimenti in corso di realizzazione e futuri**

Alla Data del Documento di Ammissione non vi sono investimenti significativi in corso di realizzazione ovvero in relazione ai quali l'Emittente abbia assunto impegni definitivi.

Inoltre, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha deliberato investimenti futuri. Tuttavia, l'Emittente prevede investimenti relativi alla normale gestione dell'attività nonché investimenti volti ad ottimizzare la struttura del modello di business al fine di adeguarla con i livelli di domanda della clientela.

### **6.8.3 Joint ventures e società partecipate**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente detiene, direttamente o indirettamente, partecipazioni nelle seguenti società: (i) Studio A. Bononi S.r.l.; (ii) Gestim Elaborazione Dati S.r.l.; (iii) Home Service Italia S.r.l.; (iv) Turotti & Partners S.r.l.; (v) Powerpoint Citycar S.r.l.; (vi) Gestionistabili S.r.l.; (vii) SCOT Servizi S.r.l. (controllata da Home Service Italia S.r.l.); (viii) Casadio AIMI & Partners S.r.l., partecipata da Home Service Italia S.r.l.; (ix) Constructa S.r.l. (in liquidazione).

Per maggiori informazioni in merito alle partecipazioni detenute dall'Emittente, si rinvia al Paragrafo 7.2 che segue.

### **6.8.4 Problematiche ambientali**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di problematiche ambientali tali da influire in maniera significativa sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali dell'Emittente stesso e del Gruppo.



## 7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

### 7.1 Descrizione della struttura organizzativa dell'Emittente

L'Emittente è la società capogruppo del Gruppo SIF.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente controlla ai sensi dell'art. 2359 comma 1, n. 1 e 2, codice civile, direttamente e indirettamente 5 società.

La seguente *chart* di Gruppo riepiloga in forma grafica le diverse entità del Gruppo alla Data del Documento di Ammissione.



*Sono escluse dal consolidamento quelle Società sulle quali, per motivi legali o di fatto, non è possibile esercitare il controllo.*

Di seguito viene riepilogata la struttura del Gruppo, alla Data del Documento di Ammissione, con l'indicazione delle principali attività svolte da ciascuna società nonché con indicazione – ove applicabili – dei principali indicatori di performance estratti dal bilancio consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2020.

<b>Società</b>	<b>% di capitale sociale detenuta direttamente o indirettamente dall'Emittente</b>	<b>Paese di costituzione</b>	<b>Principale Attività</b>	<b>Valore della produzione (euro)</b>	<b>Patrimonio netto (euro)</b>	<b>Risultato di esercizio (euro)</b>
Studio A. Bononi S.r.l.	100%	Italia	Amministrazione condominiale	655.300	(175.715)	(187.518)
Gestim Elaborazione Dati S.r.l.	100%	Italia	Amministrazione immobiliare	616.855	330.962	288.111
Home Service Italia S.r.l.	75,5%	Italia	Gestione immobili per conto terzi	445.223	252.732	42.972
SCOT Servizi S.r.l.	90% (tramite Home Service S.r.l.)	Italia	Amministrazione condominiale	254.895	23.102	6.026
Turotti & Partners S.r.l.	61.5%	Italia	Servizi di gestione immobili per conto terzi	146.112	82.016	7.626

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è controllato di diritto per il 77% del proprio capitale sociale da Luca Giuseppe Reale Ruffino.

Alla Data del Documento di Ammissione, il *management* ritiene che l'Emittente non dipenda da altri soggetti all'interno del Gruppo.

## 7.2 Società controllate dall'Emittente

Si riporta di seguito una breve descrizione delle società controllate dall'Emittente:

- (i) **Studio A. Bononi S.r.l.**, con sede legale in Milano, Piazzale Francesco Baracca 10, la quale svolge attività di amministrazione di fabbricati in comunione e in condominio o di proprietà immobiliari esclusive e l'assunzione di mandati per l'amministrazione e la rappresentanza di immobili in condominio, di cui l'Emittente detiene il 100% del capitale sociale.
- (ii) **Gestim Elaborazione Dati S.r.l.**, con sede legale in Domodossola, via Cadorna 8, la quale svolge attività di amministrazione di immobili, consulenza immobiliare e nonché attività legate alle locazioni immobiliari in genere, di cui l'Emittente detiene il 100% del capitale sociale.
- (iii) **Home Service Italia S.r.l.**, con sede legale in Roma, via Paraguay 5, la quale svolge attività di gestione di immobili per conto di terzi, con ogni servizio accessorio e connesso, di cui l'Emittente detiene il 75,5% del capitale sociale.
- (iv) **SCOT Servizi S.r.l.**, con sede legale in Reggio Emilia (RE), via Treccani 2/A, la quale svolge attività di amministrazione condominiale, ivi compresa l'attività di gestione, consulenza tecnica e/o amministrativa condominiale, di cui l'Emittente (per il tramite di Home Service Italia S.r.l.) detiene il 90% del capitale sociale.
- (v) **Turotti & Partners S.r.l.**, con sede legale in Chiari (BS), via Cesare Battisti 3/C, la quale svolge attività di erogazione di servizi di gestione beni immobili per conto terzi, con ogni servizio accessorio e connesso, di cui l'Emittente detiene il 61,5% del capitale sociale.

## 7.3 Società partecipate dall'Emittente

Si riporta di seguito una breve descrizione delle società partecipate dall'Emittente.

- (i) **Power Point Citycar S.r.l.**, con sede legale in Milano, via Lovanio 6, la quale svolge attività di prestazione di servizi di ricarica per veicoli elettrici ed ibridi, di cui l'Emittente detiene una partecipazione del valore nominale di Euro 135.000. La restante parte del capitale sociale di Power Point Citycar S.r.l. è detenuto da GIL Enterprice & Co. S.r.l. e AEG Safe S.r.l..
- (ii) **Gestionistabili S.r.l.**, con sede legale in Trieste (TS), via Generale Armando Diaz 6, la quale svolge attività di amministrazione di condomini ed immobili in genere, di cui l'Emittente detiene il 40% del capitale sociale. L'ulteriore 60% del capitale sociale di Gestionistabili S.r.l. è detenuto dal signor Attilio Lombardo.
- (iii) **Casadio AIMI & Partners Italia S.r.l.**, con sede legale in Russi (RA), via Ungaretti 8, la quale svolge attività di gestione di beni immobili per conto di terzi, con ogni servizio accessorio e connesso e l'acquisto, con l'esclusione dell'attività di intermediazione professionale riservata ex legge n. 39/1989, di cui Home Service S.r.l. detiene l'8% del capitale sociale.
- (iv) **Constructa S.r.l. (in liquidazione)**, con sede legale in l'assunzione di lavori edili, stradali ed idraulici

in genere, di commesse, appalti e incarichi tecnici nonché l'acquisto, la costruzione, la vendita, la permuta, la locazione, la ristrutturazione, la riparazione, la gestione e l'amministrazione, la lottizzazione e l'acquisto, la vendita e la permuta di beni mobili occorrenti per l'attività sociale, di cui Luca Giuseppe Reale Ruffino e S.I.F. Italia S.r.l. detengono una partecipazione rispettivamente del valore nominale di Euro 88.774,00 ed Euro 10.226,00.

## 8. CONTESTO NORMATIVO

### 8.1 Contesto normativo in cui SIF opera e che può avere un'incidenza diretta significativa sulla sua attività

#### 8.1.1 Normativa generale connessa all'attività di SIF

Alla Data del Documento di Ammissione, nello svolgimento della propria attività, SIF, oltre alle disposizioni tecniche di seguito descritte, è soggetto, *inter alia*, alle seguenti disposizioni normative.

L'incarico, il ruolo nonché gli obblighi e le responsabilità dell'amministratore di condominio sono disciplinate principalmente dalle norme del Codice Civile di cui si riporta di seguito una descrizione delle principali disposizioni.

##### L'incarico

La legge affida l'esercizio dinamico dei rapporti condominiali e la loro organizzazione ad un amministratore, titolare del potere-dovere di curare la gestione del condominio. Secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale e dottrinario, l'amministratore di condominio costituisce, quindi, un ufficio di diritto privato, assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente operatività, nei rapporti tra amministratore e condòmini, degli articoli 1703-1730 del Codice Civile per quanto applicabili.

Tale mandato si configura come un contratto a prestazioni corrispettive, da cui derivano diritti ed obblighi reciproci a carico di ciascuna delle parti.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e, in mancanza di revoca o di dimissioni, si intende rinnovato per eguale durata (articolo 1129, comma 10, del Codice Civile).

##### La nomina dell'amministratore

A norma dell'articolo 1129, comma 1, del Codice Civile, quando i condòmini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condòmini o dell'amministratore dimissionario.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato (articolo 1129, comma 3, del Codice Civile). L'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori: in questo caso, la polizza di assicurazione dovrà essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste per lo specifico condominio (articolo 1129, comma 4, del Codice Civile).

Per la nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea è necessario un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (articolo 1136, comma 4, del Codice Civile).

All'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, l'amministratore deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta (articolo 1129, comma 14, del Codice Civile).

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri condominiali obbligatori, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo

rimborso della spesa, copia da lui firmata.

#### I requisiti di formazione ed onorabilità dell'amministratore

Ai sensi dell'articolo 71-bis, comma 1, delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Qualora l'incarico di amministratore di condominio sia svolto dalle società di cui al titolo V del libro V del Codice Civile, i requisiti di onorabilità e professionalità dovranno essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi (articolo 71-bis, comma 3, delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile).

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza, ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore (articolo 71-bis, comma 4, delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile).

#### Obblighi ed attribuzioni dell'amministratore

A norma dell'articolo 1130 del Codice Civile, l'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 del Codice Civile e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
- 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Tra gli obblighi dell'amministratore previsti dall'articolo 1129 del Codice Civile, rientrano quello di:

- far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica;
- consegnare, alla cessazione dell'incarico, tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e di eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Per le attribuzioni costituenti attività di ordinaria amministrazione, l'amministratore non ha bisogno di alcuna specifica autorizzazione, essendo ricomprese nel mandato conferitogli. Per gli atti di straordinaria amministrazione, invece, è necessaria un'espressa delega da parte dell'assemblea dei condòmini. Tuttavia, qualora ricorrano i presupposti della necessità e dell'urgenza, l'amministratore può agire anche senza la previa autorizzazione assembleare, ma con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea onde riceverne la ratifica (articolo 1135, comma 2, del Codice Civile).

### La revoca dell'incarico

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131 del Codice Civile (qualora non adempia all'obbligo di dare senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini di qualunque azione o provvedimento nei confronti del condominio avente un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni), se non rende il conto della gestione ovvero in caso di gravi irregolarità.

Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma dell'articolo 1129 del Codice Civile (vale a dire, mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale), i condòmini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma dell'articolo 1129 del Codice Civile;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condòmini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9), del Codice Civile;
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma dell'articolo 1129 del Codice Civile.

Un'ulteriore ipotesi legale di revoca per giusta causa è, poi, prevista dall'articolo 69, comma 2, delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, in relazione alla mancata notizia ai condòmini della convocazione in giudizio per la revisione dei valori millesimali.

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

Ferme le ipotesi di revoca (con o senza giusta causa) da parte dell'assemblea, l'amministratore può rinunciare all'incarico, anche prima della scadenza naturale. In difetto di giusta causa, l'amministratore è, però, tenuto al risarcimento del danno nei confronti del condominio.

### La responsabilità dell'amministratore

L'amministratore, nello svolgimento del suo incarico, può incorrere in responsabilità di tipo civile, penale, fiscale o deontologica.

Le fonti degli obblighi dell'amministratore possono essere molteplici, rinvenendosi nelle norme del Codice Civile e nella legislazione speciale, nelle ordinanze e nei regolamenti comunali, nelle disposizioni di pubblica sicurezza, nel regolamento condominiale e nelle delibere dell'assemblea di condominio.

Con particolare riferimento alle ipotesi di responsabilità civile, l'amministratore, in virtù del rapporto di mandato conferitogli dal condominio, risponde del suo operato in relazione all'obbligo di diligenza, che deve obbligatoriamente tenere nell'assolvimento dei propri compiti. Conseguentemente, la responsabilità dell'amministratore sussiste sia quando egli eserciti i propri poteri in maniera negligente, sia quando non li eserciti affatto, pur essendovi tenuto.

L'amministratore non incorre, invece, in responsabilità (per assenza di colpa) quando il danno sia stato cagionato da caso fortuito o forza maggiore, non prevedibile o non evitabile. Non è configurabile la responsabilità dell'amministratore anche nel caso in cui questi abbia agito secondo l'ordinaria prudenza e diligenza, rispettando le norme legislative o regolamentari.

L'amministratore è tenuto al risarcimento dei danni nell'eventualità che i condòmini abbiano subito un pregiudizio derivante da un suo comportamento negligente od omissivo. Tale responsabilità, in base all'articolo 1710 del Codice Civile, sarà valutata con minor rigore nel caso in cui egli presti la propria opera gratuitamente.

Sussiste, altresì, una responsabilità civile di tipo extracontrattuale laddove l'amministratore non si sia attivato per impedire il verificarsi di un danno, a fronte dell'esistenza di un vincolo giuridico derivante direttamente dalla legge o da uno specifico rapporto intercorrente con il danneggiato.

Inoltre, l'amministratore risponde, in via esclusiva, di quanto compiuto al di fuori dei limiti del potere di rappresentanza, a meno che l'assemblea non ratifichi successivamente il suo operato.

#### **8.1.2 Normativa in materia di responsabilità amministrativa degli enti**

Il D.lgs. 231/2001 ha introdotto nell'ordinamento giuridico italiano il regime della responsabilità amministrativa degli enti (*i.e.*, persone giuridiche, società e associazioni anche prive di personalità giuridica).

Secondo quanto previsto dal D.lgs. 231/2001, l'ente può essere ritenuto responsabile per alcuni reati, se commessi nel suo interesse o a suo vantaggio da persone che rivestono funzioni di rappresentanza, di amministrazione o di direzione dell'ente (c.d. "soggetti in posizione apicale") o da persone sottoposte alla direzione o alla vigilanza di uno dei soggetti in posizione apicale (c.d. "soggetti in posizione subordinata").

Di converso, se il reato è commesso da un soggetto in posizione apicale, l'ente non risponde se prova, tra le altre cose, che: (i) l'organo dirigente ha adottato ed efficacemente attuato, prima della commissione del fatto, modelli di organizzazione e di gestione idonei a prevenire reati della specie di quello verificatosi (il "Modello Organizzativo"); (ii) il compito di vigilare sul funzionamento e sull'osservanza dei modelli, di curare il loro aggiornamento è stato affidato a un organismo dell'ente dotato di autonomi poteri di iniziativa e di controllo (l'"Organismo di Vigilanza"); (iii) le persone hanno commesso il reato eludendo fraudolentemente il Modello Organizzativo; e (iv) non vi è stata omessa o insufficiente vigilanza da parte dell'Organismo di Vigilanza. Diversamente, nel caso in cui il reato sia commesso da un soggetto in posizione subordinata l'ente è responsabile se la commissione del reato è stata resa possibile dall'inosservanza degli obblighi di direzione o vigilanza.



In ogni caso, l'adozione e il costante aggiornamento del Modello Organizzativo non escludono di per sé l'applicabilità delle sanzioni previste nel D.lgs. 231/2001. Difatti, in caso di reato, tanto il Modello Organizzativo quanto la sua efficace attuazione sono sottoposti al vaglio dall'Autorità Giudiziaria. Qualora l'Autorità Giudiziaria ritenesse che il Modello Organizzativo adottato non sia idoneo a prevenire reati della specie di quello verificatosi e/o non siano efficacemente attuati, ovvero qualora ritenesse mancante o insufficiente la vigilanza sul funzionamento e l'osservanza di tale Modello Organizzativo da parte dell'Organismo di Vigilanza, l'Emittente potrebbe essere assoggettato alle sanzioni previste dal D.lgs. 231/2001 che sono 108 rappresentate da (a) sanzioni pecuniarie, (b) sanzioni interdittive, (c) confisca, (d) pubblicazione della sentenza.

## **9. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE**

### **9.1 Tendenze più significative manifestatesi recentemente sull'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita dalla chiusura dell'ultimo esercizio fino alla Data del Documento di Ammissione**

Sulla base delle informazioni disponibili alla Data del Documento di Ammissione, non si segnalano tendenze significative nell'andamento dell'operatività del Gruppo SIF, in grado di condizionare in modo importante, in positivo o in negativo, i risultati dello stesso, fatta eccezione per gli effetti riconducibili all'incertezza connessa all'emergenza epidemiologica da COVID-19, come già indicato nella Sezione Prima, Capitolo 4 ("Fattori di Rischio").

### **9.2 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso**

Oltre a quanto indicato nella Sezione Prima, Capitolo 4 ("Fattori di Rischio"), l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente e del Gruppo.

## 10. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E ALTI DIRIGENTI

### 10.1 Informazioni sugli organi amministrativi, di direzione e di vigilanza e alti dirigenti

#### 10.1.1 Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 15 dello statuto sociale in vigore alla Data del Documento di Ammissione, la gestione della Società è affidata ad un organo amministrativo composto dall'amministratore unico o da un Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è composto da due membri nominati dall'assemblea ordinaria della Società in data 13 ottobre 2021 (sulla base delle disposizioni statutarie in vigore alla data della relativa nomina) e rimarrà in carica per tre esercizi, ovvero sino alla data dell'assemblea chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 2023.

I membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione sono indicati nella tabella che segue.

<i>Nome e Cognome</i>	<i>Carica</i>	<i>Luogo di nascita</i>	<i>Data di nascita</i>
<b>Luca Giuseppe Reale Ruffino</b>	Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato	Milano	24 luglio 1963
<b>Cinzia Tarabella</b>	Amministratore	Milano	2 giugno 1962

L'assemblea straordinaria della Società, tenutasi in data 3 novembre 2021, al fine di conformare lo statuto vigente alle disposizioni di legge e regolamentari previste per le società con azioni quotate su Euronext Growth Milan, ha deliberato l'adozione di un nuovo statuto sociale (lo "**Statuto**" ovvero "**Statuto Sociale**") con efficacia dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

A norma dell'articolo 13 dello Statuto, la società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 3 a 7 membri, anche non soci. Gli amministratori devono risultare in possesso dei requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità previsti dalla legge e da altre disposizioni applicabili. In caso di ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, almeno 1 amministratore dovrà inoltre possedere i requisiti di indipendenza ai sensi dell'articolo 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'articolo 147-ter, comma 4, del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione, nella composizione che si perfezionerà alla Data di Inizio delle Negoziazioni, resterà in carica per il periodo previsto dalla delibera di nomina, ossia sino alla data dell'assemblea chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 2023 e sarà composto come indicato nella tabella che segue.

<i>Nome e Cognome</i>	<i>Carica</i>	<i>Luogo di nascita</i>	<i>Data di nascita</i>
<b>Luca Giuseppe Reale Ruffino</b>	Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato	Milano	24 luglio 1963
<b>Cinzia Tarabella</b>	Amministratore	Milano	2 giugno 1962
<b>Dario Pilla</b>	Amministratore Indipendente	Pavia	14 maggio 1960

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono tutti domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Emittente.

In data 10 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in ossequio alle previsioni dell'articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, ha provveduto a verificare la sussistenza: (i) dei requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-quinquies del TUF in capo ai membri del Consiglio di Amministrazione e (ii) dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 147-ter, comma 4, de TUF in capo all'amministratore indipendente, Dario Pilla (già valutato positivamente dall'Advisor con dichiarazione rilasciata dal medesimo in funzione dell'assemblea di nomina ai sensi dell'articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan).

Di seguito si riporta una breve biografia dei membri del Consiglio di Amministrazione, dalla quale emergono le competenze e le esperienze maturate in materia di gestione aziendale:

- **Luca Giuseppe Reale Ruffino**, nato a Milano il 24 luglio 1963. Ha maturato una significativa e vasta esperienza nel settore dell'amministrazione di condomini e della gestione aziendale in genere. In particolare, è stato membro del consiglio di amministrazione, *inter alia*, di Ferrovie Nord Milano S.p.A. (attuale FNM) e Milano Serravalle-Milano Tangenziali S.p.A..
- **Cinzia Tarabella**, nata a Milano il 2 giugno 1962. Dal 1995 al 2003 ha maturato una significativa esperienza presso uno studio di Milano operativo nel settore dell'amministrazione di condomini. In particolare, tale studio era sotto la sua piena responsabilità, sia da un punto di vista decisionale sia con riferimento al coordinamento del personale dipendente.
- **Dario Pilla**, nato a Pavia il 14 maggio 1960. Dapprima, ha lavorato come dipendente in Banca Intesa Sanpaolo e, in seguito, ha ricoperto vari incarichi dirigenziali fino alla Direzione Generale di Banca dell'Adriatico. Da ultimo, ha ricoperto la carica di Direttore Generale presso Banca Tercas e di Amministratore Delegato presso Banca Caripe. Ad oggi, è consulente aziendale in diverse società.

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente nessuno dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Società:

- ha subito condanne in relazione a reati di frode nei 5 anni precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione;
- è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato associato, nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi, a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria nel corso dei 5 anni precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione;
- ha subito incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) né interdizione da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o vigilanza della Società o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente nei 5 anni precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione.

A giudizio dell'Emittente, l'Advisor opera in modo indipendente dagli attuali componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Salvo quanto di seguito indicato, nessun membro del Consiglio di Amministrazione o familiare dello stesso possiede prodotti finanziari collegati all'andamento delle Azioni o comunque strumenti finanziari collegati all'Ammissione. Si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, il dott. Luca Giuseppe Reale

Ruffino detiene n. 4.620.000 Azioni dell'Emittente, pari al 77% del capitale sociale dell'Emittente e la dott.ssa Cinzia Tarabella detiene n. 1.380.000 Azioni dell'Emittente, pari al 23% del capitale sociale dell'Emittente.

Nella tabella che segue sono indicate le principali cariche ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione negli ultimi 5 anni precedenti la Data del Documento di Ammissione, nonché le società in cui gli stessi siano stati o siano ancora soci a tale data.

Nome	Società	Carica	Status
<b>Luca Giuseppe Reale Ruffino</b>	Ferrovie Nord S.p.A	Membro dell'ODV	Cessata
	Lombardia Informatica S.p.A	Amministratore	Cessata
	Milano Serravalle - Milano Tangenziali S.p.A	Amministratore	Cessata
	Federfidi Lombarda S.C.r.l.	Amministratore	Cessata
<b>Cinzia Tarabella</b>	-	-	-
<b>Dario Pilla</b>	Intermedia S.r.l.	Amministratore unico	Cessato
	Las Mobili S.p.A.	Amministratore	Cessata
	Arill S.r.l.	Amministratore	Cessata
	Myvisto S.r.l.	Amministratore	Cessata
	Morici S.r.l.	Amministratore unico	In essere

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in data 30 novembre 2021, ha deliberato di nominare il Presidente del Consiglio di Amministrazione Luca Giuseppe Reale Ruffino quale amministratore delegato, nonché di conferire allo stesso i seguenti poteri:

- firmare la corrispondenza ed ogni altro documento che richieda l'apposizione della firma della società e che riguardi affari compresi nei poteri quivi delegati;
- firmare domande, ricorsi e atti rientranti nei poteri quivi conferiti;
- rappresentare la società nei confronti della Pubblica Amministrazione, Enti di Governo, autorità locali, Camere di Commercio, enti parastatali, previdenziali ed autonomi, associazioni sindacali e di datori di lavoro e agire come preposto ai fini REC (Registro Esercenti Commercio);
- costituire e ritirare depositi cauzionali presso i Ministeri, gli uffici del Deposito Pubblico, la Cassa Depositi e Prestiti, le Agenzie delle Entrate, gli Uffici Doganali, i Comuni, le Province, le Regioni, ed ogni altro ufficio o ente pubblico;

- assumere, sospendere o licenziare dirigenti, impiegati di concetto e d'ordine ed operai, stabilendo o modificando le rispettive incombenze e retribuzioni, secondo le indicazioni del Consiglio di Amministrazione o dei soci;
- stipulare contratti collettivi di lavoro ed accordi aziendali;
- acquistare, anche a contratti a prestazione continuativa o periodica, ogni genere di prodotti e servizi relativi alla gestione ordinaria della società fissando prezzi, termini e condizioni, firmando i relativi atti;
- vendere i prodotti e servizi della società firmando i relativi contratti;
- stipulare e sottoscrivere contratti di fornitura e somministrazione per ogni genere di utenza;
- riscuotere qualunque somma a qualsiasi titolo e per qualunque ragione dovuta alla società, rilasciando le relative ricevute e quietanze sia in acconto sia a saldo, depositandole presso la banca della società;
- cedere qualsiasi somma o diritto relativo a crediti, interessi e depositi a qualsiasi titolo, a pubblici uffici, istituzioni o società, enti pubblici o privati e persone fisiche;
- ritirare dalle poste, Ferrovie, imprese di trasporto terrestre, marittimo o aereo, lettere raccomandate o assicurate, titoli, plichi, colli, pacchi ed oggetti vari, rilasciando ricevuta liberatoria;
- effettuare operazioni bancarie, incluse le aperture di conto corrente presso qualsiasi banca od altro istituto di credito;
- fare versamenti sui conti bancari della società, stipulare contratti di deposito bancario di denaro e titoli, di apertura di credito bancario, di anticipazione bancaria, di sconto bancario, fidi bancari, mutui e finanziamenti con o senza iscrizione di ipoteca, negoziandone e determinandone termini e condizioni, girare assegni bancari, vaglia cambiari, tratte ed altri titoli di credito all'ordine od al portatore, ma solo ai fini del relativo deposito sui conti bancari della società;
- compiere tutte le operazioni inerenti alle cassette di sicurezza costituite, da costituire o da estinguere presso istituti di credito, rilasciando ai medesimi ampio scarico di responsabilità al riguardo;
- fare prelievi e depositi sui conti bancari della società;
- emettere assegni bancari, emettere vaglia cambiari, trarre od accettare cambiali tratte, richiedere assegni circolari;
- svolgere ogni pratica o firmare ogni documento e contratto per l'assicurazione ed il finanziamento dei crediti, anche in valuta;
- effettuare operazioni bancarie, incluse le aperture di Conto Corrente presso banca o altro istituto di credito per i condomini acquisiti o da acquisire;
- stipulare contratti di assicurazione privata ed obbligatoria, firmando le relative polizze;
- modificare i contratti, recedere da essi, concordare, in caso di sinistro, l'indennità dovuta dall'assicurazione rilasciando quietanza per l'importo riscosso;
- svolgere tutte le pratiche relative a qualsiasi tipo di tasse, imposte, dirette e indirette e contributi, sottoscrivere dichiarazioni relative ad imposte dirette e indirette, moduli o questionari, accettare o respingere accertamenti, addivenire a concordati e definizioni, impugnare ruoli, presentare istanze, ricorsi, reclami, memorie e documenti innanzi a qualsiasi ufficio o commissione tributaria, incassare rimborsi ed interessi, rilasciando quietanze in genere;
- rappresentare la società nei rapporti con qualsiasi ufficio fiscale governativo e locale, con la facoltà di nominare e revocare procuratori speciali e di conferire deleghe a professionisti abilitati;
- svolgere per i condomini amministrati della società tutte le pratiche relative a qualsiasi tipo di tasse, imposte, dirette e indirette e contributi, sottoscrivere dichiarazioni relative ad imposte dirette e indirette e contributi, sottoscrivere dichiarazioni relative ad imposte dirette e indirette, moduli o questionari, accettare o respingere accertamenti, addivenire a concordati e definizioni, impugnare ruoli, presentare istanze, ricorsi, reclami, memorie e documenti innanzi a qualsiasi ufficio o Commissione Tributaria, incassare rimborsi ed interessi, rilasciando quietanze in genere;

- rappresentare la società ed i condomini da essa amministrati nei rapporti con qualsiasi ufficio fiscale governativo e locale, con la facoltà di nominare e revocare procuratori speciali e di conferire deleghe a professionisti;
- aprire codici fiscali di condomini di nuova costituzione amministrati dalla società;
- la gestione amministrativa, contabile nonché la rappresentanza dei singoli Condomini amministrati dalla società compreso tutti i poteri di ordinaria amministrazione previsti dalla legge per l'esercizio della specifica attività;
- Rappresentare la società in giudizio dinanzi a qualsiasi magistratura in Italia, compresi la Suprema Corte di Cassazione, la Corte Costituzionale, la Corte dei Conti, il Consiglio di Stato, in ogni stato o grado di giudizio nonché di conferire o revocare mandati ad avvocati, procuratori e consulenti tecnici;
- accettare, deferire, riferire e prestare giuramenti, anche decisori;
- richiedere sequestri, conservativi o giudiziari, di beni a mano di debitori o di terzi, rendere dichiarazioni di terzi pignorati o sequestrati, adempiendo a tutto quanto prescritto dalle vigenti disposizioni di legge, curare l'esecuzione dei giudicati;
- la società in procedure di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo ed amministrazione controllata di terzi debitori, riscuotere somme in acconto od a saldo e rilasciando quietanza, proporre istanze ed impugnazioni e votare in dette procedure;
- rappresentare la società avanti la Magistratura del lavoro in ogni sede e grado come pure in sede stragiudiziale, sindacale, arbitrale ed ogni altra competente sede nelle controversie di lavoro, con tutti i più ampi poteri, compresi quelli di nominare e revocare avvocati, procuratori, difensori e periti, conciliare e transigere controversie, curare l'esecuzione dei giudicati e compiere quant'altro necessario ed opportuno per la integrale e migliore definizione e transazione di tale vertenza, anche con specifico riferimento agli articoli 410, 411, 412 e 420 del Codice di Procedura Civile nel testo della Legge 11.08.1973 n. 533;
- eseguire e far eseguire le delibere del Consiglio d'Amministrazione della società;
- nominare mandati e procuratori speciali per il compimento di determinati atti nell'ambito dei poteri quivi conferiti;
- l'acquisto, anche a mezzo di locazione finanziaria, la vendita e la permuta di Immobili o beni mobili iscritti nei pubblici registri;
- l'acquisto di beni strumentali diversi da quelli di cui al punto precedente senza limiti di importo;
- l'acquisto di partecipazioni in altre società, fondi mobiliari ed immobiliari sia chiusi sia aperti e la partecipazione a consorzi e raggruppamenti d'impresa;
- il rilascio di garanzie reali (ipoteche e pegni) e personali (fidejussioni o avalli).

### **10.1.2 Collegio Sindacale**

Ai sensi dell'articolo 24 dello statuto sociale in vigore alla Data del Documento di Ammissione, la gestione della Società è controllata da un Collegio Sindacale costituito da tre membri effettivi e due supplenti, in possesso dei requisiti di legge.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è stato nominato dall'assemblea della Società in data 13 ottobre 2021 (sulla base delle disposizioni statutarie in vigore alla data della relativa nomina) e dall'assemblea della Società del 3 novembre 2021 con durata in carica sino alla data dell'assemblea chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

I membri del Collegio Sindacale in carica alla Data del Documento di Ammissione sono indicati nella tabella che segue.

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo di nascita</b>	<b>Data di nascita</b>
<b>Gianpaolo Infuso</b>	Presidente del Collegio Sindacale	Olevano Romano (RM)	29 giugno 1967
<b>Gianlorenzo Pascucci</b>	Sindaco effettivo	Milano	10 giugno 1969
<b>Mario Grifone</b>	Sindaco effettivo	Monza (MB)	6 aprile 1959
<b>Antonio Vacchelli</b>	Sindaco supplente	Vimercate (MB)	13 giugno 1969
<b>Matteo Eugenio Dondi</b>	Sindaco supplente	Milano	1 maggio 1972

L'assemblea straordinaria della Società, tenutasi in data 3 novembre 2021, al fine di conformare lo statuto vigente alle disposizioni di legge e regolamentari previste per le società con azioni quotate su Euronext Growth Milan, ha deliberato l'adozione dello Statuto Sociale con effetti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

A norma dell'articolo 15 dello Statuto, il Collegio Sindacale è costituito da tre sindaci effettivi e due supplenti, in possesso dei requisiti di legge nonché dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dall'articolo 148, comma 4, del TUF.

Il Collegio Sindacale in carica alla Data di Inizio delle Negoziazioni resterà in carica per un periodo pari a tre esercizi, ossia sino alla data dell'assemblea chiamata ad approvare il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 e sarà composto come indicato nella tabella che segue.

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Luogo di nascita</b>	<b>Data di nascita</b>
<b>Gianpaolo Infuso</b>	Presidente del Collegio Sindacale	Olevano Romano (RM)	29 giugno 1967
<b>Gianlorenzo Pascucci</b>	Sindaco effettivo	Milano	10 giugno 1969
<b>Mario Grifone</b>	Sindaco effettivo	Monza (MB)	6 aprile 1959
<b>Antonio Vacchelli</b>	Sindaco supplente	Vimercate (MB)	13 giugno 1969
<b>Matteo Eugenio Dondi</b>	Sindaco supplente	Milano	1 maggio 1972



In data 3 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, in ossequio alle previsioni dell'articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, ha provveduto a verificare la sussistenza dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dall'articolo 148, comma 4, del TUF in capo ai membri del Collegio Sindacale.

Di seguito si riporta una breve biografia degli attuali membri del Collegio Sindacale:

**Gianpaolo Infuso:** nato a Olevano Romano (RM) il 26 giugno 1967. Dal 1994 è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Napoli e dal 1999 al Registro dei Revisori Legali. Inoltre, alla Data del Documento di Ammissione ricopre la carica di membro del collegio sindacale presso la società Facchini Spurghi S.r.l..

**Gianlorenzo Pascucci:** nato a Milano il 10 giugno 1969. Dal 1999 è iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano. Alla Data del Documento di Ammissione è membro del collegio sindacale di numerose società pubbliche e private, nonché in alcune riveste la carica di Presidente del collegio sindacale. Inoltre, egli esercita l'attività di Revisore Legale presso le società La Vedetta Istituto di Vigilanza S.r.l., Immobiliare Tigri S.r.l. e OGP Hommel Italia S.r.l.

**Mario Grifone:** nato a Monza il 6 aprile 1959. Riveste, alla Data del Documento di Ammissione, la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione presso la società Amel S.r.l. Inoltre, ha esercitato l'attività di Revisore Legale dei conti presso la Consys.it S.r.l..

**Antonio Vacchelli:** nato a Vimercate il 13 giugno 1969. Alla Data del Documento di Ammissione ricopre la carica di liquidatore della società Ciesseci S.r.l., nonché è membro del collegio sindacale presso la società Eclisse Retail S.r.l.. Inoltre, riveste la qualifica di amministratore unico dello Studio Vacchelli S.r.l..

**Matteo Eugenio Dondi:** nato a Milano il 1 maggio 1972. Alla Data del Documento di Ammissione è membro del collegio sindacale di diverse società quali, *inter alia*, Sharp Italia S.p.A, Melchioni S.p.A, Porto D'Agumu S.p.A, Skorpion Travel S.p.A. Inoltre, riveste la carica di Presidente del collegio sindacale della società Melcioni Ready S.r.l.

Non si ravvisano rapporti di parentela tra i membri del Collegio Sindacale, né tra questi ed i componenti il Consiglio di Amministrazione.

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, nessuno dei componenti il Collegio Sindacale:

- ha subito condanne in relazione a reati di frode nei 5 anni precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione;
- è stato dichiarato fallito o sottoposto a procedure concorsuali o è stato associato, nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi, a procedure di bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria nel corso dei 5 anni precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione;
- ha subito incriminazioni ufficiali e/o sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) né interdizione da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o vigilanza della Società o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente nei 5 anni precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione.

Nessun componente del Collegio Sindacale o familiare dello stesso possiede prodotti finanziari collegati all'andamento delle Azioni Ordinarie o comunque strumenti finanziari collegati all'Ammissione.

Nella tabella che segue sono indicate le principali cariche ricoperte dai membri del Collegio Sindacale negli ultimi 5 anni precedenti la Data del Documento di Ammissione, nonché le società in cui gli stessi siano stati o siano ancora soci a tale data.

<b>Nome</b>	<b>Società</b>	<b>Carica</b>	<b>Status</b>
<b>Gianpaolo Infuso</b>	Facchini Spurghi S.r.l.	Sindaco effettivo	In essere
<b>Gianlorenzo Pascucci</b>	ATM Servizi S.p.A.	Sindaco effettivo e Presidente dell'ODV	Cessata
	Area four Industries Italia S.r.l.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Pafin S.p.A.	Presidente del collegio sindacale	In essere
	Centro combustione ambiente S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Melchioni S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Melchioni Ready S.r.l.	Sindaco effettivo	In essere
	Skorpion Travel S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Europower S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Itea S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Moxie S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
<b>Mario Grifone</b>	United S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	United Group SPV S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Amel S.r.l.	Presidente del consiglio di amministrazione	In essere
	Consys.it S.r.l.	Revisore legale	In essere
<b>Antonio Vacchelli</b>	Eclisse Retail S.r.l.	Sindaco	In essere
	Ciessecci S.r.l. in liq.	Liquidatore	In essere
	Studio Vacchelli S.r.l.	Amministratore unico	In essere

<b>Matteo Eugenio Dondi</b>	Sharp Italia S.r.l.	Sindaco effettivo	In essere
	Melchioni S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Porto D'Agamu S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Skorpion Travel S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
	Melchioni Ready S.r.l.	Presidente del collegio sindacale	In essere

### 10.1.3 Alti Dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione non sono presenti alti dirigenti.

## 10.2 Conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione, dei componenti del Collegio Sindacale, dei direttori generali e dei principali dirigenti

### 10.2.1 Conflitti di interessi dei membri del Consiglio di Amministrazione

Salvo quanto indicato di seguito, per quanto a conoscenza dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione che sarà in carica alla Data di Inizio delle Negoziations è portatore di interessi in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta nell'Emittente.

Si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, il dott. Luca Giuseppe Reale Ruffino detiene n. 4.620.000 Azioni dell'Emittente, pari al 77% del capitale sociale dell'Emittente e la dott.ssa Cinzia Tarabella detiene n. 1.380.000 Azioni dell'Emittente, pari al 23% del capitale sociale dell'Emittente.

### 10.2.2 Conflitti di interessi dei componenti del Collegio Sindacale

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei membri del Collegio Sindacale che entrerà in carica alla Data di Inizio delle Negoziations è portatore di interessi in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta nell'Emittente.

### 10.2.3 Conflitti di interessi degli alti dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione non sono presenti alti dirigenti.

### 10.2.4 Eventuali accordi con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri accordi a seguito dei quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli alti dirigenti sono stati nominati

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, non esistono accordi o intese di tale natura.

### 10.2.5 Eventuali restrizioni in forza delle quali i componenti del Consiglio di

**Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli alti dirigenti hanno acconsentito a limitare i propri diritti a cedere e trasferire, per un certo periodo di tempo, gli strumenti finanziari dell'Emittente dagli stessi posseduti**

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, non esistono restrizioni in forza delle quali i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale hanno acconsentito a limitare i propri diritti a cedere e trasferire, per un certo periodo di tempo, gli strumenti finanziari dell'Emittente dagli stessi posseduti.

## 11. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### 11.1 Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale

#### 11.1.1 Componenti del Consiglio di Amministrazione e membri del Collegio Sindacale in carica alla Data del Documento di Ammissione

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è stato nominato dall'assemblea degli azionisti in data 13 ottobre 2021 e rimarrà in carica fino all'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

La tabella che segue indica la composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, come effettiva alla Data del Documento di Ammissione, e la data di prima nomina di ciascun membro del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente:

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Data di prima nomina</b>
<b>Luca Giuseppe Reale Ruffino</b>	Presidente del Consiglio di Amministrazione	13 ottobre 2021
<b>Cinzia Tarabella</b>	Amministratore	13 ottobre 2021

Il Collegio Sindacale dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è stato nominato dall'assemblea dell'Emittente in data 13 ottobre 2021 e rimarrà in carica sino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

La tabella che segue indica la composizione del Collegio Sindacale dell'Emittente, come effettiva alla Data del Documento di Ammissione, e la data di prima nomina di ciascun membro del Collegio Sindacale dell'Emittente:

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Data di prima nomina</b>
<b>Gianpaolo Infuso</b>	Presidente del Collegio Sindacale	13 ottobre 2021
<b>Gianlorenzo Pascucci</b>	Sindaco effettivo	13 ottobre 2021
<b>Mario Grifone</b>	Sindaco effettivo	13 ottobre 2021
<b>Antonio Vacchelli</b>	Sindaco supplente	13 ottobre 2021
<b>Matteo Eugenio Dondi</b>	Sindaco supplente	3 novembre 2021

### 11.1.2 Componenti del Consiglio di Amministrazione e membri del Collegio Sindacale in carica alla Data di Inizio delle Negoziazioni

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente che sarà in carica alla Data di Inizio delle Negoziazioni è stato nominato dall'assemblea degli azionisti in data 13 ottobre 2021 e successivamente integrato con nomina dell'amministratore indipendente da parte dell'assemblea degli azionisti in data 3 novembre 2021 subordinatamente alla e con efficacia decorrente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, e rimarrà in carica sino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

La tabella che segue indica la composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, come effettiva a far data dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, e la data di prima nomina di ciascun membro del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente:

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Data di prima nomina</b>
<b>Luca Giuseppe Reale Ruffino</b>	Presidente del Consiglio di Amministrazione	13 ottobre 2021
<b>Cinzia Tarabella</b>	Amministratore	13 ottobre 2021
<b>Dario Pilla</b>	Amministratore Indipendente	3 novembre 2021

Il Collegio Sindacale dell'Emittente che sarà in carica alla Data di Inizio delle Negoziazioni è stato nominato dall'assemblea dell'Emittente in data 13 ottobre 2021 e rimarrà in carica per 3 esercizi sino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

La tabella che segue indica la composizione del Collegio Sindacale dell'Emittente, come effettiva a far data dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, e la data di prima nomina di ciascun membro del Collegio Sindacale dell'Emittente:

<b>Nome e Cognome</b>	<b>Carica</b>	<b>Data di prima nomina</b>
<b>Gianpaolo Infuso</b>	Presidente del Collegio Sindacale	13 ottobre 2021
<b>Gianlorenzo Pascucci</b>	Sindaco effettivo	13 ottobre 2021
<b>Mario Grifone</b>	Sindaco effettivo	13 ottobre 2021
<b>Antonio Vacchelli</b>	Sindaco supplente	13 ottobre 2021
<b>Matteo Eugenio Dondi</b>	Sindaco supplente	3 novembre 2021

## **11.2 Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente o con le altre società del Gruppo che prevedono indennità di fine rapporto**

Salvo quanto eventualmente di seguito previsto, alla Data del Documento di Ammissione, non esistono contratti con l'Emittente che prevedano il pagamento di somme – né a titolo di indennità di fine rapporto, né ad altro titolo – ai membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale per il caso di cessazione del rapporto da questi intrattenuto con la Società.

## **11.3 Recepimento delle norme in materia di governo societario**

Nonostante l'Emittente non sia obbligato a recepire le disposizioni in tema di *corporate governance* previste per le società quotate su mercati regolamentati, la Società ha applicato al proprio sistema di governo societario alcune disposizioni volte a favorire la trasparenza e la tutela delle minoranze azionarie. In particolare, l'Emittente ha:

- previsto statutariamente il voto di lista per l'elezione del Consiglio di Amministrazione prevedendo, altresì, che abbiano diritto di presentare liste gli azionisti che, da soli o congiuntamente ad altri azionisti, siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% del capitale sociale avente diritto di voto nell'assemblea ordinaria dell'Emittente;
- previsto statutariamente la nomina di almeno un amministratore indipendente munito dei requisiti di indipendenza ai sensi dell'articolo 148, comma 3, del TUF;
- riservato statutariamente la nomina di un consigliere alla lista di minoranza presentata per la nomina dell'organo amministrativo;
- riservato statutariamente la nomina di un sindaco effettivo e di un sindaco supplente alla lista di minoranza presentata per la nomina dell'organo di controllo;
- previsto statutariamente che, a partire dal momento delle negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria, limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, come successivamente modificato, predisposto da Borsa Italiana.
- previsto statutariamente un obbligo di comunicazione da parte degli azionisti al raggiungimento o superamento di una partecipazione pari almeno al 5% e di tutte le variazioni, in aumento o in diminuzione, rispetto alle seguenti soglie del 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50%, 66,6%, e 90%, nonché alla riduzione al di sotto di tali soglie;
- previsto statutariamente il richiamo all'approvazione di una specifica procedura per le operazioni con Parti Correlate con l'obiettivo di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale di detta tipologia di operazioni;
- previsto statutariamente talune autorizzazioni assembleari, ai sensi dell'articolo 2364, comma 1, n. 5), del Codice Civile, al fine della realizzazione di operazioni di "reverse take over", cessioni che realizzino un "cambiamento sostanziale del *business*" ovvero richiesta di revoca dalla negoziazione;
- nominato Luca Giuseppe Reale Ruffino quale *Investor Relator Manager* dell'Emittente;



- approvato una procedura in materia di operazioni Parti Correlate e le procedure in materia di trattamento delle informazioni privilegiate e di istituzione e tenuta del registro *insider*, di *internal dealing*, di comunicazioni all'Advisor di informazioni rilevanti. La procedura in materia di operazioni con Parti Correlate e la procedura di *internal dealing* sono altresì disponibili sul sito internet dell'Emittente [www.sifitalia.it](http://www.sifitalia.it).

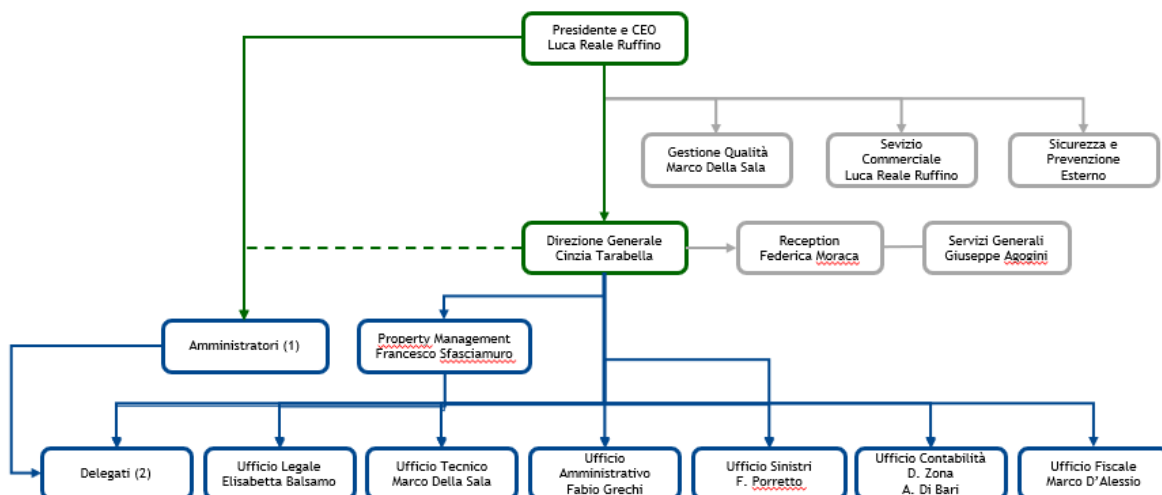
#### **11.4 Potenziali impatti significativi sul governo societario**

Salvo quanto indicato nella Sezione Prima, Capitolo 10 del presente Documento di Ammissione, con riferimento alle deliberazioni di nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e di adozione dello Statuto Sociale, alla Data del Documento di Ammissione, per quanto di conoscenza dell'Emittente, non sono state assunte deliberazioni da parte del Consiglio di Amministrazione e dell'assemblea della Società in grado di avere un impatto significativo sul governo societario dell'Emittente stesso.

## 12. DIPENDENTI

### 12.1 Dipendenti

Si riporta di seguito l'organigramma funzionale del Gruppo.



(1) Gli amministratori sono 4 (Luca Reale Ruffino, Cinzia Tarabella, Vittore Bosetti e Mirko Ruffino) e sono figure dotate di autonomia decisionale per l'operatività condominiale agendo in qualità di legali rappresentanti.

(2) I delegati, suddivisi tra 8 dipendenti e 5 collaboratori, agiscono nel ruolo di vice amministratori con autonomia decisionale sull'operatività condominiale ma non sulla contrattualistica.

Le seguenti tabelle riportano il numero di dipendenti complessivamente impiegati dal Gruppo alla Data del Documento di Ammissione e al 2020 ripartiti secondo le principali categorie, nonché il numero dei dipendenti a tempo determinato impiegati dal Gruppo nei medesimi periodi.

Categoria	Data del Documento di Ammissione	31 dicembre 2020
Dirigenti	-	-
Quadri	1	2
Impiegati	78	54
Operai	-	-
<b>Totale</b>	<b>79</b>	<b>56</b>

Categoria (Tempo determinato)	Data del Documento di Ammissione	31 dicembre 2020
Dirigenti	-	-
Quadri	-	-
Impiegati	2	-
Operai	-	-
<b>Totale</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

## **12.2 Partecipazioni azionarie e stock option dei membri del Consiglio di Amministrazione**

Salvo quanto indicato di seguito, alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale detiene direttamente partecipazioni azionarie nel, ovvero opzioni di acquisto del, capitale sociale dell'Emittente.

Si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, il dott. Luca Giuseppe Reale Ruffino, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato, detiene n. 4.620.000 Azioni dell'Emittente, pari al 77% del capitale sociale dell'Emittente e la dott.ssa Cinzia Tarabella, Consigliere, detiene n. 1.380.000 Azioni dell'Emittente, pari al 23% del capitale sociale dell'Emittente.

## **12.3 Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente.**

Alla Data del Documento di Ammissione non risultano accordi contrattuali o norme statutarie che prevedono forme di partecipazione dei dipendenti al capitale o agli utili della Società.

### 13. PRINCIPALI AZIONISTI

#### 13.1 Principali Azionisti dell'Emittente

Secondo le risultanze del libro soci dell'Emittente, nonché sulla base delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale di SIF, pari ad euro 3.000.000, e rappresentato da n. 6.000.000 Azioni, è detenuto dai soggetti di cui alla tabella che segue:

<i>Azionista</i>	<i>N. di azioni</i>	<i>% capitale sociale</i>
Luca Giuseppe Reale Ruffino	4.620.000	77,00%
Cinzia Tarabella	1.380.000	23,00%
<b>Totale</b>	<b>6.000.000</b>	<b>100,00%</b>

La seguente tabella illustra la compagine sociale dell'Emittente alla Data di Inizio delle Negoziazioni assumendo l'integrale sottoscrizione delle massime n. 1.058.824 Azioni Ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale:

<i>Azionista</i>	<i>N. di azioni</i>	<i>% capitale sociale</i>
Luca Giuseppe Reale Ruffino	4.620.000	65,45%
Cinzia Tarabella	1.380.000	19,55%
Mercato	1.058.824	15,00%
<b>Totale</b>	<b>7.058.824</b>	<b>100,00%</b>

La seguente tabella illustra la compagine sociale dell'Emittente (i) assumendo l'integrale sottoscrizione delle massime n. 1.058.824 Azioni Ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale, e (ii) assumendo l'integrale esercizio dell'Aumento di Capitale Warrant e la correlativa integrale sottoscrizione delle Azioni di Compendio da parte di tutti i soggetti a cui i Warrant sono attribuiti:

<i>Azionista</i>	<i>N. di azioni</i>	<i>% capitale sociale</i>
Luca Giuseppe Reale Ruffino	4.620.000	63,08%
Cinzia Tarabella	1.380.000	18,84%
Mercato	1.323.530	18,07%
<b>Totale</b>	<b>7.323.530</b>	<b>100,00%</b>

### **13.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente**

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente ha emesso esclusivamente Azioni Ordinarie e non sono state emesse azioni portatrici di diritti di voto o di altra natura diverse dalle Azioni Ordinarie.

### **13.3 Soggetto controllante l'Emittente**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è soggetto a controllo di diritto da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione Luca Giuseppe Reale Ruffino.

In particolare, alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente è detenuto per il 77% da Luca Giuseppe Reale Ruffino e per il restante 23% da Cinzia Tarabella, entrambi membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

La Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altre società o ente.

Per maggiori dettagli sulla composizione del capitale sociale dell'Emittente si veda la Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.

### **13.4 Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente**

Per quanto di conoscenza della Società, alla Data del Documento di Ammissione non sono in vigore accordi dalla cui attuazione possa scaturire, ad una data successiva, una variazione del relativo assetto di controllo.

Per informazioni sull'evoluzione della compagine sociale della Società in seguito all'Ammissione, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7.

## 14. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni effettuate dall'Emittente con Parti Correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati.

Si precisa che le informazioni nelle tabelle sotto riportate sono state estratte dai bilanci consolidati del Gruppo e includono i soli rapporti del Gruppo con le proprie Parti Correlate.

Il presente Paragrafo illustra le operazioni poste in essere dall'Emittente con le parti correlate realizzate nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e nel corso del primo semestre dell'esercizio 2021, periodi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Documento di Ammissione.

Secondo il giudizio dell'Emittente, tali operazioni rientrano nell'ambito di una attività di gestione ordinaria e, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e servizi prestati, sono concluse a normali condizioni di mercato. Non vi è tuttavia garanzia che ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità.

### 14.1 Descrizione delle principali operazioni con parti correlate poste in essere dal Gruppo

Nella tabella che segue sono indicate le parti correlate dell'Emittente al 31 dicembre 2020 e al primo semestre dell'esercizio 2021, periodi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Documento di Ammissione.

<b>Parti correlate</b>	<b>Natura Correlazione</b>
Reale Ruffino Luca Giuseppe	Amministratore e socio della S.I.F. Italia S.r.l. di cui detiene il 77% del capitale sociale.
Tarabella Cinzia	Socio della S.I.F. Italia S.r.l. di cui detiene il 23% del capitale sociale.
Home Service Italia S.r.l.	Società controllata di cui l'Emittente detiene il 75,5% del capitale sociale.
Powerpoint City Car S.r.l.	Società collegata di cui l'Emittente detiene il 50% del capitale sociale.
Turotti & Partners Italia S.r.l.	Società controllata di cui l'Emittente detiene il 61,5% del capitale sociale.
Casadio, Aimi & Partners Italia S.r.l.	Società collegata alla Home Service Italia S.r.l., controllata al 75,5% dall'Emittente, la quale detiene l'8% del capitale sociale.
Gestim Elaborazione Dati S.r.l.	Società controllata di cui l'Emittente detiene il 100% del capitale sociale.
Studio A. Bononi S.r.l.	Società controllata di cui l'Emittente detiene il 100% del capitale sociale.
Gestionistabili S.r.l.	Società di cui l'Emittente detiene il 40% del capitale sociale.
Studio RP S.r.l.	Società di cui l'Emittente deteneva il 100% del capitale sociale e fusa mediante incorporazione nell'Emittente il 16 febbraio 2021.
SCOT Servizi S.r.l.	Società controllata al 90% dalla Home Service Italia S.r.l., di cui l'Emittente detiene il 75,5% del capitale sociale.
Constructa S.r.l. in liquidazione	Società di cui l'Emittente detiene il 10,3% del capitale sociale.

## Operazioni infragruppo dell'Emittente con le altre società del Gruppo

### Operazioni con parti correlate al 31 dicembre 2020

<b>Parti correlate (Dati in Euro/000)</b>	<b>Ricavi</b>	<b>Crediti Comm.</b>	<b>Debiti Comm.</b>	<b>Costi Servizi</b>
Studio A. Bononi S.r.l.	45	–	–	–
<b>Totale</b>	<b>45</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

#### **Studio A. Bononi S.r.l.**

Studio A. Bononi S.r.l., con sede legale in Milano, Piazzale Francesco Baracca 10, la quale svolge attività di amministrazione di fabbricati in comunione e in condominio o di proprietà immobiliari esclusive e l'assunzione di mandati per l'amministrazione e la rappresentanza di immobili in condominio, di cui l'Emittente detiene il 100% del capitale sociale. Al 30 dicembre 2020 si segnalano Ricavi per prestazione di servizi per Euro 45 migliaia.

### Operazioni con parti correlate al 30 giugno 2021

<b>Parti correlate (Dati in Euro/000)</b>	<b>Ricavi</b>	<b>Crediti Comm.</b>	<b>Debiti Comm.</b>	<b>Costi servizi</b>
Powerpoint Citycar S.r.l.	–	–	0	1
Studio A. Bononi S.r.l.	23	27	–	–
<b>Totale</b>	<b>23</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>–</b>

#### **Power Point Citycar S.r.l.**

Power Point Citycar S.r.l., con sede legale in Milano, via Lovanio 6, la quale svolge attività di prestazione di servizi di ricarica per veicoli elettrici ed ibridi, di cui l'Emittente detiene 50% del capitale sociale. Al 30 giugno 2021 si segnalano Costi per Servizi per Euro 1 migliaia e Debiti Commerciali per meno di Euro 1 migliaia.

#### **Studio A. Bononi S.r.l.**

Studio A. Bononi S.r.l., con sede legale in Milano, Piazzale Francesco Baracca 10, la quale svolge attività di amministrazione di fabbricati in comunione e in condominio o di proprietà immobiliari esclusive e l'assunzione di mandati per l'amministrazione e la rappresentanza di immobili in condominio, di cui l'Emittente detiene il 100% del capitale sociale. Al 30 giugno 2021 si segnalano Altri ricavi per Euro 23 migliaia e Crediti commerciali per Euro 27 migliaia.

### **Operazioni poste in essere con altre parti correlate**

#### **Operazioni con altre parti correlate al 31 dicembre 2020**

<b>Amministratori (Dati in Euro/000)</b>	<b>Ricavi</b>	<b>Crediti Comm.</b>	<b>Debiti Comm.</b>	<b>Costi servizi</b>
Reale Ruffino Luca Giuseppe	–	–	–	–
Tarabella Cinzia	–	–	–	52
<b>Totale</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>52</b>

Nel corso dell'esercizio 2020 sono stati distribuiti dividendi per un importo totale ad Euro 100 migliaia, di cui Euro 77 migliaia distribuiti al Presidente del Consiglio di Amministrazione e socio Dott. Reale Ruffino Luca Giuseppe ed Euro 23 migliaia al socio Dott.ssa Tarabella Cinzia.

Si segnala inoltre che l'Emittente ha posto in essere operazioni di carattere commerciale, nello specifico prestazioni professionali, per Euro 52 migliaia con la Dott.ssa Tarabella Cinzia.

**Operazioni con altre parti correlate al 30 giugno 2021**

<b>Amministratori (Dati in Euro/000)</b>	<b>Ricavi</b>	<b>Crediti Comm.</b>	<b>Debiti Comm.</b>	<b>Costi servizi</b>
Reale Ruffino Luca Giuseppe	-	-	-	-
Tarabella Cinzia	-	-	-	36
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36</b>

Nel corso del primo semestre 2021 l'Emittente ha posto in essere operazioni di carattere commerciale, nello specifico prestazioni professionali, per Euro 36 migliaia con la Dott.ssa Tarabella.



## **15. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI SULLA STRUTTURA E SUL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETÀ**

### **15.1 Capitale sociale**

#### **15.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato**

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pari ad euro 3.000.000, suddiviso in n. 6.000.000 Azioni senza indicazione del valore nominale espresso.

#### **15.1.2 Esistenza di quote non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali**

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono azioni non rappresentative del capitale dell'Emittente.

#### **15.1.3 Azioni proprie**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non detiene azioni proprie.

#### **15.1.4 Ammontare dei titoli convertibili, scambiabili o con warrant**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso obbligazioni o altri titoli convertibili, scambiabili o con *warrant*.

#### **15.1.5 Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale**

Non sussistono, alla Data del Documento di Ammissione, diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale deliberato ma non emesso né impegni ad aumenti di capitale diversi dall'Offerta.

#### **15.1.6 Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del Gruppo**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di operazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del Gruppo offerto in opzione o che sia stato deciso di offrire in opzione.

#### **15.1.7 Evoluzione del capitale sociale**

L'Emittente è una "società per azioni" ed è stata costituita in Italia, quale società a responsabilità limitata in data 21 maggio 1985 con l'originaria denominazione sociale di "S.I.F. Italia S.r.l."

A partire dall'esercizio cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione fino alla Data del Documento di Ammissione sono state effettuate le seguenti operazioni sul capitale sociale.

In data 29 giugno 2020, l'assemblea dell'Emittente ha deliberato un aumento gratuito del capitale sociale, imputando a capitale parte della riserva di utili portati a nuovo risultante dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2019 per un importo pari a Euro 500.000,00 e portando a complessivi Euro 2.000.000 il proprio capitale sociale.

A seguito dell'approvazione del progetto di fusione per incorporazione della società Studio RP S.r.l. in data 16 febbraio 2021, sono state imputate al patrimonio netto dell'Emittente le voci di patrimonio netto della società Studio RP S.r.l. incorporata. L'assemblea straordinaria dei soci dell'Emittente ha deliberato in data 15 aprile 2021 di aumentare gratuitamente il capitale sociale dell'Emittente. L'aumento di capitale pari ad un importo di Euro 1.000.000,00 (con un incremento dunque del capitale sociale da Euro 2.000.000,00 a 3.000.000,00) è avvenuto in particolare mediante utilizzo:

- (i) per Euro 124,341,00 della riserva “Utili portati a nuovo” risultante dal bilancio al 31 dicembre 2020, il quale ha azzerato la riserva;
- (ii) per Euro 701.612,00 della riserva “Utili dell’esercizio” risultante dal bilancio al 31 dicembre 2020, il quale ha azzerato la riserva;
- (iii) per Euro 75.000,00 della “Riserva legale” risultante dal bilancio al 31 dicembre 2020, il quale ha azzerato la riserva;
- (iv) per Euro 99.047,00 della “Avanzo da fusione” risultante dell’esito della fusione per incorporazione della società Studio RP S.r.l., il quale ha ridotto la riserva per un importo corrispondente.

Successivamente, con deliberazione in data 13 ottobre 2021 l’assemblea della Società ha convenuto di procedere alla trasformazione della Società in Società per Azioni e di mutare la denominazione sociale in “S.I.F. Italia S.p.A.”. Il capitale sociale, pari ad Euro 3.000.000,00 in dipendenza della trasformazione, è stato suddiviso in numero 6.000.000 azioni, senza valore nominale.

In data 3 novembre 2021, l’assemblea straordinaria dell’Emittente ha deliberato, in relazione all’Offerta, di:

- (i) di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell’art. 2441, comma 5, c.c., per un importo di massimi nominali di Euro 529.412,00 mediante emissione di massime n. 1.058.824 nuove azioni ordinarie senza indicazione del valore nominale, da liberarsi con conferimento in denaro, da offrire agli Investitori in quanto a servizio del Collocamento Istituzionale finalizzato all’ammissione alle negoziazioni delle Azioni dell’Emittente su Euronext Growth Milan. Il prezzo delle azioni di nuova emissione e, di conseguenza, il numero delle stesse è stabilito dall’organo amministrativo in prossimità del Collocamento Istituzionale, fermo restando che il prezzo di sottoscrizione delle azioni di nuova emissione non potrà in nessun caso essere inferiore al prezzo minimo determinato ai sensi dell’articolo 2441, comma 6, c.c. che statuisce che la determinazione del prezzo di emissione, qualora l’aumento sia deliberato escludendo o limitando il diritto di opzione, venga effettuata in base al valore del patrimonio netto. La porzione del prezzo di sottoscrizione da allocare a sovrapprezzo e la porzione del prezzo di sottoscrizione da imputare a capitale verranno definite dall’organo amministrativo. Il termine finale per la sottoscrizione, ai sensi dell’art. 2439, comma 2, c.c., è stato stabilito al 31 marzo 2022 ovvero alla data di inizio delle negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan se anteriore. L’aumento mantiene efficacia anche se parzialmente sottoscritto entro il termine finale di sottoscrizione ed è pertanto liberato in via scindibile;
- (ii) di emettere un numero massimo di n. 1.058.824 warrant denominato “Warrant S.I.F. Italia S.p.A.2021-2024” e approvare il relativo Regolamento;
- (iii) di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile e in più tranche, per massimi nominali Euro 132.353, oltre sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione in quanto a servizio dell’esercizio dei Warrant, mediante emissione di un numero massimo di 264.706 azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale, godimento regolare, da riservare in sottoscrizione esclusivamente ai titolari dei Warrant, in ragione di 1 (una) azione ogni 4 (quattro) Warrant posseduti, con termine finale di sottoscrizione fissato al 31 dicembre 2024.

L’Emittente in data 9 dicembre 2021 ha deliberato di fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate all’Offerta in Euro 2,60 cadauna di cui Euro 0,50 a capitale sociale ed Euro 2,10 a titolo di sovrapprezzo, conferendo delega al Presidente del Consiglio di Amministrazione, con facoltà di sub-delega, di determinare il numero definitivo di azioni da offrire in sottoscrizione in relazione all’Aumento di Capitale e conseguentemente l’ammontare definitivo dell’Aumento di Capitale.

In data 9 novembre 2021 il Presidente del Consiglio di Amministrazione, in esercizio della delega conferita dal Consiglio di Amministrazione del 9 dicembre 2021, ad esito delle attività di allocazione dell'Offerta, ha determinato in n. 1.058.500 le azioni ordinarie da offrire in sottoscrizione in relazione all'Aumento di Capitale e quindi in complessivi Euro 2.752.100 l'ammontare definitivo dell'Aumento di Capitale e dunque di ritenere aumentato conseguentemente il capitale sociale da Euro 3.000.000 a Euro 3.529.250.

## **15.2 Atto costitutivo e Statuto sociale**

In data 3 novembre 2021, l'assemblea straordinaria dell'Emittente ha, *inter alia*, approvato l'adozione dello Statuto Sociale funzionale all'Ammissione, con efficacia a decorrere dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Si riportano di seguito le principali disposizioni dello Statuto Sociale.

### **15.2.1 Oggetto sociale e scopi dell'Emittente**

L'Emittente è iscritto presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al numero di iscrizione 08351470151.

L'oggetto sociale dell'Emittente è definito dall'articolo 3 dello Statuto Sociale, che dispone quanto segue.

La Società ha per oggetto l'esercizio delle seguenti attività:

- l'erogazione di servizi di gestione di immobili per conto terzi, anche con assunzione della rappresentanza esterna dei mandanti, con ogni servizio accessorio e connesso; il tutto in conformità al disposto di cui al decreto legislativo 16 febbraio 1996 n. 104 ed altri provvedimenti affini o modificativi ed in ogni caso fatte salve le attività riservate per legge;
- l'acquisto, la vendita, la locazione di beni immobili, nonché la gestione degli immobili di proprietà sociale.

Inoltre, essa può svolgere tutte le attività industriali, commerciali, mobiliari ed immobiliari ritenute necessarie od utili per il raggiungimento dell'oggetto sociale e può, sempre che tali attività non assumano il carattere della prevalenza, non siano svolte nei confronti del pubblico e siano funzionalmente connesse al raggiungimento dello scopo sociale:

- acquistare e vendere partecipazioni ed interessenze in società ed enti aventi oggetto affine, analogo o comunque connesso al proprio; e
- rilasciare fidejussioni e garanzie in genere, reali e personali, per debiti di terzi anche non soci ed anche nei confronti di soggetti diversi da istituti di credito.

### **15.2.2 Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti**

Ai sensi dell'articolo 6 dello Statuto, le Azioni sono liberamente trasferibili. Ogni Azione dà diritto a un voto.

Ai sensi dell'articolo 5 dello Statuto, l'assemblea straordinaria dei soci può deliberare l'emissione di speciali categorie di azioni, stabilendo la forma, il modo di trasferimento e i diritti spettanti ai possessori di tali azioni. Tali categorie speciali di azioni possono anche essere assegnate individualmente ai prestatori di lavoro dipendenti della società o di società controllate, per un ammontare corrispondente agli utili destinati ai prestatori di lavoro.

Inoltre, ai sensi dell'articolo 7 dello Statuto, la Società può emettere obbligazioni, nominative o al portatore, anche convertibili, o "*cum warrant*" nel rispetto delle disposizioni di legge determinando le condizioni del relativo collocamento.

Ai sensi dell'articolo 18 dello Statuto, gli utili risultanti dal bilancio approvato, previa deduzione della quota destinata a riserva legale, possono essere distribuiti ai soci in proporzione alle azioni rispettivamente

possedute o destinati a riserva, secondo la deliberazione dell'assemblea stessa.

Le Azioni sono sottoposte al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-*bis* e ss. del TUF.

### **15.2.3 Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente**

Ad eccezione di quanto previsto dall'articolo 12 dello Statuto in relazione alle operazioni di "*reverse take over*", ove sono previste specifiche autorizzazioni assembleari di atti gestori così come il rispetto di altre previsioni di cui al Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, lo Statuto non contiene disposizioni che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.

Si precisa, altresì, che l'articolo 8 dello Statuto contiene, in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, la clausola in materia di offerta pubblica di acquisto di cui alla Scheda Sei del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan. Inoltre, l'articolo 9 dello Statuto prevede che si rendano applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria, limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, come successivamente modificato, predisposto da Borsa Italiana.

## 16. PRINCIPALI CONTRATTI

### 16.1 Ultime acquisizioni di quote di partecipazione al capitale sociale di Gestionistabili S.r.l., Gestim Elaborazione Dati S.r.l., Studio A. Bononi, e operazione di fusione per incorporazione di Studio RP S.r.l.

Nel corso degli ultimi due anni precedenti alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente – nel contesto del proprio programma di crescita per linee esterne – ha dato corso a talune operazioni straordinarie.

In particolare, l'Emittente ha perfezionato le seguenti operazioni di compravendita di partecipazioni sociali:

- nel corso del 2021 è stata perfezionata l'acquisizione di una partecipazione complessiva pari al 40% del capitale sociale di Gestionistabili S.r.l. ("**Gestionistabili**") dal signor Attilio Lombardo. L'acquisizione della quota di partecipazione, del valore nominale di Euro 16.000,00, è avvenuta con atto notarile di cessione delle quote stipulato in data 15 giugno 2021 davanti al notaio Massimo Paparo per un prezzo pari ad Euro 102.041,00;
- nel corso del 2020 e del 2021 è stata completata l'acquisizione di una partecipazione complessiva pari al 100% del capitale sociale di Gestim Elaborazione Dati S.r.l. ("**Gestim**") dai signori Giorgio Goggio e Nicoletta Mainardi. L'acquisizione è avvenuta in più fasi e, in particolare, (i) con atto notarile di cessione delle quote stipulato in data 25 febbraio 2020 davanti al notaio Massimo d'Amore, è stata completata l'acquisizione di due quote di partecipazione, entrambe del valore nominale di Euro 1.000,00, per un prezzo pari ad Euro 46.000,00 ciascuna; (ii) con atto notarile di cessione delle quote stipulato in data 29 giugno 2020 davanti al notaio Massimo d'Amore, è stata completata l'acquisizione di due quote di partecipazione di Gestim, entrambe del valore nominale di Euro 1.450,00, per un prezzo pari ad Euro 66.700,00 ciascuna; e (iii) con atto notarile di cessione delle quote stipulato in data 24 febbraio 2021 davanti al notaio Massimo d'Amore, è stata completata l'acquisizione di una quota di partecipazione di Gestim del valore nominale di Euro 2.325,00, per un prezzo pari ad Euro 152.732,79 e di una quota di partecipazione di Gestim del valore nominale di Euro 2.775,00, per un prezzo pari ad Euro 182.293,97;
- nel corso del 2020 e del 2021 è stata completata l'acquisizione di una partecipazione complessiva pari al 100% del capitale sociale dello Studio A. Bononi S.r.l. ("**Bononi**") dal signor Augusto Bononi. L'acquisizione è avvenuta in più fasi: (i) con atto notarile di cessione delle quote stipulato in data 21 gennaio 2020 davanti al notaio dott.ssa Annalisa Boschetti, è stata completata l'acquisizione di una quota di partecipazione di Bononi del valore nominale di Euro 2.000,00, per un prezzo pari ad Euro 142.000,00; (ii) con atto con atto notarile di cessione delle quote stipulato in data 8 luglio 2020 davanti al notaio dott.ssa Annalisa Boschetti, è stata completata l'acquisizione di una quota di partecipazione di Bononi del valore nominale di Euro 2.900,00, per un prezzo pari ad Euro 73.510,49; nonché (iii) con atto notarile di cessione delle quote stipulato in data 30 giugno 2021 davanti al notaio dott.ssa Annalisa Boschetti, è stata completata l'acquisizione di una quota di partecipazione di Bononi del valore nominale di Euro 5.100,00, per un prezzo pari ad Euro 372.970,00.

Inoltre, a seguito di approvazione assembleare del relativo progetto, avvenuta in data 16 febbraio 2021, con atto notarile stipulato in data 15 aprile 2021 è stata perfezionata la fusione per incorporazione di Studio RP S.r.l. (società interamente posseduta) nell'Emittente.

## **16.2 Acquisizione dello studio professionale Zambenardi, dell'azienda Chianchiano e del portafoglio condominiale Avesani**

In data 21 dicembre 2020, L'Emittente ha sottoscritto con il dott. Giovanni Zambenardi (il "Venditore") un contratto, nella forma di una scrittura privata (la "Scrittura Privata"), avente ad oggetto il trasferimento di n. 44 mandati di amministrazione di condomini affidati a quest'ultimo, per un corrispettivo pari ad Euro 25.000,00.

La suddetta Scrittura Privata contiene dichiarazioni e garanzie da parte del Venditore; in particolare, il Venditore dovrà: (i) adoperarsi per la presentazione e canalizzazione della clientela verso l'Emittente; (ii) affiancare l'Emittente – fino al 31 dicembre 2021 – al fine di agevolare il subentro nei mandati per lo svolgimento dell'attività di amministratore di condominio in essere; (iii) consentire il perfezionamento del subentro dell'Emittente nella titolarità dei contratti in essere con l'unico dipendente in organico; (iv) agevolare il subentro, da parte dell'Emittente, in tutti i contratti in essere.

In aggiunta a quanto precede, il Venditore si impegna a non esercitare l'attività di amministratore di condominio all'interno del comune di Parma e comuni limitrofi – anche attraverso incarichi di studi terzi – per un periodo pari a 12 mesi con decorrenza dal trasferimento dello studio professionale.

Inoltre, in data 22 dicembre 2020, l'Emittente, in qualità di acquirente, ha stipulato con il signor Maurizio Chianchiano, in qualità di parte venditrice, un contratto di compravendita (la "Compravendita") avente ad oggetto l'acquisizione dell'azienda relativa all'amministrazione di n. 97 condomini, di cui questo era titolare, e la cui attività era svolta presso i locali siti in Verona, Via Grioli n. 1/a.

Il corrispettivo per la cessione è stato pattuito dalle parti in Euro 64.000,00 (di cui Euro 4.000,00 relativi ai beni strumentali ceduti), ed è stato versato come segue:

- Euro 15.000,00, già versati dall'acquirente a titolo di caparra confirmatoria;
- Euro 26.700,00, versati a mezzo bonifico bancario il giorno della stipula dell'atto di cessione; e
- Euro 22.300,00, da soddisfarsi mediante accollo da parte di dell'Emittente del TFR maturato al giorno della stipula dell'atto di cessione e relativo ai rapporti di lavoro con personale dipendente facente parte dell'attività ceduta, pari a n. 2 contratti di lavoro a tempo indeterminato.

Gli effetti economici della Compravendita sono stati stabiliti dalle parti con decorrenza dal 1° gennaio 2021; da tale data sono imputati in capo all'Emittente i redditi, le spese, gli oneri, i tributi, i premi di assicurazione, nonché il contratto di locazione, relativo all'immobile in cui l'attività ha sede, che ha terminato i suoi effetti dal 30 aprile 2021 (come da comunicazione di risoluzione anticipata del contratto di locazione della parte venditrice).

In particolare, le parti hanno convenuto di escludere dalla Compravendita i debiti e i crediti aziendali, i quali resteranno rispettivamente a carico e beneficio della parte venditrice; a tal fine, la parte venditrice si obbliga a rifondere quanto l'Emittente fosse eventualmente tenuto a pagare per effetto dell'articolo 2560 del Codice Civile, il quale dispone che la parte acquirente risponde dei debiti dell'azienda ceduta che siano anteriori al trasferimento se questi risultano dai libri e dalle scritture contabili obbligatori. Da ultimo, le parti hanno convenuto che resteranno a carico della parte venditrice le imposte, le tasse, gli interessi di mora, nonché eventuali sanzioni e pene pecuniarie sorte nel periodo antecedente il 1° gennaio 2021, anche se accertate in epoca successiva, di modo che nessun onere o passività imputabili a un periodo antecedente alla Compravendita gravi sull'Emittente. In ogni caso, tale accordo negoziale attribuisce una tutela di natura solamente obbligatoria alla parte acquirente e non impedisce a terzi di avanzare pretese direttamente nei suoi confronti (salvo, comunque, il diritto di questi di rivalersi successivamente sulla parte venditrice).

Da ultimo, in data 8 aprile 2021, mediante contratto stipulato in forma orale, si è perfezionata, con l'intermediazione di Teamsystem Service S.r.l, la cessione della clientela del sign. Bruno Avesani in favore dell'Emittente, per un corrispettivo pari ad Euro 76.128,00, imposte incluse.

## **SEZIONE SECONDA**



## **1. PERSONE RESPONSABILI**

### **1.1 Persone responsabili, informazioni provenienti da terzi, relazioni di esperti e approvazione da parte delle autorità competenti**

Per le informazioni relative alle persone responsabili, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1, del Documento di Ammissione.

### **1.2 Dichiarazione di responsabilità**

L'Emittente dichiara che le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e che il Documento di Ammissione non presenta omissioni tali da alterarne il senso.

Per le informazioni relative alle dichiarazioni di responsabilità, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.2, del Documento di Ammissione.

### **1.3 Relazioni e pareri di esperti**

Il Documento di Ammissione non contiene pareri o relazioni di esperti.

### **1.4 Informazioni provenienti da terzi**

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da fonti terze solo ove espressamente indicato. Per quanto riguarda l'indicazione delle fonti terze, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.4, del Documento di Ammissione.

### **1.5 Autorità competente**

Il presente Documento di Ammissione non è stato esaminato ed approvato da Consob ovvero da altra autorità competente. Gli investitori dovrebbero pertanto valutare in prima persona l'idoneità dell'investimento nelle Azioni Ordinarie dell'Emittente.

## **2. FATTORI DI RISCHIO**

Per una descrizione dettagliata dei “Fattori di Rischio” relativi all’Emittente ed al Gruppo nonché al settore in cui l’Emittente ed il Gruppo operano ed all’ammissione alle negoziazioni delle Azioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

### **3. INFORMAZIONI ESSENZIALI**

#### **3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante**

Gli amministratori, dopo aver svolto tutte le necessarie ed approfondite indagini, sulla scorta della definizione di capitale circolante – quale mezzo mediante il quale il Gruppo ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni in scadenza – contenuta nelle Raccomandazioni “*ESMA update of the CESR recommendations. The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive*” del 20 marzo 2013 (già Raccomandazione del CESR 05-054b del 10 febbraio 2005), ritengono che il capitale circolante a disposizione dell’Emittente e del Gruppo sia sufficiente per le esigenze attuali, intendendosi per tali quelle relative ad almeno 12 mesi dalla Data di Ammissione.

#### **3.2 Ragioni dell’offerta e impiego dei proventi**

L’operazione è finalizzata all’ammissione alla negoziazione delle Azioni su Euronext Growth Milan con l’obiettivo di ottenere maggiore visibilità sul mercato nazionale nonché nuove risorse finanziarie. I proventi derivanti dall’Offerta saranno utilizzati al fine di contribuire a rafforzare la struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo e di supportare gli obiettivi di crescita e sviluppo così come la realizzazione delle strategie e degli obiettivi descritti nella Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.5 del Documento di Ammissione.

## 4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

### 4.1 Descrizione degli strumenti finanziari da offrire e/o da ammettere alla negoziazione

Gli strumenti finanziari per i quali è stata richiesta l'Ammissione sono Azioni Ordinarie e Warrant dell'Emittente.

Le Azioni Ordinarie sono prive di indicazione del valore nominale espresso ed hanno il codice ISIN (*International Security Identification Number*) IT0005468290.

I Warrant sono assegnati gratuitamente alle Azioni Ordinarie che verranno sottoscritte nell'ambito dell'Offerta nel rapporto di 1 Warrant ogni Azione Ordinaria sottoscritta, e validi per sottoscrivere n. 1 Azione di Compendio per ogni 4 Warrant posseduti. I Warrant sono denominati "Warrant S.I.F. Italia S.p.A. 2021-2024" ed hanno il codice ISIN (*International Security Identification Number*) IT0005468282.

### 4.2 Legislazione in base alla quale le Azioni sono emesse

Le Azioni e i Warrant sono emessi in base alla legge italiana.

### 4.3 Caratteristiche delle Azioni

Le Azioni della Società sono nominative, liberamente trasferibili, prive di indicazione del valore nominale espresso e a godimento regolare. Esse sono assoggettate al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-bis e seguenti del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione e sono immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli.

I Warrant sono al portatore, circolano separatamente dalle Azioni Ordinarie alle quali erano abbinati e sono liberamente trasferibili. I Warrant sono ammessi al sistema di amministrazione accentrata di Monte Titoli in regime di dematerializzazione.

Le Azioni di Compendio avranno godimento regolare, pari a quello delle Azioni Ordinarie della Società negoziate sul Euronext Growth Milan a far data dalla relativa emissione ad esito dell'esercizio dei Warrant.

### 4.4 Valuta di emissione delle Azioni

Le Azioni, i Warrant e le Azioni di Compendio sono denominate in "euro".

### 4.5 Descrizione dei diritti connessi alle Azioni

Le Azioni sono e saranno liberamente trasferibili ed indivisibili, hanno godimento regolare e conferiscono ai loro titolari uguali diritti. Ogni Azione attribuisce il diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi secondo le disposizioni di legge e di Statuto applicabili.

I titolari dei Warrant hanno la facoltà di sottoscrivere le Azioni di Compendio, nel rapporto di 1 Azione di Compendio 4 Warrant posseduti, ad un prezzo di sottoscrizione pari al prezzo di collocamento delle Azioni Ordinarie nell'ambito della quotazione maggiorato del 10% su base annua (il "**Prezzo del Periodo di Esercizio**").

La sottoscrizione delle Azioni di Compendio da parte di ciascun titolare dei Warrant potrà avvenire nel periodo ricompreso tra il 10 ottobre 2022 e il 21 ottobre 2022 compresi (il "**Primo Periodo di Esercizio**"), nel periodo ricompreso tra il 9 ottobre 2023 e il 20 ottobre 2023 compresi (il "**Secondo Periodo di Esercizio**") e nel periodo ricompreso tra il 7 ottobre 2024 e il 18 ottobre 2024 compresi (il "**Terzo Periodo di Esercizio**"), (complessivamente i "**Periodi di Esercizio**") alle condizioni e secondo i termini e le modalità

del Regolamento Warrant - in ragione di 1 Azione di Compendio ogni 4 Warrant presentati per l'esercizio. Le richieste dovranno essere presentate all'intermediario aderente a Monte Titoli presso cui sono depositati i Warrant. Il Prezzo di Esercizio delle Azioni di Compendio dovrà essere integralmente versato all'atto della presentazione delle richieste di esercizio, senza aggravio di commissioni e di spese a carico dei richiedenti.

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche statutarie delle Azioni e dei Warrant, si veda Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.2.2. del presente Documento di Ammissione.

Per informazioni sui Warrant si rinvia al Regolamento Warrant, in appendice al Documento di Ammissione.

#### **4.6 Indicazione delle delibere, delle autorizzazioni e delle approvazioni in virtù delle quali le Azioni verranno emesse**

L'approvazione del progetto di quotazione e la presentazione della domanda di ammissione alle negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan è stata deliberata dall'assemblea ordinaria dell'Emittente in data 3 novembre 2021.

Sempre in data 3 novembre 2021, l'Assemblea dell'Emittente in sede straordinaria ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento in via scindibile per un importo di massimi nominali di Euro 529.412,00 mediante emissione di massime n. 1.058.824 nuove azioni ordinarie senza indicazione del valore nominale, da liberarsi con conferimento in denaro, da offrire agli Investitori in quanto a servizio del Collocamento Istituzionale finalizzato all'ammissione alle negoziazioni delle Azioni dell'Emittente su Euronext Growth Milan, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5 Codice Civile, con termine finale di sottoscrizione stabilito al 31 marzo 2022 ovvero alla data di inizio delle negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan se anteriore.

Inoltre, l'Assemblea dell'Emittente in sede straordinaria ha deliberato un aumento di capitale per un ammontare massimo di nominali Euro 132.353, a servizio dei Warrant, mediante emissione di massime 264.706 Azioni di Compendio, da sottoscrivere in ragione di 1 Azione di Compendio ogni 4 Warrant posseduti.

#### **4.7 Data di emissione e di messa a disposizione delle Azioni**

Dietro pagamento del relativo prezzo di sottoscrizione, le Azioni verranno messe a disposizione degli aventi diritto entro la Data di Inizio delle Negoziazioni su Euronext Growth Milan, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui conti di deposito intrattenuti presso Monte Titoli.

#### **4.8 Descrizione di eventuali restrizioni alla trasferibilità dei titoli**

Lo Statuto Sociale non prevede limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni.

#### **4.9 Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto residuali in relazione alle azioni**

Poiché l'Emittente non è una società con titoli ammessi alla negoziazione in mercati regolamentati italiani ad esso non si applicano le disposizioni di cui agli artt. 105 e seguenti del TUF in materia di offerte pubbliche di acquisto obbligatorie.

Si precisa, altresì, che l'articolo 8 dello Statuto contiene, in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, la clausola in materia di offerta pubblica di acquisto di cui alla Scheda Sei del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan. Inoltre, l'articolo 9 dello Statuto prevede che si rendano applicabili, per richiamo volontario e in quanto compatibili, le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria, limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, come successivamente modificato, predisposto da Borsa Italiana.

Per maggiori informazioni si rinvia allo Statuto, disponibile sul sito *internet* dell'Emittente [www.sifitalia.it](http://www.sifitalia.it).

#### **4.10 Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle Azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso**

Le Azioni dell'Emittente non sono mai state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio, né alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio è stata effettuata dall'Emittente su azioni o quote rappresentative di capitale di altre società o enti.

#### **4.11 Profili fiscali**

La normativa fiscale dello Stato Membro dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dai titoli. Pertanto, gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione dei titoli, avendo a riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'investimento proposto non è soggetto a un regime fiscale specifico.

#### **4.12 Ulteriori impatti**

L'Emittente dichiara che non vi sono impatti sull'investimento in caso di risoluzione a norma della Direttiva 2014/59/UE.

#### **4.13 Offerente**

Non applicabile.

## **5. POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA**

### **5.1 Azionisti Venditori**

Non applicabile.

### **5.2 Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita**

Non applicabile.

### **5.3 Se un azionista principale vende i titoli, l'entità della sua partecipazione sia prima sia immediatamente dopo l'emissione**

Non applicabile.

### **5.4 Accordi di *lock-up***

Il dott. Luca Giuseppe Reale Ruffino e la dott.ssa Cinzia Tabella hanno assunto nei confronti di Banca Finnat l'impegno irrevocabile, per i 12 mesi successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni, a non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento o comunque atti di disposizione che abbiano per oggetto, direttamente o indirettamente, le Azioni dagli stessi detenute nella Società, a non concedere opzioni, diritti od opzioni per l'acquisto o lo scambio delle Azioni, nonché a non stipulare o comunque concludere contratti di prestito titoli, contratti di swap o altri contratti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate, così come a non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale (se non per ricostruire il capitale o nei casi in cui l'aumento sia eventualmente necessario ai sensi della normativa vigente) o di emissione di obbligazioni convertibili, warrant ovvero altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in o scambiare Azioni, senza il preventivo consenso scritto di Banca Finnat, che non potrà essere irragionevolmente negato. Gli impegni di cui sopra non si applicano per: (i) le operazioni di disposizione derivanti da norme inderogabili di legge e/o regolamentari ovvero da ordini o richieste dell'Autorità giudiziaria o altra Autorità competente; (ii) le operazioni di disposizione in caso di adesione ad un'eventuale offerta pubblica di acquisto o scambio promossa sulle azioni della Società e rivolta a tutti i titolari di strumenti finanziari della Società; (iii) la costituzione in garanzia o dazione in pegno delle Azioni vincolate alla condizione che all'azionista venditore spetti il diritto di voto, fermo restando che l'eventuale escussione del pegno da parte del creditore pignoratizio dovrà considerarsi alla stregua di un inadempimento dei divieti di alienazione previsti sopra; e (iv) i trasferimenti in caso di successione *mortis causa*.

Gli impegni di lock-up di cui sopra hanno ad oggetto il 100% delle Azioni possedute da Ruffino e Tarabella alla data di sottoscrizione dell'accordo di lock-up.

Inoltre, l'Emittente ha assunto nei confronti di Banca Finnat l'impegno irrevocabile, per i 12 mesi successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni, a non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento o comunque atti di disposizione che abbiano per oggetto, direttamente o indirettamente, le Azioni proprie dallo stesso eventualmente di volta in volta detenute, a non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati su Azioni Proprie, così come a non realizzare, direttamente o indirettamente, a non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale (se non per ricostruire il capitale o nei casi in cui l'aumento sia eventualmente necessario ai sensi della normativa vigente) o di emissione di obbligazioni convertibili, warrant ovvero altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in o scambiare Azioni, senza il preventivo consenso scritto di Banca Finnat, che non potrà essere irragionevolmente negato, fatta eccezione per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale e dell'Aumento di Capitale Warrant. Gli impegni che precedono non

si applicano in caso di operazioni di disposizioni derivanti da norme inderogabili di legge e/o regolamentari, ovvero da provvedimenti o richieste di Autorità competenti nonché operazioni aventi ad oggetto l'emissione di Azioni ovvero l'utilizzo di Azioni proprie a servizio di piani di incentivazione azionaria a favore di amministratori, management e dipendenti della Società e delle società del Gruppo.



## **6. SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN**

I proventi derivanti dall'Offerta, assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, al netto delle spese e delle commissioni di collocamento, sono stimati in circa Euro 2,2 milioni.

Si stima che le spese relative al processo di Ammissione ed all'Offerta, ivi incluse le commissioni spettanti all'Advisor e Global Coordinator, potrebbero ammontare a circa Euro 530 migliaia e saranno sostenute direttamente dall'Emittente.

Per informazioni sulla destinazione dei proventi dell'Offerta, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.2. del Documento di Ammissione.

## **7. DILUIZIONE**

Le Azioni oggetto di Collocamento sono state offerte al prezzo di collocamento di Euro 2,60 per ciascuna Azione.

Il valore di patrimonio netto consolidato per Azione alla data del 31 dicembre 2020 dell'Emittente è pari ad Euro 0,48.

Pertanto, assumendo l'integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale e l'integrale esercizio dei Warrant il dott. Luca Giuseppe Reale Ruffino vedrà la propria partecipazione diluita in misura pari al 14% circa.

## 8. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

### 8.1 Soggetti che partecipano all'operazione

Di seguito sono riportati i soggetti che partecipano all'operazione:

<b>Soggetto</b>	<b>Ruolo</b>
S.I.F. Italia S.p.A.	Emittente
Banca Finnat Euramerica S.p.A.	Euronext Growth Advisor, Global Coordinator
Crowe Bompani S.p.A.	Società di Revisione

### 8.2 Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti.

La Sezione Seconda del Documento di Ammissione non contiene informazioni aggiuntive, rispetto a quelle di cui alla Sezione Prima del presente Documento di Ammissione, che siano state sottoposte a revisione contabile completa o limitata.

### 8.3 Luoghi in cui è disponibile il Documento di Ammissione

Il Documento di Ammissione è disponibile sul sito internet dell'Emittente: <http://www.sifitalia.it>

### 8.4 Appendice

I seguenti documenti sono allegati al Documento di Ammissione:

- Regolamento "Warrant S.I.F. Italia S.p.A. 2021-2024";
- Bilancio consolidato di Gruppo al 31 dicembre 2020, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, inclusivo della relazione di Crowe Bompani S.p.A. emessa in data 22 settembre 2021;
- Relazione semestrale consolidata di Gruppo al 30 giugno 2021, redatta secondo i Principi Contabili Italiani, inclusiva della relazione di Crowe Bompani S.p.A. emessa in data 22 settembre 2021.
- Bilancio consolidato pro-forma di Gruppo al 31 dicembre 2020, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, inclusivo della relazione di Crowe Bompani S.p.A. emessa in data 22 settembre 2021;
- Relazione semestrale consolidata pro-forma di Gruppo al 30 giugno 2021, redatta secondo i Principi Contabili Italiani, inclusiva della relazione di Crowe Bompani S.p.A. emessa in data 22 settembre 2021

## REGOLAMENTO “WARRANT S.I.F. Italia S.p.A. 2021-2024”

ISIN: IT0005468282

### 1. Definizioni

Ai fini del presente Regolamento i termini in maiuscolo indicati qui di seguito hanno il seguente significato:

“**Azioni Ordinarie**” significa le azioni ordinarie dell’Emittente, prive di valore nominale e aventi godimento regolare.

“**Azioni di Compendio**” significa le massime n. 264.706 Azioni Ordinarie, aventi le medesime caratteristiche delle Azioni Ordinarie in circolazione alla data di efficacia dell’esercizio dei Warrant, destinate esclusivamente e irrevocabilmente all’esercizio dei Warrant.

“**Borsa Italiana**” significa Borsa Italiana S.p.A..

“**Consiglio di Amministrazione**” significa il consiglio di amministrazione dell’Emittente.

“**Emittente**” significa S.I.F. Italia S.p.A. con sede legale in Milano (MI), via Lovanio n. 6, codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 08351470151.

“**Euronext Growth Milan**” significa il sistema multilaterale di negoziazione denominato Euronext Growth Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana.

“**Giorno di Borsa Aperta**” indica un giorno di mercato aperto secondo il calendario di Borsa Italiana.

“**Intermediario**” significa un intermediario autorizzato aderente al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

“**Monte Titoli**” significa Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6, nella sua attività di società di gestione accentrata di strumenti finanziari, nonché qualunque altro soggetto che dovesse sostituire in futuro Monte Titoli nell’attività qui prevista.

“**Periodi di Esercizio**” significa, complessivamente, il Primo Periodo di Esercizio, il Secondo Periodo di Esercizio e il Terzo Periodo di Esercizio e, singolarmente, uno qualsiasi tra il Primo Periodo di Esercizio, il Secondo Periodo di Esercizio e il Terzo Periodo di Esercizio.

“**Prezzo del Primo Periodo di Esercizio**” significa il prezzo di sottoscrizione di ciascuna Azione di Compendio sottoscritta nel corso del Primo Periodo di Esercizio, pari a Euro 2,86 (corrispondente al prezzo di collocamento delle Azioni Ordinarie nell’ambito della quotazione, maggiorato del 10%).

“**Prezzo del Secondo Periodo di Esercizio**” significa il prezzo di sottoscrizione di ciascuna Azione di Compendio sottoscritta nel corso del Secondo Periodo di Esercizio, pari a Euro 3,15 (corrispondente al Prezzo del Primo Periodo di esercizio, aumentato del 10%);

“**Prezzo del Terzo Periodo di Esercizio**” significa il prezzo di sottoscrizione di ciascuna Azione di Compendio sottoscritta nel corso del Terzo Periodo di Esercizio, pari a Euro 3,46 (corrispondente al Prezzo del Secondo Periodo di Esercizio, aumentato del 10%);

“**Prezzo di Esercizio**” significa, complessivamente, il prezzo di sottoscrizione di ciascuna Azione di

Compendio sottoscritta nel corso di ciascun Periodo di Esercizio, ovvero il diverso valore stabilito ai sensi dell'Articolo 6.

“**Prezzo di IPO**” significa Euro 2,6 per azione (ossia il prezzo delle Azioni Ordinarie offerte in sottoscrizione nell'ambito del processo di ammissione alle negoziazioni della Società su Euronext Growth Milan).

“**Primo Periodo di Esercizio**” significa il periodo ricompreso tra il 10 ottobre 2022 e il 21 ottobre 2022 compresi.

“**Regolamento**” significa il presente regolamento, denominato “*Regolamento WARRANT S.I.F. Italia S.p.A. 2021-2024*”.

“**Secondo Periodo di Esercizio**” significa il periodo ricompreso tra il 9 ottobre 2023 e il 20 ottobre 2023 compresi.

“**Termine di Scadenza**” significa il 18 ottobre 2024.

“**Terzo Periodo di Esercizio**” significa il periodo ricompreso tra il 7 ottobre 2024 e il 18 ottobre 2024 compresi.

“**Warrant**” significa i warrant denominati “*Warrant S.I.F. Italia S.p.A. 2021-2024*” emessi dall'Emittente giusta delibera dell'Assemblea del 3 novembre 2021, validi per sottoscrivere, salvo modifiche ai sensi dell'Articolo 6 del Regolamento, n. 1 Azione di Compendio per ogni 4 Warrant posseduti.

## **2. Emissione dei Warrant**

I Warrant sono emessi in attuazione della delibera dell'assemblea straordinaria dell'Emittente tenutasi in data 3 novembre 2021, che ha disposto, *inter alia*:

- l'emissione di massimi n. 1.058.824 Warrant abbinati gratuitamente nel rapporto di n. 1 Warrant ogni 1 Azione Ordinaria sottoscritta nell'ambito dell'aumento di capitale al servizio dell'ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie su Euronext Growth Milan deliberato dall'assemblea in data 3 novembre 2021;
- l'aumento del capitale sociale in via scindibile per massimi nominali Euro 132.353, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 264.706 Azioni Ordinarie, a godimento regolare, da riservare esclusivamente a servizio dell'esercizio dei Warrant.

## **3. Diritti dei titolari dei Warrant**

Fatte salve le eventuali modifiche di cui all'Articolo 6, i titolari dei Warrant – emessi in esecuzione alla sopra richiamata delibera assembleare – avranno diritto di sottoscrivere le Azioni di Compendio con le modalità e i termini di cui al presente Regolamento nel rapporto di n. 1 Azione di Compendio ogni 4 Warrant presentati per l'esercizio.

I Warrant sono immessi nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli in regime di dematerializzazione, ai sensi del D. Lgs. 24 giugno 1998, n. 213.

Salvo quanto previsto all'Articolo 5, i titolari dei Warrant potranno richiedere di sottoscrivere le Azioni di Compendio in qualsiasi giorno lavorativo bancario nel corso del Primo Periodo di Esercizio, del Secondo Periodo di Esercizio e del Terzo Periodo di Esercizio, in ragione di 1 Azione di Compendio ogni 4 Warrant presentati per l'esercizio, rispettivamente al Prezzo del Primo Periodo di Esercizio, al

Prezzo del Secondo Periodo di Esercizio e al Prezzo del Terzo Periodo di Esercizio, salvo modifiche ai sensi dell'Articolo 6 del Regolamento.

#### **4. Modalità di esercizio dei Warrant**

Fatta eccezione per quanto previsto all'Articolo 5, le richieste di sottoscrizione potranno essere effettuate in qualsiasi giorno lavorativo bancario nel corso di ciascun Periodo di Esercizio e dovranno essere presentate all'Intermediario aderente a Monte Titoli presso cui i Warrant sono depositati.

Resta inteso che, qualora i titolari dei Warrant non richiedano di sottoscrivere le Azioni di Compendio entro il termine finale di ciascun Periodo di Esercizio, essi perderanno il relativo diritto, fatta salva nuovamente la facoltà di esercitare i Warrant in ognuno dei successivi Periodi di Esercizio.

Le Azioni di Compendio sottoscritte dai titolari di Warrant durante uno dei Periodi di Esercizio saranno rese disponibili per la negoziazione, per il tramite di Monte Titoli, il giorno di liquidazione successivo al termine dell'ultimo giorno del relativo Periodo di Esercizio.

Le Azioni di Compendio sottoscritte in esercizio dei Warrant avranno il medesimo godimento delle Azioni negoziate su Euronext Growth Milan o altro mercato dove saranno negoziate le Azioni alla data di emissione delle Azioni di Compendio.

Il Prezzo di Esercizio dovrà essere integralmente versato all'atto della presentazione della richiesta, senza aggravio di commissioni e spese a carico dei richiedenti.

Il Consiglio di Amministrazione potrà, a propria discrezione e previo tempestivo preavviso, stabilire dei periodi di sottoscrizione aggiuntivi della durata compresa tra 15 e 60 Giorni di Borsa Aperta ("**Periodo di Esercizio Addizionale**") durante il quale al portatore dei Warrant sarà data la facoltà di esercitarli e di sottoscrivere le Azioni di Compendio al Prezzo di Esercizio del periodo successivo.

#### **5. Sospensione dell'esercizio dei Warrant**

L'esercizio dei Warrant sarà sospeso dal giorno successivo (incluso) alla data in cui il Consiglio di Amministrazione abbia deliberato di convocare l'assemblea dei soci dell'Emittente, sia in sede ordinaria sia in sede straordinaria, fino al giorno successivo (escluso) a quello in cui abbia avuto luogo l'assemblea dei soci, anche in convocazione successiva alla prima.

Nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione abbia deliberato di proporre la distribuzione di dividendi, fermo restando quanto previsto all'Articolo 6, l'esercizio dei Warrant sarà sospeso dal giorno successivo (incluso) alla data in cui il consiglio di amministrazione abbia assunto tale deliberazione, fino al giorno antecedente (incluso) a quello dello stacco dei dividendi eventualmente deliberati dall'assemblea dei soci. In tale ultimo caso, le richieste di sottoscrizione presentate prima del giorno successivo alla riunione del consiglio di amministrazione che abbia proposto la distribuzione di dividendi avranno effetto, anche ai fini del secondo paragrafo del presente articolo, in ogni caso entro il giorno antecedente lo stacco del dividendo.

Le richieste di esercizio presentate durante la sospensione del Periodo di Esercizio resteranno valide e assumeranno effetto dal primo giorno lavorativo successivo alla sospensione del Periodo di Esercizio.

#### **6. Rettifiche in caso di operazioni sul capitale sociale**

Qualora l'Emittente dia esecuzione prima del Termine di Scadenza a:

- (a) aumenti di capitale a pagamento tramite emissione in opzione di nuove azioni, anche al servizio di warrant validi per la loro sottoscrizione, o di obbligazioni convertibili – dirette o indirette – o con warrant, fermo il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibile per ciascun Warrant, il prezzo di sottoscrizione di ciascuna Azione di Compendio sarà diminuito di un importo, arrotondato al millesimo di Euro inferiore, pari a:

$$(P_{cum} - P_{ex})$$

nel quale:

- **P<sub>cum</sub>** rappresenta la media aritmetica semplice degli ultimi cinque prezzi ufficiali “*cum diritto*” dell’azione dell’Emittente registrati su Euronext Growth Milan o su altro mercato dove saranno negoziate le Azioni Ordinarie;
  - **P<sub>ex</sub>** rappresenta la media aritmetica semplice dei primi cinque prezzi ufficiali “*ex diritto*” dell’azione dell’Emittente registrati su Euronext Growth Milan o su altro mercato dove saranno negoziate le Azioni Ordinarie;
- (b) aumenti gratuiti del capitale mediante assegnazione di nuove azioni, il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant sarà proporzionalmente aumentato e il Prezzo di Esercizio per azione sarà proporzionalmente ridotto;
- (c) aumenti di capitale a titolo gratuito senza emissione di nuove azioni o riduzioni del capitale per perdite senza annullamento di azioni, non saranno modificati né il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun *Warrant* né i Prezzi di Esercizio;
- (d) aumenti del capitale mediante emissione di azioni da riservare agli amministratori e/o prestatori di lavoro dell’Emittente o delle sue controllate e/o collegate ai sensi dell’Articolo 2441, comma 8, cod. civ. o a questi pagati a titolo di indennità in occasione della cessazione dei rapporti di lavoro, non saranno modificati né il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili né il Prezzo di Esercizio;
- (e) aumenti di capitale a pagamento con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell’Articolo 2441, commi 4 e 5, cod. civ., non saranno modificati né il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant né il Prezzo di Esercizio;
- (f) raggruppamenti o frazionamenti di Azioni Ordinarie, il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili e il Prezzo di Esercizio saranno variati in applicazione del rapporto in base al quale sarà effettuato il raggruppamento o il frazionamento delle Azioni Ordinarie;
- (g) operazioni di fusione o scissione in cui l’Emittente non sia la società incorporante o beneficiaria, a seconda dei casi, sarà conseguentemente modificato il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili sulla base dei relativi rapporti di concambio o assegnazione, a seconda dei casi;
- (h) distribuzioni di dividendi straordinari, non sarà modificato il numero di Azioni di Compendio sottoscrivibili per ciascun Warrant, mentre il Prezzo di Esercizio sarà modificato sottraendo al Prezzo di Esercizio il valore del dividendo straordinario.

Gli adeguamenti che precedono verranno proposti in deliberazione all’organo competente, unitamente all’operazione sul capitale che determina l’adeguamento stesso, per quanto necessario.

Per “**Dividendi Straordinari**” si intendono le distribuzioni di dividendi, in denaro o in natura, che l’Emittente qualifica come addizionali rispetto ai dividendi derivanti dalla distribuzione dei normali risultati di esercizio oppure rispetto alla normale politica di dividendi.

Qualora venisse data esecuzione ad altra operazione, diversa da quelle sopra elencate e che produca effetti analoghi o simili a quelli sopra considerati, potrà essere modificato il numero delle Azioni di Compendio sottoscrivibili e/o il Prezzo di Esercizio e/o il rapporto di esercizio con modalità normalmente accettate e con criteri non incompatibili con quelli desumibili dal disposto delle lettere da (a) e (h) del presente Articolo 6.

Nei casi in cui per effetto di quanto previsto, all'atto dell'esercizio dei Warrant spettasse un numero non intero di Azioni di Compendio, il titolare dei Warrant avrà il diritto a ricevere Azioni di Compendio fino alla concorrenza del numero intero, con arrotondamento all'unità inferiore, e non potrà far valere alcun diritto sulla parte frazionaria.

## **7. Soggetti incaricati**

Le operazioni di esercizio dei Warrant avranno luogo presso gli Intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata di Monte Titoli.

## **8. Termini di decadenza**

Il diritto di esercizio dei Warrant dovrà essere esercitato, a pena di decadenza, presentando la richiesta entro il Termine di Scadenza.

I Warrant non esercitati entro tale termine decadranno da ogni diritto divenendo privi di validità ad ogni effetto.

## **9. Regime fiscale**

Il regime fiscale applicabile ai Warrant sarà quello di volta in volta vigente.

## **10. Quotazione**

Verrà richiesta a Borsa Italiana l'ammissione alle negoziazioni dei Warrant su Euronext Growth Milan.

Ove, per qualsiasi motivo, l'ammissione alle negoziazioni non potesse essere ottenuta, i termini e le condizioni del Regolamento saranno, se del caso, modificati in modo da salvaguardare i diritti dallo stesso attribuibili ai portatori di Warrant.

## **11. Varie**

Tutte le comunicazioni dell'Emittente ai titolari dei Warrant verranno effettuate, ove non diversamente disposto dalla legge, mediante comunicato stampa diffuso tramite uno SDIR e mediante pubblicazione sul sito *web* dell'Emittente in conformità a quanto previsto dall'Articolo 26 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

Qualora un soggetto venga a detenere, a seguito di offerta pubblica totalitaria avente a oggetto i Warrant, un numero di Warrant che rappresenti almeno il 95% (novantacinque per cento) dei Warrant in circolazione, tale soggetto ha il diritto di acquistare i Warrant residui entro tre mesi dalla scadenza del termine per l'accettazione dell'offerta, se ha dichiarato nel documento d'offerta l'intenzione di avvalersi di tale diritto. Il corrispettivo è pari a quello dell'offerta pubblica totalitaria precedente.

Il presente Regolamento può essere modificato a condizione che le variazioni siano approvate dalla maggioranza dei portatori di Warrant. In tale ipotesi troveranno applicazione le disposizioni in tema di assemblea ordinaria in seconda convocazione delle società per azioni.



Senza necessità di preventivo assenso da parte dei portatori di Warrant ai sensi del capoverso precedente, l'Emittente potrà apportare al presente Regolamento le modifiche che esso ritenga necessarie o anche solo opportune al fine di eliminare errori materiali, ambiguità o imprecisioni nel testo, a condizione che tali modifiche non pregiudichino i diritti dei portatori di Warrant.

Il possesso dei Warrant comporta la piena accettazione di tutte le condizioni fissate nel presente Regolamento.

Il presente Regolamento è disciplinato dalla legge italiana.

Qualsiasi contestazione relativa ai Warrant e alle disposizioni del presente Regolamento sarà deferita all'esclusiva competenza del Foro di Milano.



## S.I.F. Italia S.r.l.

Sede in Via Lovanio, 6 – 20121 Milano (MI)  
Capitale sociale Euro 2.000.000 I.V.

### Bilancio consolidato al 31.12.2020

#### Stato patrimoniale attivo

31 dicembre 2020

#### A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

(di cui già richiamati)

5.000

5.000

#### B) Immobilizzazioni

##### I. Immateriali

1) Costi di impianto e di ampliamento

4.709

2) Costi di sviluppo

3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno

4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

5) Avviamento

767.112

6) Immobilizzazioni in corso e acconti

7) Altre

27.138

798.959

##### II. Materiali

1) Terreni e fabbricati

735.768

2) Impianti e macchinario

16.634

3) Attrezzature industriali e commerciali

1.955

4) Altri beni

160.050

5) Immobilizzazioni in corso e acconti

914.408

##### III. Finanziarie

1) Partecipazioni in:

a) imprese controllate non consolidate

b) imprese collegate

598.269

c) imprese controllanti

d) imprese sottoposte al controllo delle

d-bis) altre imprese

9.750

608.019

2) Crediti

a) verso imprese controllate non consolidate

- esigibili entro l'esercizio successivo

- esigibili oltre l'esercizio successivo

b) verso imprese collegate

- esigibili entro l'esercizio successivo

- esigibili oltre l'esercizio successivo

c) verso controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
d-bis) verso altri	
- esigibili entro l'esercizio successivo	25.622
- esigibili oltre l'esercizio successivo	25.622
3) Altri titoli	
4) Strumenti finanziari derivati attivi	
	633.641

**Totale immobilizzazioni** 2.347.008

**C) Attivo circolante**

*I. Rimanenze*

- 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo
- 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati
- 3) Lavori in corso su ordinazione
- 4) Prodotti finiti e merci
- 5) Acconti

*II. Crediti*

1) Verso clienti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.175.212
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	1.175.212
2) Verso imprese controllate non consolidate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
3) Verso imprese collegate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	6.852
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	6.852
4) Verso imprese controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	

5-bis) Per crediti tributari	
- esigibili entro l'esercizio successivo	252.177
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>252.177</b>
5-ter) Per imposte anticipate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	31.802
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>31.802</b>
5-quater) Verso altri	
- esigibili entro l'esercizio successivo	304.858
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>1.770.902</b>
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	
1) Partecipazioni in imprese controllate non consolidate	
2) Partecipazioni in imprese collegate	
3) Partecipazioni in imprese controllanti	
3-bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
4) Altre partecipazioni	205
5) Strumenti finanziari derivati attivi	
6) Altri titoli	
6) Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	
	<b>205</b>
<b>IV. Disponibilità liquide</b>	
1) Depositi bancari e postali	677.506
2) Assegni	
3) Denaro e valori in cassa	7.859
	<b>685.364</b>
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>2.456.471</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>72.087</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>4.880.566</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>	
<b>A) Patrimonio netto</b>	
I. Capitale	2.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	
III. Riserva di rivalutazione	
IV. Riserva legale	75.000
V. Riserve statutarie	
VI. Altre riserve, distintamente indicate	
Riserva straordinaria	

Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.	
Riserva azioni (quote) della società controllante	
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	
Versamenti in conto aumento di capitale	
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	
Versamenti in conto capitale	
Versamenti a copertura perdite	
Riserva da riduzione capitale sociale	
Riserva avanzo di fusione	
Riserva per utili su cambi non realizzati	
Riserva da conguaglio utili in corso	
Varie altre riserve	
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)	
Fondi riserve in sospensione d'imposta	
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)	
Fondi di acc.to delle plus. di cui all'art. 2 legge n. 168/12	
Fondi di acc.to delle plusvalenze ex d.lgs n. 124/1933	
Riserva non distribuibile ex art. 2426	
Riserva per conversione EURO	
Riserva da condono	
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	
Altre...	
Riserva da rapporti di terzi a patrimoni destinati	
Riserva di conversione da consolidamento estero	
Riserva di consolidamento	81.932
	<hr/>
	<b>81.932</b>
<i>VII. Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi</i>	
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	123.160
<i>IX. Utile (perdita) d'esercizio</i>	443.913
Perdita ripianata nell'esercizio	
<i>X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</i>	
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>2.724.005</b>
-) Capitale e riserve di terzi	56.104
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	2.765
Totale patrimonio di terzi	<b>58.869</b>
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>2.782.874</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	
2) Fondi per imposte, anche differite	
3) Strumenti finanziari derivati passivi	
4) Altri	10.570
5) Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri	86.100

**Totale fondi per rischi e oneri**

96.670

**C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato**

434.339

**D) Debiti**

1) Obbligazioni	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
2) Obbligazioni convertibili	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
3) Debiti verso soci per finanziamenti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
4) Debiti verso banche	
- esigibili entro l'esercizio successivo	48.182
- esigibili oltre l'esercizio successivo	92.766
	<b>140.948</b>
5) Debiti verso altri finanziatori	
- esigibili entro l'esercizio successivo	28.170
- esigibili oltre l'esercizio successivo	4.859
	<b>33.029</b>
6) Acconti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	4.268
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>4.268</b>
7) Debiti verso fornitori	
- esigibili entro l'esercizio successivo	180.396
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>180.396</b>
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
9) Debiti verso imprese controllate non consolidate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
10) Debiti verso imprese collegate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	175.000
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>175.000</b>
11) Debiti verso controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	

11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
12) Debiti tributari	
- esigibili entro l'esercizio successivo	477.334
- esigibili oltre l'esercizio successivo	16.237
	<b>493.571</b>
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	
- esigibili entro l'esercizio successivo	127.926
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>127.926</b>
14) Altri debiti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	225.589
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>225.589</b>

**Totale debiti** 1.380.726

**E) Ratei e risconti** 185.956

**Totale passivo** 4.880.566

**Conto economico**

**A) Valore della produzione**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.095.648
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	
5) Altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto capitale:	
- vari	143.678
- contributi in conto esercizio	5.000
	<b>148.678</b>

**Totale valore della produzione** 4.244.326

**B) Costi della produzione**

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	77.262
7) Per servizi	994.903
8) Per godimento di beni di terzi	238.556
9) Per il personale	
a) Salari e stipendi	1.265.613
b) Oneri sociali	336.771



c) Trattamento di fine rapporto	26.876
d) Trattamento di quiescenza e simili	61.306
e) Altri costi	4.591
	<b>1.695.158</b>
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>	
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	217.829
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	50.250
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	11.666
	<b>279.744</b>
11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>	
12) <i>Accantonamento per rischi</i>	10.570
13) <i>Altri accantonamenti</i>	
14) <i>Oneri diversi di gestione</i>	95.589
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.391.781</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>852.545</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>	
15) <i>Proventi da partecipazioni 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>	
- da imprese controllate	5.000
- da imprese collegate	
- da imprese controllanti	
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- altri	
	<b>5.000</b>
16) <i>Altri proventi finanziari:</i>	
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni 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:	
- da imprese controllate	
- da imprese collegate	
- da imprese	
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- altri	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	
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:	

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da imprese
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

532

**532**

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:*

- verso imprese controllate non consolidate
- verso imprese collegate
- verso imprese controllanti
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

12.330

**12.330**

17-bis) *Utili e Perdite su cambi*

**Totale proventi e oneri finanziari**

**(6.798)**

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

18) *Rivalutazioni:*

- a) di partecipazioni
  - in imprese collegate
  - in imprese controllate
  - in imprese controllanti
  - in imprese sottoposte al controllo delle controllanti
  - in altre imprese

138.289

**138.289**

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

d) di strumenti finanziari derivati

e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

f) con metodo del patrimonio netto

19) *Svalutazioni:*

a) di partecipazioni

276.481

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

d) di strumenti finanziari derivati

e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

f) con il metodo del patrimonio netto

**276.481**

**Totale rettifiche di valore di attività finanziarie**

**(138.193)**

---

<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	<b>707.555</b>
--	----------------

<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	
---	--

Imposte correnti	
------------------	--

	283.294
--	---------

Imposte relative a esercizi precedenti	
--	--

Imposte differite e anticipate	
--------------------------------	--

	(22.417)
--	----------

Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	
---	--

---

	<b>260.877</b>
--	----------------

<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	
---	--

	<b>446.678</b>
--	----------------

-) Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo	
---	--

	443.913
--	---------

-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	
--	--

	2.765
--	-------

## S.I.F. Italia S.r.l.

Sede in Via Lovanio, 6 – 20121 Milano (MI)  
Capitale sociale Euro 2.000.000 I.V.

### Nota integrativa al bilancio consolidato al 31/12/2020

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

Il bilancio consolidato del gruppo S.I.F. Italia S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 evidenzia un risultato positivo di Euro 446.678, ascrivibile al gruppo per Euro 443.913, 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 bilancio consolidato sono conformi a quelli adottati dalla Capogruppo S.I.F. Italia S.r.l., integrati dai criteri di consolidamento sotto descritti.

#### **Attività del Gruppo SIF e fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio riguardanti il Gruppo**

E' opportuno sottolineare che la situazione pandemica ha determinato una contrazione vicina al 7% (in termini reali) del prodotto interno lordo, senza scalfire il comparto delle gestioni ed amministrazioni condominiali anzi paradossalmente ha elevato l'attenzione al comparto caso ed agli standard abitativi.

Il dato che ha contraddistinto il 2020 è all'insegna della stabilità poiché in virtù del DPCM di riferimento non sono state convocate le consuete assemblee annuali atte anche variare l'amministratore di riferimento. L'erogazione dei servizi erogati in conformità e con le modalità del DPCM di riferimento ha ulteriormente fidelizzato i condomini anche con l'ausilio di tecnologia innovative: bacheche elettroniche app piattaforme informatiche

E' sopravvenuta nel marzo 2020 una "innovazione fiscale denominata ecobonus sisma bonus che ha generato aspettative al di sopra di ogni ragionevole aspettativa determinando ad una sostanziale rivitalizzazione nella rigenerazione e nella riqualificazione urbana con particolare riferimento al comparto energetico. Pur avendo il Governo emanato i decreti attuativi alla fine del 2020 l'iter preliminare è stato avviato nelle more della pubblicazione dei decreti, per i il solo patrimonio gestito da Sif Italia si genereranno per il 2021 oltre 100.mni di lavori straordinari.

Pur in assenza di rapporti relazionali sono maturate opportunità in nuove aree del paese con conseguente programmata acquisizione di realtà territoriali tra cui: Trieste, Como, Novara . Le regioni territorialmente coperte risultano: Lombardia, Piemonte, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna e Lazio, ed in queste stesse aree sono in corso attivati di ulteriore aggregazione e crescita selettiva sia in termini qualitativi che quantitativi.

Confermati i turnover delle singole società del perimetro Sif Italia e di conseguenza anche l'aggregato. L'EBITDA generato consentirà di onorare con mezzi propri le acquisizioni in corso di perfezionamento nel 2021 generano una buona cassa.

In termini prospettici si delinea un consolidamento nelle aree in cui Sif è presente ad eccezione di un mercato potenzialmente interessante: Sardegna settentrionale con particolare riferimento al comparto turistico.

Anche il Lago Maggiore con la società Gestim di Domodossola opera con successo nell'area di Verbania dove amministrata complessi di prestigio come Villa Ada abitata per il 65% da proprietari tedeschi. Gli stessi

apprezzando la qualità dei servizi erogati – bilancio bilingue traduzione simultanea reperibilità 24h hanno suggerito di presidiare il lago di Garda che, vede la presenza di una consistente comunità tedesca.

### Criteri di formazione

Il bilancio consolidato, che comprende i bilanci delle imprese che fanno parte dell'area di consolidamento, è costituito dallo Stato Patrimoniale e dal Conto Economico consolidati e dalla Nota Integrativa, che illustra, analizza e in taluni casi integra i dati di bilancio.

La Nota integrativa, inoltre, fornisce tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico consolidati dell'esercizio.

Oltre agli allegati previsti dalla legge, vengono presentati i prospetti di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante ed 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 bilancio consolidato è stato redatto sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2020 della Capogruppo S.I.F. Italia S.r.l. e delle imprese comprese nell'area di consolidamento, come sottoposti all'approvazione delle Assemblee dei Soci. 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.

### Area e metodi di consolidamento

Il bilancio consolidato trae origine dai bilanci d'esercizio della S.I.F. Italia S.r.l. (Capogruppo) e delle Società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo del capitale oppure esercita il controllo. I bilanci utilizzati per il consolidamento sono quelli approvati dagli organi amministrativi delle singole società e hanno data di riferimento coincidente con la data di chiusura del bilancio d'esercizio della Capogruppo.

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 e l'utile netto dell'esercizio esposti nel bilancio della Capogruppo e quelli risultanti dal bilancio consolidato è presentata nella nota integrativa nello specifico paragrafo dedicato al patrimonio netto consolidato.

L'elenco di queste Società viene di seguito esposto:

#### Area di Consolidamento Anno 2020

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Soci	Quota % partecip.	Metodo consolidam.
S.I.F. Italia S.r.l.	Milano (MI)	2.000.000	Reale Ruffino Luca Giuseppe (77,0%) Tarabella Cinzia (23,0%)	Holding	-
Gestim Elaborazione Dati S.r.l.	Domodossola (VB)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (49,0%) Goggio Giorgio (23,25%) Mainardi Nicoletta (27,75%)	49,0%	Patrimonio Netto
Home Service Italia S.r.l.	Roma (ROMA)	100.000	S.I.F. Italia S.r.l. (75,5%) Alegi Mario (11,25%) Sacco Tommaso (11,25%) Alegi Mariangela (2,0%)	75,5%	Integrale
Sc.Ot. Servizi S.r.l.	Reggio Emilia (RE)	10.000	Home Service Italia S.r.l. (90,0%) Brini Vanna (5,0%) Chierici Stefano (5,0%)	90,0%	Integrale

Studio A. Bononi S.r.l.	Milano (MI)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (49,0%) Bononi Augusto (51,0%)	49,0%	Patrimonio Netto
Studio RP S.r.l.	Milano (MI)	500.000	S.I.F. Italia S.r.l.	100,0%	Integrale
Powerpoint City Car S.r.l.	Milano (MI)	500.000	S.I.F. Italia S.r.l. (50,0%) AEG Safe S.r.l. (25,0%) GIL Enterprise & Co S.r.l. (25,0%)	50,0%	Patrimonio Netto
Turotti & Partners Italia S.r.l.	Chiari (BS)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (61,5%) Turotti Nadia (31,5%) Turotti Flavio (5,0%) Avesani Bruno (2,0%)	61,5%	Integrale

Sono escluse dal consolidamento quelle Società sulle quali, per motivi legali o di fatto, non è possibile esercitare il controllo. L'elenco è di seguito riportato:

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Soci	Quota % partecipazione
Casadio, Aimi & Partners Italia S.r.l.	Russi (RA)	10.000	Home Service Italia S.r.l. (8,0%) Casadio Carla (90,0%) Aimi Filippo (2,0%)	8,0%
Constructa S.r.l. in liquidazione	Milano (MI)	99.500	S.I.F. Italia S.r.l. (10,3%) Reale Ruffino Luca Giuseppe (89,7%)	10,3%

Si riepilogano qui di seguito le principali variazioni intervenute dopo la chiusura del bilancio al 31 dicembre 2020, nell'area di consolidamento:

- Febbraio 2021, acquisizione del rimanente 51% del capitale sociale della società Gestim Elaborazione Dati S.r.l., arrivando ad una percentuale di controllo del 100%;
- Aprile 2021, fusione per incorporazione della società Studio RP S.r.l., il cui capitale sociale era già detenuto integralmente al 31 dicembre 2020;
- Giugno 2021, acquisizione della partecipazione nella società Gestionistabili S.r.l., relativamente al 40% del capitale sociale
- Giugno 2021, acquisizione del rimanente 51% del capitale sociale della società Studio A. Bononi S.r.l., arrivando ad una percentuale di controllo del 100%.

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 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.

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

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 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 d'esercizio della Capogruppo ed il risultato d'esercizio 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 della 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 iscriverne 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 OIC 24 "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 d'esercizio.

Tali operazioni hanno modificato i rispettivi risultati di esercizio 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 d'esercizio 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 dell'esercizio.

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 dell'esercizio. 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 dell'esercizio 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.

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 quelli approvati dall'Assemblea dei Soci e sono stati riclassificati e rettificati per uniformarli ai principi contabili ed ai criteri di presentazione seguiti dalla Capogruppo, ove difforni.

#### **Operazioni realizzate 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 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 riesponendo 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.

## **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del consolidato chiuso al 31 dicembre 2020 e sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività.

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

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 partecipazioni in Home Service Italia Srl, Sc.Ot. Servizi Srl, Turotti & Partners Italia Srl ed è ammortizzata in 10 anni.

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:

<b>Tipo di bene</b>	<b>% ammortamento</b>
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 OIC 9.

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'OIC 16, che indica di interrompere l'ammortamento qualora il valore residuo del bene risulti superiore al valore netto contabile.

### *Finanziarie*

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'OIC 17. 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'OIC 17, 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.

### **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.

## **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'OIC n. 25.

In presenza di differenze temporanee imponibili sono iscritte in bilancio imposte differite passive, salvo nelle eccezioni previste dall'OIC 25.

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 riverseranno, 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

## Dati sull'occupazione

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

Organico	Totale
Dirigenti	-
Quadri	2
Impiegati	46
Operai	-
<b>Totali</b>	<b>48</b>

## Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

### Immobilizzazioni immateriali

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
1) Costi di impianto e di ampliamento	4.709
5) Avviamento	767.112
7) Altre immobilizzazioni immateriali	27.138
<b>Totale Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>798.959</b>

I costi di impianto e ampliamento fanno riferimento a spese di costituzione e a spese di modifica statuto.

L'avviamento è principalmente composto da:

- Acquisizione dello Studio RP Srl per 504.000 euro, avvenuto nel 2018;
- Differenze di consolidamento delle società Home Service Italia Srl, per circa 167 mila euro, Sc.Ot. Servizi Srl per circa 71 mila euro e Turotti & Partners Italia Srl per circa 18 mila euro, emerse in sede di primo consolidamento.

Le altre immobilizzazioni immateriali sono principalmente composte da:

- consulenze per circa 18 mila euro;
- spese ristrutturazione beni di terzi per circa 8 mila euro;
- manutenzioni per circa mille euro.

### Immobilizzazioni materiali

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
1) Terreni e fabbricati	735.768



2) Impianti e macchinari	16.634
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.955
4) Altri beni	160.050
<b>Totale</b>	<b>914.408</b>

#### *Terreni e fabbricati*

I fabbricati hanno un valore complessivo di 735.768 euro, di cui 617.283 euro fanno principalmente riferimento a fabbricati civili, i quali non vengono ammortizzati come indicato dall'OIC 16, in quanto il valore residuo è maggiore o uguale al valore netto contabile.

#### *Impianti e macchinari*

Gli impianti sono così suddivisi:

- Impianti Telefonici per 3.490 euro;
- Impianti di riscaldamento e condizionamento per 3.347 euro;
- Impianti specifici per 1.463 euro;
- Impianti di allarme per 8.334 euro.

#### *Altri beni*

Gli altri beni sono principalmente composti da:

- Mobili e arredi per 29.449 euro;
- Hardware e macchine d'ufficio elettroniche per 17.076 euro;
- Autovetture per 110.309 euro.

### **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 dicembre 2020

Denominaz. Sociale	Sede	Val.	Quota di part.2020	Valore di carico
Gestim Elaborazione Dati Srl	Domodossola	euro	49,00%	344.512
Studio A. Bononi Srl	Milano	euro	49,00%	0
Power Point City Car Srl	Milano	euro	50,00%	253.757
<b>Totale</b>				<b>598.269</b>

Il valore di carico della partecipazione detenuta in Studio A. Bononi Srl è stato completamente azzerato in quanto la perdita d'esercizio 2020 della collegata ha completamente eroso il Patrimonio Netto ed a livello consolidato è stato accantonato un fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri di circa 86 mia euro.

Elenco di altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse:

Denominaz. Sociale	Sede	Val.	Quota di part.2020	Valore di carico	Motivi Esclusione
Casadio, Aimi & Partners Italia S.r.l.	Russi (RA)	euro	8,00%	250	1
Constructa S.r.l. in liquidazione	Milano	euro	10,30%	9.500	1-2
<b>Totale</b>				<b>9.750</b>	

Motivi di esclusione:

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

#### Crediti

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
2.d) Crediti verso altri (Immobilizzazioni)	25.622
<b>Totale</b>	<b>25.622</b>

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

#### Attivo circolante

##### Crediti

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
1) Crediti verso clienti	1.186.878	-	1.186.878
1) Crediti verso clienti - Fondo Svalutazione Crediti	(11.666)	-	(11.666)
3) Crediti verso imprese collegate	6.852	-	6.852
4-bis) Crediti tributari	252.177	-	252.177
4-ter) Crediti per imposte anticipate	31.802	-	31.802
5) Crediti verso altri	304.858	-	304.858
<b>Totale</b>	<b>1.770.902</b>	<b>-</b>	<b>1.770.902</b>

I crediti verso clienti, al netto del fondo svalutazione crediti, sono iscritti per un valore pari a 1.175.212 euro e risultano essere esigibili entro i 12 mesi.

I crediti verso collegate pari a 6.852 euro si riferiscono ad un credito per distribuzione dividendi che la SIF ha incassato nel 2021 da una sua società collegata e consolidata con il metodo del Patrimonio Netto.

I crediti tributari fanno riferimento agli acconti sulle imposte IRES e IRAP versati nel 2020 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 principalmente riferimento per 276.274 euro a caparre pagate per l'acquisto di mandati di gestione condominiale da altre società.

##### Disponibilità liquide

Trattasi prevalentemente delle giacenze sui conti correnti ordinari per circa 677 mila euro, intrattenuti presso Istituti di credito e della liquidità esistente in cassa alla chiusura dell'esercizio per 7.859 euro. Al 31 Dicembre 2020 esse risultano iscritte per un valore nominale complessivo di 685.364 euro, come da tabella sotto riportata:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
1) Depositi bancari e postali	677.506
3) Danaro e valori in cassa	7.859

<b>Totale</b>	<b>685.364</b>
---------------	----------------

### Ratei e risconti attivi

Al 31 dicembre 2020 i ratei e risconti attivi sono pari a 72.087 euro.

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
D) Ratei e risconti attivi	72.087
<b>Totale</b>	<b>72.087</b>

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

### Patrimonio netto

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
I) Capitale sociale	2.000.000
IV) Riserva legale	75.000
VII) Altre riserve, distintamente indicate	81.932
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	123.160
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	443.913
<b>CAPITALE SOCIALE E RISERVE DI PERTINENZA DEL GRUPPO</b>	<b>2.724.874</b>
CAPITALE SOCIALE E RISERVE DI TERZI	56.104
UTILE (PERDITA) DI TERZI	2.765
<b>Totale</b>	<b>2.782.874</b>

Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato, è rappresentato da n. 2.000.000 quote del valore nominale di 1 euro cadauna.

La riserva legale risulta essere pari a 75.000 euro.

Le altre riserve distintamente indicate pari a 81.932 euro, sono riserve generatesi dal primo consolidamento delle società Turotti & Partners Italia Srl per 79.836 euro e Powerpoint City Car S.r.l. per 2.096 euro.

Il Capitale e riserve di terzi pari ad euro 58.869 è costituito dal patrimonio netto di terzi, comprensivo dell'utile d'esercizio attribuibile a terzi pari a euro 2.765 ed è relativo ai soci di minoranza delle società controllate Home Service Italia Srl, 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 dicembre 2020 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

Descrizione	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante	701.612	2.900.953
Rettifiche operate in applicazione dei principi contabili	(111.171)	(112.352)
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		

a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto	0	0
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	64.406	144.242
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate	0	0
d) differenza da consolidamento	(70.436)	(70.436)
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate	(140.498)	(138.402)
<b>Patrimonio sociale e risultato netto consolidati</b>	<b>443.913</b>	<b>2.724.005</b>
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	443.913	2.724.005
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	2.765	58.869
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel bilancio consolidato</b>	<b>446.678</b>	<b>2.782.874</b>

Le rettifiche operate in applicazione dei principi contabili includono gli eventuali aggiustamenti non recepiti nei rispettivi bilanci d'esercizio al 31 dicembre 2020 di ciascuna società inclusa nel perimetro di consolidamento.

### Fondi per rischi ed oneri

La composizione della voce fondi per rischi ed oneri pari a 96.670 euro, è così dettagliata:

Descrizione	Valore 31/12/2020
Altri fondi	10.570
Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri	86.100
<b>Totale fondi rischi e oneri</b>	<b>96.670</b>

Gli altri fondi pari a 10.570 euro, fanno riferimento per circa 5 mila euro ad un fondo stanziato per sanzioni ed interessi derivanti da rateizzazioni IVA, e per altri circa 5 mila euro relativi alla svalutazione di una caparra versata per l'acquisizione di un pacchetto clienti-condomini.

Sono inoltre compresi nei fondi rischi ed oneri circa 86 mila euro relativi all'azzeramento del valore della partecipazione detenuta nella società collegata Studio A. Bononi Srl per effetto di perdite della collegata stessa.

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Ammonta a Euro 434.339 e rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 31 dicembre 2020 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, al 31 dicembre 2020, sono pari a 1.364.306 euro e sono così composti:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
04) Debiti verso banche	140.948
05) Debiti verso altri finanziatori	33.029
06) Acconti (debiti)	4.268
07) Debiti verso fornitori	180.396
10) Debiti verso imprese collegate	175.000
12) Debiti tributari	493.571
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	127.926
14) Altri debiti	225.589
<b>Totale</b>	<b>1.380.727</b>

Si riporta di seguito la composizione e scadenza:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
04) Debiti verso banche	48.182	92.766	-	140.948
05) Debiti verso altri finanziatori	28.170	4.859	-	33.029
06) Acconti (debiti)	4.268	-	-	4.268
07) Debiti verso fornitori	180.396	-	-	180.396
10) Debiti verso imprese collegate	175.000	-	-	175.000
12) Debiti tributari	477.334	16.237	-	493.571
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	127.926	-	-	127.926
14) Altri debiti	225.589	-	-	225.589
<b>Totale Debiti</b>	<b>1.266.864</b>	<b>113.862</b>		<b>1.380.726</b>

I debiti verso le banche sono principalmente composti da mutui per 53.842 euro e da finanziamenti stipulati per l'acquisto di auto aziendali per 70.859 euro.

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 verso società collegate, pari a 175.000 euro, fanno riferimento ai versamenti in conto aumento capitale sociale deliberati e non ancora effettuati verso la società collegata Powerpoint City Car Srl consolidata col metodo del Patrimonio Netto.

I debiti tributari sono relativi ai debiti per le imposte correnti maturate, nonché per le ritenute IRPEF da versare.

I debiti verso gli istituti di previdenza e sicurezza sociale, pari a 127.926 euro, si riferiscono alle quote a carico delle società e a carico dei dipendenti, maturate su gli stipendi e salari di dicembre 2020.

Gli altri debiti fanno principalmente riferimento ai debiti verso il personale per gli stipendi di dicembre 2020 pagati a gennaio 2021 e agli oneri differiti maturati e non goduti entro l'esercizio.

### Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2020, sono pari a 185.956 euro.

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
E) Ratei e risconti passivi	185.956
<b>Totale</b>	<b>185.956</b>

La voce più significativa fa riferimento a 173.892 euro, relativi a risconti passivi che si riferiscono a ricavi per prestazioni di servizi, fatturati nel 2020, ma di competenza 2021.

### Commento alle principali voci del Conto Economico

Si riportano di seguito i commenti e dettagli delle voci più significative.

### Valore della produzione

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo 31/12/2020
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	4.095.648

Nota integrativa al bilancio consolidato al 31 dicembre 2020

05) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio. - 5a) altri ricavi e proventi	143.678
05) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio. - 5b) contributi in conto esercizio	5.000
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.244.326</b>

I ricavi caratteristici sono così composti:

- Amministrazione di immobili in condominio: 4.001.331 euro;
- Property Management: 94.317 euro.

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

Gli Altri Ricavi, sono così suddivisi:

- Sopravvenienze attive pari a circa 65 mila euro relative principalmente alla sospensione del pagamento del saldo IRAP 2019 ed alla chiusura di partite debitorie diventate non più esigibili;
- Affitti attivi pari a circa 25 mila euro;
- Rimborso spese pari a circa 20 mila euro;
- Risarcimento per sinistri pari a circa 9 mila euro;
- Contributi a fondo perduto legati al Covid-19 pari a circa 5 mila euro;
- Altri ricavi pari a circa 25 mila euro.

### Costi della produzione

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo 31/12/2020
06) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	77.262
07) per servizi;	994.903
08) per godimento di beni di terzi;	238.556
09) per il personale: - a) salari e stipendi;	1.265.613
09) per il personale: - b) oneri sociali;	336.771
09) per il personale: - c) trattamento di fine rapporto;	26.876
09) per il personale: - d) trattamento di quiescenza e simili;	61.306
09) per il personale: - e) altri costi;	4.591
10) ammortamenti e svalutazioni: - a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;	217.829
10) ammortamenti e svalutazioni: - b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;	50.250
10) ammortamenti e svalutazioni: - d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;	11.666
12) accantonamenti per rischi;	10.570
14) oneri diversi di gestione.	95.589
<b>Totale</b>	<b>3.391.781</b>

I costi per materie prime risultano essere pari a 77.262 euro e sono così composti:

Descrizione	Saldo 31/12/2020
attrezzatura inferiore a 516 euro da non ammortizzare	13.950
cancelleria	23.019
carburanti	8.535
materiali di consumo	11.298
pulizia e sanificazioni	5.682
altri acquisti vari	14.778
<b>Totale</b>	<b>77.262</b>

I costi per servizi pari a 994.903 euro, sono così composti:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo 31/12/2020</b>
assicurazioni	40.822
canoni assistenza	40.631
Compensi e contributi amministratori e sindaci	128.480
consulenze	353.522
manutenzione	40.324
prestazione terzi	121.501
pubblicità	96.479
pulizia	9.723
spese software	12.781
spese utenze	75.072
spese varie	38.218
spese viaggio	37.352
<b>Totale</b>	<b>994.903</b>

I costi per godimento di beni di terzi risultano essere pari a 238.556 euro e sono così composti:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo 31/12/2020</b>
affitti passivi	204.860
canoni leasing e noleggi	31.977
altri costi vari	1.719
<b>Totale</b>	<b>238.556</b>

Il costo del personale alla fine dell'esercizio 2020 risulta essere di 1.695.158 euro, la ripartizione di tale costo è indicata nel Conto Economico.

Gli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni immateriali dell'esercizio 2020 sono complessivamente pari a 217.829 euro e comprendono la quota di ammortamento del valore relativo all'avviamento derivante dal consolidamento delle società controllate per circa 69 mila euro; quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano a 50.250 euro.

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a 11.666 euro e si riferiscono all'accantonamento al fondo svalutazione crediti effettuato dalla Controllante per un credito la cui recuperabilità risulta difficoltosa.

Gli accantonamenti per rischi sono pari a 10.570 euro, ulteriori informazioni si trovano nel paragrafo dei fondi rischi ed oneri.

Gli oneri diversi di gestione pari a 95.589 euro, si compongono come segue:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo 31/12/2020</b>
erogazioni liberali	1.500
imposte e tasse indeducibili	4.415
imposte e tasse varie	9.538
omaggi a clienti	3.102
quote associative	4.970
valori bollati	1.361
perdite su crediti di natura commerciale	29.837
altri oneri diversi	40.867
<b>Totale</b>	<b>95.589</b>

## **Proventi e oneri finanziari**

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
15) proventi da partecipazioni, con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate;	5.000
16) altri proventi finanziari: - d) proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti;	532
17) interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti; - 17) interessi e altri oneri finanziari	(12.330)
<b>Totale</b>	<b>(6.798)</b>

I proventi da partecipazione fanno riferimento all'incasso di dividendi per 5.000 euro, che la società Turotti & Partners Italia Srl ha incassato nel 2020 da una sua partecipazione in una società controllata successivamente incorporata nel corso dello stesso esercizio.

Gli interessi e altri oneri finanziari pari a 12.330 euro fanno principalmente riferimento ad oneri ed interessi passivi verso Banche ed Istituti di Credito.

### Svalutazioni e Rivalutazioni

Tali voci comprendono:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
18) rivalutazioni:	(138.289)
19) svalutazioni:	276.481
<b>Totale</b>	<b>139.192</b>

Sia le rivalutazioni che le svalutazioni sopra esposte fanno riferimento al riconoscimento del risultato d'esercizio di pertinenza del Gruppo SIF per quelle società consolidate con il metodo del Patrimonio Netto.

### Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate;	260.877
<b>Totale</b>	<b>260.877</b>

Si riporta di seguito il dettaglio delle imposte correnti, differite e anticipate:

Imposte	Saldo al 31/12/2020
IRES	257.620
IRAP	25.674
Imposte esercizi precedenti	0
Imposte sostitutive	0
<b>Imposte correnti</b>	<b>283.294</b>
IRES	(19.534)
IRAP	(2.883)
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>(22.417)</b>
<b>Totale</b>	<b>260.877</b>

### Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di 22.417 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.

#### **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 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, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Il Gruppo attesta di aver ricevuto un contributo totale di circa 47 mila euro, suddiviso in circa 40 mila euro legati all'esenzione dei versamenti saldo IRAP 2019 e primo acconto IRAP 2020, e 5 mila euro circa come contributi a fondo perduto a fronte dell'emergenza epidemiologica "Covid-19".

<b>Società</b>	<b>Contributo Ricevuto</b>
SIF Italia Srl	37.712
Turotti & Partners Italia Srl	5.000
Home Service Italia Srl	2.426
<b>Totale</b>	<b>45.137</b>

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e al Sindaco Unico della società controllante, compresi anche quelli per lo svolgimento di tali funzioni anche in altre imprese incluse nel consolidamento.

Qualifica	Compenso
Amministratori	100.000
Collegio sindacale	12.480
<b>Totale</b>	<b>112.480</b>

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

Dopo la chiusura dell'esercizio si sono concretizzati e sono state formalizzate acquisizioni contrattualizzate nel corso del 2020 ed in particolare:

- acquisto del 51% del capitale sociale della società Gestim Elaborazione Dati S.r.l. con sede in Domodossola, società leader nell'area Verbania Ossola con particolare riferimento a complessi sul Lago Maggiore abitati da condomini di etnia tedesca, mercato in fase di sviluppo ed in termini prospettici particolarmente interessante sotto il profilo relazionale e reddituale;
- acquisto del 51% del capitale sociale della società Studio A. Bononi S.r.l. con sede in Milano, arrivando ad una percentuale di controllo del 100%;
- acquisto del 40% del capitale sociale della società Gestionistabili S.r.l. con sede a Trieste.

Viene sottoscritto l'acquisto del ramo di azienda dello studio Chianchiano che, unitamente alla clientela acquisita dallo studio Avesani, consente l'apertura della filiale di Via Adigetto a Verona.

Sempre alla fine di dicembre con decorrenza gennaio 2021 viene acquisita la clientela del Dr Zambenardi che confluisce nella filiale di Parma.

Viene deliberata il 16 febbraio 2021 da S.I.F. Italia S.r.l. ed il 24 febbraio 2021 per Studio RP S.r.l. la fusione per incorporazione di Studio RP S.r.l. in S.I.F. Italia S.r.l.. Il 15 aprile 2021 è stato sottoscritto l'atto di fusione; tale operazione mantenendo la stessa entità dei ricavi, comporterà una riduzione del costo del personale, ivi compreso il costo relativo al compenso erogato all'amministratore unico.

In data 15 aprile 2021 l'Assemblea dei Soci di S.I.F. Italia S.r.l. ha deliberato l'aumento del Capitale Sociale da 2 a 3 milioni di euro attingendo l'importo esclusivamente dalle riserve.

L'Amministratore Unico, Dott. Luca Ruffino, conferma che 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.

Milano, 22 settembre 2021

Amministratore Unico  
Dott. Luca Reale Ruffino



S.I.F. Italia S.r.l.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020

Relazione della società di revisione indipendente

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

All'Amministratore Unico  
della S.I.F. Italia S.r.l.

### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo S.I.F. Italia S.r.l. (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico 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 2020, del risultato economico 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 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.

### Altri aspetti

Trattandosi del primo bilancio consolidato predisposto dalla società, i dati dell'esercizio precedente non sono stati presentati.

### Responsabilità dell'Amministratore Unico per il bilancio consolidato

L'Amministratore Unico è responsabile 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 ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore Unico è responsabile 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. L'Amministratore Unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo S.I.F. Italia S.r.l. o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

MILANO ROMA TORINO PADOVA GENOVA BRESCIA PISA

## **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 dall'Amministratore Unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico 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.

Milano, 22 settembre 2021

Crowe Bompani SpA



Alessandro Ruina  
(Socio)

## S.I.F. Italia S.r.l.

Sede in Via Lovanio, 6 – 20121 Milano (MI)  
Capitale sociale Euro 3.000.000 I.V.

### Bilancio intermedio consolidato al 30.06.2021

<b>Stato patrimoniale attivo</b>		<b>30 giugno 2021</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		<b>5.000</b>
(di cui già richiamati)		5.000
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		4.732
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		1.836.578
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		3.500
7) Altre		34.282
		<b>1.879.091</b>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati		733.660
2) Impianti e macchinario		13.862
3) Attrezzature industriali e commerciali		6.055
4) Altri beni		153.694
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
		<b>907.271</b>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		365.560
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle d-bis) altre imprese		9.750
		<b>375.310</b>
2) Crediti		
a) verso imprese controllate non consolidate		
- esigibili entro l'esercizio successivo		
- esigibili oltre l'esercizio successivo		
b) verso imprese collegate		
- esigibili entro l'esercizio successivo		
- esigibili oltre l'esercizio successivo		

c) verso controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
d-bis) verso altri	
- esigibili entro l'esercizio successivo	21.576
- esigibili oltre l'esercizio successivo	21.576
3) Altri titoli	
4) Strumenti finanziari derivati attivi	
	396.886
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>3.183.248</b>

### C) Attivo circolante

#### I. Rimanenze

1) Materie prime, sussidiane e di consumo	1.370
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	
3) Lavori in corso su ordinazione	
4) Prodotti finiti e merci	
5) Acconti	
	1.370

#### II. Crediti

1) Verso clienti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	2.076.087
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	2.076.087
2) Verso imprese controllate non consolidate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
3) Verso imprese collegate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
4) Verso imprese controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	



5-bis) Per crediti tributari	
- esigibili entro l'esercizio successivo	200.142
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>200.142</b>
5-ter) Per imposte anticipate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	42.130
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>42.130</b>
5-quater) Verso altri	
- esigibili entro l'esercizio successivo	185.264
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>2.503.623</b>
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	
1) Partecipazioni in imprese controllate non consolidate	
2) Partecipazioni in imprese collegate	
3) Partecipazioni in imprese controllanti	
3-bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
4) Altre partecipazioni	205
5) Strumenti finanziari derivati attivi	
6) Altri titoli	
6) Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	
	<b>205</b>
<b>IV. Disponibilità liquide</b>	
1) Depositi bancari e postali	484.669
2) Assegni	
3) Denaro e valori in cassa	9.502
	<b>494.170</b>
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>2.999.369</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>56.832</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>6.244.448</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>	
<b>A) Patrimonio netto</b>	
I. Capitale	3.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	
III. Riserva di rivalutazione	
IV. Riserva legale	
V. Riserve statutarie	
VI. Altre riserve, distintamente indicate	
Riserva straordinaria	

Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.	
Riserva azioni (quote) della società controllante	
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	
Versamenti in conto aumento di capitale	
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	
Versamenti in conto capitale	
Versamenti a copertura perdite	
Riserva da riduzione capitale sociale	
Riserva avanzo di fusione	3.966
Riserva per utili su cambi non realizzati	
Riserva da conguaglio utili in corso	
Varie altre riserve	
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)	
Fondi riserve in sospensione d'imposta	
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)	
Fondi di acc.to delle plus. di cui all'art. 2 legge n. 168/12	
Fondi di acc.to delle plusvalenze ex d.lgs n. 124/1933	
Riserva non distribuibile ex art. 2426	
Riserva per conversione EURO	
Riserva da condono	
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	
Altre...	
Riserva da rapporti di terzi a patrimoni destinati	
Riserva di conversione da consolidamento estero	
Riserva di consolidamento	2.096
	<hr/>
	6.062
VII. Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi	
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(146.749)
IX. Utile (perdita) d'esercizio	749.575
Perdita ripianata nell'esercizio	
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>3.608.888</b>
-) Capitale e riserve di terzi	58.869
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	26.549
Totale patrimonio di terzi	85.418
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>3.694.306</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	
2) Fondi per imposte, anche differite	
3) Strumenti finanziari derivati passivi	
4) Altri	28.425

**Totale fondi per rischi e oneri****28.425****C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato****641.653****D) Debiti**

1) Obbligazioni	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
2) Obbligazioni convertibili	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
3) Debiti verso soci per finanziamenti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
4) Debiti verso banche	
- esigibili entro l'esercizio successivo	60.924
- esigibili oltre l'esercizio successivo	98.606
	<b>159.530</b>
5) Debiti verso altri finanziatori	
- esigibili entro l'esercizio successivo	55.451
- esigibili oltre l'esercizio successivo	3.426
	<b>58.877</b>
6) Acconti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	4.581
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>4.581</b>
7) Debiti verso fornitori	
- esigibili entro l'esercizio successivo	254.091
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>254.091</b>
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
9) Debiti verso imprese controllate non consolidate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
10) Debiti verso imprese collegate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	115.000
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>115.000</b>
11) Debiti verso controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	

- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
12) Debiti tributari	
- esigibili entro l'esercizio successivo	609.887
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>609.887</b>
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	
- esigibili entro l'esercizio successivo	168.309
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>168.309</b>
14) Altri debiti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	333.878
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>333.878</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>1.704.152</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>175.912</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>6.244.448</b>
<b>Conto economico</b>	
<b>A) Valore della produzione</b>	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.456.688
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	
5) Altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto capitale:	
- vari	62.019
- contributi in conto esercizio	5.761
	<b>67.780</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.524.467</b>
<b>B) Costi della produzione</b>	
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	51.955
7) Per servizi	746.365
8) Per godimento di beni di terzi	188.461
9) Per il personale	
a) Salari e stipendi	878.183
b) Oneri sociali	249.959
c) Trattamento di fine rapporto	59.304

d) Trattamento di quiescenza e simili	6.585
e) Altri costi	1.830
	<b>1.195.860</b>
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>	
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	141.534
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	35.438
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	
	<b>176.972</b>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.370)
12) Accantonamento per rischi	4.430
13) Altri accantonamenti	5.000
14) Oneri diversi di gestione	104.257
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.471.930</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>1.052.537</b>

### **C) Proventi e oneri finanziari**

15) Proventi da partecipazioni 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:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da imprese controllanti
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

16) Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni 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:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da imprese
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

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:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da imprese
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

101

101

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:*

- verso imprese controllate non consolidate
- verso imprese collegate
- verso imprese controllanti
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

8.415

8.415

17-bis) *Utili e Perdite su cambi*

**Totale proventi e oneri finanziari**

**(8.314)**

#### **D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

18) *Rivalutazioni:*

- a) di partecipazioni
  - in imprese collegate
  - in imprese controllate
  - in imprese controllanti
  - in imprese sottoposte al controllo delle controllanti
  - in altre imprese

13.562

4.547

18.109

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

d) di strumenti finanziari derivati

e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

f) con metodo del patrimonio netto

19) *Svalutazioni:*

a) di partecipazioni

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

d) di strumenti finanziari derivati

e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

f) con il metodo del patrimonio netto

**Totale rettifiche di valore di attività finanziarie**

**18.109**

---

<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	<b>1.062.332</b>
--	------------------

<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	
---	--

Imposte correnti	264.190
------------------	---------

Imposte relative a esercizi precedenti	
--	--

Imposte differite e anticipate	22.017
--------------------------------	--------

Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	
---	--

---

<b>286.207</b>
----------------

<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>776.125</b>
---	----------------

-) Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo	749.575
---	---------

-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	26.549
--	--------

## **S.I.F. Italia S.r.l.**

Sede in Via Lovanio, 6 – 20121 Milano (MI)  
Capitale sociale Euro 3.000.000 I.V.

### **Nota integrativa al bilancio intermedio consolidato al 30/06/2021**

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

Il bilancio intermedio consolidato del gruppo S.I.F. Italia S.r.l. chiuso al 30 giugno 2021 evidenzia un risultato positivo di Euro 776.125, ascrivibile al gruppo per Euro 749.575, 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 bilancio intermedio consolidato sono conformi a quelli adottati dalla Capogruppo S.I.F. Italia S.r.l., integrati dai criteri di consolidamento sotto descritti.

#### **Attività del Gruppo SIF e fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio riguardanti il Gruppo**

Nel corso del primo semestre 2021, la Società ha acquisto: il restante 51% della Gestim Elaborazione Dati, per cui alla data del 30/06/2021 la quota della predetta società risulta essere del 100%. Quest'ultima opera esclusivamente nell'area Verbania Ossola ed ha tra i propri clienti condomini importanti i cui proprietari risultano essere di nazionalità tedesca. Lo Studio si avvale di del supporto di moderne apparecchiature ed utilizza tecnologie innovative per l'attività di manutenzione degli immobili quale termo camere ed apparecchiature per video ispezioni.

Analogamente si è conclusa anche la restante acquisizione dello Studio A. Bononi operante a Milano e l'acquisto del 40% della Gestionistabili operante a Trieste ampliando così la presenza di Sif Italia in 6 regioni dell'Italia centrosettentrionale.

Il 15 aprile è stato sottoscritto l'atto di fusione tra Sif Italia S.r.l. e lo Studio RP S.r.l., sempre il 15 aprile è stato concretizzato l'aumento di Capitale Sociale da 2 a 3 milioni di euro attingendo l'importo esclusivamente dalle riserve.

Anche nel 2021 l'applicazione della norma definita Ecobonus 110% ha senza dubbi incrementato le opportunità di riqualificazione termo energetica generando emolumenti specifici rilevanti: approvati oltre 900k euro ed in corso di valutazione per circa 500k.

Sono proseguite le attività per l'acquisizione di un pacchetto di clienti per circa 230k dal gennaio 2022 ed il consolidamento nelle aree di recente apertura Parma Verona Novara.

#### **Criteri di formazione**

Il bilancio intermedio consolidato, che comprende i bilanci delle imprese che fanno parte dell'area di consolidamento, è costituito dallo Stato Patrimoniale e dal Conto Economico consolidati e dalla Nota Integrativa, che illustra, analizza e in taluni casi integra i dati di bilancio.

La Nota integrativa, inoltre, fornisce tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico consolidati dell'esercizio.

Oltre agli allegati previsti dalla legge, vengono presentati i prospetti di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal bilancio intermedio 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 bilancio intermedio consolidato è stato redatto sulla base dei bilanci intermedi al 30 giugno 2021 della Capogruppo S.I.F. Italia S.r.l. 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.

### Area e metodi di consolidamento

Il bilancio intermedio consolidato trae origine dai bilanci d'esercizio della S.I.F. Italia S.r.l. (Capogruppo) e delle Società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo del capitale oppure esercita il controllo. I bilanci utilizzati per il consolidamento hanno data di riferimento coincidente con la data di chiusura del bilancio intermedio della Capogruppo.

La riconciliazione tra il patrimonio netto e l'utile netto al 30 giugno 2021 esposti nel bilancio intermedio della Capogruppo e quelli risultanti dal bilancio intermedio consolidato è presentata nella nota integrativa nello specifico paragrafo dedicato al patrimonio netto consolidato.

L'elenco di queste Società viene di seguito esposto:

#### Area di Consolidamento 30 giugno 2021

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Soci	Quota % parteci p.	Metodo cons.
S.I.F. Italia S.r.l.	Milano (MI)	3.000.000	Reale Ruffino Luca Giuseppe (77,0%) Tarabella Cinzia (23,0%)	Holding	-
Gestim Elaborazione Dati S.r.l.	Domodossola (VB)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (100,0%)	100,0%	Integrale
Home Service Italia S.r.l.	Roma (ROMA)	100.000	S.I.F. Italia S.r.l. (100%) Alegi Mario (11,25%) Sacco Tommaso (11,25%) Alegi Mariangela (2,0%)	75,5%	Integrale
Sc.Ot. Servizi S.r.l.	Reggio Emilia (RE)	10.000	Home Service Italia S.r.l. (90,0%) Brini Vanna (5,0%) Chierici Stefano (5,0%)	90,0%	Integrale
Studio A. Bononi S.r.l.	Milano (MI)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (100,0%)	100,0%	Integrale
Powerpoint City Car S.r.l.	Milano (MI)	500.000	S.I.F. Italia S.r.l. (50,0%) AEG Safe S.r.l. (25,0%) GIL Enterprise & Co S.r.l. (25,0%)	50,0%	Patrimonio Netto

Turotti & Partners Italia S.r.l.	Chiarì (BS)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (61,5%) Turotti Nadia (31,5%) Turotti Flavio (5,0%) Avesani Bruno (2,0%)	61,5%	Integrale
Gestionistabili S.r.l.	Trieste (TS)	40.000	S.I.F. Italia S.r.l. (40%) Attilio Lombardo (60%)	40,0%	Patrimonio Netto

Sono escluse dal consolidamento quelle Società sulle quali, per motivi legali o di fatto, non è possibile esercitare il controllo. L'elenco è di seguito riportato:

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Soci	Quota % partecipazione
Casadio, Aimi & Partners Italia S.r.l.	Russi (RA)	10.000	Home Service Italia S.r.l. (8,0%) Casadio Carla (90,0%) Aimi Filippo (2,0%)	8,0%
Constructa S.r.l. in liquidazione	Milano (MI)	99.500	S.I.F. Italia S.r.l. (10,3%) Reale Ruffino Luca Giuseppe (89,7%)	10,3%

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 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.

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

Il bilancio intermedio chiuso al 30 giugno 2021 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 intermedio 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 al 30 giugno 2021 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 della 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 iscriverne 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 OIC 24 "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 d'esercizio.

Tali operazioni hanno modificato i rispettivi risultati di esercizio 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 intermedio 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 intermedio 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 d'esercizio 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 intermedio 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 intermedio al 30 giugno 2021.

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 del 30 giugno 2021.

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.

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 realizzate 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 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 del 30 giugno 2021 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 semestre delle poste in valuta concorre alla formazione del risultato al 30 giugno 2021 ed 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 riesponendo 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.

### **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio consolidato chiuso al 30 giugno 2021 e sono quelli utilizzati nel bilancio intermedio al 30 giugno 2021 dell'impresa controllante che redige il bilancio intermedio consolidato.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività.

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

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 partecipazioni in Home Service Italia Srl, Sc.Ot. Servizi Srl, Turotti & Partners Italia Srl ed è ammortizzata in 10 anni.

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:

<b>Tipo di bene</b>	<b>% ammortamento</b>
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 OIC 9.

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'OIC 16, che indica di interrompere l'ammortamento qualora il valore residuo del bene risulti superiore al valore netto contabile.

#### *Finanziarie*

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'OIC 17. 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'OIC 17, 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 intermedio consolidato secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza.

### **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.

### **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'OIC n. 25.

In presenza di differenze temporanee imponibili sono iscritte in bilancio imposte differite passive, salvo nelle eccezioni previste dall'OIC 25.

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 riverseranno, 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

#### Dati sull'occupazione

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

Organico	Totale
Dirigenti	-
Quadri	1
Impiegati	64
Operai	-
<b>Totali</b>	<b>65</b>

#### Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

##### Immobilizzazioni immateriali

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
1) Costi di impianto e di ampliamento	4.732
5) Avviamento	1.836.578
6) Immobilizzazioni in corso acconti	3.500
7) Altre immobilizzazioni immateriali	34.282
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.879.091</b>

I costi di impianto e ampliamento fanno riferimento a spese di costituzione e a spese di modifica statuto.

L'avviamento è principalmente composto da:

- Acquisizione dello Studio RP Srl per 468.000 euro, avvenuto nel 2018 (società fusa per incorporazione nel 2021);
- Acquisizione mandati di amministrazione condominiali da terzi relativi alle aree di Parma e Verona per circa 120 mila euro;
- Differenze di consolidamento delle società Gestim Elaborazione Dati Srl per circa 295 mila euro, Home Service Italia Srl per circa 158 mila euro, Sc.Ot. Servizi Srl per circa 67 mila euro, Studio A. Bononi Srl per circa 703 mila euro e Turotti & Partners Italia Srl per circa 17 mila euro, emerse in sede di primo consolidamento.

Le altre immobilizzazioni immateriali sono principalmente composte da:

- consulenze per circa 16 mila euro;
- spese ristrutturazione beni di terzi per circa 7 mila euro;
- manutenzioni per circa mille euro.

##### Immobilizzazioni materiali

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
1) Terreni e fabbricati	733.660
2) Impianti e macchinari	13.862
3) Attrezzature industriali e commerciali	6.055
4) Altri beni	153.694

**Totale****907.271****Terreni e fabbricati**

I fabbricati hanno un valore complessivo di 733.660 euro, di cui 617.283 euro fanno principalmente riferimento a fabbricati civili, i quali non vengono ammortizzati come indicato dall'OIC 16, in quanto il valore residuo è maggiore o uguale al valore netto contabile.

**Impianti e macchinari**

Gli impianti sono principalmente così suddivisi:

- Impianti Telefonici per 2.263 euro;
- Impianti di riscaldamento e condizionamento per 2.601 euro;
- Impianti specifici per 1.125 euro;
- Impianti di allarme per 7.658 euro.

**Altri beni**

Gli altri beni sono principalmente composti da:

- Mobili e arredi per 31.193 euro;
- Hardware e macchine d'ufficio elettroniche per 24.847 euro;
- Autovetture per 87.066 euro.

**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 30 giugno 2021:

Denominaz. Sociale	Sede	Val.	Quota di part.	Valore di carico
Gestionistabili Srl	Trieste	euro	40,00%	103.020
Power Point City Car Srl	Milano	euro	50,00%	262.540
<b>Totale</b>				<b>365.560</b>

Elenco di altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse:

Denominaz. Sociale	Sede	Val.	Quota di part.2020	Valore di carico	Motivi Esclusione
Casadio, Aimi & Partners Italia S.r.l.	Russi (RA)	euro	8,00%	250	1
Constructa S.r.l. in liquidazione	Milano	euro	10,30%	9.500	1-2
<b>Totale</b>				<b>9.750</b>	

Motivi di esclusione:

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

**Crediti**

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
-------------	---------------------

2.d) Crediti verso altri (Immobilizzazioni)	21.576
<b>Totale</b>	<b>21.576</b>

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

### Attivo circolante

#### Crediti

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
1) Crediti verso clienti	2.077.753	-	2.077.753
1) Crediti verso clienti - Fondo Svalutazione Crediti	(1.666)	-	(1.666)
4-bis) Crediti tributari	200.142	-	200.142
4-ter) Crediti per imposte anticipate	42.130	-	42.130
5) Crediti verso altri	185.264	-	185.264
<b>Totale</b>	<b>2.503.623</b>	<b>-</b>	<b>2.503.623</b>

I crediti verso clienti, al netto del fondo svalutazione crediti, sono iscritti per un valore pari a 2.076.087 euro e risultano essere esigibili entro i 12 mesi.

I crediti tributari fanno riferimento agli acconti sulle imposte IRES e IRAP 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 quasi integralmente a caparre pagate per l'acquisto di mandati di gestione condominiale da altre società.

#### Disponibilità liquide

Trattasi prevalentemente delle giacenze sui conti correnti ordinari per circa 485 mila euro, intrattenuti presso Istituti di credito e della liquidità esistente in cassa alla chiusura dell'esercizio per 9.502 euro. Al 30 giugno 2021 esse risultano iscritte per un valore nominale complessivo di 494.170 euro, come da tabella sotto riportata:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
1) Depositi bancari e postali	484.669
3) Danaro e valori in cassa	9.502
<b>Totale</b>	<b>494.170</b>

### Ratei e risconti attivi

Al 30 giugno 2021 i ratei e risconti attivi sono pari a 56.832 euro.

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
D) Ratei e risconti attivi	56.832
<b>Totale</b>	<b>56.832</b>

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

## Patrimonio netto

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

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
I) Capitale sociale	3.000.000
VII) Altre riserve, distintamente indicate (RISERVA DI CONSOLIDAMENTO)	6.062
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	(1.181)
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo (DA CONSOLIDATO)	(145.569)
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	749.575
<b>CAPITALE SOCIALE E RISERVE DI PERTINENZA DEL GRUPPO</b>	<b>3.608.808</b>
CAPITALE SOCIALE E RISERVE DI TERZI	58.869
UTILE (PERDITA) DI TERZI	26.549
<b>Totale</b>	<b>3.694.306</b>

Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato, è rappresentato da n. 3.000.000 quote del valore nominale di 1 euro cadauna. In data 15 aprile 2021 l'Assemblea dei Soci di S.I.F. Italia S.r.l. ha deliberato l'aumento del Capitale Sociale da 2 a 3 milioni di euro attingendo l'importo esclusivamente dalle riserve.

Le altre riserve distintamente indicate pari a 6.062 euro, sono riserve generatesi dal primo consolidamento delle società Powerpoint City Car S.r.l. 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 S.I.F. Italia S.r.l. dello Studio RP S.r.l.

Il Capitale e riserve di terzi pari ad euro 85.418 è costituito dal patrimonio netto di terzi, comprensivo dell'utile d'esercizio attribuibile a terzi pari a euro 26.549 ed è relativo ai soci di minoranza delle società controllate Home Service Italia Srl, 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 intermedio consolidato

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 30 giugno 2021 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

Descrizione	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Patrimonio netto e risultato al 30 giugno 2021 come riportati nel bilancio intermedio della società controllante	532.543	3.536.508
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili	113.563	1.212
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto	0	0
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	163.001	163.001
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate	0	0
d) differenza da consolidamento	(73.093)	(73.093)
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate	13.562	(18.740)
<b>Patrimonio sociale e risultato netto consolidati</b>	<b>749.575</b>	<b>3.608.888</b>
Patrimonio netto e risultato al 30 giugno 2021 di pertinenza del gruppo	749.575	3.608.888
Patrimonio netto e risultato al 30 giugno 2021 di pertinenza di terzi	26.549	85.418
<b>Patrimonio netto e risultato al 30 giugno 2021 come riportati nel bilancio consolidato</b>	<b>776.125</b>	<b>3.694.306</b>

Le rettifiche operate in applicazione dei principi contabili includono gli eventuali aggiustamenti non recepiti nei rispettivi bilanci d'esercizio al 30 giugno 2021 di ciascuna società inclusa nel perimetro di consolidamento.

### Fondi per rischi ed oneri

La composizione della voce fondi per rischi ed oneri pari a 28.425 euro, è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
Altri fondi	28.425
<b>Totale fondi rischi e oneri</b>	<b>28.425</b>

Gli altri fondi pari a 28.425 euro, fanno riferimento per circa 8 mila euro ad un fondo stanziato per sanzioni ed interessi derivanti da rateizzazioni IVA, per circa 5 mila euro relativi alla svalutazione di una caparra versata per l'acquisizione di un pacchetto clienti-condomini e per circa 15 mila euro relativi a probabili note di credito da emettere a condomini.

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Ammonta a Euro 641.653 e rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 30 giugno 2021 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, al 30 giugno 2021, sono pari a 1.734.152 euro e sono così composti:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
04) Debiti verso banche	159.530
05) Debiti verso altri finanziatori	58.877
06) Acconti (debiti)	4.581
07) Debiti verso fornitori	254.091
10) Debiti verso imprese collegate	115.000
12) Debiti tributari	609.887
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	168.309
14) Altri debiti	333.878
<b>Totale</b>	<b>1.704.152</b>

Si riporta di seguito la composizione e scadenza:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
04) Debiti verso banche	60.924	98.606	-	159.530
05) Debiti verso altri finanziatori	55.451	3.246	-	58.877
06) Acconti (debiti)	4.581	-	-	4.581
07) Debiti verso fornitori	254.091	-	-	254.091
10) Debiti verso imprese collegate	115.000	-	-	115.000
12) Debiti tributari	609.887	-	-	609.887
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	168.309	-	-	168.309
14) Altri debiti	333.878	-	-	333.878
<b>Totale Debiti</b>	<b>1.602.121</b>	<b>102.032</b>	-	<b>1.704.152</b>



I debiti verso le banche sono principalmente composti da mutui per 74.789 euro e da finanziamenti stipulati per l'acquisto di auto aziendali per 63.766 euro.

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 verso società collegate, pari a 115.000 euro, fanno riferimento ai versamenti in conto aumento capitale sociale deliberati e non ancora effettuati verso la società collegata Powerpoint City Car Srl consolidata col metodo del Patrimonio Netto.

I debiti tributari sono relativi ai debiti per le imposte correnti maturate, nonché per le ritenute IRPEF da versare.

I debiti verso gli istituti di previdenza e sicurezza sociale, pari a 168.309 euro, si riferiscono alle quote a carico delle società e a carico dei dipendenti, maturate su gli stipendi e salari di giugno 2021.

Gli altri debiti fanno principalmente riferimento ai debiti verso il personale per gli stipendi di giugno 2021 pagati a luglio 2021 e agli oneri differiti maturati e non goduti nel primo semestre del 2021.

### Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi al 30 giugno 2021, sono pari a 185.956 euro.

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
E) Ratei e risconti passivi	175.912
<b>Totale</b>	<b>175.912</b>

Gli importi più significativi fanno riferimento a risconti passivi che si riferiscono a ricavi per prestazioni di servizi, fatturati nei primi 6 mesi del 2021, ma di competenza successiva.

### Commento alle principali voci del Conto Economico

Si riportano di seguito i commenti e dettagli delle voci più significative.

### Valore della produzione

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	3.456.688
05) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio. - 5a) altri ricavi e proventi	62.019
05) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio. - 5b) contributi in conto esercizio	5.761
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.524.467</b>

I ricavi caratteristici sono così composti:

- Amministrazione di immobili in condominio: 3.355.880 euro;
- Property Management: 100.808 euro.

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

Gli Altri Ricavi, sono così suddivisi:

- Sopravvenienze attive pari a circa 18 mila euro relative principalmente alla cessione del riscatto di un'auto aziendale;

- Affitti attivi pari a circa 13 mila euro;
- Rimborso spese pari a circa 5 mila euro;
- Risarcimento per sinistri pari a circa 3 mila euro;
- Contributi a fondo perduto legati al Covid-19 pari a circa 6 mila euro;
- Altri ricavi pari a circa 17 mila euro.

## Costi della produzione

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
06) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	51.955
07) per servizi;	746.365
08) per godimento di beni di terzi;	188.461
09) per il personale: - a) salari e stipendi;	878.183
09) per il personale: - b) oneri sociali;	249.959
09) per il personale: - c) trattamento di fine rapporto;	59.304
09) per il personale: - d) trattamento di quiescenza e simili;	6.585
09) per il personale: - e) altri costi;	1.830
10) ammortamenti e svalutazioni: - a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;	141.534
10) ammortamenti e svalutazioni: - b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;	35.438
10) ammortamenti e svalutazioni: - c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;	-
10) ammortamenti e svalutazioni: - d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;	-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	(1.370)
12) accantonamenti per rischi;	4.430
13) altri accantonamenti;	5.000
14) oneri diversi di gestione.	104.257
<b>Totale</b>	<b>2.471.930</b>

I costi per materie prime risultano essere pari a 51.955 euro e sono così composti:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
altri acquisti vari	9.445
attrezzatura inferiore a 516 euro da non ammortizzare	8.843
cancelleria	16.960
carburanti	4.348
materiali di consumo	11.215
pulizia e sanificazioni	1.145
<b>Totale</b>	<b>51.955</b>

I costi per servizi pari a 746.365 euro, sono così composti:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
assicurazione	28.400
canoni assistenza	21.675
compensi amministratori e sindaci	37.652
consulenze	211.932
manutenzione	36.411
prestazione terzi	188.533
pubblicità	45.236
pulizia	7.514
spese software	4.261

spese utenze	11.823
spese varie	136.975
spese viaggio	15.952
<b>Totale</b>	<b>746.365</b>

I costi per godimento di beni di terzi risultano essere pari a 188.461 euro e sono così composti:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
affitti passivi	135.914
canoni leasing e noleggi	47.909
altri costi vari	4.638
<b>Totale</b>	<b>188.461</b>

Il costo del personale alla fine di giugno 2021 risulta essere di 1.195.860 euro, la ripartizione di tale costo è indicata nel Conto Economico.

Gli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni immateriali dei primi 6 mesi del 2021 sono complessivamente pari a 141.534 euro e comprendono la quota di ammortamento del valore relativo all'avviamento derivante dal consolidamento delle società controllate per circa 73 mila euro; quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano a 35.438 euro.

Gli oneri diversi di gestione pari a 104.257 euro, si compongono come segue:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
altri oneri diversi	19.824
imposte e tasse indeducibili	2.057
imposte e tasse varie	2.522
multe e sanzioni	9.539
omaggi a clienti	1.420
perdite su crediti di natura commerciale	8.852
quote associative	6.742
Sopravvenienze passive	52.524
valori bollati	776
<b>Totale</b>	<b>104.257</b>

### Proventi e oneri finanziari

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
16) altri proventi finanziari: - d) proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti;	101
17) interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti; - 17) interessi e altri oneri finanziari	(8.415)
<b>Totale</b>	<b>(8.314)</b>

Gli interessi e altri oneri finanziari pari a 8.415 euro fanno principalmente riferimento ad oneri ed interessi passivi verso Banche ed Istituti di Credito.

### Svalutazioni e Rivalutazioni

Tali voci comprendono:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
18) rivalutazioni:	(18.109)
<b>Totale</b>	<b>(18.109)</b>

Le rivalutazioni sopra esposte fanno riferimento essenzialmente al riconoscimento del risultato d'esercizio di pertinenza del Gruppo SIF per quelle società consolidate con il metodo del Patrimonio Netto.

### Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate;	286.207
	<b>286.207</b>

Si riporta di seguito il dettaglio delle imposte correnti, differite e anticipate:

Imposte	Saldo al 30/06/2021
IRES	214.403
IRAP	47.880
Imposte esercizi precedenti	1.907
Imposte sostitutive	0
<b>Imposte correnti</b>	<b>264.190</b>
IRES	19.135
IRAP	2.882
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>22.017</b>
<b>Totale</b>	<b>286.207</b>

### Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di 22.017 euro.

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocatione 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.

### 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 riflettono le operazioni di natura commerciale e contrattuale

Nota integrativa al bilancio intermedio consolidato al 30 giugno 2021

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, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Il Gruppo attesta di aver ricevuto un contributo totale di circa 34 mila euro, suddiviso in circa 28 mila euro legati all'esenzione dei versamenti acconto IRAP 2020, e circa 6 mila euro come credito d'imposta su investimenti pubblicitari.

Società	Contributo Ricevuto
SIF Italia Srl	24.065
Home Service Italia Srl	1.548
Gestim Elaborazione Dati Srl	8.357
<b>Totale</b>	<b>33.969</b>

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e al Sindaco Unico della società controllante, compresi anche quelli per lo svolgimento di tali funzioni anche in altre imprese incluse nel consolidamento.

Qualifica	Compenso
Amministratori	99.501
Collegio sindacale	6.240
<b>Totale</b>	<b>105.741</b>

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

Dopo il 30 giugno sono state presentate offerte per l'amministrazione di alcuni complessi immobiliari tra cui alcuni di pregio e dal significativo emolumento tra cui Piazza Daini 32k acquisizione prevista nel mese di ottobre) e la condominializzazione del complesso Euromilano ( 35k) già acquisito con decorrenza 1 novembre. Altre offerte sono state presentate a Milano anche dallo studio Bononi così come per le altre realtà territoriali.

Milano e Trieste hanno finalizzato due importanti operazioni ex DL 34 ecobonus 110% ottenendo incarichi per oltre 700k euro di cui il 10% a valere sul 2021 il 50% per il 2022 ed il 40 % per il 2023.

Il 29 di agosto si è verificato un incendio in un immobile gestito da Bononi srl nella persona di Irpt Augusto Bononi. Non ci sono state vittime danni è già stata erogata dalla Reale Mutua assicurazione una provvisionale di 1k di euro e sono in corso accertamenti per verificare l'origine dell'incendio. Il fabbricato è dotato di Certificato prevenzione incendi e sono state eseguite nel corso degli anni (immobile acquisito nel 1996) le attività manutentive previste dalla norma.

Sono in corso di valutazione offerte presentate ad alcune realtà istituzionali tra cui Cassa depositi e Prestiti soprattutto per attività di Property Management, area di business ove si concentrerà l'attività di promozione della società nel mese di ottobre verranno acquisiti 4 building di cui due a Milano 1 a Pavia ed 1 a S Donato Milanese per circa 18k.

E' pendente infine una trattativa per l'acquisizione di 35 condomini a Milano attualmente gestiti dallo studio Campana per un totale di circa 230k euro.

L'Amministratore Unico, Dott. Luca Ruffino, conferma che il presente bilancio intermedio 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.

Milano, 22 settembre 2021

Amministratore Unico  
Dott. Luca Reale Ruffino



S.I.F. Italia S.r.l.

Bilancio intermedio consolidato al 30 giugno 2021

Relazione della società di revisione

## RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE SUL BILANCIO INTERMEDIO CONSOLIDATO

All'Amministratore Unico  
della S.I.F. Italia S.r.l.

### Introduzione

Il bilancio intermedio consolidato della S.I.F. Italia S.r.l. al 30 giugno 2021 è stato predisposto ai fini dell'inserimento nel documento di ammissione, predisposto ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia /Mercato Alternativo del Capitale, e relativo all'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia /Mercato Alternativo del Capitale organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio intermedio consolidato del Gruppo S.I.F. Italia S.r.l. (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2021, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio intermedio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 30 giugno 2021, del risultato economico 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 intermedio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### Altri aspetti

Si fa presente che uno stabile sito in Milano, amministrato dalla controllata Studio A. Bononi Srl, in data 29 agosto 2021 ha subito un incendio che ha provocato l'inagibilità dello stesso. Sono in atto indagini della Procura di Milano per determinare le responsabilità di quanto accaduto. L'Amministratore Unico ritiene che l'evento, per quanto grave dal punto di vista degli effetti sul bene immobile, non avrà ripercussioni economiche negative sul bilancio societario.

### Responsabilità dell'Amministratore Unico per il bilancio intermedio consolidato

L'Amministratore Unico è responsabile per la redazione del bilancio intermedio 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 ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

L'Amministratore Unico è responsabile per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio intermedio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. L'Amministratore Unico utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio intermedio consolidato a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo S.I.F. Italia S.r.l. o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

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

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio intermedio 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 intermedio 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 intermedio 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 dall'Amministratore Unico, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte dell'Amministratore Unico 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 intermedio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio intermedio 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 intermedio 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 intermedio 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.

Milano, 22 settembre 2021

Crowe Bompani SpA



Alessandro Ruina  
(Socio)

## S.I.F. Italia S.r.l.

Sede in Via Lovanio, 6 – 20121 Milano (MI)  
Capitale sociale Euro 2.000.000 I.V.

### Prospetti consolidati pro-forma al 31.12.2020

#### Stato patrimoniale attivo 31 dicembre 2020

<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>5.000</b>
(di cui già richiamati)	5.000

#### **B) Immobilizzazioni**

##### *I. Immateriali*

1) Costi di impianto e di ampliamento	5.891
2) Costi di sviluppo	
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	
5) Avviamento	1.849.339
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	
7) Altre	30.703
	<hr/> 1.885.933

##### *II. Materiali*

1) Terreni e fabbricati	735.768
2) Impianti e macchinario	16.634
3) Attrezzature industriali e commerciali	2.657
4) Altri beni	180.597
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	
	<hr/> 935.657

##### *III. Finanziarie*

1) Partecipazioni in:	
a) imprese controllate non consolidate	
b) imprese collegate	381.236
c) imprese controllanti	
d) imprese sottoposte al controllo delle	
d-bis) altre imprese	9.750
	<hr/> 390.986

##### 2) Crediti

a) verso imprese controllate non consolidate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<hr/>
b) verso imprese collegate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<hr/>

- 
- c) verso controllanti
    - esigibili entro l'esercizio successivo
    - esigibili oltre l'esercizio successivo
- 

- d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti
    - esigibili entro l'esercizio successivo
    - esigibili oltre l'esercizio successivo
- 

- d-bis) verso altri
    - esigibili entro l'esercizio successivo
    - esigibili oltre l'esercizio successivo
- 

25.622

---

25.622

- 3) Altri titoli
  - 4) Strumenti finanziari derivati attivi
- 

416.608

---

**Totale immobilizzazioni**

**3.238.198**

---

**C) Attivo circolante**

*I. Rimanenze*

- 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo
  - 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati
  - 3) Lavori in corso su ordinazione
  - 4) Prodotti finiti e merci
  - 5) Acconti
- 

*II. Crediti*

- 1) Verso clienti
    - esigibili entro l'esercizio successivo
    - esigibili oltre l'esercizio successivo
  - 2) Verso imprese controllate non consolidate
    - esigibili entro l'esercizio successivo
    - esigibili oltre l'esercizio successivo
  - 3) Verso imprese collegate
    - esigibili entro l'esercizio successivo
    - esigibili oltre l'esercizio successivo
  - 4) Verso imprese controllanti
    - esigibili entro l'esercizio successivo
    - esigibili oltre l'esercizio successivo
  - 5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti
    - esigibili entro l'esercizio successivo
    - esigibili oltre l'esercizio successivo
- 

1.299.806

---

1.299.806

5-bis) Per crediti tributari	
- esigibili entro l'esercizio successivo	266.571
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	266.571
5-ter) Per imposte anticipate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	35.465
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	35.465
5-quater) Verso altri	
- esigibili entro l'esercizio successivo	305.356
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	305.356
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	
1) Partecipazioni in imprese controllate non consolidate	
2) Partecipazioni in imprese collegate	
3) Partecipazioni in imprese controllanti	
3-bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
4) Altre partecipazioni	205
5) Strumenti finanziari derivati attivi	
6) Altri titoli	
6) Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	
	205
<b>IV. Disponibilità liquide</b>	
1) Depositi bancari e postali	1.119.202
2) Assegni	
3) Denaro e valori in cassa	9.108
	1.128.310
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>3.035.713</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>76.028</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>6.354.940</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>	
<b>A) Patrimonio netto</b>	
I. Capitale	2.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	
III. Riserva di rivalutazione	
IV. Riserva legale	75.000
V. Riserve statutarie	
VI. Altre riserve, distintamente indicate	
Riserva straordinaria	

Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.	
Riserva azioni (quote) della società controllante	
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	
Versamenti in conto aumento di capitale	
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	
Versamenti in conto capitale	
Versamenti a copertura perdite	
Riserva da riduzione capitale sociale	
Riserva avanzo di fusione	79.836
Riserva per utili su cambi non realizzati	
Riserva da conguaglio utili in corso	
Varie altre riserve	
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)	
Fondi riserve in sospensione d'imposta	
576/1975) Riserve da conferimenti agevolati (legge n.	
168/12) Fondi di acc.to delle plus. di cui all'art. 2 legge n.	
124/1933) Fondi di acc.to delle plusvalenze ex d.lgs n.	
Riserva non distribuibile ex art. 2426	
Riserva per conversione EURO	
Riserva da condono	
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	
Altre...	
Riserva da rapporti di terzi a patrimoni destinati	
Riserva di conversione da consolidamento estero	
Riserva di consolidamento	2.096
	<hr/>
	<b>81.932</b>
<i>VII. Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi</i>	
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	130.012
<i>IX. Utile (perdita) d'esercizio</i>	622.308
Perdita ripianata nell'esercizio	
<i>X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</i>	
<b>Totale patrimonio netto di gruppo</b>	<b>2.909.253</b>
-) Capitale e riserve di terzi	56.104
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	2.765
Totale patrimonio di terzi	<b>58.869</b>
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>2.968.122</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	364
2) Fondi per imposte, anche differite	
3) Strumenti finanziari derivati passivi	
4) Altri	10.570
5) Fondo di consolidamento per rischi e oneri futuri	

**Totale fondi per rischi e oneri**

10.933

**C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato**

588.763

**D) Debiti**

1) Obbligazioni	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
2) Obbligazioni convertibili	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
3) Debiti verso soci per finanziamenti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
4) Debiti verso banche	
- esigibili entro l'esercizio successivo	73.182
- esigibili oltre l'esercizio successivo	92.766
	<b>165.948</b>
5) Debiti verso altri finanziatori	
- esigibili entro l'esercizio successivo	28.170
- esigibili oltre l'esercizio successivo	4.859
	<b>33.029</b>
6) Acconti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	4.573
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>4.573</b>
7) Debiti verso fornitori	
- esigibili entro l'esercizio successivo	255.656
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>255.656</b>
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
9) Debiti verso imprese controllate non consolidate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
10) Debiti verso imprese collegate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	175.000
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>175.000</b>
11) Debiti verso controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	

11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
12) Debiti tributari	
- esigibili entro l'esercizio successivo	605.059
- esigibili oltre l'esercizio successivo	16.237
	<b>621.296</b>
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	
- esigibili entro l'esercizio successivo	154.227
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>154.227</b>
14) Altri debiti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.187.073
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>1.187.073</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>2.596.803</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>190.319</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>6.354.940</b>
<b>Conto economico</b>	
<b>A) Valore della produzione</b>	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.302.101
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	
5) Altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto capitale:	
- vari	146.059
- contributi in conto esercizio	7.000
	<b>153.059</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>5.455.160</b>
<b>B) Costi della produzione</b>	
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	85.606
7) Per servizi	1.355.047
8) Per godimento di beni di terzi	302.841
9) Per il personale	
a) Salari e stipendi	1.540.205
b) Oneri sociali	411.416



c) Trattamento di fine rapporto	49.000
d) Trattamento di quiescenza e simili	61.306
e) Altri costi	4.591
	<b>2.066.519</b>
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>	
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	305.928
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	61.861
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	11.666
	<b>379.455</b>
<b>11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	
<b>12) Accantonamento per rischi</b>	10.570
<b>13) Altri accantonamenti</b>	
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	277.283
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>4.477.322</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>977.838</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>	
<b>15) Proventi da partecipazioni 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:</b>	
- da imprese controllate	5.000
- da imprese collegate	
- da imprese controllanti	
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- altri	
	<b>5.000</b>
<b>16) Altri proventi finanziari:</b>	
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni 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:	
- da imprese controllate	
- da imprese collegate	
- da imprese	
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- altri	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	
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:	

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da imprese
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

552

**552**

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:*

- verso imprese controllate non consolidate
- verso imprese collegate
- verso imprese controllanti
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

13.428

**13.428**

17-bis) *Utili e Perdite su cambi*

**Totale proventi e oneri finanziari** (7.876)

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

18) *Rivalutazioni:*

- a) di partecipazioni
  - in imprese collegate
  - in imprese controllate
  - in imprese controllanti
  - in imprese sottoposte al controllo delle controllanti
  - in altre imprese

35.703

**35.703**

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

d) di strumenti finanziari derivati

e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

f) con metodo del patrimonio netto

19) *Svalutazioni:*

a) di partecipazioni

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

d) di strumenti finanziari derivati

e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

f) con il metodo del patrimonio netto

**Totale rettifiche di valore di attività finanziarie** 35.703

---

<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	<b>1.005.664</b>
--	------------------

<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	
---	--

Imposte correnti	
------------------	--

	406.671
--	---------

Imposte relative a esercizi precedenti	
--	--

Imposte differite e anticipate	
--------------------------------	--

	(26.080)
--	----------

Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	
---	--

---

	<b>380.591</b>
--	----------------

<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>625.073</b>
---	----------------

-) Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo	622.308
---	---------

-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	2.765
--	-------

## S.I.F. Italia S.r.l.

Sede in Via Lovanio, 6 – 20121 Milano (MI)  
Capitale sociale Euro 2.000.000 I.V.

### Nota integrativa ai Prospetti Consolidati Proforma al 31/12/2020

#### Nota integrativa, parte iniziale

Il bilancio consolidato proforma del gruppo S.I.F. Italia S.r.l. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 evidenzia un risultato positivo di Euro 625.073, ascrivibile al gruppo per Euro 622.308, 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 bilancio consolidato sono conformi a quelli adottati dalla Capogruppo S.I.F. Italia S.r.l., integrati dai criteri di consolidamento sotto descritti.

#### Attività del Gruppo SIF e fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio riguardanti il Gruppo

E' opportuno sottolineare che la situazione pandemica ha determinato una contrazione vicina al 7% (in termini reali) del prodotto interno lordo, senza scalfire il comparto delle gestioni ed amministrazioni condominiali anzi paradossalmente ha elevato l'attenzione al comparto caso ed agli standard abitativi.

Il dato che ha contraddistinto il 2020 è all'insegna della stabilità poiché in virtù del DPCM di riferimento non sono state convocate le consuete assemblee annuali atte anche a variare l'amministratore di riferimento. L'erogazione dei servizi erogati in conformità e con le modalità del DPCM di riferimento ha ulteriormente fidelizzato i condomini anche con l'ausilio di tecnologia innovative: bacheche elettroniche app piattaforme informatiche.

E' sopravvenuta nel marzo 2020 una "innovazione fiscale denominata ecobonus sisma bonus che ha generato aspettative al di sopra di ogni ragionevole aspettativa determinando ad una sostanziale rivitalizzazione nella rigenerazione e nella riqualificazione urbana con particolare riferimento al comparto energetico. Pur avendo il Governo emanato i decreti attuativi alla fine del 2020 l'iter preliminare è stato avviato nelle more della pubblicazione dei decreti, per il solo patrimonio gestito da Sif Italia si genereranno per il 2021 oltre 100 mni di lavori straordinari.

Pur in assenza di rapporti relazionali sono maturate opportunità in nuove aree del paese con conseguente programmata acquisizione di realtà territoriali tra cui: Trieste, Como, Novara. Le regioni territorialmente coperte risultano: Lombardia, Piemonte, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna e Lazio, ed in queste stesse aree sono in corso attivati di ulteriore aggregazione e crescita selettiva sia in termini qualitativi che quantitativi.

Confermati i turnover delle singole società del perimetro Sif Italia e di conseguenza anche l'aggregato. L'EBITDA generato consentirà di onorare con mezzi propri le acquisizioni in corso di perfezionamento nel 2021 generano una buona cassa.

In termini prospettici si delinea un consolidamento nelle aree in cui Sif è presente ad eccezione di un mercato potenzialmente interessante: Sardegna settentrionale con particolare riferimento al comparto turistico.

Anche il Lago Maggiore con la società Gestim di Domodossola opera con successo nell'area di Verbania dove amministrata complessi di prestigio come Villa Ada abitata per il 65% da proprietari tedeschi. Gli stessi apprezzando la qualità dei servizi erogati – bilancio bilingue traduzione simultanea reperibilità 24h hanno suggerito di presidiare il lago di Garda che, vede la presenza di una consistente comunità tedesca.

### Criteri di formazione

Il bilancio consolidato proforma, che comprende i bilanci delle imprese che fanno parte dell'area di consolidamento, è costituito dallo Stato Patrimoniale e dal Conto Economico consolidati e dalla Nota Integrativa, che illustra, analizza e in taluni casi integra i dati di bilancio.

La Nota integrativa, inoltre, fornisce tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico consolidati dell'esercizio.

Oltre agli allegati previsti dalla legge, vengono presentati i prospetti di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante ed 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 bilancio consolidato è stato redatto sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2020 della Capogruppo S.I.F. Italia S.r.l. e delle imprese comprese nell'area di consolidamento, come sottoposti all'approvazione delle Assemblee dei Soci. 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.

### Area e metodi di consolidamento

Il bilancio consolidato trae origine dai bilanci d'esercizio della S.I.F. Italia S.r.l. (Capogruppo) e delle Società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo del capitale oppure esercita il controllo al 30 giugno 2021. I bilanci utilizzati per il consolidamento sono quelli approvati dagli organi amministrativi delle singole società e hanno data di riferimento coincidente con la data di chiusura del bilancio d'esercizio della Capogruppo.

La riconciliazione tra il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 e l'utile netto dell'esercizio esposti nel bilancio della Capogruppo e quelli risultanti dal bilancio consolidato è presentata nella nota integrativa nello specifico paragrafo dedicato al patrimonio netto consolidato.

L'elenco di queste Società viene di seguito esposto:

#### Area di Consolidamento Proforma Anno 2020

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Soci	Quota % parteci p.	Metodo cons.
S.I.F. Italia S.r.l.	Milano (MI)	2.000.000	Reale Ruffino Luca Giuseppe (77,0%) Tarabella Cinzia (23,0%)	Holding	-
Gestim Elaborazione Dati S.r.l.	Domodossola (VB)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (100,0%)	100,0%	Integrale

Home Service Italia S.r.l.	Roma (ROMA)	100.000	S.I.F. Italia S.r.l. (100%) Alegi Mario (11,25%) Sacco Tommaso (11,25%) Alegi Mariangeia (2,0%)	75,5%	Integrale
Sc.Ot. Servizi S.r.l.	Reggio Emilia (RE)	10.000	Home Service Italia S.r.l. (90,0%) Brini Vanna (5,0%) Chierici Stefano (5,0%)	90,0%	Integrale
Studio A. Bononi S.r.l.	Milano (MI)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (100,0%)	100,0%	Integrale
Powerpoint City Car S.r.l.	Milano (MI)	500.000	S.I.F. Italia S.r.l. (50,0%) AEG Safe S.r.l. (25,0%) GIL Enterprise & Co S.r.l. (25,0%)	50,0%	Patrimonio Netto
Turotti & Partners Italia S.r.l.	Chiari (BS)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (61,5%) Turotti Nadia (31,5%) Turotti Flavio (5,0%) Avesani Bruno (2,0%)	61,5%	Integrale
Gestionistabili S.r.l.	Trieste (TS)	40.000	S.I.F. Italia S.r.l. (40%) Attilio Lombardo (60%)	40,0%	Patrimonio Netto

Sono escluse dal consolidamento quelle Società sulle quali, per motivi legali o di fatto, non è possibile esercitare il controllo. L'elenco è di seguito riportato:

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Soci	Quota % partecipazione
Casadio, Aimi & Partners Italia S.r.l.	Russi (RA)	10.000	Home Service Italia S.r.l. (8,0%) Casadio Carla (90,0%) Aimi Filippo (2,0%)	8,0%
Constructa S.r.l. in liquidazione	Milano (MI)	99.500	S.I.F. Italia S.r.l. (10,3%) Reale Ruffino Luca Giuseppe (89,7%)	10,3%

Si riepilogano qui di seguito le principali variazioni intervenute dopo la chiusura del bilancio al 31 dicembre 2020, che sono state riflesse nel bilancio consolidato proforma:

- Febbraio 2021, acquisizione del rimanente 51% del capitale sociale della società Gestim Elaborazione Dati S.r.l., arrivando ad una percentuale di controllo del 100%;
- Aprile 2021, fusione per incorporazione della società Studio RP S.r.l., il cui capitale sociale era già detenuto integralmente al 31 dicembre 2020;
- Giugno 2021, acquisizione della partecipazione nella società Gestionistabili S.r.l., relativamente al 40% del capitale sociale;
- Giugno 2021, acquisizione del rimanente 51% del capitale sociale della società Studio A. Bononi S.r.l., arrivando ad una percentuale di controllo del 100%.

A seguito di tali operazioni, si indicano le assunzioni prese in considerazione per la predisposizione del bilancio consolidato proforma alla data del 31 dicembre 2020:

- Le società per le quali è stata acquisita l'intera partecipazione al 30 giugno 2021, sono state consolidate con il metodo integrale e non più col metodo del patrimonio netto. Di conseguenza la differenza da consolidamento si è incrementata per effetto del delta tra il costo sostenuto per l'acquisto della restante quota di partecipazione e la corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della controllata. La differenza positiva da annullamento non interamente allocata sulle attività e passività separatamente identificabili, è stata imputata alla voce "avviamento" delle immobilizzazioni immateriali;
- Gli effetti della fusione per incorporazione avvenuta a febbraio 2021, sono stati riflessi al 31 dicembre 2020, per cui è stata iscritta una Riserva di Fusione nel Patrimonio Netto;
- La società di cui è stata acquisita una quota di minoranza al 30 giugno 2021, è stata consolidata con il metodo del patrimonio netto.

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

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 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 d'esercizio della Capogruppo ed il risultato d'esercizio 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 della 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 OIC 24 "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 d'esercizio.

Tali operazioni hanno modificato i rispettivi risultati di esercizio 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 d'esercizio 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 dell'esercizio.

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 dell'esercizio. 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 dell'esercizio 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.

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 quelli approvati dall'Assemblea dei Soci e sono stati riclassificati e rettificati per uniformarli ai principi contabili ed ai criteri di presentazione seguiti dalla Capogruppo, ove difforni.

### **Operazioni realizzate 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 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 riesponendo 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.

### **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione del consolidato chiuso al 31 dicembre 2020 e sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività.

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

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 partecipazioni in Home Service Italia Srl, Sc.Ot. Servizi Srl, Turotti & Partners Italia Srl ed è ammortizzata in 10 anni.

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:

<b>Tipo di bene</b>	<b>% ammortamento</b>
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 OIC 9.

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'OIC 16, che indica di interrompere l'ammortamento qualora il valore residuo del bene risulti superiore al valore netto contabile.

### *Finanziarie*

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'OIC 17. 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'OIC 17, 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.

### **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, allorché 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.

## **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'OIC n. 25.

In presenza di differenze temporanee imponibili sono iscritte in bilancio imposte differite passive, salvo nelle eccezioni previste dall'OIC 25.

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

### **Dati sull'occupazione**

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

<b>Organico</b>	<b>Totale</b>
Dirigenti	-
Quadri	2



Impiegati	54
Operai	-
<b>Totali</b>	<b>56</b>

## Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

### Immobilizzazioni immateriali

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
1) Costi di impianto e di ampliamento	5.891
5) Avviamento	1.849.339
7) Altre immobilizzazioni immateriali	30.703
<b>Totale Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>1.885.933</b>

I costi di impianto e ampliamento fanno riferimento a spese di costituzione e a spese di modifica statuto.

L'avviamento è principalmente composto da:

- Acquisizione dello Studio RP Srl per 504.000 euro, avvenuto nel 2018;
- Differenze di consolidamento delle società Gestim per circa 558 mila euro, Home Service Italia Srl per circa 167 mila euro, Sc.Ot. Servizi Srl per circa 71 mila euro, Turotti & Partners Italia Srl per circa 18 mila euro e Studio A. Bononi Srl per circa 522 mila euro emerse in sede di primo consolidamento.

Le altre immobilizzazioni immateriali sono principalmente composte da:

- consulenze per circa 18 mila euro;
- spese ristrutturazione beni di terzi per circa 8 mila euro;
- manutenzioni per circa 4 mille euro.

### Immobilizzazioni materiali

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
1) Terreni e fabbricati	735.768
2) Impianti e macchinari	16.634
3) Attrezzature industriali e commerciali	2.657
4) Altri beni	180.597
<b>Totale</b>	<b>935.657</b>

#### *Terreni e fabbricati*

I fabbricati hanno un valore complessivo di 735.768 euro, di cui 617.283 euro fanno principalmente riferimento a fabbricati civili, i quali non vengono ammortizzati come indicato dall'OIC 16, in quanto il valore residuo è maggiore o uguale al valore netto contabile.

#### *Impianti e macchinari*

Gli impianti sono così suddivisi:

- Impianti Telefonici per 3.490 euro;
- Impianti di riscaldamento e condizionamento per 3.347 euro;
- Impianti specifici per 1.463 euro;
- Impianti di allarme per 8.334 euro;

### Altri beni

Gli altri beni sono principalmente composti da:

- Mobili e arredi per circa 36 mila euro;
- Hardware e macchine d'ufficio elettroniche per circa 31 mila euro;
- Autovetture per circa 110 mila euro.

### 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 30 giugno 2021.

Denominazione Società	Paese	Val.	Quote di parte	Valore di carico
Gestionistabili Srl	Trieste	euro	40,00%	127.479
Power Point City Car Srl	Milano	euro	50,00%	253.757
<b>Totale</b>				<b>381.236</b>

Elenco di altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse

Denominazione Società	Paese	Val.	Quote di parte (%)	Valore di carico	Motivi Esclusione
Casadio, Aimi & Partners Italia S.r.l.	Russi (RA)	euro	8,00%	250	1
Constructa S.r.l. in liquidazione	Milano	euro	10,30%	9.500	1-2
<b>Totale</b>				<b>9.750</b>	

Motivi di esclusione:

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

#### Crediti

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
2.d) Crediti verso altri (Immobilizzazioni)	25.622
<b>Totale</b>	<b>25.622</b>

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

### Attivo circolante

#### Crediti

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
1) Crediti verso clienti	1.311.472	-	1.311.472
1) Crediti verso clienti - Fondo Svalutazione Crediti	(11.666)	-	(11.666)
4-bis) Crediti tributari	266.571	-	266.571
4-ter) Crediti per imposte anticipate	35.465	-	35.465
5) Crediti verso altri	305.356	-	305.356
<b>Totale</b>	<b>1.907.198</b>	<b>-</b>	<b>1.907.198</b>

I crediti verso clienti, al netto del fondo svalutazione crediti, sono iscritti per un valore pari a 1.299.806 euro e risultano essere esigibili entro i 12 mesi.

I crediti tributari fanno riferimento agli acconti sulle imposte IRES e IRAP versati nel 2020 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 principalmente riferimento per 276.274 euro a caparre pagate per l'acquisto di mandati di gestione condominiale da altre società.

#### Disponibilità liquide

Trattasi prevalentemente delle giacenze sui conti correnti ordinari per circa 1.119 mila euro, intrattenuti presso Istituti di credito e della liquidità esistente in cassa alla chiusura dell'esercizio per 9.108 euro. Al 31 Dicembre 2020 esse risultano iscritte per un valore nominale complessivo di 1.128.310 euro, come da tabella sotto riportata:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
1) Depositi bancari e postali	1.119.202
2) Assegni	-
3) Danaro e valori in cassa	9.108
<b>Totale</b>	<b>1.128.310</b>

#### Ratei e risconti attivi

Al 31 dicembre 2020 i ratei e risconti attivi sono pari a 76.028 euro.

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
D) Ratei e risconti attivi	76.028
<b>Totale</b>	<b>76.028</b>

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

#### Patrimonio netto

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

Descrizione	Saldo 31/12/2020
I) Capitale sociale	2.000.000
IV) Riserva legale	75.000
VII) Altre riserve, distintamente indicate	81.932
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	130.012
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	622.308
<b>CAPITALE SOCIALE E RISERVE DI PERTINENZA DEL GRUPPO</b>	<b>2.909.253</b>
CAPITALE SOCIALE E RISERVE DI TERZI	56.104
UTILE (PERDITA) DI TERZI	2.765
<b>Totale</b>	<b>2.968.122</b>

Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato, è rappresentato da n. 2.000.000 quote del valore nominale di 1 euro cadauna.

La riserva legale risulta essere pari a 75.000 euro.

Le altre riserve distintamente indicate pari a 81.932 euro, sono riserve generatesi dal primo consolidamento delle società Turotti & Partners Italia Srl per 79.836 euro e Powerpoint City Car S.r.l. per 2.096 euro.

Il Capitale e riserve di terzi pari ad euro 58.869 è costituito dal patrimonio netto di terzi, comprensivo dell'utile d'esercizio attribuibile a terzi pari a euro 2.765 ed è relativo ai soci di minoranza delle società controllate Home Service Italia Srl, 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 dicembre 2020 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

Descrizione	Risultato d'esercizio	Patrimonio Netto
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante	701.612	2.900.953
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili	(115.904)	(117.084)
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto	0	0
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	165.000	244.836
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate	0	0
d) differenza da consolidamento	(157.250)	(157.250)
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate	28.851	37.799
<b>Patrimonio sociale e risultato netto consolidati</b>	<b>622.308</b>	<b>2.909.253</b>
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	622.308	2.909.253
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	2.765	58.869
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel bilancio consolidato</b>	<b>625.073</b>	<b>2.968.122</b>

Le rettifiche operate in applicazione dei principi contabili includono gli eventuali aggiustamenti non recepiti nei rispettivi bilanci d'esercizio al 31 dicembre 2020 di ciascuna società inclusa nel perimetro di consolidamento.

### Fondi per rischi ed oneri

La composizione della voce fondi per rischi ed oneri pari a 10.934 euro, è così dettagliata:

Descrizione	Saldo 31/12/2020
1) Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	364

Nota integrativa prospetti consolidati proforma al 31 dicembre 2020

3) Altri fondi	10.570
<b>Totale fondi rischi e oneri</b>	<b>10.934</b>

Gli altri fondi pari a 10.570 euro, fanno riferimento per circa 5 mila euro ad un fondo stanziato per sanzioni ed interessi derivanti da rateizzazioni IVA, e per altri circa 5 mila euro relativi alla svalutazione di una caparra versata per l'acquisizione di un pacchetto clienti-condomini.

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Ammonta a Euro 588.763 e rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 31 dicembre 2020 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, al 31 dicembre 2020, sono pari a 2.594.540 euro e sono così composti:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
04) Debiti verso banche	165.948
05) Debiti verso altri finanziatori	33.029
06) Acconti (debiti)	4.573
07) Debiti verso fornitori	255.656
10) Debiti verso imprese collegate	175.000
12) Debiti tributari	621.296
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	154.227
14) Altri debiti	1.187.073
<b>Totale</b>	<b>2.596.803</b>

La voce altri debiti comprende circa 808 mila euro relativi all'acquisto della restante parte del 51% delle quote delle società Gestim Elaborazione Dati Srl e Studio A. Bononi Srl come descritto nel paragrafo "Area e Metodi di Consolidamento".

Si riporta di seguito la composizione e scadenza:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
04) Debiti verso banche	73.182	92.766	-	165.948
05) Debiti verso altri finanziatori	28.170	4.859	-	33.029
06) Acconti (debiti)	4.573	-	-	4.573
07) Debiti verso fornitori	255.656	-	-	255.656
10) Debiti verso imprese collegate	175.000	-	-	175.000
12) Debiti tributari	605.059	16.237	-	621.296
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	154.227	-	-	154.227
14) Altri debiti	1.187.073	-	-	1.187.073
<b>Totale Debiti</b>	<b>2.482.940</b>	<b>113.862</b>		<b>2.596.803</b>

I debiti verso le banche sono principalmente composti da mutui per 78.842 euro e da finanziamenti stipulati per l'acquisto di auto aziendali per 70.859 euro.

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 verso società collegate, pari a 175.000 euro, fanno riferimento ai versamenti in conto aumento capitale sociale deliberati e non ancora effettuati verso la società collegata Powerpoint City Car Srl consolidata col metodo del Patrimonio Netto.

I debiti tributari sono relativi ai debiti per le imposte correnti maturate, nonché per le ritenute IRPEF da versare.

I debiti verso gli istituti di previdenza e sicurezza sociale, pari a 154.227 euro, si riferiscono principalmente alle quote a carico delle società e a carico dei dipendenti, maturate su gli stipendi e salari di dicembre 2020.

Gli altri debiti fanno principalmente riferimento ai debiti verso il personale per gli stipendi di dicembre 2020 pagati a gennaio 2021 e agli oneri differiti maturati e non goduti entro l'esercizio.

### Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2020, sono pari a 190.319 euro.

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
E) Ratei e risconti passivi	190.319
<b>Totale</b>	<b>190.319</b>

La voce più significativa fa riferimento a 173.892 euro, relativi a risconti passivi che si riferiscono a ricavi per prestazioni di servizi, fatturati nel 2020, ma di competenza 2021.

### Commento alle principali voci del Conto Economico

Si riportano di seguito i commenti e dettagli delle voci più significative.

#### Valore della produzione

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo 31/12/2020
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	
05) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio. - 5a) altri ricavi e proventi	5.302.101
05) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio. - 5b) contributi in conto esercizio	146.059
	7.000
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>5.455.160</b>

I ricavi caratteristici sono così composti:

- Amministrazione di immobili in condominio: euro 5.207.784
- Property Management: 94.317 euro.

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

Gli Altri Ricavi, sono così suddivisi:

- Sopravvenienze attive pari a circa 67 mila euro relative principalmente alla sospensione del pagamento del saldo IRAP 2019 ed alla chiusura di partite debitorie diventate non più esigibili;
- Affitti attivi pari a circa 25 mila euro;

- Rimborso spese pari a circa 20 mila euro;
- Risarcimento per sinistri pari a circa 9 mila euro;
- Contributi a fondo perduto legati al Covid-19 pari a circa 7 mila euro;
- Altri ricavi pari a circa 25 mila euro.

## Costi della produzione

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo 31/12/2020
06) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	85.606
07) per servizi;	1.355.047
08) per godimento di beni di terzi;	302.841
09) per il personale: - a) salari e stipendi;	1.540.205
09) per il personale: - b) oneri sociali;	411.416
09) per il personale: - c) trattamento di fine rapporto;	49.000
09) per il personale: - d) trattamento di quiescenza e simili;	61.306
09) per il personale: - e) altri costi;	4.591
10) ammortamenti e svalutazioni: - a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;	305.928
10) ammortamenti e svalutazioni: - b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;	61.861
10) ammortamenti e svalutazioni: - d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;	11.666
12) accantonamenti per rischi;	10.570
14) oneri diversi di gestione.	277.283
<b>Totale</b>	<b>4.477.322</b>

I costi per materie prime risultano essere pari a 85.606 euro e sono così composti:

Descrizione	Saldo 31/12/2020
altri acquisti	14.778
attrezzatura < 516 euro da non amm.re	14.200
cancelleria	26.599
carburanti	8.535
materiali di consumo	14.627
pulizia e sanificazioni	6.867
<b>Totale</b>	<b>85.606</b>

I costi per servizi pari a 1.355.047 euro, sono così composti:

Descrizione	Saldo 31/12/2020
assicurazioni	48.789
assicurazioni varie	2.373
canoni assistenza	55.190
compensi e contributi amministratori e sindaci	179.641
consulenze	546.288
manutenzione	40.324
prestazione terzi	121.501
pubblicità	96.479
pulizia	15.714
spese software	12.781
spese utenze	88.558
spese varie	103.206

spese viaggio	44.203
<b>Totale</b>	<b>1.355.047</b>

I costi per godimento di beni di terzi risultano essere pari a 302.841 euro e sono così composti:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo 31/12/2020</b>
affitti passivi	260.196
altri costi	6.919
canoni leasing e noleggi	35.726
<b>Totale</b>	<b>302.841</b>

Il costo del personale alla fine dell'esercizio 2020 risulta essere di 2.066.519 euro, la ripartizione di tale costo è indicata nel Conto Economico.

Gli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni immateriali dell'esercizio 2020 sono complessivamente pari a 305.928 euro e comprendono la quota di ammortamento del valore relativo all'avviamento derivante dal consolidamento delle società controllate per circa 220.960 mila euro; quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano a 61.861 euro.

Le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a 11.666 euro e si riferiscono all'accantonamento al fondo svalutazione crediti effettuato dalla Controllante per un credito la cui recuperabilità risulta difficoltosa.

Gli accantonamenti per rischi sono pari a 10.570 euro, ulteriori informazioni si trovano nel paragrafo dei fondi rischi ed oneri.

Gli oneri diversi di gestione pari a 277.283 euro, si compongono come segue:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo 31/12/2020</b>
erogazioni liberali	1.500
imposte e tasse indeducibili	4.415
imposte e tasse varie	11.008
omaggi a clienti	3.102
perdite su crediti	185.133
quote associative	4.970
valori bollati	1.781
altri oneri diversi	65.376
<b>Totale</b>	<b>277.283</b>

### Proventi e oneri finanziari

La composizione della voce è così dettagliata.

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>
15) proventi da partecipazioni, con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate;	5.000
16) altri proventi finanziari: - d) proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti;	532
17) interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti; - 17) interessi e altri oneri finanziari	(13.428)
<b>Totale</b>	<b>(7.896)</b>

I proventi da partecipazione fanno riferimento all'incasso di dividendi per 5.000 euro, che la società Turotti & Partners Italia Srl ha incassato nel 2020 da una sua partecipazione in una società controllata successivamente incorporata nel corso dello stesso esercizio.

Gli interessi e altri oneri finanziari pari a 13.428 euro fanno principalmente riferimento ad oneri ed interessi passivi verso Banche ed Istituti di Credito.



## Svalutazioni e Rivalutazioni

Tali voci comprendono:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
18) rivalutazioni:	(35.703)
19) svalutazioni:	-
<b>Totale</b>	<b>(35.703)</b>

Sia le rivalutazioni che le svalutazioni sopra esposte fanno riferimento al riconoscimento del risultato d'esercizio di pertinenza del Gruppo SIF per quelle società consolidate con il metodo del Patrimonio Netto.

## Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate;	380.591
<b>Totale</b>	<b>380.591</b>

Si riporta di seguito il dettaglio delle imposte correnti, differite e anticipate:

Imposte	Saldo al 31/12/2020
IRES	361.285
IRAP	45.386
Imposte esercizi precedenti	0
Imposte sostitutive	0
<b>Imposte correnti</b>	<b>406.671</b>
IRES	(22.685)
IRAP	(3.395)
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>(26.080)</b>
<b>Totale</b>	<b>380.591</b>

### Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di 26.080 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.

### 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 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, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Il Gruppo attesta di aver ricevuto un contributo totale di circa 47 mila euro, suddiviso in circa 38 mila euro legati all'esenzione dei versamenti saldo IRAP 2019 e primo acconto IRAP 2020, e 9 mila euro circa come contributi a fondo perduto a fronte dell'emergenza epidemiologica "Covid-19".

<b>Società</b>	<b>Contributo Ricevuto</b>
SIF Italia Srl	
Turotti & Partners Italia Srl	37.712
Home Service Italia Srl	5.000
Gestim Elaborazione Dati Srl	2.426
<b>Totale</b>	<b>2.000</b>
	<b>47.137</b>

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e al Sindaco Unico della società controllante, compresi anche quelli per lo svolgimento di tali funzioni anche in altre imprese incluse nel consolidamento.

<b>Qualifica</b>	<b>Compenso</b>
Amministratori	
Collegio sindacale	228.104
<b>Totale</b>	<b>12.480</b>
	<b>240.584</b>

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

Dopo la chiusura dell'esercizio si sono concretizzati e sono state formalizzate acquisizioni contrattualizzate nel corso del 2020 ed in particolare:

- acquisto del 51% del capitale sociale della società Gestim Elaborazione Dati S.r.l. con sede in Domodossola, società leader nell'area Verbania Ossola con particolare riferimento a complessi sul Lago Maggiore abitati da condomini di etnia tedesca, mercato in fase di sviluppo ed in termini prospettici particolarmente interessante sotto il profilo relazionale e reddituale;
- acquisto del 51% del capitale sociale della società Studio A. Bononi S.r.l. con sede in Milano, arrivando ad una percentuale di controllo del 100%;
- acquisto del 40% del capitale sociale della società Gestionistabili S.r.l. con sede a Trieste.

Viene sottoscritto l'acquisto del ramo di azienda dello studio Chianciano che, unitamente alla clientela acquisita dallo studio Avesani, consente l'apertura della filiale di Via Adigetto a Verona.

Sempre alla fine di dicembre con decorrenza gennaio 2021 viene acquisita la clientela del Dr Zambenardi che confluisce nella filiale di Parma.

Viene deliberata il 16 febbraio 2021 da S.I.F. Italia S.r.l. ed il 24 febbraio 2021 per Studio RP S.r.l. la fusione per incorporazione di Studio RP S.r.l. in S.I.F. Italia S.r.l.. Il 15 aprile 2021 è stato sottoscritto l'atto di fusione; tale operazione mantenendo la stessa entità dei ricavi, comporterà una riduzione del costo del personale, ivi compreso il costo relativo al compenso erogato all'amministratore unico.

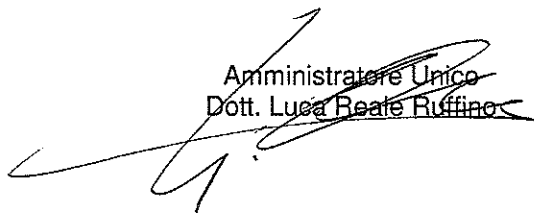
I fatti sopra illustrati sono stati considerati nel presente bilancio consolidato proforma.

Sempre il 15 di aprile viene aumentato il capitale sociale da 2 a 3 milioni di euro attingendo l'importo esclusivamente dalle riserve.

L'Amministratore Unico, Dott. Luca Ruffino, conferma che il presente bilancio consolidato proforma, 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.

Milano, 22 settembre 2021

Amministratore Unico  
Dott. Luca Ruffino



S.I.F. Italia S.r.l.

Prospetti Consolidati Pro-Forma al 31 dicembre 2020

Relazione della società di revisione

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SULL'ESAME DEI PROSPETTI CONSOLIDATI PRO-FORMA

All'Amministratore Unico  
della S.I.F. Italia S.r.l.

1. Abbiamo esaminato i prospetti relativi allo stato patrimoniale ed al conto economico consolidati pro-forma corredati delle note esplicative (i "Prospetti Consolidati Pro-Forma") di S.I.F. Italia S.r.l. ("S.I.F." e, congiuntamente alle sue controllate, il "Gruppo S.I.F.") per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Tali Prospetti Consolidati Pro-Forma derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato del Gruppo S.I.F. chiuso al 31 dicembre 2020, predisposto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, e dalle scritture di rettifica pro-forma ad essi applicate e da noi esaminate.

Il bilancio consolidato del Gruppo S.I.F. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato da noi assoggettato a revisione contabile a seguito della quale abbiamo emesso la relazione in data 22 settembre 2021. Sempre in tale data abbiamo emesso relazioni separate sui bilanci civilistici chiusi al 31 dicembre 2020 per S.I.F. Italia S.r.l., Gestim Elaborazione Dati S.r.l. e Studio A. Bononi S.r.l., mentre per le altre società consolidate, Home Service Italia S.r.l., Sc.Ot. Servizi S.r.l., Studio RP S.r.l., Turotti & Partners Italia S.r.l., Powerpoint City Car S.r.l. e Gestionestabili S.r.l., sono state da noi assoggettate a procedure di revisione contabile per le sole finalità dell'emissione della presente relazione.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti sulla base delle ipotesi descritte nelle note esplicative per riflettere retroattivamente: a) gli effetti significativi dell'acquisizione del rimanente 51% del capitale sociale delle società Gestim Elaborazione Dati S.r.l. e Studio A. Bononi S.r.l.; b) gli effetti significativi della fusione per incorporazione della società Studio RP S.r.l., il cui capitale sociale era già detenuto integralmente al 31 dicembre 2020; e c) gli effetti significativi dell'acquisizione della quota di partecipazione pari al 40% di Gestionestabili S.r.l., (complessivamente le "Operazioni").

2. I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati predisposti ai fini dell'inserimento nel documento di ammissione, predisposto ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia /Mercato Alternativo del Capitale, e relativo all'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia /Mercato Alternativo del Capitale organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

L'obiettivo della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti delle Operazioni sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale del Gruppo S.I.F., come se esse fossero virtualmente avvenute il 31 dicembre 2020 e, per quanto si riferisce agli effetti economici, all'inizio dell'esercizio 2020. Tuttavia, va rilevato che qualora le

Operazioni fossero realmente avvenute alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati.

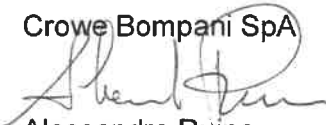
La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma compete all'Amministratore Unico di S.I.F.. È nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dall'Amministratore Unico per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

Trattandosi dei primi Prospetti Consolidati Pro-Forma predisposti dalla società, i dati dell'esercizio precedente non sono stati presentati.

3. Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella Raccomandazione n. DEM/1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.
4. A nostro giudizio, le ipotesi di base adottate da S.I.F. Italia S.r.l. per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, per riflettere retroattivamente gli effetti delle Operazioni, sono ragionevoli e la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma è stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza. Inoltre riteniamo che i criteri di valutazione ed i principi contabili utilizzati per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma siano corretti.

Milano, 22 settembre 2021

Crowe Bompani SpA



Alessandro Rujna  
(Socio)

## S.I.F. Italia S.r.l.

Sede in Via Lovanio, 6 – 20121 Milano (MI)  
Capitale sociale Euro 3.000.000 I.V.

Prospetti consolidati pro-forma al 30.06.2021

<b>Stato patrimoniale attivo</b>		<b>30 giugno 2021</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		<b>5.000</b>
(di cui già richiamati)		5.000
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		4.732
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		1.860.784
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		3.500
7) Altre		34.282
		<b>1.903.297</b>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati		733.660
2) Impianti e macchinario		13.862
3) Attrezzature industriali e commerciali		6.055
4) Altri beni		153.694
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
		<b>907.271</b>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		390.495
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle		
d-bis) altre imprese		9.750
		<b>400.245</b>
2) Crediti		
a) verso imprese controllate non consolidate		
- esigibili entro l'esercizio successivo		
- esigibili oltre l'esercizio successivo		
b) verso imprese collegate		
- esigibili entro l'esercizio successivo		
- esigibili oltre l'esercizio successivo		

c) verso controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
d-bis) verso altri	
- esigibili entro l'esercizio successivo	21.576
- esigibili oltre l'esercizio successivo	21.576
3) Altri titoli	
4) Strumenti finanziari derivati attivi	
	421.821

**Totale immobilizzazioni** **3.232.389**

**C) Attivo circolante**

*I. Rimanenze*

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.370
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	
3) Lavori in corso su ordinazione	
4) Prodotti finiti e merci	
5) Acconti	
	1.370

*II. Crediti*

1) Verso clienti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	2.076.087
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	2.076.087
2) Verso imprese controllate non consolidate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
3) Verso imprese collegate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
4) Verso imprese controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	



5-bis) Per crediti tributari	
- esigibili entro l'esercizio successivo	200.142
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>200.142</b>
5-ter) Per imposte anticipate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	42.130
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>42.130</b>
5-quater) Verso altri	
- esigibili entro l'esercizio successivo	185.264
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>2.503.623</b>
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	
1) Partecipazioni in imprese controllate non consolidate	
2) Partecipazioni in imprese collegate	
3) Partecipazioni in imprese controllanti	
3-bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
4) Altre partecipazioni	205
5) Strumenti finanziari derivati attivi	
6) Altri titoli	
6) Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	
	<b>205</b>
<b>IV. Disponibilità liquide</b>	
1) Depositi bancari e postali	484.669
2) Assegni	
3) Denaro e valori in cassa	9.502
	<b>494.170</b>
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>2.999.369</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>56.832</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>6.293.589</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>	
<b>A) Patrimonio netto</b>	
I. Capitale	3.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	
III. Riserva di rivalutazione	
IV. Riserva legale	
V. Riserve statutarie	
VI. Altre riserve, distintamente indicate	
Riserva straordinaria	

Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.	
Riserva azioni (quote) della società controllante	
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	
Versamenti in conto aumento di capitale	
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	
Versamenti in conto capitale	
Versamenti a copertura perdite	
Riserva da riduzione capitale sociale	
Riserva avanzo di fusione	3.966
Riserva per utili su cambi non realizzati	
Riserva da conguaglio utili in corso	
Varie altre riserve	
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)	
Fondi riserve in sospensione d'imposta	
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)	
Fondi di acc.to delle plus. di cui all'art. 2 legge n. 168/12	
Fondi di acc.to delle plusvalenze ex d.lgs n. 124/1933	
Riserva non distribuibile ex art. 2426	
Riserva per conversione EURO	
Riserva da condono	
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	
Altre...	
Riserva da rapporti di terzi a patrimoni destinati	
Riserva di conversione da consolidamento estero	
Riserva di consolidamento	2.096
	<hr/>
	<b>6.062</b>
<i>VII. Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi</i>	
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(96.809)
<i>IX. Utile (perdita) d'esercizio</i>	748.776
Perdita ripianata nell'esercizio	
<i>X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio</i>	
<b><i>Totale patrimonio netto di gruppo</i></b>	<b>3.658.029</b>
-) Capitale e riserve di terzi	58.869
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	26.549
Totale patrimonio di terzi	<b>85.418</b>
<b><i>Totale patrimonio netto consolidato</i></b>	<b>3.743.447</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>	
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	
2) Fondi per imposte, anche differite	
3) Strumenti finanziari derivati passivi	
4) Altri	28.425

**Totale fondi per rischi e oneri**

28.425

**C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato**

641.653

**D) Debiti**

1) Obbligazioni	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
2) Obbligazioni convertibili	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
3) Debiti verso soci per finanziamenti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
4) Debiti verso banche	
- esigibili entro l'esercizio successivo	60.924
- esigibili oltre l'esercizio successivo	98.606
	<b>159.530</b>
5) Debiti verso altri finanziatori	
- esigibili entro l'esercizio successivo	55.451
- esigibili oltre l'esercizio successivo	3.426
	<b>58.877</b>
6) Acconti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	4.581
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>4.581</b>
7) Debiti verso fornitori	
- esigibili entro l'esercizio successivo	254.091
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>254.091</b>
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
9) Debiti verso imprese controllate non consolidate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
10) Debiti verso imprese collegate	
- esigibili entro l'esercizio successivo	115.000
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>115.000</b>
11) Debiti verso controllanti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	

- esigibili entro l'esercizio successivo	
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
12) Debiti tributari	
- esigibili entro l'esercizio successivo	609.887
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>609.887</b>
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	
- esigibili entro l'esercizio successivo	168.309
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>168.309</b>
14) Altri debiti	
- esigibili entro l'esercizio successivo	333.878
- esigibili oltre l'esercizio successivo	
	<b>333.878</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>1.704.152</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>175.912</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>6.293.589</b>
<b>Conto economico</b>	
<b>A) Valore della produzione</b>	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.473.008
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	
5) Altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto capitale:	
- vari	62.019
- contributi in conto esercizio	5.761
	<b>3.540.788</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.540.788</b>
<b>B) Costi della produzione</b>	
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	55.147
7) Per servizi	754.295
8) Per godimento di beni di terzi	188.461
9) Per il personale	
a) Salari e stipendi	878.183
b) Oneri sociali	249.959
c) Trattamento di fine rapporto	59.304

d) Trattamento di quiescenza e simili	6.585
e) Altri costi	1.830
	<hr/>
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>1.195.860</b>
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	147.066
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	35.438
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	
	<hr/>
	<b>182.504</b>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(1.370)
12) Accantonamento per rischi	4.430
13) Altri accantonamenti	5.000
14) Oneri diversi di gestione	96.513
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.480.840</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>1.059.948</b>

### C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni 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:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da imprese controllanti
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

16) Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni 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:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da imprese
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

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:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da imprese
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

101

101

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:*

- verso imprese controllate non consolidate
- verso imprese collegate
- verso imprese controllanti
- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- altri

8.415

8.415

17-bis) *Utili e Perdite su cambi*

**Totale proventi e oneri finanziari**

**(8.314)**

**D) Rettifiche di valore di attività finanziarie**

18) *Rivalutazioni:*

- a) di partecipazioni
  - in imprese collegate
  - in imprese controllate
  - in imprese controllanti
  - in imprese sottoposte al controllo delle controllanti
  - in altre imprese

13.562

13.562

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

d) di strumenti finanziari derivati

e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

f) con metodo del patrimonio netto

19) *Svalutazioni:*

a) di partecipazioni

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni

d) di strumenti finanziari derivati

e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

f) con il metodo del patrimonio netto

**Totale rettifiche di valore di attività finanziarie**

**13.562**

---

<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	<b>1.065.195</b>
--	------------------

<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	
---	--

Imposte correnti	264.190
Imposte relative a esercizi precedenti	

Imposte differite e anticipate	25.680
--------------------------------	--------

Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	
---	--

---

	<b>289.870</b>
--	----------------

<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>775.325</b>
---	----------------

-) Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo	748.776
---	---------

-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	26.549
--	--------

## **S.I.F. Italia S.r.l.**

Sede in Via Lovanio, 6 – 20121 Milano (MI)  
Capitale sociale Euro 3.000.000 I.V.

### **Nota integrativa ai Prospetti Consolidati Proforma al 30/06/2021**

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

I prospetti consolidati proforma del gruppo S.I.F. Italia S.r.l. al 30 giugno 2021 evidenziano un risultato positivo di Euro 775.325, ascrivibile al gruppo per Euro 748.776, 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 S.I.F. Italia S.r.l., integrati dai criteri di consolidamento sotto descritti.

#### **Attività del Gruppo SIF e fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio riguardanti il Gruppo**

Nel corso del primo semestre 2021, la Società ha acquisto: il restante 51% della Gestim Elaborazione Dati, per cui alla data del 30/06/2021 la quota della predetta società risulta essere del 100%. Quest'ultima opera esclusivamente nell'area Verbania Ossola ed ha tra i propri clienti condomini importanti i cui proprietari risultano essere di nazionalità tedesca. Lo Studio si avvale di del supporto di moderne apparecchiature ed utilizza tecnologie innovative per l'attività di manutenzione degli immobili quale termo camere ed apparecchiature per video ispezioni.

Analogamente si è conclusa anche la restante acquisizione dello Studio A. Bononi operante a Milano e l'acquisto del 40% della Gestionistabili operante a Trieste ampliando così la presenza di Sif Italia in 6 regioni dell'Italia centrosettentrionale.

Il 15 aprile è stato sottoscritto l'atto di fusione tra Sif Italia S.r.l. e lo Studio RP S.r.l., sempre il 15 aprile è stato concretizzato l'aumento di Capitale Sociale da 2 a 3 milioni di euro attingendo l'importo esclusivamente dalle riserve.

Anche nel 2021 l'applicazione della norma definita Ecobonus 110% ha senza dubbi incrementato le opportunità di riqualificazione termo energetica generando emolumenti specifici rilevanti: approvati oltre 900k euro ed in corso di valutazione per circa 500k.

Sono proseguite le attività per l'acquisizione di un pacchetto di clienti per circa 230k dal gennaio 2022 ed il consolidamento nelle aree di recente apertura Parma Verona Novara.

#### **Criteri di formazione**

I prospetti consolidati proforma, che comprendono i bilanci delle imprese che fanno parte dell'area di consolidamento, sono costituiti dallo Stato Patrimoniale e dal Conto Economico consolidati proforma e dalla Nota Integrativa, che illustra, analizza e in taluni casi integra i dati di bilancio.

La Nota integrativa, inoltre, fornisce tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico consolidati dell'esercizio.

Oltre agli allegati previsti dalla legge, vengono presentati i prospetti di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante ed 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 intermedi al 30 giugno 2021 della Capogruppo S.I.F. Italia S.r.l. 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.

### Area e metodi di consolidamento

Il bilancio consolidato trae origine dai bilanci intermedi al 30 giugno 2021 della S.I.F. Italia S.r.l. (Capogruppo) e delle Società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo del capitale oppure esercita il controllo al 30 giugno 2021. I bilanci utilizzati per il consolidamento hanno data di riferimento coincidente con la data di chiusura del bilancio intermedio della Capogruppo.

La riconciliazione tra il patrimonio netto e l'utile netto al 30 giugno 2021, esposti nel bilancio intermedio della Capogruppo e quelli risultanti dal bilancio intermedio consolidato è presentata nella nota integrativa nello specifico paragrafo dedicato al patrimonio netto consolidato.

L'elenco di queste Società viene di seguito esposto:

#### Area di Consolidamento Proforma 30 giugno 2021

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Soci	Quota % parteci p.	Metodo cons.
S.I.F. Italia S.r.l.	Milano (MI)	3.000.000	Reale Ruffino Luca Giuseppe (77,0%) Tarabella Cinzia (23,0%)	Holding	-
Gestim Elaborazione Dati S.r.l.	Domodossola (VB)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (100,0%)	100,0%	Integrale
Home Service Italia S.r.l.	Roma (ROMA)	100.000	S.I.F. Italia S.r.l. (100%) Alegi Mario (11,25%) Sacco Tommaso (11,25%) Alegi Mariangela (2,0%)	75,5%	Integrale
Sc.Ot. Servizi S.r.l.	Reggio Emilia (RE)	10.000	Home Service Italia S.r.l. (90,0%) Brini Vanna (5,0%) Chierici Stefano (5,0%)	90,0%	Integrale
Studio A. Bononi S.r.l.	Milano (MI)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (100,0%)	100,0%	Integrale
Powerpoint City Car S.r.l.	Milano (MI)	500.000	S.I.F. Italia S.r.l. (50,0%) AEG Safe S.r.l. (25,0%) GIL Enterprise & Co S.r.l. (25,0%)	50,0%	Patrimonio Netto

Turotti & Partners Italia S.r.l.	Chiari (BS)	10.000	S.I.F. Italia S.r.l. (61,5%) Turotti Nadia (31,5%) Turotti Flavio (5,0%) Avesani Bruno (2,0%)	61,5%	Integrale
Gestionistabili S.r.l.	Trieste (TS)	40.000	S.I.F. Italia S.r.l. (40%) Attilio Lombardo (60%)	40,0%	Patrimonio Netto

Sono escluse dal consolidamento quelle Società sulle quali, per motivi legali o di fatto, non è possibile esercitare il controllo. L'elenco è di seguito riportato:

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Soci	Quota % partecipazione
Casadio, Aimi & Partners Italia S.r.l.	Russi (RA)	10.000	Home Service Italia S.r.l. (8,0%) Casadio Carla (90,0%) Aimi Filippo (2,0%)	8,0%
Constructa S.r.l. in liquidazione	Milano (MI)	99.500	S.I.F. Italia S.r.l. (10,3%) Reale Ruffino Luca Giuseppe (89,7%)	10,3%

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

Il presente bilancio intermedio chiuso al 30 giugno 2021 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 intermedio della Capogruppo ed il risultato intermedio 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 della 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 OIC 24 "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 intermedi al 30 giugno 2021.

Tali operazioni hanno modificato i rispettivi risultati intermedi al 30 giugno 2021 e di conseguenza i rispettivi patrimoni netti delle società incluse nell'area di consolidamento. I bilanci così rettificati sono stati utilizzati per la formazione dei prospetti consolidati proforma.

#### **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 intermedio al 30 giugno 2021.

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.

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 realizzate 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 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 al 30 giugno 2021 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 riesponendo 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.

## **Criteri di valutazione**

I criteri utilizzati nella formazione dei prospetti consolidati proforma al 30 giugno 2021 e sono quelli utilizzati nel bilancio intermedio al 30 giugno 2021, dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza, competenza e prospettiva della continuazione dell'attività.

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

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 partecipazioni in Home Service Italia Srl, Sc.Ot. Servizi Srl, Turotti & Partners Italia Srl ed è ammortizzata in 10 anni.

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:

<b>Tipo di bene</b>	<b>% ammortamento</b>
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 OIC 9.

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'OIC 16, che indica di interrompere l'ammortamento qualora il valore residuo del bene risulti superiore al valore netto contabile.

## Finanziarie

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'OIC 17. 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'OIC 17, 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.

### **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.

### **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'OIC n. 25.

In presenza di differenze temporanee imponibili sono iscritte in bilancio imposte differite passive, salvo nelle eccezioni previste dall'OIC 25.

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 riverseranno, 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

---

## **Dati sull'occupazione**

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

Organico	Totale
Dirigenti	-
Quadri	1
Impiegati	64
Operai	-
<b>Totali</b>	<b>65</b>

### Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

#### Immobilizzazioni immateriali

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
1) Costi di impianto e di ampliamento	4.732
5) Avviamento	1.860.784
6) Immobilizzazioni in corso acconti	3.500
7) Altre immobilizzazioni immateriali	34.282
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.903.297</b>

I costi di impianto e ampliamento fanno riferimento a spese di costituzione e a spese di modifica statuto.

L'avviamento è principalmente composto da:

- Acquisizione dello Studio RP Srl per 468.000 euro, avvenuto nel 2018 (società fusa per incorporazione nel 2021);
- Acquisizione mandati di amministrazione condominiali da terzi relativi alle aree di Parma e Verona per circa 120 mila euro;
- Differenze di consolidamento delle società Gestim Elaborazione Dati Srl per circa 527 mila euro, Home Service Italia Srl per circa 158 mila euro, Sc.Ot. Servizi Srl per circa 67 mila euro, Studio A. Bononi Srl per circa 495 mila euro e Turotti & Partners Italia Srl per circa 17 mila euro, emerse in sede di primo consolidamento.

Le altre immobilizzazioni immateriali sono principalmente composte da:

- consulenze per circa 16 mila euro;
- spese ristrutturazione beni di terzi per circa 7 mila euro;
- manutenzioni per circa mille euro.

#### Immobilizzazioni materiali

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
1) Terreni e fabbricati	733.660
2) Impianti e macchinari	13.862
3) Attrezzature industriali e commerciali	6.055
4) Altri beni	153.694
<b>Totale</b>	<b>907.271</b>

*Terreni e fabbricati*

I fabbricati hanno un valore complessivo di 735.768 euro, di cui 617.283 euro fanno principalmente riferimento a fabbricati civili, i quali non vengono ammortizzati come indicato dall'OIC 16, in quanto il valore residuo è maggiore o uguale al valore netto contabile.

#### Impianti e macchinari

Gli impianti sono principalmente così suddivisi:

- Impianti Telefonici per 2.263 euro;
- Impianti di riscaldamento e condizionamento per 2.601 euro;
- Impianti specifici per 1.125 euro;
- Impianti di allarme per 7.658 euro

#### Altri beni

Gli altri beni sono principalmente composti da:

- Mobili e arredi per 31.193 euro;
- Hardware e macchine d'ufficio elettroniche per 24.847 euro;
- Autovetture per 87.066 euro.

### 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 30 giugno 2021.

Denominaz. Sociale	Sede	Val.	Quota di part.	Valore di carico
Gestionistabili Srl	Trieste	euro	40,00%	127.955
Power Point City Car Srl	Milano	euro	50,00%	262.540
<b>Totale</b>				<b>390.495</b>

Elenco di altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse

Denominaz. Sociale	Sede	Val.	Quota di part.2020	Valore di carico	Motivi Esclusione
Casadio, Aimi & Partners Italia S.r.l.	Russi (RA)	euro	8,00%	250	1
Constructa S.r.l. in liquidazione	Milano	euro	10,30%	9.500	1-2
<b>Totale</b>				<b>9.750</b>	

Motivi di esclusione:

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

#### Crediti

La composizione della voce è la seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
2.d) Crediti verso altri (Immobilizzazioni)	21.576
<b>Totale</b>	<b>21.576</b>

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

### Attivo circolante

#### Crediti

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
1) Crediti verso clienti	2.077.753	-	2.077.753
1) Crediti verso clienti - Fondo Svalutazione Crediti	(1.666)	-	(1.666)
4-bis) Crediti tributari	200.142	-	200.142
4-ter) Crediti per imposte anticipate	42.130	-	42.130
5) Crediti verso altri	185.264	-	185.264
<b>Totale</b>	<b>2.503.623</b>	<b>-</b>	<b>2.503.623</b>

I crediti verso clienti, al netto del fondo svalutazione crediti, sono iscritti per un valore pari a 2.076.087 euro e risultano essere esigibili entro i 12 mesi.

I crediti tributari fanno riferimento agli acconti sulle imposte IRES e IRAP 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 quasi integralmente a caparre pagate per l'acquisto di mandati di gestione condominiale da altre società.

#### Disponibilità liquide

Trattasi prevalentemente delle giacenze sui conti correnti ordinari per circa 485 mila euro, intrattenuti presso Istituti di credito e della liquidità esistente in cassa alla chiusura dell'esercizio per 9.502 euro. Al 30 giugno 2021 esse risultano iscritte per un valore nominale complessivo di 494.170 euro, come da tabella sotto riportata:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
1) Depositi bancari e postali	484.669
3) Danaro e valori in cassa	9.502
<b>Totale</b>	<b>494.170</b>

### Ratei e risconti attivi

Al 30 giugno 2021 i ratei e risconti attivi sono pari a 56.832 euro.

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
D) Ratei e risconti attivi	56.832
<b>Totale</b>	<b>56.832</b>

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

## Patrimonio netto

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

Descrizione	Saldo 31/12/2020
I) Capitale sociale	3.000.000
VII) Altre riserve, distintamente indicate (Riserva avanzo di fusione)	3.966
VII) Altre riserve, distintamente indicate (Riserva di consolidamento)	2.096
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	(96.809)
IX) Utile (perdita) dell'esercizio	748.776
<b>CAPITALE SOCIALE E RISERVE DI PERTINENZA DEL GRUPPO</b>	<b>3.658.029</b>
CAPITALE SOCIALE E RISERVE DI TERZI	58.869
UTILE (PERDITA) DI TERZI	26.549
<b>Totale</b>	<b>3.743.447</b>

Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato, è rappresentato da n. 2.000.000 quote del valore nominale di 1 euro cadauna.

Le altre riserve distintamente indicate pari a 6.062 euro, sono riserve generatesi dal primo consolidamento delle società Powerpoint City Car S.r.l. per 2.096 euro e per 3.966 euro fanno riferimento alla riserva da avanzo di fusione generatesi nel corso del 2021 a seguito dell'incorporazione da parte della S.I.F. Italia S.r.l. dello Studio RP S.r.l.

Il Capitale e riserve di terzi pari ad euro 85.418 è costituito dal patrimonio netto di terzi, comprensivo dell'utile d'esercizio attribuibile a terzi pari a euro 26.549 ed è relativo ai soci di minoranza delle società controllate Home Service Italia Srl, 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 30 giugno 2021 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

Descrizione	Risultato al 30.06.2021	Patrimonio Netto
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante	532.543	3.536.508
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili	(118.296)	1.212
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto	0	0
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	163.001	163.001
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate	0	0
d) differenza da consolidamento	(78.625)	(78.625)
Eliminazione degli effetti di operazioni compiute tra società consolidate	13.562	35.933
<b>Patrimonio sociale e risultato netto consolidati</b>	<b>748.776</b>	<b>3.658.029</b>
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	748.776	3.658.029
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	26.549	85.418
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel bilancio consolidato</b>	<b>775.325</b>	<b>3.743.447</b>

Le rettifiche operate in applicazione dei principi contabili includono gli eventuali aggiustamenti non recepiti nei rispettivi bilanci intermedi al 30 giugno 2021 di ciascuna società inclusa nel perimetro di consolidamento.

## Fondi per rischi ed oneri

La composizione della voce fondi per rischi ed oneri pari a 96.670 euro, è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
Altri fondi	28.425
<b>Totale fondi rischi e oneri</b>	<b>28.425</b>

Gli altri fondi pari a 28.425 euro, fanno riferimento per circa 8 mila euro ad un fondo stanziato per sanzioni ed interessi derivanti da rateizzazioni IVA, per circa 5 mila euro relativi alla svalutazione di una caparra versata per l'acquisizione di un pacchetto clienti-condomini e per circa 15 mila euro relativi a probabili note di credito da emettere a condomini.

### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Ammonta a Euro 641.653 e rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 30 giugno 2021 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, al 30 giugno 2021, sono pari a 1.734.152 euro e sono così composti:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
04) Debiti verso banche	159.530
05) Debiti verso altri finanziatori	58.877
06) Acconti (debiti)	4.581
07) Debiti verso fornitori	254.091
10) Debiti verso imprese collegate	115.000
12) Debiti tributari	609.887
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	168.309
14) Altri debiti	333.878
<b>Totale</b>	<b>1.704.152</b>

Si riporta di seguito la composizione e scadenza:

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
04) Debiti verso banche	60.924	98.606	-	159.530
05) Debiti verso altri finanziatori	55.451	3.246	-	58.877
06) Acconti (debiti)	4.581	-	-	4.581
07) Debiti verso fornitori	254.091	-	-	254.091
10) Debiti verso imprese collegate	115.000	-	-	115.000
12) Debiti tributari	609.887	-	-	609.887
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	168.309	-	-	168.309
14) Altri debiti	333.878	-	-	333.878
<b>Totale Debiti</b>	<b>1.602.121</b>	<b>102.032</b>	<b>-</b>	<b>1.704.152</b>

I debiti verso le banche sono principalmente composti da mutui per 74.789 euro e da finanziamenti stipulati per l'acquisto di auto aziendali per 63.766 euro.

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 verso società collegate, pari a 115.000 euro, fanno riferimento ai versamenti in conto aumento capitale sociale deliberati e non ancora effettuati verso la società collegata Powerpoint City Car Srl consolidata col metodo del Patrimonio Netto.

I debiti tributari sono relativi ai debiti per le imposte correnti maturate, nonché per le ritenute IRPEF da versare.

I debiti verso gli istituti di previdenza e sicurezza sociale, pari a 168.309 euro, si riferiscono alle quote a carico delle società e a carico dei dipendenti, maturate su gli stipendi e salari di giugno 2021.

Gli altri debiti fanno principalmente riferimento ai debiti verso il personale per gli stipendi di giugno 2021 pagati a luglio 2021 e agli oneri differiti maturati e non goduti nel primo semestre del 2021.

### **Ratei e risconti passivi**

I ratei e risconti passivi al 30 giugno 2021, sono pari a 185.956 euro.

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 30/06/2021</b>
E) Ratei e risconti passivi	175.912
<b>Totale</b>	<b>175.912</b>

Gli importi più significativi fanno riferimento a risconti passivi che si riferiscono a ricavi per prestazioni di servizi, fatturati nei primi 6 mesi del 2021, ma di competenza successiva.

### **Commento alle principali voci del Conto Economico**

Si riportano di seguito i commenti e dettagli delle voci più significative.

### **Valore della produzione**

La composizione della voce è così dettagliata:

<b>Descrizione</b>	<b>Saldo al 30/06/2021</b>
01) ricavi delle vendite e delle prestazioni;	3.473.008
05) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio. - 5a) altri ricavi e proventi	62.019
05) altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio. - 5b) contributi in conto esercizio	5.761
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.540.788</b>

I ricavi caratteristici sono così composti:

- Amministrazione di immobili in condominio: 3.372.200 euro;
- Property Management 100.808 euro.

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

Gli Altri Ricavi, sono così suddivisi:

- Sopravvenienze attive pari a circa 18 mila euro relative principalmente alla cessione del riscatto di un'auto aziendale;
- Affitti attivi pari a circa 13 mila euro;
- Rimborso spese pari a circa 5 mila euro;
- Risarcimento per sinistri pari a circa 3 mila euro;
- Contributi a fondo perduto legati al Covid-19 pari a circa 6 mila euro;

- Altri ricavi pari a circa 17 mila euro.

### Costi della produzione

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
06) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;	55.147
07) per servizi;	754.295
08) per godimento di beni di terzi;	188.461
09) per il personale: - a) salari e stipendi;	878.183
09) per il personale: - b) oneri sociali;	249.959
09) per il personale: - c) trattamento di fine rapporto;	59.304
09) per il personale: - d) trattamento di quiescenza e simili;	6.585
09) per il personale: - e) altri costi;	1.830
10) ammortamenti e svalutazioni: - a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;	147.066
10) ammortamenti e svalutazioni: - b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;	35.438
10) ammortamenti e svalutazioni: - c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni;	-
10) ammortamenti e svalutazioni: - d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;	-
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	(1.370)
12) accantonamenti per rischi;	4.430
13) altri accantonamenti;	5.000
14) oneri diversi di gestione.	96.513
<b>Totale</b>	<b>2.480.840</b>

I costi per materie prime risultano essere pari a 55.147 euro e sono così composti:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
altri acquisti vari	9.445
attrezzatura inferiore a 516 euro da non ammortizzare	8.843
cancelleria	20.152
carburanti	4.348
materiali di consumo	11.215
pulizia e sanificazioni	1.145
<b>Totale</b>	<b>55.147</b>

I costi per servizi pari a 754.295 euro, sono così composti:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
assicurazione	28.400
canoni assistenza	21.675
compensi amministratori e sindaci	37.652
consulenze	219.862
manutenzione	36.411
prestazione terzi	188.533
pubblicità	45.236
pulizia	7.514
spese software	4.261
spese utenze	11.823
spese varie	136.975
spese viaggio	15.952
<b>Totale</b>	<b>754.295</b>

I costi per godimento di beni di terzi risultano essere pari a 188.461 euro e sono così composti:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
affitti passivi	135.914
canoni leasing e noleggi	47.909
altri costi vari	4.638
<b>Totale</b>	<b>188.461</b>

Il costo del personale alla fine di giugno 2021 risulta essere di 1.195.860 euro, la ripartizione di tale costo è indicata nel Conto Economico.

Gli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni immateriali dei primi 6 mesi del 2021 sono complessivamente pari a 147.066 euro e comprendono la quota di ammortamento del valore relativo all'avviamento derivante dal consolidamento delle società controllate per circa 79 mila euro; quelli relativi alle immobilizzazioni materiali ammontano a 35.438 euro.

Gli oneri diversi di gestione pari a 96.513 euro, si compongono come segue:

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
altri oneri diversi	19.824
imposte e tasse indeducibili	2.057
imposte e tasse varie	2.522
multe e sanzioni	9.539
omaggi a clienti	1.420
perdite su crediti di natura commerciale	8.852
quote associative	6.742
Sopravvenienze passive	44.780
valori bollati	776
<b>Totale</b>	<b>96.513</b>

### Proventi e oneri finanziari

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Saldo al 30/06/2021
16) altri proventi finanziari: - d) proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti;	101
17) interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti; - 17) interessi e altri oneri finanziari	(8.415)
<b>Totale</b>	<b>(8.314)</b>

Gli interessi e altri oneri finanziari pari a 8.415 euro fanno principalmente riferimento ad oneri ed interessi passivi verso Banche ed Istituti di Credito.

### Svalutazioni e Rivalutazioni

Tali voci comprendono:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
18) rivalutazioni:	(13.562)
19) svalutazioni:	-

<b>Totale</b>	<b>(13.562)</b>
---------------	-----------------

Le rivalutazioni sopra esposte fanno riferimento al riconoscimento del risultato d'esercizio di pertinenza del Gruppo SIF per quelle società consolidate con il metodo del Patrimonio Netto.

### Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/2020
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate;	289.870
<b>Totale</b>	<b>289.870</b>

Si riporta di seguito il dettaglio delle imposte correnti, differite e anticipate:

Imposte	Saldo al 31/12/2020
IRES	214.403
IRAP	47.880
Imposte esercizi precedenti	1.907
Imposte sostitutive	0
<b>Imposte correnti</b>	<b>264.190</b>
IRES	22.286
IRAP	3.394
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>25.680</b>
IRES	214.403
<b>Totale</b>	<b>289.870</b>

### Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di 25.680 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.

### 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 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, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni.

Il Gruppo attesta di aver ricevuto un contributo totale di circa 34 mila euro, suddiviso in circa 28 mila euro legati all'esenzione dei versamenti acconto IRAP 2020, e circa 6 mila euro come credito d'imposta su investimenti pubblicitari.

Società	Contributo Ricevuto
SIF Italia Srl	24.065
Home Service Italia Srl	1.548
Gestim Elaborazione Dati Srl	8.357
<b>Totale</b>	<b>33.969</b>

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e al Sindaco Unico della società controllante, compresi anche quelli per lo svolgimento di tali funzioni anche in altre imprese incluse nel consolidamento.

Qualifica	Compenso
Amministratori	99.501
Collegio sindacale	6.240
<b>Totale</b>	<b>105.741</b>

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

Dopo il 30 giugno sono state presentate offerte per l'amministrazione di alcuni complessi immobiliari tra cui alcuni di pregio e dal significativo emolumento tra cui Piazza Daini 32k acquisizione prevista nel mese di ottobre) e la condominializzazione del complesso Euromilano ( 35k) già acquisito con decorrenza 1 novembre. Altre offerte sono state presentate a Milano anche dallo studio Bononi così come per le altre realtà territoriali.

Milano e Trieste hanno finalizzato due importanti operazioni ex DL 34 ecobonus 110% ottenendo incarichi per oltre 700k euro di cui il 10% a valere sul 2021 il 50% per il 2022 ed il 40 % per il 2023.

Il 29 di agosto si è verificato un incendio in un immobile gestito da Bononi srl nella persona di Irpt Augusto Bononi. Non ci sono state vittime danni è già stata erogata dalla Reale Mutua assicurazione una provvisionale di 1k di euro e sono in corso accertamenti per verificare l'origine dell'incendio. Il fabbricato è

dotato di Certificato prevenzione incendi e sono state eseguite nel corso degli anni (immobile acquisito nel 1996) le attività manutentivi previste dalla norma.

Sono in corso di valutazione offerte presentate ad alcune realtà istituzionali tra cui Cassa depositi e Prestiti soprattutto per attività di Property Management, area di business ove si concentrerà l'attività di promozione della società nel mese di ottobre verranno acquisiti 4 building di cui due a Milano 1 a Pavia ed 1 a S Donato Milanese per circa 18k.

E' pendente infine una trattativa per l'acquisizione di 35 condomini a Milano attualmente gestiti dallo studio Campana per un totale di circa 230k euro.

L'Amministratore Unico, Dott. Luca Ruffino, conferma che i presenti prospetti consolidati proforma, composti da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, rappresentano in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico e corrispondono alle risultanze delle scritture contabili della controllante e alle informazioni trasmesse dalle imprese incluse nel consolidamento.

Milano, 22 settembre 2021

Amministratore Unico  
Dott. Luca Reale Ruffino



S.I.F. Italia S.r.l.

Prospetti Consolidati Pro-Forma al 30 giugno 2021

Relazione della società di revisione

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE SULL'ESAME DEI PROSPETTI CONSOLIDATI PRO-FORMA

All'Amministratore Unico  
della S.I.F. Italia S.r.l.

1. Abbiamo esaminato i prospetti relativi allo stato patrimoniale ed al conto economico consolidati pro-forma corredati delle note esplicative (i "Prospetti Consolidati Pro-Forma") di S.I.F. Italia S.r.l. ("S.I.F." e, congiuntamente alle sue controllate, il "Gruppo S.I.F.") per il periodo intermedio chiuso al 30 giugno 2021.

Tali Prospetti Consolidati Pro-Forma derivano dai dati storici relativi al bilancio consolidato del Gruppo S.I.F. chiuso al 30 giugno 2021, predisposto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, e dalle scritture di rettifica pro-forma ad essi applicate e da noi esaminate.

Il bilancio intermedio consolidato del Gruppo S.I.F. per l'esercizio chiuso al 30 giugno 2021 è stato da noi assoggettato a revisione contabile a seguito della quale abbiamo emesso la relazione in data 22 settembre 2021. Sempre in tale data abbiamo emesso relazioni separate sui bilanci intermedi chiusi al 30 giugno 2021 per S.I.F. Italia S.r.l., Gestim Elaborazione Dati S.r.l. e Studio A. Bononi S.r.l., mentre per le altre società consolidate, Home Service Italia S.r.l., Sc.Ot. Servizi S.r.l., Studio RP S.r.l., Turotti & Partners Italia S.r.l., Powerpoint City Car S.r.l. e Gestionestabili S.r.l., sono state da noi assoggettate a procedure di revisione contabile per le sole finalità dell'emissione della presente relazione.

I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati redatti tenendo conto del fatto che non vi sono differenze nel perimetro di consolidamento rispetto al bilancio intermedio consolidato chiuso al 30 giugno 2021.

2. I Prospetti Consolidati Pro-Forma sono stati predisposti ai fini dell'inserimento nel documento di ammissione, predisposto ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia /Mercato Alternativo del Capitale, e relativo all'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia /Mercato Alternativo del Capitale organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

L'obiettivo della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma è quello di rappresentare, secondo criteri di valutazione coerenti con i dati storici e conformi alla normativa di riferimento, gli effetti delle Operazioni sull'andamento economico e sulla situazione patrimoniale del Gruppo S.I.F.. Tuttavia, va rilevato che qualora le Operazioni fossero realmente avvenute alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati rappresentati.

La responsabilità della redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma compete all'Amministratore Unico di S.I.F.. È nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla ragionevolezza delle ipotesi adottate dall'Amministratore Unico per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-forma e sulla correttezza della metodologia da essi

MILANO ROMA TORINO PADOVA GENOVA BRESCIA PISA



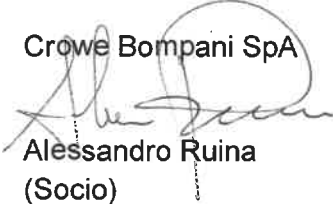
utilizzata per l'elaborazione dei medesimi prospetti. Inoltre è nostra la responsabilità della formulazione di un giudizio professionale sulla correttezza dei criteri di valutazione e dei principi contabili utilizzati.

I dati dell'esercizio precedente non sono stati presentati.

3. Il nostro esame è stato svolto secondo i criteri raccomandati dalla Consob nella Raccomandazione n. DEM/1061609 del 9 agosto 2001 per la verifica dei dati pro-forma ed effettuando i controlli che abbiamo ritenuto necessari per le finalità dell'incarico conferitoci.
4. Si fa presente che uno stabile sito in Milano, amministrato dalla controllata Studio A. Bononi Srl, in data 29 agosto 2021 ha subito un incendio che ha provocato l'inagibilità dello stesso. Sono in atto indagini della Procura di Milano per determinare le responsabilità di quanto accaduto.
5. A nostro giudizio, le ipotesi di base adottate da S.I.F. Italia S.r.l. per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma per l'esercizio chiuso al 30 giugno 2021, sono ragionevoli e la metodologia utilizzata per l'elaborazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma è stata applicata correttamente per le finalità informative descritte in precedenza. Inoltre riteniamo che i criteri di valutazione ed i principi contabili utilizzati per la redazione dei Prospetti Consolidati Pro-Forma siano corretti.

Milano, 22 settembre 2021

Crowe Bompani SpA



Alessandro Ruina  
(Socio)