

PROGETTO DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022

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

SIF ITALIA S.p.A.

RELAZIONE SULLA GESTIONE AL
BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2022

SIF ITALIA SPA

Sede in VIA LOVANO 6 -20100 MILANO (MI) Capitale sociale [Euro 3.552.375](#) [Versati](#) 3.552.375

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2022

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2022 riporta un risultato positivo pari a euro 1.370.424 superiore del 13% da quanto previsto nel piano industriale.

Introduzione

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

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

Il bilancio che viene sottoposto alla Vostra approvazione è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'ultimo esercizio chiuso al 31 dicembre 2022. Si evidenzia che il bilancio è stato redatto con riferimento alle norme del Codice civile, nonché nel rispetto della normativa fiscale vigente.

Ulteriori informazioni

In merito alla normativa relativa i rapporti con parti correlate ai sensi degli art. 2427 e 2428 c.c. si segnala che le operazioni effettuate con tali soggetti, che afferiscono la gestione ordinaria, sono state concluse a condizioni di mercato e di reciproca convenienza. Le operazioni effettuate ammontano a euro 50.189. Per ulteriori dettagli in merito ai rapporti con le parti correlate, si rinvia alla specifica sezione riportata nella nota integrativa al bilancio consolidato di gruppo.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Il core business, della società e del Gruppo è l'amministrazione e gestione di immobili e viene svolto attraverso una divisione operativa che si articola nelle seguenti aree: amministrazione condominiale e property & asset management, i servizi offerti sono di elevati standard qualitativi, anche digitalizzati, tramite una piattaforma software informatica e sistemi applicativi gestionali. L'attività che comunque va incrementandosi, di property & asset management 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.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività, nel corso dell'esercizio 2022 è stata svolta, dalla società, nella sede di Milano, e nelle sedi secondarie di Verona, Parma e Lecco e attraverso le società controllate nelle località di: Roma, Domodossola, Trieste e Reggio Emilia, Brescia, Chiari, Russi e Novara.

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

Società	partecipazione	controllo	attività svolta
Gestim Elaborazione Dati Srl	100%	Si	Amministrazioni di stabili
Home Service Italia Srl	87.75%	Si	Amministrazione di stabili
Turotti & Partners Italia Srl	61.5%	Si	Amministrazione di stabili
Studio A. Bononi Srl	100%	Si	Amministrazione di stabili
Sc.ot Servizi Srl	90%	Si (1)	Amministrazione di stabili
'Gestionistabili' Srl	100%	Si	Amministrazione di stabili
Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	100%	Si (2)	Amministrazione di Stabili
Salvetti Srl	100%	Si	Amministrazione di Stabili
Studio Campana Srl	100%	Si	Amministrazione di Stabili
Benessere Condominio Srl	100%	Si	Amministrazione di Stabili
Power Point City Car Srl	50%	No (3)	Resellers

(1) Posseduta attraverso la Home Service Italia Srl;

(2) La società Casadio, Aimi & Partner Italia Srl è posseduto al 74.13% dall'Home Service Italia Srl e il restante 25.87% dalla SIF Italia Spa.

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

Le variazioni nella struttura del Gruppo intervenute nel corso dell'esercizio: nel mese di ottobre, come da regolamento, una parte dei possessori dei Warrants ha chiesto la loro conversione in azione ordinarie della società. Il numero dei Warrants per i quali è stata chiesta la conversione sono stati 185.000 ai quali è stata attribuita una azione ordinaria per ogni quattro possedute. Le nuove azione emesse 46.250. Il prezzo della conversione pagato, per ogni azione, è stato di euro 2,86 di cui euro 0.5 a titolo di capitale e i rimanenti euro 2,36 a titolo di soprapprezzo azioni. Per effetto di tale operazione il capitale sociale sottoscritto e versato ora risulta essere di euro 3.552.375. L'operazione ha portato nelle casse della società euro 132.275 complessivi.

Sono state inoltre acquisite le seguenti partecipazioni: il 100% dello "Studio Campana Srl; il 60% della "GestioniStabili Srl, con quest'ultimo acquisto la partecipazione è passata 100%; è stato sottoscritto un aumento di capitale di euro 100.000,00 nella società controllata "Home Service Italia Srl". Per effetto della sottoscrizione la partecipazione è passata dal 75% all'87,75, non avendo gli altri soci esercitato il diritto di opzione; il 100% della "Salvetti Rag. Francesca Srl; il 100" della "Condominio Benessere Srl; il 25,87 della "Casadio, Aimi & Partners Italia Srl, quest'ultima posseduta per il rimanente 74,13% dalla controllata "Home Service Italia Srl. Tutte le acquisizioni riguardano società operanti nel medesimo settore della Sif Italia SpA ed autorizzate dal CDA. Infine, acquisto nr 880.534 azioni ordinarie della società "Visibilia Editore SpA" con sede in Milano, società quotata all'Euronext Growth Milan.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L'economia italiana nel 2022, pur rallentando rispetto al livello di crescita del 2021 ha avuto un incremento del 3,7% (Fonte ISTAT). Il recupero dell'attività produttiva è dovuto, anche per il 2022, all'incremento della domanda interna che ha continuato il suo trend di crescita dopo gli effetti dell'emergenza sanitaria dell'anno 2020. Come per il 2021 il settore che ha contribuito di più alla crescita del pil è stato quello delle costruzioni con un incremento del valore aggiunto del 12,7% (Fonte ANSA). Molto probabilmente, alla sua crescita, continuano a contribuire le permanenti agevolazioni fiscali in campo edilizio.

La crescita del citato settore influenza positivamente anche il conto economico della società, la quale amministra immobili che spesso necessitano di adeguamenti alle sempre crescenti norme edilizie o necessitano di ristrutturazioni

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

Il valore della produzione è aumentato del 12,90% rispetto all'esercizio 2021. Al dato positivo hanno contribuito gli acquisti degli studi professionali avvenuti nel corso del 2021 ma entrati a pieno regime nel 2022; la sempre maggiore credibilità in termini di immagine ed efficienza che la società si è creata nel mercato. Questi elementi uniti alla competitività economica hanno permesso di acquisire nuovi incarichi professionali in immobili di prestigio che hanno contribuito all'ottimo stato di salute di cui gode il conto economico.

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

Nel corso dell'anno 2023 è prevista una crescita del Pil del 0,4%. La circostanza, comunque, non dovrebbe destare preoccupazioni perché le ristrutturazioni edilizie, seppur in misura più limitata continueranno a beneficiare delle agevolazioni fiscali. Inoltre, a seguito delle misure prese dalle banche centrali, è previsto un raffreddamento dell'inflazione, oltre il 10% nel 2022, circostanza che potrebbe stimolare gli investimenti e una crescita del Pil superiore a quella prevista.

Comportamento della concorrenza

Non è possibile fare un raffronto con la concorrenza in quanto sul mercato non esistono realtà paragonabili alla Sif Italia SpA. I prestatori di simili servizi costituiscono una realtà polverizzata in tutto il territorio nazionale e sempre operante nell'ambito locale.

Clima sociale, politico e sindacale

Ad eccezione della crisi energetica, dovuta principalmente dalla guerra in Ucraina e dalla transizione ecologica, non si intravedono, per il settore in cui opera la società, rischi particolari. Il rischio a cui potrebbe andare incontro, è quello dei rincari dei servizi energetici che comunque verranno mitigati dalla riduzione delle partite finanziarie riferite ad altri capitoli di spesa.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda la vostra società, l'esercizio trascorso deve intendersi positivo. La Società ha incrementato la propria quota di mercato nel settore di amministrazione mentre resta costante nel settore del property & asset management. Continuano a sentirsi i benefici, in termini di ricavi e di reddito derivanti dalle ristrutturazioni edilizie, sismabonus/risparmio energetico per le quali il legislatore italiano ha mantenuto anche per il 2022 i crediti fiscali che vanno dal 50% al 110% delle spese sostenute. Gli indici sotto riportati confermano le affermazioni fatte

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi	5.396.590	4.669.485
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	1.902.443	1.936.889
Reddito operativo (Ebit)	1.625.111	1.593.902
Utile (perdita) d'esercizio	1.370.424	1.213.803
Attività fisse	4.440.816	3.633.390
Patrimonio netto complessivo	8.472.568	7.102.385
Posizione finanziaria netta	2.680.859	2.887.094

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2022	31/12/2021
Valore della produzione	5.396.590	4.669.485
Margine operativo lordo	1.902.443	1.936.889
Risultato prima delle imposte	1.790.636	1.585.346

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente

(in euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi netti	5.077.877	4.590.511	487.366
Proventi non caratteristici	318.713	78.974	239.739
Costi esterni	1.587.943	1.217.465	370.478
Valore Aggiunto	3.808.647	3.452.020	356.627
Costo del lavoro	1.906.204	1.515.131	391.073
Margine Operativo Lordo	1.902.443	1.936.886	-34.446
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	277.332	342.987	-65.655
Risultato Operativo	1.625.111	1.593.902	31.209
Proventi e oneri finanziari	165.525	-8.556	174.081
Risultato Ordinario	1.790.636	1.585.346	205.290
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	1.790.636	1.585.346	205.290
Imposte sul reddito	420.212	371.543	48.669
Risultato netto	1.370.424	1.213.803	156.621

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	758.827	1.001.658	-242.831
Immobilizzazioni materiali nette	819.594	699.574	120.020
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	2.850.014	1.919.777	930.237
Capitale immobilizzato	4.428.435	3.621.009	807.426
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	2.223.957	1.675.880	548.077
Altri crediti	299.150	190.751	108.399
Ratei e risconti attivi	51.976	52.604	-628
Attività d'esercizio a breve termine	2.575.083	1.919.235	655.848
Debiti verso fornitori	175.362	426.526	-251.164
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	242.313	285.434	-43.121
Altri debiti	319.502	197.259	122.243
Ratei e risconti passivi	13.729	8.792	4.937
Passività d'esercizio a breve termine	750.906	918.011	-167.105
Capitale d'esercizio netto	1.824.177	1.001.224	822.953
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	438.403	379.942	58.461
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	22.500	27.000	-4.500
Passività a medio lungo termine	460.903	406.942	53.961
Capitale investito	5.791.709	4.215.291	1.576.418
Patrimonio netto	-8.472.568	-7.102.385	-1.370.183
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-23.709	115.332	-139.041
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.704.568	2.771.762	-67.194
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-5.791.709	-4.215.291	-1.576.418

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia (i) alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che (ii) alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura	4.044.133	3.481.376
Quoziente primario di struttura	1,91	1,96
Margine secondario di struttura	4.505.036	3.888.318
Quoziente secondario di struttura	2,02	2,07

I margini ci indicano che la società è dotata di capitale permanente che gli permette di coprire non solo tutte le attività immobilizzate, anche le attività circolanti.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2022, era la seguente (in euro):

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi bancari	2.041.135	2.777.351	-736.216
Denaro e altri valori in cassa	146	10.303	-10.157
Disponibilità liquide	2.041.281	2.787.654	-746.373
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	695.878	0	695.878
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	32.591	15.892	16.699
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	32.591	15.892	16.699
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.704.568	2.771.762	-67.194
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	36.090	29.564	6.526
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	-12.318	-144.596	132.278
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-23.709	115.332	-139.041
Posizione finanziaria netta	2.680.859	2.887.094	-206.235

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

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

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

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

Nel corso dell'esercizio la nostra società ha effettuato significativi investimenti in sicurezza del personale:

- sono stati adeguati i posti di lavoro al fine di evitare contatti diretti del personale;
- acquistati sistemi di verifica per gli accessi agli uffici sia dei dipendenti sia di terzi;
- acquistati e distribuiti materiali anti Covid compresa la periodica disinfezione degli ambienti di lavoro.

Ambiente

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

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

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

La società è in possesso della certificazione ISO 9001.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	592
Altri beni	33.928

Non si prevede di effettuare nel corrente esercizio significativi investimenti in beni materiali.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

Non sono è stata svolta alcuna attività di ricerca e sviluppo.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Nel corso dell'esercizio sono stati intrattenuti i seguenti rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle:

La società ha intrattenuto i seguenti rapporti con le società del gruppo

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti

Home Service Italia Srl	26.666
Totale	26.666

Tali rapporti, che non comprendono operazioni atipiche e/o inusuali, sono regolati da normali condizioni di mercato. Alla data di chiusura dell'esercizio tutti i crediti sono stati incassati

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non possiede azioni proprie né è controllata da altra società.

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

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

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

Rischio di credito

Non esiste un rischio di credito

Rischio di liquidità

Non si ravvisano rischi di tale natura in quanto la società ha adeguate disponibilità liquide.

Inoltre, si segnala che:

la società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;

- esistono differenti fonti di finanziamento;
- non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità da quello delle fonti di finanziamento.

Rischio di mercato

- Per rafforzare la propria posizione di mercato, la società si avvale di pubblicità sui giornali ad alta diffusione interregionale finalizzata, tra l'altro, a rafforzare e rendere noto il Brand.

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

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

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Il 2023 si presenta come un anno di crescita dei ricavi a livello di gruppo e di mantenimento dello stesso livello del 2022 per la società.

La società nel corso dei primi mesi dell'anno in corso ha acquistato la società "Casa Srl" con attività analoga alla attività della SIF e operante nel territorio del lecchese.

In data 29 marzo i soci di Cinzia Tarabella e Luca Giuseppe Reale Ruffino hanno sottoscritto un accordo di investimento vincolante con OXY Capital SGOIC S.A. avente per oggetto, la cessione da parte degli azionisti venditori di azioni della società pari al 28% del capitale di Sif.

[Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 104/2020](#)

La Vostra società non si è avvalsa della facoltà di rivalutare le immobilizzazioni immateriali.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luca Ruffino', written in a cursive style.

SIF ITALIA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	MILANO, VIA LOVANIO 6
Codice Fiscale	08351470151
Numero Rea	MILANO 1218214
P.I.	08351470151
Capitale Sociale Euro	3.552.375 i.v.
Forma giuridica	Società per azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	683200
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	SIF ITALIA S.P.A
Paese della capogruppo	Italia

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte da richiamare	-	132.515
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	132.515
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	8.061	16.093
5) avviamento	410.116	530.758
7) altre	340.650	454.807
Totale immobilizzazioni immateriali	758.827	1.001.658
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	617.283	617.283
2) impianti e macchinario	9.320	12.205
3) attrezzature industriali e commerciali	4.819	5.537
4) altri beni	68.172	64.549
5) immobilizzazioni in corso e acconti	120.000	-
Totale immobilizzazioni materiali	819.594	699.574
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	2.509.029	1.673.236
b) imprese collegate	157.500	237.041
d-bis) altre imprese	183.485	9.500
Totale partecipazioni	2.850.014	1.919.777
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.381	12.381
Totale crediti verso altri	12.381	12.381
Totale crediti	12.381	12.381
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.862.395	1.932.158
Totale immobilizzazioni (B)	4.440.816	3.633.390
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.223.957	1.675.880
Totale crediti verso clienti	2.223.957	1.675.880
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	26.666	-
Totale crediti verso imprese controllate	26.666	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.428	1.494
Totale crediti tributari	13.428	1.494
5-ter) imposte anticipate	66.631	46.980
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	192.425	142.277
Totale crediti verso altri	192.425	142.277
Totale crediti	2.523.107	1.866.631

III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	695.878	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	695.878	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	2.041.135	2.777.351
3) danaro e valori in cassa	146	10.303
Totale disponibilità liquide	2.041.281	2.787.654
Totale attivo circolante (C)	5.260.266	4.654.285
D) Ratei e risconti	51.976	52.604
Totale attivo	9.753.058	8.472.794
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	3.552.375	3.661.765
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.332.000	2.222.850
IV - Riserva legale	60.691	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva avanzo di fusione	3.966	3.966
Varie altre riserve	-	1
Totale altre riserve	3.966	3.967
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.153.112	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.370.424	1.213.803
Totale patrimonio netto	8.472.568	7.102.385
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	438.403	379.942
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	32.591	15.892
esigibili oltre l'esercizio successivo	36.090	29.564
Totale debiti verso banche	68.681	45.456
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	175.362	426.526
Totale debiti verso fornitori	175.362	426.526
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	124.623	188.861
Totale debiti tributari	124.623	188.861
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	117.690	96.573
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	117.690	96.573
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	319.502	197.259
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.500	27.000
Totale altri debiti	342.002	224.259
Totale debiti	828.358	981.675
E) Ratei e risconti	13.729	8.792
Totale passivo	9.753.058	8.472.794

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.077.877	4.590.511
5) altri ricavi e proventi		
altri	318.713	78.974
Totale altri ricavi e proventi	318.713	78.974
Totale valore della produzione	5.396.590	4.669.485
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	75.334	64.702
7) per servizi	1.078.326	814.290
8) per godimento di beni di terzi	276.861	254.338
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.407.983	1.122.168
b) oneri sociali	369.275	304.699
c) trattamento di fine rapporto	123.640	84.194
e) altri costi	5.306	4.070
Totale costi per il personale	1.906.204	1.515.131
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	242.832	306.768
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	34.500	36.219
Totale ammortamenti e svalutazioni	277.332	342.987
14) oneri diversi di gestione	157.422	84.135
Totale costi della produzione	3.771.479	3.075.583
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	1.625.111	1.593.902
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	16.340	-
Totale proventi da partecipazioni	16.340	-
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	177.664	674
Totale proventi diversi dai precedenti	177.664	674
Totale altri proventi finanziari	177.664	674
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	28.479	9.230
Totale interessi e altri oneri finanziari	28.479	9.230
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	165.525	(8.556)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.790.636	1.585.346
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	439.863	409.595
imposte differite e anticipate	(19.651)	(38.052)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	420.212	371.543
21) Utile (perdita) dell'esercizio	1.370.424	1.213.803

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.370.424	1.213.803
Imposte sul reddito	420.212	371.543
Interessi passivi/(attivi)	(149.185)	3.227
(Dividendi)	(16.340)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	1.625.111	1.588.573
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	123.640	284.539
Ammortamenti delle immobilizzazioni	277.332	342.987
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(114.131)	2.880.178
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	286.841	3.507.704
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.911.952	5.096.277
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(548.077)	(848.630)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(251.164)	314.221
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	628	(13.997)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	4.937	(154.445)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	103.238	220.452
Totale variazioni del capitale circolante netto	(690.438)	(482.399)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.221.514	4.613.878
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	149.185	(3.227)
(Imposte sul reddito pagate)	(420.212)	(371.543)
Dividendi incassati	16.340	-
(Utilizzo dei fondi)	(65.179)	(107.228)
Altri incassi/(pagamenti)	-	6.310
Totale altre rettifiche	(319.866)	(475.688)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	901.648	4.138.190
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(154.520)	(16.763)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1)	(1.287.154)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(930.237)	(530.469)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(695.878)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.780.636)	(1.834.386)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	16.699	(46.227)
Accensione finanziamenti	6.526	0

(Rimborso finanziamenti)	0	0
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	1.661.765
(Rimborso di capitale)	109.390	(1.661.765)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	132.615	(46.227)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(746.373)	2.257.577
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.777.351	532.594
Danaro e valori in cassa	10.303	3.793
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.787.654	536.387
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.041.135	2.777.351
Danaro e valori in cassa	146	10.303
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.041.281	2.787.654

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Il bilancio di esercizio della Sif Italia S.p.A. al 31 dicembre 2022 che sottoponiamo alla vostra approvazione è costituito da Stato Patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario e della presente Nota Integrativa ordinaria ex. art. 2427 c.c., accompagnato dalla Relazione sulla Gestione predisposta ex. art. 2428 c.c. ed è stato redatto in conformità ai principi e alle disposizioni previste dalla normativa civilistica vigente in materia, ai sensi degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretati ed integrati dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i principi contabili OIC), evidenzia un utile di Euro 1.370.424, ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali per Euro 242.832, ammortamenti della immobilizzazioni materiali per Euro 34.500 ed accantonamenti per imposte di Euro 420.212.

Si segnala che il presente bilancio é sottoposto a revisione da parte della società di revisione "Crowe Bompani S.p.A." di Milano

La Nota Integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427 bis del Codice Civile, da altre disposizioni del codice civile in materia di bilancio e da altre leggi precedenti. Inoltre, in essa vi sono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione la più trasparente e completa, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono indicati i corrispondenti valori al 31/12/2022. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze significative, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario che illustra le cause di variazione, positive e negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio, è stato presentato secondo il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

La Relazione sulla Gestione descrive gli eventi principali intervenuti nel corso dell'anno che hanno interessato la Società, con evidenziazione dei principali effetti economici e finanziari riepilogati in appositi rendiconti riclassificati.

I principi adottati permettono una rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione patrimoniale della società e del risultato dell'esercizio. Il bilancio della vostra società chiuso al 31 dicembre 2022 è stato quindi redatto in base ai principi e ai criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile e in linea con quelli predisposti dall' OIC.

In Particolare:

- i criteri di valutazione adottati rispondono alle disposizioni contenute nell'art. 2426 c.c. nella sua interezza;
- non si è fatto ricorso alla disciplina di cui agli artt. 2423, co. 4 e 2423-bis co. 2, per il mancato avveramento di casi eccezionali;
- non si è proceduto al concentramento dell'attivo e del passivo che possano ricadere sotto più voci dello schema.

CRITERI DI REDAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio al 31 dicembre 2022 non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del precedente esercizio, in particolare nella valutazione e nella continuità dei medesimi principi.

Le valutazioni delle voci di bilancio sono state fatte ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della attività, ai sensi dell'art. 2423 bis c.c., nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. In considerazione delle caratteristiche proprie del business della Società, dell'ininterrotta prosecuzione delle attività operative, non si ravvisano elementi che richiedano un approfondimento riguardo la validità del presupposto della continuità aziendale.

L'applicazione del principio di prudenza ha comparato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività e della passività, per evitare compensazioni tra le perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti finanziari (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi. La valutazione, tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo, considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per le voci più significative dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico i criteri di valutazione ed i principi contabili adottati in conformità a quanto disposto dall'articolo 2426 del c.c., sono i seguenti.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori e sono ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. Esse includono costi pluriennali, di avviamento e ampliamento del business, in modo particolare, l'avviamento è stato iscritto nell'attivo patrimoniale, in quanto:

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

Tutti i costi pluriennali, con l'esclusione della voce "Avviamento" vengono ammortizzati in 5 anni. Per l'avviamento si é fatta una distinzione. Per le attività acquisite direttamente dalla società, vista la peculiarità dell'attività sociale "Amministrazione dei condomini", dove il mandato viene dato per periodi annuali/biennali salvo rinnovo, l'ammortamento viene effettuato in 3 anni, mentre all'ammortamento dell'avviamento acquisito mediante l'atto di fusione si é data continuità al metodo utilizzato dalla società fusa, salvo adeguamento ai dieci anni, quale periodo massimo previsto dal codice civile.

Le immobilizzazioni immateriali, che alla data di chiusura dell'esercizio risultino durevolmente di valore inferiore rispetto a quello contabile, vengono iscritte a tale minore importo; il valore originario è ripristinato nel caso in cui negli esercizi successivi vengano meno i motivi che hanno determinato la rettifica nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

Nel bilancio non vi sono immobilizzazioni immateriali il costo di acquisto é avvenuto in valuta.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali ai sensi OIC 9 e 16 sono iscritte in bilancio per il primo esercizio secondo il criterio generale del costo di acquisizione, comprensivo degli oneri accessori e degli eventuali altri oneri sostenuti per porre i beni nelle condizioni di utilità per l'impresa. Per i successivi esercizi le immobilizzazioni, comunque valutate in base al valore recuperabile inteso come maggiore fra valore di uso e fair value escluse quelle in corso, sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio in quote costanti sulla base di aliquote economiche-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzazione dei beni. La residua possibilità di utilizzazione non è legata alla "durata fisica" dell'immobilizzazione, bensì alla sua "durata economica", cioè al periodo in cui si prevede che il cespite sarà utile alla società. Le aliquote applicate non eccedono quelle previste dal Decreto ministeriale del 1988.

La quota di ammortamento nel primo esercizio di vita utile del cespite è stata convenzionalmente dimezzata per tenere conto del periodo medio di utilizzo e del fatto che lo scostamento che ne deriva non è significativo. Per quanto riguarda gli immobili civili non si é proceduto ad effettuare il loro ammortamento in quanto il valore di mercato é superiore al loro valore iscritto in bilancio (Oic 16 punto 59).

La società, come per il 2020 e 2021, ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative al 2022 prevista dal decreto sostegni ter (D.L.4/2022)

I beni di valore unitario inferiore a Euro 516 sono interamente spesati nell'esercizio di acquisizione in considerazione della loro scarsa utilità futura.

Non vi sono immobilizzazioni materiali il cui costo é avvenuto in valuta.

Aliquote di Ammortamento Utilizzate

- Immobili civili 0%
- Impianti di allarme 15%
- impianti di riscaldamento e condizionamento 15%
- Attrezzatura varia e minuta 40%
- Mobili arredi e dotazioni 12%
- Macchine ufficio elettroniche 20%
- Impianti telefonici 15%
- Automezzi 25%

I costi di manutenzione e riparazione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentano le partecipazioni in imprese controllate, collegate ed altre imprese, esse sono iscritte al costo di acquisto o di sottoscrizione inclusivo di eventuali oneri accessori.

Gli "altri titoli" risultano iscritti in bilancio al netto dell'eventuale relativo fondo di svalutazione.

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

Rimanenze di magazzino

Per il tipo di attività svolta dalla Società, non vi sono rimanenze di magazzino da valorizzare.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

I titoli non immobilizzati vengono valutati al minore tra il costo di acquisto ed il valore desumibile dall'andamento del mercato.

Il valore desumibile dall'andamento di mercato per titoli quotati è determinato sulla base di una media delle rilevazioni osservate per un periodo ritenuto congruo rispetto alle finalità valutative. L'andamento del mercato rilevato successivamente alla chiusura dell'esercizio è un elemento informativo che concorre, insieme a tutti gli altri, alla stima del valore di realizzazione del titolo, che comunque deve riflettere la situazione in essere alla data di riferimento del bilancio.

La svalutazione dei titoli al minor valore di realizzo viene effettuata singolarmente per ciascun titolo a meno che la valutazione riguardi una categoria omogenea di titoli il cui costo è determinato secondo le metodologie del costo medio ponderato. Se vengono meno i presupposti della rettifica per effetto della ripresa del valore di mercato, la rettifica stessa viene annullata fino, ma non oltre, al ripristino del costo.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

Crediti

Sono evidenziati al loro valore di realizzo, comprendono anche quanto dovuto dai clienti a fronte di operazioni effettuate nell'esercizio (prestazioni di servizi) la cui fattura non è stata ancora emessa entro l'esercizio stesso. I crediti, salvo qualche rarissimo caso ed importo irrilevante, hanno tutti una scadenza inferiore ai dodici mesi dalla loro maturazione.

I crediti tributari sono iscritti al netto dei debiti aventi la stessa natura. Secondo questo principio, gli acconti Ires e Ritenute d'acconto subite, sono compensati con quanto dovuto per l'esercizio allo stesso titolo. Analoga compensazione è stata fatta con il credito relativo all'acconto Irap e quanto dovuto, per lo stesso titolo, per l'esercizio. In bilancio non vi sono iscritti crediti generati in valuta. 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 l'indicazione della quota esigibile entro l'esercizio successivo

Disponibilità liquide

Sono iscritte al valore nominale e sono rappresentate dai saldi attivi dei conti correnti intestati alla società alla data di chiusura dell'esercizio, dalle consistenze di denaro e di valori in cassa, tutti iscritti al valore nominale.

Non vi sono assegni in cassa alla data di chiusura dell'esercizio.

Si rammenta che i saldi attivi dei conti correnti bancari tengono conto essenzialmente degli accrediti, assegni e bonifici con valuta non superiore alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Sono evidenziati sulla base del principio di competenza temporale relativamente ad oneri e proventi comuni a 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 della prestazione 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 e i risconti i proventi e gli oneri la cui competenza è maturata per intero nel corso dell'esercizio.

In particolare, il disagio sui prestiti, se esistente, è stato iscritto nell'attivo e ammortizzato in ogni esercizio successivo per il periodo di durata del prestito.

Alla data di chiusura dell'esercizio, non sussistono ratei e risconti aventi durata superiore ai cinque anni.

Fondi per rischi e oneri

Il fondo per rischi e oneri viene stanziato in bilancio al fine di coprire oneri, perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile delle quali, tuttavia, alla data di chiusura dell'esercizio, sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli eventuali stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione, rispettando i criteri generali di prudenza e competenza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza.

Nel presente bilancio non vi sono iscritti fondi per Rischi e Oneri

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile.

E' accantonato in base all'anzianità maturata dai singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti. Esso comprende anche l'adeguamento del trattamento di fine rapporto maturato in anni precedenti.

Debiti

I debiti sono espressi in base al loro ammontare effettivo e comprendono anche quanto dovuto a terzi a fronte di operazioni effettuate nell'esercizio, la cui fattura non é pervenuta nell'esercizio stesso. I debiti tributari, come spiegato nel commento relativo ai crediti, sono stati compensati con i crediti aventi la stessa natura. In Bilancio non vi sono iscritti debiti generati in valuta.

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

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

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono scritte in bilancio sulla base al principio di competenza e rappresenta l'onere da assolvere con riferimento alla normativa fiscale vigente. Il relativo debito/credito per effetto della compensazione è esposto tra i debiti/crediti tributari.

Le imposte anticipate e differite, calcolate sulle differenze temporanee tra i valori civilistici iscritti tra le attività e passività di bilancio ed i corrispondenti valori fiscalmente rilevanti, sono iscritte sulla base delle aliquote fiscali in vigore alla data del bilancio.

Le imposte differite, derivanti da componenti di reddito a tassazione differita, non vengono iscritte solo qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito insorga e hanno come contropartita il "Fondo per imposte Differite".

I futuri benefici di imposta derivanti da componenti di reddito a deducibilità differita sono rilevati solo se il loro realizzo futuro é ragionevolmente certo sulla base di piani aziendali e sono iscritte nell'attivo circolante alla voce "Crediti per Imposte Anticipate".

Costi e Ricavi

Sono stati rilevati secondo il principio di competenza temporale ed in base al criterio di inerenza e prudenza, al netto di resi, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse.

Proventi ed oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati in applicazione del principio di competenza.

Uso di stime

E' da rilevare che la redazione del bilancio di esercizio richiede da parte degli Amministratori l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio di esercizio. Se nel futuro tali stime ed assunzioni, basate sulla migliore valutazione da parte degli Amministratori stessi alla data di redazione del bilancio, dovessero differire dalle circostanze effettive, sarebbero modificate in modo appropriato nel periodo in cui le circostanze stesse variano.

L'utilizzo di stime é particolarmente rilevante per:

- valorizzazione delle fatture da emettere sulla base dei servizi effettuati e non fatturati alla data di chiusura dell'esercizio;
- valutazione degli accantonamenti per rischi ed oneri;
- valutazioni degli accantonamenti al fondo svalutazione crediti;
- valutazione degli eventuali accantonamenti per contenziosi di qualsiasi natura che dovessero insorgere;
- determinazione della vita utile delle attività materiali ed immateriali ai fini del calcolo dei relativi ammortamenti.

Operazioni societarie

Acquisizione di partecipazioni

Proseguendo nella politica di espansione dell'attività sociale in tutto il territorio italiano, nel corso del periodo, sono state acquisite partecipazioni nelle seguenti società:

- 100% dello "Studio Campana Srl" con sede in Milano;
- 100% della " Salvetti Srl" con sede in Brescia;
- 60% del capitale sociale della società " GestioniStabili Srl", sita in Trieste alla data di redazione del presente bilancio la società possiede il 100% del capitale sociale
- 100% del capitale sociale della società "Condominio Benessere Srl" sita in Roma;
- ha sottoscritto l'aumento di capitale nella Home Service Italia Srl, passando dal 75% all'87,75% del capitale della società non avendo gli altri soci esercitato il diritto di opzione;
- 25,87% della società "Casadio, Aimi & Partners Italia srl" sita in Russi (RA)
- nr.880.534 azioni ordinarie della società " Visibilia Editore Spa" con sede in Milano, società quotata all' Euronext Growth Milan .

Non si segnalano altri fatti rilevanti che abbiano modificato o condizionato significativamente l'andamento della gestione.

Deroghe

Non si sono ravvisate disposizioni del Codice Civile la cui applicazione sia risultata incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta.

Warrants

La società nel corso del 2021 con assemblea straordinaria del 3 novembre ha tra l'altro deliberato l'aumento di capitale sociale, a pagamento per euro 132.353 in via scindibile, mediante l'emissione di nr. 1.058.824 Warrants

con l'esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma c.c. a servizio dell'esercizio dei warrants, mediante l'emissione di nr. 264.706 di azioni ordinarie. I warrants emessi sono stati 1.058.500 per un valore di euro 132.312. Nel corso del mese di ottobre 2022 sono stati convertiti in Azione nr. 185.000 warrants ed emesse nr. 46.250 nuove azioni ordinarie per un valore in conto capitale sociale di 23.125 e sovrapprezzo azioni di euro 109.150.

Informazioni di carattere generale

La società opera esclusivamente nel settore amministrazione di stabili svolgendo la sua attività nello specifico settore assumendo mandati di amministrazione.

Rivalutazione

Nel bilancio al 31 dicembre 2022 non sono state effettuate rivalutazioni.

Operazioni fuori bilancio

Non sono state poste in essere operazioni fuori bilancio.

Nota integrativa, attivo

Informazioni sullo stato patrimoniale Attivo

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	132.515	(132.515)
Totale crediti per versamenti dovuti	132.515	(132.515)

Nel corso dell'esercizio 2022 l'importo dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti è stato azzerato a fronte della corrispondente riduzione del Capitale Sociale in quanto l'opzione di conversione in azioni dei Warrant emessi nel 2021 non è ancora stata esercitata.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Nell'ambito delle immobilizzazioni immateriali non vi sono incrementi da segnalare.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 comma 3-bis C.C.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Avviamento	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	16.093	530.758	454.807	1.001.658
Valore di bilancio	16.093	530.758	454.807	1.001.658
Variazioni nell'esercizio				
Altre variazioni	(8.032)	(120.642)	(114.157)	(242.831)
Totale variazioni	(8.032)	(120.642)	(114.157)	(242.831)
Valore di fine esercizio				
Costo	8.061	410.116	340.650	758.827
Valore di bilancio	8.061	410.116	340.650	758.827

Immobilizzazioni immateriali concesse in locazione finanziaria

L'azienda non ha iscritto in bilancio immobilizzazioni immateriali concesse in locazione finanziaria.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	617.283	30.653	10.187	290.451	-	948.574
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	18.448	4.650	225.902	-	249.000
Valore di bilancio	617.283	12.205	5.537	64.549	-	699.574
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	-	592	33.928	120.000	154.520
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	-	-	-	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	-	-	-	-	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	0	2.885	1.310	30.305	-	34.500
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	-	-	-	-	-
Altre variazioni	0	-	-	-	-	-
Totale variazioni	0	(2.885)	(718)	3.623	120.000	120.020
Valore di fine esercizio						
Costo	617.283	30.653	10.779	324.379	120.000	1.103.094
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	21.333	5.960	256.207	-	283.500
Valore di bilancio	617.283	9.320	4.819	68.172	120.000	819.594

Gli incrementi si riferiscono all'acquisto di:

- .autovettura Panda per euro 10.996 e Dacia per euro 16.232;
- .mobili e arredi per euro 2.321;
- .macchine ufficio elettrocontabili per euro 4.377;
- .attrezzatura per euro 591.

La voce terreni e fabbricati é costituita esclusivamente da fabbricati civili.

Immobilizzazioni materiali concesse in locazione finanziaria

L'azienda non ha iscritto in bilancio immobilizzazioni materiali concesse in locazione finanziaria.

Operazioni di locazione finanziaria

La società ha in essere, al 31 dicembre 2022 un contratto di locazione finanziaria i cui termini sono riassunti come da prospetto che segue:

- contratto nr. 223951 autovettura Porsche Cayenne

- .valore attuale dei canoni non scaduti Euro 39.564
- .onere finanziario dell'esercizio Euro 1.206
- .valore dei beni locati Euro 48.647
- .quota di ammortamento di competenza dell'esercizio Euro 23.621

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Si riportano di seguito le movimentazioni su partecipazioni, altri titoli iscritti in bilancio, nonché l'analisi degli incrementi e decrementi intervenuti nel corso dell'esercizio:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio				
Costo	1.673.236	237.041	9.500	1.919.777
Valore di bilancio	1.673.236	237.041	9.500	1.919.777
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	835.793	178.071	173.985	1.187.849
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	257.612	-	257.612
Totale variazioni	835.793	(79.541)	173.985	930.237
Valore di fine esercizio				
Costo	2.509.029	157.500	183.485	2.850.014
Valore di bilancio	2.509.029	157.500	183.485	2.850.014

I movimenti delle Partecipazioni riguardano:

-Movimenti delle controllate

.Acquisizione del 100% della partecipazione nella società "Studio Campana Srl" iscritta tra le società controllate per euro 120.000;

.Acquisizione del 100% della partecipazione nella società " Salvetti Srl" iscritta tra le società controllate per euro 324.333;

.Acquisizione del 100% della partecipazione nella società "Condominio Benessere Srl" iscritta tra le società controllate per euro 33.847;

.Acquisizione del 60% della partecipazione nella società "GestioniStabili Srl" per cui alla data del bilancio la società ne possiede il 100% iscritta tra le società controllate per euro 257.611,52;

.Versamento aumento di capitale nella società "Home Service Italia Srl" per euro 100.000, iscritta tra le società controllate per euro 443.855, la cui partecipazione alla data della redazione della presente relazione risulta essere dell'87,75%;

-Movimenti delle collegate:

.Acquisto del 25,87% della partecipazione nella società "Casadio, Aimi & Partners Italia Srl", iscritta tra le società collegate per euro 22.500;

.Passaggio del 40% della società "GestioniStabilil Srl" per euro 102.041,dalle società collegate alle controllate;

.Acquisto 880.534 azioni ordinarie della società "Visibilia Editore SpA" iscritta tra le società collegate per euro 173.985.

L'azienda non ha concesso in locazione finanziaria nessuna partecipazione nel corso dell'esercizio.

Rivalutazione delle partecipazioni

Nessuna rivalutazione o svalutazione é stata effettuata sulle partecipazioni

L'acquisto di nr.880.534 azioni ordinarie nella società "Visibilia Editore SpA" avvenuto nell'esercizio 2022, che a sua volta detiene una partecipazione totalitaria in "Visibilia Editore Srl", è stato effettuato a fini strategici, essendo il gruppo Visibilia molto attivo nella comunicazione di impresa, rassegna stampa e pubblicità. Il gruppo Visibilia ha chiuso l'esercizio 2022 con un risultato consolidato negativo che ha notevolmente ridotto il capitale sociale

consolidato; nonostante il risultato, gli amministratori della SIF Italia non ritengono che la partecipazione acquistata abbia subito una perdita durevole di valore e pertanto non hanno provveduto ad alcuna rettifica di valore.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

I crediti sono iscritti al presumibile valore di realizzo.

Si è provveduto a distinguere, per ciascuna voce iscritta in bilancio, l'ammontare dei crediti immobilizzati di durata residua superiore ai 5 anni, così come espressamente richiesto dal comma 5 dell'art. 2427 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	12.381	0	12.381	12.381
Totale crediti immobilizzati	12.381	0	12.381	12.381

Trattasi di cauzioni date per la stipula di contratti di servizi.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Gestim elaborazione dati Srl	DOMODOSSOLA	00580870038	10.000	214.625	797.148	10.000	100,00%	663.391
Turotti & Partners Italia Srl	CHIARI	03985060981	10.000	38.990	143.326	6.150	61,50%	69.862
Home Service Italia Srl	ROMA	13643481008	200.000	8.340	312.257	175.500	87,87%	443.855
Sc.ot Servizi Srl	PARMA	02027870357	10.000	-	-	-	-	-
Studio Bononi Srl	MILANO	10778200963	10.000	256.953	245.118	10.000	100,00%	596.128
GestioniStabili Srl	TRIESTE	01349840320	40.000	87.167	193.367	10.000	100,00%	257.612
Studio Campana Srl	MILANO	05529970963	10.000	37.561	47.561	10.000	100,00%	120.000
Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	RUSSI	02605490396	10.000	-	-	-	-	-
Salvetti Srl	BRESCIA	03104290980	10.000	17.020	185.522	10.000	100,00%	324.334
Condominio Benessere Srl	ROMA	15704841004	30.000	26.461	60.727	30.000	100,00%	33.848
Totale								2.509.030

La società Sc.ot Servizi srl è controllata attraverso la Home service Italia Srl la quale ha una quota del 90% del capitale per cui nel prospetto la quota attribuibile alla SIF Italia SpA di tale società è del 67.5% ($10.000 \times 90 : 100 = 9.000$; $9.000 \times 75.5 : 100 = 67,95\%$) di questa società non vengono riportati i valori in quanto inseriti nel bilancio delle Home Service Italia Srl.

La società "Casadio, Aimi e Partners Italia Srl" è controllata dalla società "Home Service Italia Srl" che ne possiede il 74,13%, mentre la SIF Italia SpA possiede il rimanente 25,87%. Anche per questa società non vengono riportati i valori in quanto inseriti nel bilancio della Home Service Italia Srl.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	12.381	12.381
Totale	12.381	12.381

Attivo circolante

In bilancio non vi sono iscritti crediti generati in valuta.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti sono evidenziati al loro valore di realizzo, comprendono anche quanto dovuto dai clienti fronte di operazioni effettuate nell'esercizio, la cui fattura non è stata ancora emessa entro l'esercizio stesso.

Non si è ritenuto necessario istituire apposito fondo svalutazione crediti in quanto trattasi, prevalentemente, di crediti vantati nei confronti di condomini.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.675.880	548.077	2.223.957	2.223.957
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	-	26.666	26.666	26.666
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.494	11.934	13.428	13.428
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	46.980	19.651	66.631	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	142.277	50.148	192.425	192.425
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.866.631	656.476	2.523.107	2.456.476

- I crediti tributari si riferiscono a.

.Crediti chiesti a rimborso euro 1.493;

.Acconto Irap euro 11.735.

-Crediti per imposte anticipate

Sono state calcolate sulle quote di ammortamento dell'Avviamento, temporaneamente non deducibili ai fini fiscali. Essi riguardano:

.Ires euro 57.317;

.Irap euro 9.314;

-Crediti verso controllate verso:

.Home Service Italia Srl euro 26.666;

-Altri Crediti sono:

.Note di credito da ricevere euro 3.275;

.Caparre date per acquisto di partecipazioni/rami d'azienda euro 162.000;

.Anticipi a fornitori euro 7.649,;

.Vari euro 19.500.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Nel rispetto dei principi di trasparenza e chiarezza si è provveduto a ripartire tutti i crediti della società per area geografica.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.223.957	2.223.957
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	26.666	26.666
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	13.428	13.428
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	66.631	66.631
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	192.425	192.425
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.523.107	2.523.107

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Rappresentano esclusivamente titoli negoziati sulla borsa italiana la cui valutazione al 31 dicembre 2022 é stata fatta al costo di acquisto comprensivi di oneri di diretta imputazione. La loro vendita totale é avvenuta nel mese di gennaio 2023 ad un valore superiore al costo di acquisto.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per la loro effettiva consistenza.

	Valore di inizio esercizio	Variatione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.777.351	(736.216)	2.041.135
Denaro e altri valori in cassa	10.303	(10.157)	146
Totale disponibilità liquide	2.787.654	(746.373)	2.041.281

Ratei e risconti attivi

Alla data di chiusura dell'esercizio, non sussistono ratei e risconti aventi durata superiore ai cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variatione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	52.604	(628)	51.976
Totale ratei e risconti attivi	52.604	(628)	51.976

Nel prospetto viene riassunto il dettaglio della voce in esame richiesto dal comma 1 punto 7 dell'art. 2427 del codice civile:

Descrizione	Importo
assicurazioni	19.377
pubblicità	8.006
leasing automezzi	5.701
canoni di noleggio	9.343
affitti	1.400
vari	8.149

Totale: 51.976

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Informazioni sullo stato patrimoniale Passivo

Il capitale sociale é rappresentato da nr. 7.104.750 azioni ordinarie, di cui 46.250 di nuova emissione derivante dalla richiesta di conversione di 185.000 warrants. Emessa una azione ordinaria ogni quattro warrants posseduti.

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	3.661.765	23.125	132.515		3.552.375
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.222.850	109.150	-		2.332.000
Riserva legale	-	60.691	-		60.691
Altre riserve					
Riserva avanzo di fusione	3.966	-	-		3.966
Varie altre riserve	1	-	1		-
Totale altre riserve	3.967	-	1		3.966
Utili (perdite) portati a nuovo	-	1.153.112	-		1.153.112
Utile (perdita) dell'esercizio	1.213.803	-	1.213.803	1.370.424	1.370.424
Totale patrimonio netto	7.102.385	1.346.078	1.346.319	1.370.424	8.472.568

L'importo del capitale sociale al 31 dicembre 2022 ammonta a euro 3.552.375. L'incremento di euro 23.125 si riferisce all'esercizio dell'opzione di conversione di parte dei Warrant emessi nel 2021, la diminuzione invece si é resa necessaria in quanto nell'occasione di aumento del capitale avvenuto nel 2021, sono stati ricompresi euro 132.515 che rappresentavano il valore dei Warrants convertibili in azioni la cui opzione non era ancora stata esercitata.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Nel seguente prospetto si forniscono in maniera schematica le informazioni richieste dal comma 7-bis dell'art. 2427 del codice civile in merito alla possibilità di utilizzazione, distribuibilità e utilizzazioni nei precedenti esercizi delle poste di patrimonio netto:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	3.552.375	sottoscrizione /utilizzo riserve	b	-	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.332.000	sottoscrizione	a - b - c	2.332.000	0	0
Riserva legale	60.691	accantonamento utili	b	-	0	75.000
Altre riserve						
Riserva avanzo di fusione	3.966	fusione per incorporazione	a - b	-	0	99.047
Totale altre riserve	3.966			-	0	99.047
Utili portati a nuovo	-		a	-	-	2.524.841
Totale	5.949.032			2.332.000	0	2.698.888
Residua quota distribuibile				2.332.000		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni	Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro
-------------	---------	------------------	------------------------------	-------------------	--	--	---

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Altre voci del Passivo

Nel paragrafo successivo, nel rispetto dell'art. 2427 comma primo nr. 4) sono descritte le variazioni intervenute nel patrimonio netto nel corso dei tre esercizi precedenti

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve	Riserva sovrapprezzo azioni	Utili di esercizi precedenti	Risultato d' esercizio	Totale
Valori al 31.12.2019	1.500.000	5.000	0		223.831	570.510	2.299.341
Destinazione del risultato dell'esercizio		70.000			500.510	(570.510)	0
<i>delibera assembleare distribuzione dividendi 16.06.2020</i>					(100.000)		(100.000)
<i>aumento capitale sociale 29.06.2020</i>	500.000				(500.000)		0
<i>Risultato al 31.12.2020</i>						701.612	701.612
Valori al 31.12.2020	2.000.000	75.000	0	0	124.341	701.612	2.900.953
Destinazione del risultato dell'esercizio							0
<i>riserva da fusione rp</i>			103.013				103.013
<i>aumento capitale sociale 15.04.21</i>	1.000.000	(75.000)	(99.047)		(124.341)	(701.612)	0
<i>Aumento capitale sociale 03/11 /2021</i>	661.765			2.222.850			2.884.615
<i>Risultato al 31.12.2021</i>						1.213.803	1.213.803
Valori al 31.12.2021	3.661.765	0	3.966	2.222.850	0	1.213.803	7.102.384
Destinazione del risultato dell'esercizio		60.691			1.153.112	(1.213.803)	0
<i>rettifica imputazione dei warrants a cap. soc.</i>	(132.515)						(132.515)
<i>conversione warrants</i>	23.125	0			0		23.125
<i>delibera conversione warrants</i>				109.150			109.150
<i>Risultato al 31.12.2022 arrotondamento</i>						1.370.878	1.370.878
Valori al 31.12.2022	3.552.375	60.691	3.966	2.332.000	1.153.112	1.370.878	8.473.023

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Trattamento di Fine Rapporto rappresenta l'ammontare delle somme spettanti ai lavoratori dipendenti sulla base della normativa vigente e dei contratti di lavoro; comprende anche la componente per adeguamento di trattamento fine rapporto maturato in anni precedenti.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	379.942
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	126.772
Utilizzo nell'esercizio	68.312
Altre variazioni	1
Totale variazioni	58.461
Valore di fine esercizio	438.403

Debiti

I debiti sono espressi in base al loro ammontare effettivo e comprendono anche quanto dovuto a terzi a fronte di operazioni effettuate nell'esercizio, la cui fattura non è pervenuta entro l'esercizio stesso.

Nel bilancio vi è iscritto un debito di natura commerciale nei confronti della società collegata "PowerPoint City Car Srl" di euro 666.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	45.456	23.225	68.681	32.591	36.090
Debiti verso fornitori	426.526	(251.164)	175.362	175.362	-
Debiti tributari	188.861	(64.238)	124.623	124.623	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	96.573	21.117	117.690	117.690	-
Altri debiti	224.259	117.743	342.002	319.502	22.500
Totale debiti	981.675	(153.317)	828.358	769.768	58.590

I debiti verso banche sono relativi a finanziamenti finalizzati all'acquisto di autovetture aziendali.

I debiti verso i fornitori sono comprensivi delle fatture da ricevere per euro 74.238.

Quelli tributari riguardano: l'accantonamento Ires euro 20.087; Erario conto ritenute dipendenti per euro 40.747; Erario Conto Iva per euro 63.635 e Addizionale Regionali per euro 154.

I debiti previdenziali riguardano i contributi dipendenti, euro 114.492, Inail, euro 95,64 e fondi integrativi Pensioni, euro 2.237.

Gli altri debiti sono relativi a:

- .stipendi dipendenti, euro 240.320;
- .N.C. da emettere, euro 6.224;
- .anticipi da clienti, euro 2.708;
- .cauzioni di terzi, euro 1.949;
- .pagamenti rateali, euro 250;
- .V/eredi Mazza, euro 22.500;
- .altri debiti euro 68.048:

Suddivisione dei debiti per area geografica

In ossequio ai principi di chiarezza e trasparenza si è provveduto a ripartire tutti i debiti contratti dalla società per area geografica.

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	68.681	68.681
Debiti verso fornitori	175.362	175.362
Debiti tributari	124.623	124.623
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	117.690	117.690
Altri debiti	342.002	342.002
Debiti	828.358	828.358

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In bilancio non sono iscritti debiti assistiti da garanzia reale.

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	68.681	68.681
Debiti verso fornitori	175.362	175.362
Debiti tributari	124.623	124.623
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	117.690	117.690
Altri debiti	342.002	342.002
Totale debiti	828.358	828.358

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	8.792	4.937	13.729
Totale ratei e risconti passivi	8.792	4.937	13.729

Nel prospetto viene riassunto il dettaglio della voce in esame richiesto dal comma 1 punto 7 dell'art. 2427 del codice civile:

Descrizione Risconti	Importo
ricavi anticipati	13.729

Nota integrativa, conto economico

Informazioni sul conto economico

Valore della produzione

I "ricavi delle vendite e delle prestazioni" sono rilevati al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi relativi all'amministrazione ordinaria degli immobili	3.928.920
Ricavi relativi a opere straordinarie - ristrutturazioni edilizie (bonus fiscali)	942.494
Ricavi per attività di property	206.463
Totale	5.077.877

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Si forniscono di seguito le informazioni espressamente richieste dal comma 10 dell'art. 2427 del c.c circa la ripartizione dei ricavi per area geografica, in quanto ritenuta significativa.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	5.077.877
Totale	5.077.877

Dettaglio degli altri ricavi e proventi

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
affitti attivi	25.330	-99	25.231
crediti d'imposta su pubblicità e quotazione in borsa	6.281	263.536	269.817
sopravvenienze attive	26.154	-7.055	19.099
recupero spese	4.779	-2.119	2.660
varie	10.120	-8.214	1.906

Totale: 318.713

Dettaglio dei ricavi delle vendite e delle prestazioni

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
ricavi relativi all'amministrazione ordinaria degli immobili	2.820.747	1.108.173	3.928.920
ricavi relativa opere straordinarie - ristrutturazioni edilizie (bonus fiscali)	1.559.398	-616.904	942.494
ricavi per attività di property	210.366	-3.903	206.463

Totale: 5.077.877

Composizione del Valore della produzione

Voce	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.590.511	487.366	5.077.877
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e prodotti finiti			
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) Altri ricavi e proventi	78.974	239.739	318.713
Totale del valore della produzione	4.669.485	727.105	5.396.590

Costi della produzione

I costi della produzione, al pari dei ricavi, sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse.

Variazioni più significative avvenute nei costi della produzione:**Costi per servizi**

Gli incrementi maggiori sono dovuti agli oneri per quotazione in borsa pari a euro 129.095 ed alle prestazioni da terzi per euro 64.354;

Costi per il personale dipendente

Incrementatosi di euro 391.073, è dovuto al numero maggiore del personale dipendente ed alla rivalutazione del TFR

Godimento dei beni di terzi

Presenta un incremento complessivo di euro 22.523 dovuto principalmente dal noleggio delle attrezzature.

Oneri diversi di gestione

La voce "varie" è composta principalmente da:

- .Rimborso spese amministratori e collaboratori
- .Spese varie fiscalmente indeducibili
- .Multe/Ammende
- .Acquisto riviste

Dettaglio dei costi della produzione

Voce	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	64.702	10.632	75.334
7) Per servizi	814.290	264.036	1.078.326
8) Per godimento di beni di terzi	254.338	22.523	276.861
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	1.122.168	285.815	1.407.983
b) Oneri sociali	304.699	64.576	369.275
c) Trattamento di fine rapporto	84.194	39.446	123.640
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	4.070	1.236	5.306
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	306.768	-63.936	242.832
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	36.219	-1.719	34.500

c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilita' liquide			
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione	84.135	73.287	157.422
Totale dei costi della produzione	3.075.583	695.896	3.771.479

Dettaglio dei costi per acquisto materie prime, sussidiarie e di consumo

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
materiale di consumo	64.702	10.632	75.334

Totale: 75.334

Dettaglio delle variazioni degli oneri diversi di gestione

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
sopravvenienze passive	28.915	-21.096	7.819
spese relative ad immobili civili	12.925	-6.114	6.811
imu	2.901	-80	2.821
tari	2.935	-38	2.897
imposta di registro	2.513	1.026	3.539
omaggi/liberalita'		10.644	10.644
libri/giornali		8.295	8.295
multe/ammende		7.490	7.490
varie	33.946	73.160	107.106

Totale: 157.422

Dettaglio dei costi di godimento beni di terzi

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
affitti passivi/spese condominiali	191.170	1.877	193.047
canoni leasing	27.299	1.055	28.354
noleggi attrezzature	35.869	19.591	55.460

Totale: 276.861

Dettaglio dei costi del personale

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
stipendi	1.122.168	285.815	1.407.983
contributi inps/inail	304.699	64.576	369.275
trattamento di fine rapporto	84.194	39.446	123.640
altri costi del personale	4.070	1.236	5.306

Totale: 1.906.204

Dettaglio delle variazioni degli ammortamenti e svalutazioni

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
ammortamento beni immateriali	306.768	-63.936	242.832
contributi inps/inalammortamento beni materiali	36.219	-1.719	34.500

Totale: 277.332

Dettaglio dei costi per servizi

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Valore esercizio corrente
pubblicita'	80.423	-26.224	54.199
energia elettrica	15.756	15.784	31.540
consulenze professionali e legali notarli	450.157	7.681	457.838
spese telefoniche	38.991	-7.443	31.548
collegio sindacale	14.586	6.387	20.973
costi quotazione borsa	3.673	129.095	132.768
assicurazioni	31.806	3.875	35.681
compenso amministratori	12.600	7.400	20.000
prestazioni da terzi	49.493	54.723	104.216
revisioni contabili		42.150	42.150
canoni aggiornamenti software/assistenza	12.572	21.092	33.664
servizi internet	9.111	3.359	12.470
manutenzioni/riparazioni	35.392	-1.705	33.687
lavoratori occasionali	24.578	-18.329	6.249
spese di rappresentanza	8.048	6.443	14.491
parcheggi	11.100	949	12.049
varie	16.004	18.799	34.803

Totale: 1.078.326

Proventi e oneri finanziari

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi diversi dai dividendi	
Da altri	16.340
Totale	16.340

Trattasi di dividendi percepiti su azioni facenti parte del capitale circolante.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari	
Altri	28.479
Totale	28.479

Dettaglio degli interessi ed altri oneri finanziari

Descrizione	Importo
ARROTONDAMENTI PASSIVI	166

INTERESSI PASSIVI INDEDUCIBILI	19
INTERESSI PASSIVI DEDUCIBILI	2.941
ONERI BANCARI FINANZIARI	6.617
INTERESSI PASSIVI DI CONTO CORRENTE	13
ABBUONI PASSIVI FINANZIARI	45
INTERESSI PASSIVI DI MORA	5
INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI	301
MINUSVALENZE PER CESSIONE TITOLI ATTIVO CIRCOLANTE	18.370
INTERESSI PASSIVI DIVERSI	2

Totale: 28.479

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Sono calcolate secondo le aliquote e le norme vigenti sulla base dei redditi imponibili dell'esercizio.

Imposte differite

Non sono state contabilizzate passività per imposte differite in quanto non si sono verificati gli eventi per tale obbligo.

Imposte anticipate

Sono state contabilizzate attività per imposte anticipate in quanto vi sono differenze temporanee deducibili da riversare nei successivi esercizi.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee imponibili	70.433	70.433
Differenze temporanee nette	70.433	70.433
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(40.413)	(6.567)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(16.904)	(2.747)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(57.317)	(9.314)

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
avviamento	140.866	140.866	24,00%	33.808	3,90%	2.747

Prospetto di riconciliazione tra onere di bilancio e onere teorico IRES

Descrizione	Importo
Risultato prima delle imposte	1.790.636
Onere fiscale teorico IRES	429.753
Differenze permanenti in aumento	186.840
Differenza permanenti in diminuzione	353.990
Risultato prima delle imposte rettificato per differenze permanenti (A)	1.623.486
Imposta IRES di competenza dell'esercizio	389.637
Differenze temporanee deducibili:	
Totale imponibile (A + B - C)	1.623.486
Abbattimento ACE e altre variazioni rilevanti ai fini IRES	46.391
Totale imponibile fiscale	1.577.095
Totale imposte correnti sul reddito imponibile	378.503

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva IRES

Descrizione	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Aliquota ordinaria IRES %	24	24
+ Effetto delle differenze permanenti (A)	-2,24	3
- Effetto derivante dall'abbattimento ACE e altre variazioni IRES	0,62	5,77
Aliquota effettiva IRES %	21,14	21,23

Prospetto di riconciliazione tra onere di bilancio e onere teorico IRAP

Descrizione	Importo
Saldo valori contabili IRAP	3.531.769
Aliquota ordinaria IRAP %	3,90
Onere fiscale teorico IRAP	137.739
Differenze permanenti in aumento IRAP	121.631
Differenza permanenti in diminuzione IRAP	2.086.852
Saldo valori contabili IRAP rettificato per differenze permanenti (A)	1.566.548
Imposta IRAP di competenza dell'esercizio	61.095
Differenze temporanee deducibili	
Totale imponibile (A + B + C)	1.566.548
Totale imponibile fiscale	1.566.548
Totale imposte correnti sul reddito imponibile	61.095

Dettaglio imposte correnti, differite e anticipate contabilizzate in bilancio

		Esercizio precedente	Esercizio corrente
20) Imposte sul reddito d'esercizio correnti, differite e anticipate		371.543	420.212
Imposte correnti		409.595	439.863
- Di cui per IRES	336.407		378.503
- Di cui per IRAP	73.188		61.360
Imposte differite e anticipate		-38.052	-19.651
Di cui per IRES		-32.733	-16.904
- Accantonamento imposte anticipate IRES	32.733		16.904

Di cui per IRAP		-5.319		-2.747
- Accantonamento imposte anticipate IRAP	5.319		2.747	

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

	Numero medio
Quadri	1.00
Impiegati	51.00
Altri dipendenti	6.00
Totale Dipendenti	58.00

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	20.000	20.973

Compensi al revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	21.480
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	21.480

Categorie di azioni emesse dalla società

Nel corso dell'esercizio sono state emesse nr. 46.250 di nuove azioni al valore nominale di euro 0.50, derivanti alla conversione di nr. 185.000 warrants.

Una azione ogni quattro warrants posseduti

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
azioni ordinarie	7.058.500	3.529.250	46.250	23.125	7.104.750	3.552.375
Totale	7.058.500	3.529.250	46.250	23.125	7.104.750	3.552.375

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non vi sono impegni o garanzie assunti/date dalla società non risultanti dallo stato patrimoniale, differenti dal contratto di leasing contabilizzato con il metodo patrimoniale, il cui impegno alla data del 31 dicembre 2022 ammonta euro 39.564.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Non vi sono patrimoni dedicati ad uno specifica affare

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio la società ha effettuato operazione di carattere commerciale e precisamente ha ricevuto fatture per euro 23.523 oltre IVA dalla società collegata PowerPoint City Car Srl. L'acquisto ha riguardato l'energia elettrica.

Inoltre è stato effettuato un finanziamento alla società controllata Home Service Italia Srl per far fronte alle sue esigenze immediate di cassa.

L'importo finanziato risulta essere, alla chiusura dell'esercizio, di euro 26.666.

Si segnala infine che il Presidente del Consiglio di Amministrazione di SIF Italia SpA, Dott. Reale Ruffino Luca Giuseppe, ha acquistato n° 323.461 azioni di Visibilia Editore SpA pari al 8.93% del capitale sociale di detta società, come da comunicato stampa del 13 marzo 2023 apparso sul sito di Visibilia Editore SpA.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha stipulato accordi non risultanti nello Stato Patrimoniale.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio la società ha acquisito la partecipazione del 100% della società "Casa Srl" operante nel territorio di Lecco. Acquisto avvenuto in data 23 marzo 2023.

La società ha inoltre incrementato la propria quota di partecipazione nella Visibilia Editore SpA acquistando nel 2023 nr. 619.861 per un valore di euro 50.850.

In data 7 marzo 2023 il Presidente del Consiglio di Amministrazione di SIF Italia SpA, Dott. Reale Ruffino Luca Giuseppe, è stato nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione di Visibilia Editore SpA.

Come da comunicato stampa del 13 marzo 2023 apparso sul sito di Visibilia Editore SpA, le azioni detenute alla stessa data da parte di SIF Italia SpA e dal Dott. Reale Ruffino Luca Giuseppe in Visibilia Editore SpA sono rispettivamente le seguenti:

- SIF Italia SpA n° 1.473.395 azioni, pari al 25,09%
- Dott. Reale Ruffino Luca Giuseppe n° 190.000, pari al 3,24%

In data 29 marzo i soci di Cinzia Tarabella e Luca Giuseppe Reale Ruffino hanno sottoscritto un accordo di investimento vincolante con **OXY Capital SGOIC S.A.** avente per oggetto, la cessione da parte degli azionisti venditori di azioni della società pari al 28% del capitale di Sif.

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Non vi sono strumenti finanziari derivati per i quali fornire le informazioni previste dal c.c.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

La società non è soggetta a direzione e coordinamento da parte di altre società.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125, della legge 124/17, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa delle somme in danaro eventualmente ricevute nell'esercizio a titolo di sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti in danaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria di qualunque genere, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al comma 112-bis del medesimo articolo, la società attesta che nel corso dell'esercizio al 31 dicembre 2022 ha ricevuto un contributo totale di euro 8.805 sotto forma di credito d'imposta su investimenti pubblicitari ed euro 261.012

sotto forma di credito d'imposta per l'avvenuta quotazione in borsa

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Il Consiglio di amministrazione propone di destinare l'utile di esercizio di Euro 1.370.424, come segue:

- Euro 68.600,00 a riserva legale;
- Euro 1.301.824 al conto Utili Portati a Nuovo.

Nota integrativa, parte finale

Consiglio di Amministrazione, conferma che il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e corrisponde alle scritture contabili.

Il Presidente del CDA
REALE RUFFINO LUCA GIUSEPPE



Dichiarazione di conformità del bilancio

Al Registro delle Imprese di Milano, io sottoscritto Tabolacci Antonino, nato ad Olevano Romano il 4 maggio 1948, consapevole delle responsabilità penali in caso di false dichiarazioni ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 /2000 dichiaro di essere iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Milano al nr. 2221 e di chiedere l'iscrizione della presente dichiarazione su designazione del soggetto obbligato.

Il sottoscritto Tabolacci Antonino dichiara, inoltre, che i documenti inviati sono conformi agli originali depositati presso la sede della società ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della legge 340/2000 e che gli stessi corrispondono alle risultanze delle scritture contabili

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società S.I.F. Italia S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sull'informativa riportata in nota integrativa, al paragrafo "Patrimonio Netto", in cui in sintesi gli Amministratori indicano che la Società, nel corso dell'esercizio 2022, ha azzerato l'importo dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti a fronte della riduzione di Capitale Sociale per euro 109.390 rappresentanti il valore dei Warrant convertibili in azioni la cui opzione non è ancora stata esercitata.

Richiamiamo inoltre l'attenzione sull'informativa riportata in nota integrativa, al paragrafo "Acquisizione di partecipazioni", in cui in sintesi gli Amministratori indicano che la Società, nel corso dell'esercizio 2022, ha perfezionato l'acquisizione dell'ulteriore 60% della GestioniStabili S.r.l. con sede a Trieste precedentemente partecipata al 40%; ha acquisito il 100% delle quote dello Studio Campana S.r.l. con sede a Milano, di Salvetti Srl con sede a Brescia e di Condominio Benessere con sede a Roma; ha acquisito il 25,87% di Casadio, Aimi & Partners Srl con sede a Russi precedentemente partecipata all'8% tramite la controllata Home Service Italia Srl ed il

14,994% di Visibilia Editore SpA con sede a Milano; infine ha sottoscritto l'aumento di capitale dal 75% all'87,75% della Home Service Italia Srl con sede a Roma.

Richiamiamo infine l'attenzione sull'informativa riportata in nota integrativa, al paragrafo "Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio", in cui gli Amministratori indicano che in data 29 marzo 2023 i soci di Cinzia Tarabella e Luca Giuseppe Reale Ruffino hanno sottoscritto un accordo di investimento vincolante con OXY Capital SGOIC S.A. avente per oggetto la cessione da parte degli stessi di azioni della società pari al 28% del capitale di SIF Italia SpA.

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

Altri aspetti

La società detiene significative partecipazioni di controllo e, come richiesto dalle norme di Legge, predispose il bilancio consolidato di gruppo che è stato da noi esaminato e per il quale viene emessa relazione in data odierna.

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

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

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

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

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

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

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale 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 d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della S.I.F. Italia S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della S.I.F. Italia S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della

S.I.F. Italia S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della S.I.F. Italia S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 13 aprile 2023

Crowe Bompani SpA



Alessandro Ruina

(Revisore Legale)