

APPROVAZIONE DEL BILANCIO INTERMEDIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2024

Dati di sintesi consolidati 1H24:

Valore della produzione: euro 3,243 milioni vs euro 4,452 milioni del 1H23 (-27%)

EBITDA: euro 0,088 milioni vs euro 1,485 milioni del 1H23 (-94%)

Risultato Netto consolidato: euro – 1,851 milioni vs euro 0,815 milioni del 1H23 (euro -2.665 milioni)

Indebitamento finanziario: euro (2,205) milioni di liquidità vs euro (2,602) milioni di liquidità del 31 dicembre 2023 (euro - 0,396 milioni)

Il Consiglio di amministrazione di Sif Italia S.p.A. (“SIF” o la “Società”) ha approvato il bilancio intermedio consolidato al 30 giugno 2024.

- Valore della produzione consolidato, pari ad euro 3,243 milioni, in diminuzione nel primo semestre 2024 rispetto ad euro 4,452 milioni del medesimo periodo 2023 (-27%).
- EBITDA consolidato semestrale 2024 pari ad euro 0,088 milioni, in contrazione rispetto ad euro 1,485 milioni del primo semestre 2023 (- 94%).
- Risultato netto consolidato semestrale 2024 pari ad euro -1,851 milioni, in diminuzione rispetto ad euro 0,815 milioni del primo semestre 2023 (euro -2.665 milioni)
- Indebitamento finanziario netto consolidato pari a euro (2,205) milioni di liquidità al 30 giugno 2024 rispetto al dato al 31 dicembre 2023 pari ad euro (2,602) milioni di liquidità (differenza di euro 0,396 milioni).

Milano, 27 settembre 2024 – Il Consiglio di Amministrazione di SIF, società quotata sul mercato Euronext Growth Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., società leader nel settore dell’amministrazione degli immobili, riunitosi in data odierna ha approvato il bilancio intermedio consolidato del gruppo chiuso al 30 giugno 2024 in conformità ai principi contabili italiani e assoggettato volontariamente a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione.

Nel commentare l’andamento del Gruppo, Acunto Vincenzo, Amministratore Delegato nominato a gennaio scorso ha commentato:

“L’evoluzione economica generale nel 2024 ha avuto un impatto significativo sul mercato immobiliare, sulle gestioni condominiali e sui servizi immobiliari, settori in cui il gruppo opera. Il valore consolidato del periodo risulta essersi decrementato di circa il 27% rispetto al periodo precedente pur rilevando un risultato positivo da quasi tutte le società controllate. Il peggioramento dei risultati della capogruppo è stato causato in parte dalla perdita di mandati presso la sede di Milano, ma è anche dovuto alla chiusura di “bonus fiscali” che hanno determinato l’incremento di fatturato lo scorso anno.

Inoltre, sono da considerarsi:

- *L'impatto reputazionale dovuto al caso "Visibilia" e alla tragica morte del precedente amministratore delegato e socio che hanno avuto un impatto significativo sulla fiducia dei clienti/condomini; questi eventi hanno generato incertezza e sfiducia, contribuendo alla perdita di mandati ed opportunità di business;*
- *Inoltre, la copertura della svalutazione della partecipazione in "Visibilia", e delle società controllate messe in liquidazione (nella città di Roma e Reggio Emilia) hanno determinato la perdita di periodo. L'Ebitda consolidato è positivo e, tenuto conto delle iniziative che il management sta ponendo in essere, guardiamo al prossimo futuro con ottimismo anche grazie alla chiusura di capitoli che hanno pesato sui conti di quest'ultimo periodo e che non avranno più riflessi sulle finanze della Società.*

Andamento Economico

Nel primo semestre 2024 il gruppo ha visto una diminuzione del valore della produzione (-27%) principalmente dovuto alla riduzione dei condomini gestiti sia dalla capogruppo, ma anche dalle altre società del gruppo, alla diminuzione gli introiti legati al Superbonus che sono terminati al 31 dicembre 2023 e alla chiusura della sezione del *Property & Asset Management* non più strategica per la crescita della capogruppo.

- Il *valore della produzione* consolidato del periodo risulta in decremento passando da euro 4,452 milioni nel primo semestre 2023 a euro 3,243 milioni nel primo semestre 2024 (-27%). Il peggioramento è stato causato principalmente dalla perdita di mandati di amministrazione condominiale delle società del gruppo. In particolare, tale effetto ha avuto origine principalmente nei seguenti motivi:
 - perdita di reputazionale dovuta essenzialmente al caso Visibilia ed alla tragica morte del precedente amministratore delegato e socio che hanno avuto un impatto significativo sulla fiducia dei clienti/condomini; questi eventi hanno generato incertezza e sfiducia, contribuendo alla perdita di mandati ed opportunità di business;
 - turnover dell'organico dipendente al gruppo verificatosi successivamente a tali eventi che ha ulteriormente complicato la messa in sicurezza dei mandati di gestione. In poco meno di 12 mesi il turnover della sede di Milano di SIF è stato pari al 65% creando così gravi inefficienze organizzative ed un sentiment negativo da parte dei condomini gestiti.

L'EBITDA consolidato pari ad euro 0,088 milioni nel primo semestre 2024 si attesta in diminuzione (-94%) rispetto al semestre 2023 pari ad euro 1,485 milioni in ragione: (i) da una parte alle suddette motivazioni alla base della contrazione dei ricavi e (ii) dall'altra ad un maggiore incremento percentuale dei costi per servizi dovuti ad una ristrutturazione e riorganizzazione aziendale e di alcuni costi straordinari "no core" come compensi corrisposti a professionisti, advisor finanziari e advisor legali. Inoltre incidono maggiori oneri diversi di gestione che si sono incrementati per effetto della contabilizzazione di sopravvenienze passive per un importo di circa 0,085 milioni in più rispetto all'esercizio precedente.

In tale contesto, come già anticipato, alcune società del gruppo hanno registrato delle performance negative che hanno appesantito la marginalità consolidata per effetto da una parte alla perdita dei mandati di amministrazione condominiale e quindi alla contrazione dei ricavi e dall'altra ad una non corretta gestione economico-finanziaria. Per tale ragione la Società ha deciso di mettere tali società in liquidazione: come nel caso della Home Service Italia Srl di Roma e dalla Sc.ot Servizi Srl di Reggio Emilia.

L'EBIT pari ad euro -1,075 milioni nel semestre 2024 risulta fortemente in diminuzione di circa euro 2,213 milioni rispetto ad euro 1,139 milioni del semestre 2023, per effetto principalmente delle seguenti svalutazioni e accantonamenti: (i) accantonamenti prudenziali su posizioni creditorie verso sia la Home Service Italia Srl (Euro 0,107 milioni) che verso la Visibilia (circa Euro 0,1 milioni); (ii) accantonamenti prudenziali su

contenziosi in corso con la Home Service Italia Srl per Euro 0,295 milioni, ed (iii) infine per la svalutazione delle altre immobilizzazioni immateriali (Euro 0,204 milioni) e da altri accantonamenti su crediti di dubbia esigibilità (Euro 0,162 milioni).

L'utile Netto al 30 giugno 2024 si attesta a euro -1,851 milioni con un decremento pari a circa 2,665 milioni rispetto a euro 0,815 milioni del primo semestre 2023 in ragione delle suddette dinamiche oltre che della svalutazione della partecipazione in Visibilia (– euro 0,663 nel semestre 2024, per un totale complessivo di euro 0,823).

Andamento Patrimoniale e Finanziario consolidato 1H24

Il Capitale Investito Netto si è decrementato di 1,578 milioni di euro passando da euro 6,972 milioni del 31.12.2023 ad euro 5,394 milioni del semestre 2024 in considerazione dei numerosi accantonamenti e svalutazioni avvenute nel corso del primo semestre dell'anno. In particolare, si evidenziano principalmente le seguenti variazioni: (i) le altre attività correnti si riducono di circa euro 0,865 milioni principalmente riconducibili alla svalutazione della partecipazione detenuta in Visibilia riclassificata già al 31.12.2023 tra le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni e (ii) l'importo netto fra i crediti ed i debiti tributari si incrementa di circa euro 0,814 milioni per effetto di maggiori crediti fiscali generati da superbonus.

L'indebitamento finanziario pari ad euro (2,205) milioni di liquidità al 30.06.2024 rispetto ad euro (2,602) milioni di liquidità al 31 dicembre 2023 registra una variazione negativa di circa 0,396 milioni. La liquidità è diminuita di circa euro 0,311 milioni principalmente per l'assorbimento dell'attività caratteristica mentre gli altri debiti non correnti si sono incrementati di circa 0,124 milioni per effetto della riclassifica di crediti tributari scaduti riconducibili principalmente alla Home Service Italia Srl.

Struttura del gruppo al 30 giugno 2024

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	Amministrazione di stabili
- Home Service Italia Srl in liq.	87.75%	si	Amministrazione di stabili
-Turotti & Partners Italia Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Studio A. Bononi Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Gestionestabili Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Studio Campana Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Salvetti Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Casa Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- SC.OT Servizi Srl in liq.	88.98%	si (1)	Amministrazione di stabili
- Condominio Benessere Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Casadio, Aimi & Partners Italia Srl	90.92%	si (2)	Amministrazione di stabili
- Chiavari Amministrazioni Srl	100%	si	Amministrazione di stabili
- Power Point City Car Srl	50%	si (3)	Resellers

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

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

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

Le variazioni nella struttura del Gruppo intervenute nel corso dell'esercizio: (i) in data 31 maggio 2024 la società Home Service Italia Srl è stata messa in liquidazione; (ii) in data 22 aprile 2024 la società SC.OT. Servizi Srl è stata messa in liquidazione; (iii) in data 06 febbraio 2024 è stato acquistato il 38,5% del capitale sociale della società "Turotti & Partners Italia Srl", quest'ultima già posseduta per il 61,5%.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

1. **Accordi commerciali:** Tra luglio e settembre 2024, Sif Italia ha concluso nuovi accordi commerciali con diversi gruppi nazionali anche attraverso la società “Condominio Benessere” che nel frattempo ha cambiato oggetto sociale ed è stata trasferita con la sede legale da Roma a Milano. Questi contratti hanno ampliato il portafoglio di gestione della società, contribuendo a incrementare il fatturato previsto per la seconda metà dell’anno.

2. **Riorganizzazione interna:** È stata avviata una importante riorganizzazione interna che mira a migliorare l’efficienza operativa. Tra le principali azioni intraprese, ci sono l’adozione di nuove tecnologie per la gestione dei dati e il miglioramento delle procedure di comunicazione con i clienti e i fornitori. Hanno fatto l’ingresso in società anche nuove figure professionali con una expertise dedicata che sono andate a creare il “middle management” nel funzionigramma aziendale.

3. **Progetti di sostenibilità:** Da luglio 2024, Sif Italia ha implementato una serie di progetti volti a rendere più sostenibile la gestione degli immobili, riducendo i consumi energetici e promuovendo l’adozione di pratiche ecosostenibili nei condomini gestiti. Questi progetti rientrano in un piano di lungo termine per posizionare l’azienda come leader nel settore della sostenibilità immobiliare.

Prevedibile andamento della gestione di Sif Italia Spa:

Con la riorganizzazione ormai in fase avanzata e la risoluzione delle ormai note problematiche extrabusiness, l’azienda prevede un andamento positivo nella seconda metà del 2024, grazie ai seguenti fattori:

1. **Crescita del portafoglio clienti:** Gli accordi commerciali già stipulati, unitamente a trattative in corso con ulteriori clienti, lasciano presagire una crescita significativa del portafoglio di gestione. Questo aumento è atteso contribuire a una crescita potenziale del fatturato complessivo.

2. **Miglioramento dei margini operativi:** Le iniziative volte a incrementare l’efficienza operativa, inclusa la digitalizzazione dei processi e la riorganizzazione interna, sono previste contribuire a una riduzione dei costi e a un miglioramento dei margini di profitto.

3. **Iniziative di sostenibilità e innovazione:** I progetti ecosostenibili stanno già ricevendo un riscontro positivo da parte dei clienti e possono portare ulteriori opportunità di espansione, specialmente in un contesto di crescente attenzione verso la sostenibilità ambientale.

4. **Rafforzamento della leadership di mercato:** Grazie alla guida del nuovo CEO Vincenzo Acunto e al consolidamento delle relazioni commerciali, Sif Italia prevede di consolidare ulteriormente la propria posizione di leader nel settore della gestione condominiale e immobiliare.

Questa previsione tiene conto delle dinamiche di mercato attuali, delle iniziative strategiche già intraprese e del potenziale di espansione derivante dalle attività in corso.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Conto Economico	30.06.2024	30.06.2023	Var %
(Dati in Euro)	Cons.	Cons.	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.091.835	4.388.497	-30%
Altri ricavi e proventi	150.694	63.185	138%
Valore della produzione	3.242.529	4.451.682	-27%
Costi mat. prime, sussid., consumo, merci	(56.654)	(46.769)	21%
Variazione rimanenze	0	(150)	-100%
Costi per servizi	(1.194.321)	(1.117.923)	7%
Costi per godimento beni di terzi	(216.612)	(222.510)	-3%
Costi per il personale	(1.454.140)	(1.481.997)	-2%
Oneri diversi di gestione	(232.417)	(97.378)	139%
EBITDA	88.385	1.484.955	-94%
Ammortamenti e svalutazioni	(661.495)	(346.249)	91%
Accantonamenti	(501.666)	0	n/a
EBIT	(1.074.776)	1.138.706	-194%
Risultato finanziario	(721.371)	80.397	-997%
EBT	(1.796.147)	1.219.103	-247%
Imposte correnti	(54.415)	(404.490)	-87%
Risultato d'esercizio	(1.850.562)	814.613	-327%
di cui di Gruppo	(1.775.489)	816.628	-317%
di cui di terzi	(75.073)	(2.015)	3626%

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

Stato Patrimoniale	30.06.2024	31.12.2023	Var %
(Dati in Euro)	Cons.	Cons.	
Immobilizzazioni immateriali	1.743.542	2.157.920	-19%
Immobilizzazioni materiali	948.834	1.044.317	-9%
Immobilizzazioni finanziarie	283.139	305.518	-7%
Attivo Fisso Netto	2.975.515	3.507.755	-15%
Crediti commerciali	3.291.945	4.308.128	-24%
Debiti commerciali	(527.962)	(568.664)	-7%
Capitale Circolante Commerciale	2.763.983	3.739.464	-26%
Altre attività correnti	477.811	1.342.617	-64%
Altre passività correnti	(1.381.250)	(1.374.287)	1%
Crediti e debiti tributari	1.430.226	616.568	132%
Ratei e risconti netti	103.162	17.031	506%
Capitale Circolante Netto	3.393.932	4.341.393	-22%
TFR e altri Fondi	(975.322)	(877.121)	11%
Capitale Investito Netto (Impieghi)	5.394.125	6.972.027	-23%
Debiti finanziari	551.375	466.503	18%
Crediti finanziari	(750)	(33.240)	-98%
Disponibilità liquide	(2.755.768)	(3.034.770)	-9%
Posizione Finanziaria Netta	(2.205.143)	(2.601.507)	-15%
Capitale sociale	3.552.375	3.552.375	0%
Riserve	5.904.846	5.728.455	3%
Risultato d'esercizio	(1.775.489)	243.395	-829%
Patrimonio Netto di Gruppo	7.681.732	9.524.225	-19%
Capitale sociale e riserve di terzi	(7.390)	83.690	-109%
Risultato d'esercizio di terzi	(75.073)	(34.381)	118%
Patrimonio Netto di terzi	(82.463)	49.309	-267%
Patrimonio Netto	7.599.269	9.573.534	-21%
Totale Fonti	5.394.125	6.972.027	-23%

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

Indebitamento finanziario netto	30.06.2024	31.12.2023	Var. %
(Dati in Euro/000)	Cons.	Cons.	
A. Disponibilità liquide	2.756	3.035	-9%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	–	–	n/a
C. Altre attività finanziarie correnti	1	33	-98%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	2.757	3.068	-10%
E. Debito finanziario corrente	69	86	-19%
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	–	–	n/a
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	69	86	-19%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(2.687)	(2.983)	-10%
I. Debito finanziario non corrente	15	38	-61%
J. Strumenti di debito	–	–	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	467	343	36%
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	482	381	27%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(2.205)	(2.602)	-15%

SIF ITALIA S.P.A.

Sede Legale: Via Lovanio 6, 20121 Milano

Capitale Sociale Euro 3.552.375 i.v.

Codice Fiscale: 08351470151

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

Rendiconto finanziario

(Valori espressi in Euro)

	30/06/2024	31/12/2023
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.850.562	209.014
Imposte sul reddito	54.415	473.746
Oneri finanziari netti	62.214	-59.450
Rivalutazione/svalutazione partecipazioni	659.157	-50.464
(Plusvalenza) minusvalenza da cessione immobilizzazioni	-54.971	0
1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte, interessi e plus/minusvalenze da cessione	-1.129.747	572.846
Accantonamento ai fondi del personale e altri fondi	733.829	631.676
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	31.638	57.120
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	262.197	577.032
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	204.784	0
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.232.448	1.265.828
Variazione rimanenze	0	150
Variazione crediti commerciali	1.016.183	-46.953
Variazione crediti/debiti tributari	-682.269	-688.041
Variazione attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	160.105	-127.477
Variazione altri crediti	-79.894	-489
Variazione ratei e risconti attivi/passivi	-86.131	-34.988
Variazione debiti verso soci	0	0
Variazione debiti verso altri finanziatori	-4.081	1.670
Variazione debiti per acconti	-15.555	33.265
Variazione debiti commerciali	-40.702	201.900
Variazione dei crediti e debiti verso società controllate e collegate	21.345	-236.345
Variazione debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	4.196	51.749
Variazione altri debiti	11.466	603.078
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	304.663	-242.481
Altre variazioni	-447.356	-682.559
(Utilizzo dei fondi)	-303.570	-120.315
3. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-750.926	-802.874
A Flusso netto generato / (assorbito) dalla gestione reddituale	-343.562	793.319
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	52.077	-123.859
Investimenti /disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie e altre attività finanziarie non immobilizzate	76.693	159.198
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali e differenze da acquisizioni consolidate	33.584	-490.845
B Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento	162.354	-455.506
Variazioni debiti verso banche	-35.580	-13.500
Proventi (oneri) finanziari incassati (pagati)	-62.214	59.450
Aumento di capitale e altre variazioni	0	0
Versamento Riserva sovrapprezzo delle azioni	0	0
C Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento	-97.794	45.950
D Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (A+B+C)	-279.002	383.763
E Disponibilità liquide all'inizio del periodo	3.034.770	2.651.007
F Disponibilità liquide a fine esercizio (D+E)	2.755.768	3.034.770

Per ulteriori informazioni:

<https://www.sifitalia.it>

Investor relator

Mirko Reale Ruffino
Investor@sifitalia.it
Via Lovanio, 6 – 20121 Milano
Tel. +39.02.29000707
Fax +39.02.6597202

Euronext Growth Advisor

Francesco Colletti
f.colletti @finnat.it
Piazza del Gesù, 49 - 00186 Roma

Specialist e Corporate Broker

Banca Finnat S.p.A.
Palazzo Altieri Piazza del Gesù, 49 - 00186 Roma
Desk Corporate Broking
E-mail: Istituzionali@finnat.it
Tel. +39 06 69933 446/417/393