

BILANCIO INTERMEDIO CONSOLIDATO AI 30 GIUGNO 2024

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

SIF ITALIA S.p.A.

**RELAZIONE SULLA GESTIONE AL
BILANCIO INTERMEDIO CONSOLIDATO
AL 30 GIUGNO 2024**

SIF ITALIA SPA

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

Capitale sociale Euro 3.552.375

Relazione sulla gestione al bilancio intermedio consolidato al 30/06/2024

Premessa

Signori Azionisti,
l'esercizio chiuso al 30/06/2024 riporta una perdita pari a Euro (1.850.562), di cui Euro (1.775.489) riferibile al Gruppo e Euro (75.073) riferibile ai terzi.

Introduzione

La presente relazione sulla gestione costituisce un elemento autonomo a corredo del bilancio intermedio consolidato al 30 giugno 2024.

Il documento, redatto ai sensi dell'art. 2428 del c.c., nonché secondo i Principi Contabili Italiani formulati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), 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 intermedio consolidato è la più chiara dimostrazione della situazione in cui si trova la società. Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere che i risultati raggiunti nel corso del periodo 1° gennaio 2024 - 30 giugno 2024 riflettono l'assorbimento di poste negative rinvenienti da un processo di riorganizzazione iniziato nei primi mesi dell'anno che hanno risentito anche dell'effetto negativo della messa in liquidazione delle due società di Roma e Reggio Emilia e della svalutazione dell'investimento in Visibilia. Si evidenzia che il bilancio è stato redatto con riferimento alle norme del Codice civile, dell'OIC 30, nonché nel rispetto della normativa fiscale vigente.

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

Andamento economico generale

L'evoluzione economica generale nel 2024 ha avuto un impatto significativo sul mercato immobiliare, sulle gestioni condominiali e sui servizi immobiliari, settori in cui opera **Sif Italia Spa**. L'andamento economico globale è stato caratterizzato da una serie di dinamiche che hanno influenzato la crescita e le operazioni del gruppo. Ecco alcuni aspetti chiave:

1. Aumento dei tassi d'interesse

Le politiche monetarie restrittive messe in atto dalle principali banche centrali per combattere l'inflazione hanno portato a un aumento dei tassi d'interesse. Questo ha influenzato direttamente il settore immobiliare e condominiale, rendendo più costoso l'accesso al credito e quindi riducendo la domanda di mutui e transazioni immobiliari. Tuttavia, Sif Italia ha saputo adattarsi, concentrando i propri sforzi sui servizi di riqualificazione energetica e di gestione condominiale, meno esposti agli impatti immediati dei tassi d'interesse più alti.

2. Inflazione e aumento dei costi operativi

L'inflazione ha portato a un incremento dei costi operativi, soprattutto per quanto riguarda l'energia, i materiali da costruzione e i servizi di manutenzione. Sif Italia ha dovuto affrontare la sfida di mantenere i margini di profitto senza incrementare eccessivamente le spese condominiali. Tuttavia, il gruppo è riuscito a mitigare questi effetti grazie all'adozione di tecnologie digitali e soluzioni automatizzate, che hanno migliorato l'efficienza operativa e ridotto i costi.

3. Spinta verso la sostenibilità

Le normative e le iniziative governative volte alla sostenibilità, in particolare quelle dell'Unione Europea, hanno avuto un impatto positivo su Sif Italia. Le politiche di transizione energetica, come il **Superbonus 110%** e altre agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica, hanno creato opportunità per il gruppo, favorendo la crescita nel settore delle ristrutturazioni e della gestione dei progetti green. Il gruppo ha capitalizzato queste tendenze aumentando i ricavi provenienti da consulenze e gestione di progetti di riqualificazione.

4. Transizione digitale e automazione

L'evoluzione tecnologica ha continuato a influenzare il settore della gestione condominiale, con una crescente domanda di servizi digitalizzati e automatizzati. Questo ha rappresentato una delle aree di forza per Sif Italia, che ha investito significativamente in soluzioni digitali, come app per la gestione condominiale, piattaforme per la comunicazione con i residenti e strumenti di gestione predittiva delle manutenzioni. Questi investimenti hanno permesso di migliorare l'efficienza e di rispondere alla crescente richiesta di trasparenza e servizi personalizzati da parte dei clienti.

5. Rallentamento della crescita economica globale

La ripresa economica post-pandemica è stata più debole del previsto, con la crescita globale che ha subito rallentamenti dovuti a fattori geopolitici (come la guerra in Ucraina), l'instabilità delle catene di approvvigionamento e le pressioni inflazionistiche. Questi fattori hanno influenzato negativamente la fiducia dei consumatori e degli investitori, rallentando alcune aree del mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda gli investimenti in nuove costruzioni. Tuttavia, Sif Italia ha saputo mantenere la propria stabilità concentrandosi su servizi di manutenzione e gestione esistenti, che hanno risentito meno delle fluttuazioni economiche.

6. Globalizzazione e filiera dei materiali

Le difficoltà nelle catene di approvvigionamento globali hanno influito sui tempi e sui costi dei progetti immobiliari e di manutenzione. La carenza di materiali e l'aumento dei costi di trasporto hanno rallentato alcuni progetti di riqualificazione e manutenzione straordinaria. Questo ha spinto Sif Italia a cercare soluzioni più efficienti a livello locale, investendo in fornitori locali e riducendo la dipendenza da filiere globali per alcuni materiali e servizi.

7. Focus sui servizi integrati

Un altro importante condizionamento legato all'evoluzione economica globale è la crescente richiesta di servizi immobiliari integrati. In un contesto economico più incerto, molti clienti preferiscono affidarsi a un unico fornitore per la gestione completa dei loro immobili, inclusi servizi di manutenzione, consulenze legali e fiscali, e soluzioni di efficienza energetica. Sif Italia ha risposto a questa domanda con successo, ampliando la propria offerta di servizi integrati, migliorando la fidelizzazione dei clienti e incrementando i ricavi da servizi accessori.

8. Effetti della geopolitica

Gli effetti della geopolitica, come l'incertezza derivante dai conflitti internazionali e dalle tensioni commerciali tra le principali potenze economiche, hanno aggiunto un ulteriore livello di complessità al panorama economico globale. Tuttavia, grazie alla sua operatività prevalentemente locale, Sif Italia è stata meno esposta a queste dinamiche, concentrandosi su un contesto nazionale stabile.

Conclusioni

Nel complesso, l'evoluzione economica generale del 2024 ha presentato sfide e opportunità per Sif Italia Spa. L'aumento dei tassi d'interesse e l'inflazione hanno rappresentato degli ostacoli, ma l'azienda ha saputo controbilanciarli con una strategia mirata, focalizzandosi sulla sostenibilità, sulla digitalizzazione e sull'offerta di servizi integrati. Questa capacità di adattamento ha permesso a Sif Italia di rimanere competitiva e di continuare a crescere in un contesto economico globale incerto.

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

Le peculiarità del mercato italiano

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

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

La "Vision" della società

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

Nulla di diverso dai modelli francesi o spagnoli, perché la certificazione di qualità è assicurata dalla normativa UNI in tutta Europa, la formazione abilitativa e continua è ormai consolidata in tutto il settore e la legge 220/2012, ha ben specificato i requisiti di natura soggettiva e oggettiva che deve possedere l'amministratore di condominio (persona fisica) sia esso appartenente ad una società di capitali (con i suoi dipendenti) o che eserciti come libero professionista.

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

L'evoluzione del mercato nel prossimo triennio

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

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

La Strategia di crescita

La strategia di crescita di **Sif Italia Spa** nel 2024 si concentra su diverse aree chiave, riflettendo l'evoluzione del mercato immobiliare e delle gestioni condominiali. Alcuni elementi strategici rilevanti potrebbero includere:

1. Espansione geografica

Sif Italia punta a espandersi oltre i confini tradizionali, consolidando la propria presenza nelle principali città italiane e in mercati emergenti, in particolare nelle zone suburbane e regionali dove la domanda di gestione condominiale e servizi immobiliari è in crescita. Questa espansione potrebbe avvenire attraverso acquisizioni strategiche di società locali specializzate o attraverso nuovi uffici regionali.

2. Innovazione tecnologica e digitalizzazione

Un punto centrale della strategia di crescita di Sif Italia è l'implementazione di soluzioni tecnologiche avanzate per migliorare l'efficienza nella gestione condominiale. L'adozione di software gestionali più sofisticati, piattaforme digitali per la comunicazione con i clienti, e strumenti per la gestione predittiva della manutenzione rappresentano elementi chiave per differenziarsi dalla concorrenza e offrire un servizio di qualità.

3. Sostenibilità e efficienza energetica

La crescente attenzione verso la sostenibilità ambientale è un pilastro della strategia di Sif Italia. La società si concentra sul miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili gestiti, attraverso la promozione di progetti di riqualificazione energetica e l'adozione di tecnologie verdi. Ciò include il supporto ai condomini per accedere a incentivi statali, come il Superbonus 110%, e la gestione dei progetti di ristrutturazione.

4. Formazione e sviluppo professionale

Data la crescente complessità della gestione condominiale e immobiliare, Sif Italia pone un forte accento sulla formazione continua del proprio personale. L'obiettivo è quello di creare una forza lavoro altamente qualificata, in grado di gestire le nuove sfide normative e tecnologiche. La formazione si concentra su competenze tecniche, giuridiche e di gestione, oltre che sull'uso di nuove tecnologie digitali.

5. Customer experience e personalizzazione dei servizi

Un altro aspetto della strategia di crescita è l'attenzione alla **customer experience**. Sif Italia si concentra su un modello di servizi altamente personalizzato, adattato alle esigenze specifiche di ogni condominio e cliente. La società punta a differenziarsi offrendo consulenze su misura, migliorando i tempi di risposta e rendendo più fluida la comunicazione attraverso strumenti digitali.

6. Acquisizioni e partnership strategiche

Sif Italia potrebbe puntare anche su **partnership strategiche** con aziende del settore delle costruzioni, dell'energia o dei servizi tecnologici per creare sinergie e accrescere il proprio portafoglio di clienti. Inoltre, l'acquisizione di altre società di gestione immobiliare rappresenta una via possibile per aumentare la quota di mercato.

7. Gestione finanziaria e ottimizzazione delle risorse

La società si focalizza sulla gestione finanziaria oculata, mirando a ottimizzare i costi operativi interni e a migliorare la redditività. Sif Italia ha adottato pratiche più efficienti nella gestione dei fondi condominiali e nelle operazioni quotidiane, garantendo trasparenza e affidabilità verso i propri clienti.

8. Espansione nei servizi integrati

Infine, Sif Italia sta sviluppando una **piattaforma di servizi integrati**, offrendo soluzioni "one-stop-shop" per i condomini. Questo significa che oltre alla gestione ordinaria e straordinaria del condominio, Sif Italia può offrire servizi come la manutenzione tecnica, la gestione degli spazi verdi, e consulenze legali o fiscali.

Questa strategia di crescita punta a consolidare la posizione di **Sif Italia Spa** come leader di mercato, adattandosi alle nuove esigenze di sostenibilità, efficienza tecnologica e gestione integrata.

Comportamento della concorrenza

Nel biennio 2024-2025, la concorrenza di **Sif Italia Spa** nel settore delle gestioni condominiali e dei servizi immobiliari si sta muovendo in diverse direzioni strategiche per adattarsi a un mercato in evoluzione e affrontare le nuove sfide economiche e tecnologiche. Ecco alcuni trend osservati nei competitor principali:

1. Consolidamento del mercato

Molti concorrenti di Sif Italia stanno adottando strategie di **fusione e acquisizione**, cercando di consolidare la propria posizione in un mercato frammentato. Le grandi aziende del settore stanno cercando di acquisire piccole realtà locali per aumentare la propria presenza territoriale e la quota di mercato. Questo consolidamento rende la competizione più serrata, poiché le società più grandi puntano a offrire un servizio completo e capillare.

2. Focalizzazione sulla sostenibilità

I concorrenti stanno puntando fortemente su politiche legate alla **sostenibilità e all'efficienza energetica**. Le aziende concorrenti di Sif Italia investono in progetti di riqualificazione energetica per gli immobili, utilizzando incentivi statali e comunitari. La spinta verso edifici "green" non solo è una richiesta del mercato, ma rappresenta anche una leva di marketing importante per attrarre nuovi clienti.

3. Digitalizzazione e automazione

Un'altra area chiave di competizione è la **digitalizzazione dei processi gestionali**. Le aziende concorrenti stanno sviluppando o integrando tecnologie all'avanguardia come piattaforme digitali per l'amministrazione condominiale, app per la comunicazione in tempo reale con i condomini, e sistemi automatizzati per la gestione delle manutenzioni. La concorrenza cerca di offrire soluzioni più efficienti e meno costose attraverso la digitalizzazione, puntando sull'automazione di processi come la gestione dei pagamenti e la segnalazione di guasti.

4. Servizi personalizzati e customer experience

I concorrenti di Sif Italia stanno investendo molto sulla **personalizzazione dei servizi**. Molte aziende stanno abbandonando un approccio "one-size-fits-all" per creare pacchetti di servizi su misura, in base alle esigenze specifiche di ogni condominio. Le aziende che riescono a offrire una customer experience superiore, con maggiore trasparenza, velocità di risposta e flessibilità nei servizi, stanno guadagnando terreno rispetto ai competitor più tradizionali.

5. Investimenti in formazione e competenze

Per mantenere il passo con l'evoluzione normativa e tecnologica, molti concorrenti stanno investendo pesantemente nella **formazione del personale**. L'obiettivo è quello di sviluppare competenze avanzate in materia giuridica, fiscale e tecnica per affrontare la complessità crescente delle gestioni condominiali. Questo tipo di investimento non solo migliora la qualità dei servizi, ma aiuta anche le aziende a posizionarsi come leader di settore, offrendo consulenze più specialistiche e qualificate.

6. Offerte di servizi integrati

Un trend emergente tra i concorrenti è l'offerta di **servizi integrati**, simile a quanto sta facendo Sif Italia. Molte aziende stanno espandendo il proprio portfolio includendo non solo la gestione ordinaria del condominio, ma anche servizi di manutenzione tecnica, consulenze legali, fiscali e addirittura soluzioni di facility management per uffici e residenze di lusso. Questa espansione consente ai concorrenti di differenziarsi e di attirare clienti con esigenze più complesse.

7. Approccio omnicanale

Le aziende stanno puntando a migliorare la **comunicazione omnicanale** con i clienti, offrendo diversi touchpoint per le interazioni. Piattaforme web, applicazioni mobili e sistemi di messaggistica istantanea vengono integrati in un'unica infrastruttura per migliorare l'accessibilità e il livello di servizio. Questo crea un ecosistema più fluido e efficiente per i clienti, che possono gestire tutto, dalle segnalazioni ai pagamenti, in

maniera centralizzata e facile.

8. Partnership strategiche

Alcuni concorrenti di Sif Italia stanno stringendo **partnership strategiche** con aziende di costruzioni, fornitori di energia rinnovabile e società tecnologiche per creare soluzioni sinergiche. Tali alleanze consentono di ampliare l'offerta di servizi, migliorare l'accesso a tecnologie innovative, e sviluppare progetti di ristrutturazione o riqualificazione energetica su larga scala.

9. Concorrenza sui prezzi

Per mantenere la propria base clienti o attirarne di nuovi, alcuni concorrenti stanno adottando strategie di **riduzione dei costi** e offerta di pacchetti a prezzi competitivi. Tuttavia, questa strategia è rischiosa in quanto potrebbe compromettere la qualità del servizio, ma rimane una scelta per alcune aziende che operano su scala più ridotta e puntano al mercato delle famiglie con budget limitati.

Conclusioni

La concorrenza nel 2024-2025 si muove principalmente su fronti tecnologici, ecologici e di servizio. Per mantenere il proprio vantaggio competitivo, Sif Italia deve continuare a investire nella digitalizzazione, nella sostenibilità e nella qualità del servizio, rimanendo flessibile e pronta ad adattarsi alle nuove esigenze del mercato e alle dinamiche concorrenziali.

Clima sociale, politico e sindacale

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

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

L'andamento della gestione nei settori in cui opera **Sif Italia Spa** nel 2024 è influenzato da diverse dinamiche di mercato che interessano principalmente i settori della gestione condominiale e immobiliare, con un focus su digitalizzazione, sostenibilità e nuovi modelli di servizio. Di seguito una panoramica dettagliata delle tendenze e delle performance nei settori chiave in cui la società opera:

1. Gestione condominiale

L'area della gestione condominiale rimane centrale per Sif Italia e continua a evolversi seguendo diverse tendenze:

- **Aumento della complessità normativa:** Con l'introduzione di nuove normative riguardanti la sicurezza e l'efficienza energetica degli edifici, la gestione condominiale richiede competenze sempre più avanzate e una maggiore attenzione alla conformità. Sif Italia ha investito significativamente in formazione e aggiornamenti normativi, migliorando le proprie capacità di gestione.
- **Digitalizzazione dei processi:** La digitalizzazione dei servizi è un altro driver di crescita. L'adozione di piattaforme per la gestione condominiale, l'uso di app per i residenti e sistemi automatizzati per la manutenzione hanno migliorato l'efficienza operativa e la soddisfazione dei clienti. Questo ha permesso a Sif Italia di mantenere una posizione competitiva in un mercato sempre più digitalizzato.
- **Aumento delle spese condominiali:** Con l'aumento dei costi energetici e dei materiali di manutenzione, le spese condominiali sono cresciute. Tuttavia, grazie a una gestione oculata e all'introduzione di soluzioni di efficienza energetica, Sif Italia è riuscita a mitigare alcuni di questi costi per i propri clienti, migliorando la fiducia e la reputazione nel settore.

2. Servizi immobiliari e facility management

Nel settore immobiliare, Sif Italia ha registrato un andamento positivo legato sia alla ripresa post-pandemica sia alla crescente domanda di immobili con standard energetici elevati. I principali fattori che hanno influito sono:

- **Riqualificazione energetica:** Sif Italia ha capitalizzato sull'ondata di ristrutturazioni e riqualificazioni, spinta dagli incentivi governativi come il Superbonus 110%. Questo settore ha visto un'alta richiesta di consulenze e gestione dei progetti di riqualificazione da parte di condomini e complessi residenziali. Il ruolo di facilitatore tra condomini, aziende di costruzioni e fornitori energetici ha permesso a Sif Italia di espandere le proprie attività.
- **Aumento della domanda di gestione di edifici sostenibili:** L'attenzione verso la sostenibilità e gli edifici "green" ha spinto molti proprietari a richiedere servizi di gestione innovativi, compresa la consulenza per l'installazione di pannelli solari, sistemi di accumulo energetico e soluzioni per il risparmio idrico.

3. Gestione delle proprietà commerciali

Nel 2024, la gestione delle proprietà commerciali è in ripresa dopo la contrazione legata agli effetti della pandemia. Sif Italia ha operato in un contesto caratterizzato da alcuni trend chiave:

- **Crescita delle soluzioni flessibili:** Molte aziende hanno ristrutturato i propri spazi di lavoro optando per soluzioni più flessibili e adattabili, come co-working e uffici modulari. La gestione di queste nuove tipologie di spazi richiede un approccio innovativo che Sif Italia ha implementato con successo, migliorando la propria offerta di servizi di facility management.
- **Aumento della domanda per il facility management integrato:** Le aziende commerciali e i grandi proprietari immobiliari richiedono sempre più servizi integrati che comprendono la manutenzione ordinaria e straordinaria, la sicurezza e la gestione dell'efficienza energetica. Sif Italia ha risposto ampliando i propri servizi di facility management, con una gestione sempre più automatizzata e basata su dati predittivi.

4. Espansione nei servizi digitali e automatizzati

La digitalizzazione non ha solo toccato il settore condominiale, ma anche l'intero ecosistema di gestione immobiliare. Sif Italia ha investito in:

- **Sistemi di monitoraggio predittivo:** L'implementazione di tecnologie IoT per il monitoraggio continuo di impianti e strutture ha permesso a Sif Italia di ridurre i costi di manutenzione e prevenire guasti. Questa innovazione ha migliorato la qualità del servizio, portando a una maggiore soddisfazione dei clienti.
- **Comunicazione e gestione digitale:** La gestione delle relazioni con i clienti è sempre più fluida grazie all'uso di app e piattaforme online che permettono a residenti e amministratori di interagire facilmente. Questo ha aumentato la trasparenza e migliorato la gestione dei reclami e delle richieste di assistenza.

5. Sfide e opportunità

- **Sfide:** L'aumento dei costi energetici e dei materiali di costruzione rimane una sfida importante per la gestione dei costi condominiali e immobiliari. Tuttavia, Sif Italia ha risposto implementando strategie di efficientamento e approfittando degli incentivi governativi per ridurre l'impatto sulle spese dei condomini.
- **Opportunità:** L'orientamento verso una gestione sostenibile e tecnologica rappresenta una grande opportunità per Sif Italia. La continua evoluzione normativa e tecnologica fornisce occasioni per ampliare i servizi offerti e fidelizzare i clienti esistenti, posizionandosi come leader nell'innovazione del settore.

Conclusioni

L'andamento della gestione nei settori in cui opera Sif Italia Spa nel 2024 mostra una performance positiva, caratterizzata da una forte capacità di adattamento alle dinamiche di mercato, con un focus su innovazione, sostenibilità e digitalizzazione. Nonostante alcune sfide legate ai costi crescenti, la società si è posizionata come un attore solido e competitivo, pronto a cogliere le nuove opportunità di crescita.

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

Nel 1° semestre del 2024, Sif Italia Spa ha registrato i primi timidi risultati positivi rispetto al passato, con una crescita generalizzata tra le società controllate del gruppo. Questi risultati riflettono l'efficacia delle strategie di espansione, digitalizzazione e sostenibilità messe in atto negli anni precedenti. Ecco un riepilogo dei principali indicatori di performance delle società controllate:

1. Espansione territoriale

Diversi mercati locali in cui operano le società controllate hanno registrato un **aumento della clientela**, in particolare nelle aree suburbane e nei mercati emergenti. La strategia di acquisizione di piccole realtà locali ha permesso al gruppo di aumentare la propria presenza geografica e di consolidare il proprio posizionamento.

2. Adozione di tecnologie digitali

Quasi tutte le società controllate hanno beneficiato degli investimenti in tecnologia, con un notevole incremento nell'utilizzo di **piattaforme digitali e automazione** per la gestione condominiale e immobiliare. Questo ha ridotto i tempi di risposta alle richieste dei clienti e migliorato la trasparenza nella gestione delle attività condominiali, contribuendo a un aumento del **soddisfamento dei clienti** e a una **fidelizzazione** più elevata.

Conclusioni

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

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

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.	89%	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 89% e per il 11% 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%.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società al 30 giugno 2024 confrontato con quello al 30 giugno 2023 è il seguente (in Euro):

Conto Economico (Dati in Euro)	30.06.2024 Cons.	30.06.2023 Cons.	Var %
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%

Principali dati patrimoniali e finanziari

Lo stato patrimoniale riclassificato e la Posizione finanziaria netta della società al 30 giugno 2024 confrontati con quelli al 31 dicembre 2023 sono i seguenti (in Euro):

Stato Patrimoniale (Dati in Euro)	30.06.2024 Cons.	31.12.2023 Cons.	Var %
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 netta

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%

Rapporti tra imprese consolidate

Nel corso dell'esercizio la SIF ITALIA Spa ha intrattenuto i seguenti rapporti tra con le società consolidate:

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
SIF ITALIA Spa						
Home Service Srl		106.666				
Studio A. Bononi		22.959			22.959	
Totale		129.625			22.959	

La controllata Home Service Italia Srl durante l'esercizio ha intrattenuto i seguenti rapporti economici con le società del gruppo consolidate:

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
Home Service Italia Srl						
Benessere Condominio			15.000	35.225	3.000	5.097
Casadio Srl			12.000			
Totale			27.000	35.225	3.000	5.097

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

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

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

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

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

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

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

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

Ambiente

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

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

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

La società è in possesso della certificazione ISO 9001.

Investimenti effettuati

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

Attività di ricerca e sviluppo

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

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

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

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

Rischio di credito

Si ritiene che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia e, quindi, non si avvertono

rischi di credito.

Rischio di liquidità

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

Rischio di mercato

Per rafforzare la propria posizione di mercato, SIF Italia Spa ha continuato promosso il brand e la filosofia gestionale privilegiando la presenza sulle piattaforme social più utilizzate ed individuando il target interessato ai propri servizi.

Politiche connesse alle diverse attività di copertura

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

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

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

In data 19/09/2024 è stata costituita una società con sede in Parma denominata G.P. Srl controllata al 51% da Sif Italia Spa ed al 49% dal Gruppo Paluan Srl con l'obiettivo di consolidare il portafoglio esistente nella città di Parma e di acquisire nuovi mandati.

Mercato Immobiliare

Nel 2024, il mercato immobiliare e il settore delle gestioni condominiali hanno subito alcune dinamiche interessanti, influenzate da fattori macroeconomici, tecnologici e normativi.

1. **Aumento dei tassi d'interesse:** Il proseguimento di politiche monetarie restrittive ha comportato un aumento dei tassi di interesse sui mutui, che ha rallentato la crescita del mercato residenziale. La domanda si è concentrata maggiormente su immobili di fascia alta e case sostenibili, con un calo di interesse nelle fasce più popolari, a causa dell'accesso al credito più difficile.

2. **Domanda di immobili sostenibili:** Gli immobili con certificazioni di efficienza energetica, come gli edifici in classe A o B, sono molto richiesti. Le politiche europee volte alla sostenibilità hanno incentivato la ristrutturazione di immobili per migliorarne le prestazioni energetiche, spingendo l'interesse su questo tipo di soluzioni.

3. **Decentramento urbano:** Il fenomeno iniziato durante la pandemia continua anche nel 2024, con molte persone che preferiscono case fuori dai grandi centri urbani, attratte da una qualità della vita migliore e prezzi immobiliari inferiori rispetto alle città. Questo ha alimentato la domanda in aree suburbane e rurali.

4. **Affitti a breve termine:** L'aumento del turismo e la ripresa dei viaggi ha fatto crescere la domanda di affitti a breve termine, soprattutto nelle città d'arte e nelle zone costiere. Tuttavia, alcune città hanno introdotto regolamentazioni più stringenti per evitare la speculazione e tutelare i residenti.

Settore delle Gestioni Condominiali

1. **Digitalizzazione e automazione:** Nel 2024, sempre più condomini stanno adottando tecnologie di gestione digitale per migliorare l'efficienza delle operazioni condominiali. Software gestionali, app per la comunicazione tra amministratori e condomini, e soluzioni automatizzate per la manutenzione degli impianti sono diventati uno standard.

2. **Aumento dei costi condominiali:** L'incremento delle spese energetiche e dei materiali ha fatto aumentare le spese condominiali, specialmente per quanto riguarda la manutenzione straordinaria. Gli amministratori di condominio sono spesso chiamati a mediare tra le esigenze di risparmio e le necessità di interventi di ristrutturazione.

3. **Regolamenti più stringenti:** Nuove normative in tema di sicurezza degli edifici e di efficienza energetica stanno impattando la gestione dei condomini. Gli amministratori devono gestire adeguamenti normativi, come la messa a norma degli impianti antincendio e l'implementazione di sistemi di risparmio energetico.

4. **Crescita della domanda di professionisti qualificati:** La complessità crescente nella gestione condominiale, inclusa la gestione di bonus edilizi e incentivi statali, ha portato a una maggiore richiesta di professionisti con competenze tecniche e giuridiche approfondite, spingendo gli amministratori di condominio a qualificarsi e specializzarsi ulteriormente.

In sintesi, il 2024 è un anno di transizione sia per il mercato immobiliare, che sta adattandosi a nuovi equilibri economici e sostenibili, sia per la gestione condominiale, che vede una crescente digitalizzazione e una maggiore attenzione alla normativa e alla qualità professionale.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Cinzia Tarabella



SIF ITALIA S.p.A.

**BILANCIO INTERMEDIO CONSOLIDATO
AL 30 GIUGNO 2024**

SIF ITALIA SPA

Sede in VIA LOVANO 6 - 20121 MILANO (MI)

Capitale sociale Euro 3.552.375 i.v.

Bilancio intermedio consolidato al 30/06/2024

Stato patrimoniale attivo	30/06/2024	31/12/2023
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	750	1.138
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	9.493	8.285
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	244	485
5) Avviamento	1.538.978	1.903.899
7) Altre	194.827	245.251
	<u>1.743.542</u>	<u>2.157.920</u>
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	627.935	723.117
2) Impianti e macchinario	19.825	22.070
3) Attrezzature industriali e commerciali	3.515	4.058
4) Altri beni	147.559	145.072
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	150.000	150.000
	<u>948.834</u>	<u>1.044.317</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
b) imprese collegate	224.869	268.179
d-bis) altre imprese	9.500	9.500
	<u>234.369</u>	<u>277.679</u>
2) Crediti		
d-bis) verso altri		
- esigibili entro l'esercizio successivo	2.484	2.484
- esigibili oltre l'esercizio successivo	14.289	25.354
	<u>16.773</u>	<u>27.838</u>
3) Altri titoli		
c) altri	31.997	--
	<u>31.997</u>	<u>--</u>
	<u>283.139</u>	<u>305.518</u>
	<u>283.139</u>	<u>305.518</u>
Totale immobilizzazioni	2.975.515	3.507.755

C) Attivo circolante*II. Crediti*

1) Verso clienti			
- esigibili entro l'esercizio successivo	3.291.945		4.308.128
		3.291.945	4.308.128
2) Verso imprese controllate			
- esigibili entro l'esercizio successivo	--		121.345
		--	121.345
5-bis) Per crediti tributari			
- esigibili entro l'esercizio successivo	267.679		414.813
- esigibili oltre l'esercizio successivo	1.344.491		365.002
		1.612.170	779.815
5-ter) Per imposte anticipate			
- esigibili entro l'esercizio successivo	148.219		126.220
		148.219	126.220
5-quater) Verso altri			
- esigibili entro l'esercizio successivo	477.451		397.557
- esigibili oltre l'esercizio successivo	360		360
		477.811	397.917
		5.530.145	5.733.425

III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni

1) Partecipazioni in imprese controllate		--	823.355
4) Altre partecipazioni		--	105
6) Altri titoli		--	31.997
		--	855.457

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali		2.746.539	3.029.572
3) Denaro e valori in cassa		9.229	5.198
		2.755.768	3.034.770

Totale attivo circolante**8.285.913 9.623.652****D) Ratei e risconti****124.105 53.226****Totale attivo****11.386.283 13.185.771****Stato patrimoniale passivo****30/06/2024 31/12/2023****A) Patrimonio netto**

<i>I. Capitale</i>		3.552.375	3.552.375
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>		2.332.000	2.332.000
<i>IV. Riserva legale</i>		157.791	129.291
<i>VI. Altre riserve, distintamente indicate</i>			
Riserva avanzo di fusione	3.966		3.966
Varie altre riserve			
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2		--
Riserva di consolidamento	20.341		2.453

		24.309	6.419
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		3.390.746	3.260.746
IX. Utile (perdita) d'esercizio		(1.775.489)	243.395
Totale patrimonio netto di gruppo		7.681.732	9.524.225
-) Capitale e riserve di terzi		(7.390)	83.690
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		(75.073)	(34.381)
Totale patrimonio di terzi		(82.463)	49.309
Totale patrimonio netto consolidato		7.599.269	9.573.534
B) Fondi per rischi e oneri			
4) Altri	408.666		188.345
Totale Fondi per rischi e oneri		408.666	188.345
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato			
		566.656	688.776
D) Debiti			
4) Debiti verso banche			
- esigibili entro l'esercizio successivo	69.066		81.402
- esigibili oltre l'esercizio successivo	14.934		38.178
		84.000	119.580
5) Debiti verso altri finanziatori			
- esigibili entro l'esercizio successivo	186		4.267
		186	4.267
6) Acconti			
- esigibili entro l'esercizio successivo	42.092		57.647
		42.092	57.647
7) Debiti verso fornitori			
- esigibili entro l'esercizio successivo	527.962		568.664
		527.962	568.664
12) Debiti tributari			
- esigibili entro l'esercizio successivo	761.621		499.017
- esigibili oltre l'esercizio successivo	--		90.519
		761.621	589.536
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- esigibili entro l'esercizio successivo	222.536		218.340
		222.536	218.340
14) Altri debiti			
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.138.853		1.122.887
- esigibili oltre l'esercizio successivo	13.500		18.000
		1.152.353	1.140.887
Totale debiti		2.790.750	2.698.921
E) Ratei e risconti			
		20.943	36.195
Totale passivo		11.386.283	13.185.771

Conto economico	30/06/2024	30/06/2023
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.091.835	4.388.497
5) Altri ricavi e proventi con separata indicazione dei contributi in conto capitale:		
- vari	137.677	62.908
- contributi in conto esercizio	13.017	277
	150.694	63.185
Totale valore della produzione	3.242.529	4.451.682
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	56.654	46.769
7) Per servizi	1.194.321	1.117.923
8) Per godimento di beni di terzi	216.612	222.510
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	1.066.600	1.102.764
b) Oneri sociali	299.170	295.807
c) Trattamento di fine rapporto	69.287	73.648
e) Altri costi	19.083	9.778
	1.454.140	1.481.997
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	262.197	318.273
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	31.638	27.976
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	204.784	--
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	162.876	--
	661.495	346.249
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	--	150
12) Accantonamento per rischi	501.666	--
14) Oneri diversi di gestione	232.417	97.378
Totale costi della produzione	4.317.305	3.312.976
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(1.074.776)	1.138.706
C) Proventi e oneri finanziari		
16) Altri proventi finanziari:		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	--	984
	--	984
d) proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime:		
- altri	22.317	68.363
	22.317	68.363

		22.317	69.347
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime:</i>			
- altri	84.531		23.321
		84.531	23.321
Totale proventi e oneri finanziari		(62.214)	46.026
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
<i>18) Rivalutazioni:</i>			
f) con metodo del patrimonio netto	4.198		34.371
		4.198	34.371
<i>19) Svalutazioni:</i>			
a) di partecipazioni	663.355		--
		663.355	--
		(659.157)	34.371
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		(659.157)	34.371
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)		(1.796.147)	1.219.103
<i>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite anticipate</i>			
Imposte correnti	75.937		418.399
Imposte relative a esercizi precedenti	4.757		180
Imposte differite e anticipate	(26.279)		(14.089)
		54.415	404.490
21) Utile (Perdita) dell'esercizio		(1.850.562)	814.613
-) Utile (perdita) dell'esercizio di gruppo		(1.775.489)	816.628
-) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi		(75.073)	(2.015)

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Cinzia Tarabella

SIF ITALIA S.p.A.

**NOTA INTEGRATIVA AL
BILANCIO INTERMEDIO CONSOLIDATO
AL 30 GIUGNO 2024**

SIF ITALIA SPA

Sede in VIA LOVANIO 6 - 20121 MILANO (MI)

Capitale sociale Euro 3.552.375 i.v.

Nota integrativa al bilancio intermedio consolidato al **30/06/2024**

Nota integrativa, parte iniziale

Il bilancio intermedio consolidato del gruppo SIF Italia Spa al 30 giugno 2024 evidenzia una perdita di Euro (1.850.562), ascrivibile al gruppo per Euro (1.775.489) ed ai terzi per Euro (75.073), ed è stato redatto in conformità alle disposizioni del Capo III del D.Lgs. 9 aprile 1991, n. 127, integrate, per quanto non disciplinato dal decreto, dai principi contabili dell'Organismo Italiano Contabilità, con particolare riguardo al contenuto dell'OIC n. 17 e dell'OIC 30.

I principi di redazione del presente bilancio intermedio consolidato sono conformi a quelli adottati dalla Capogruppo SIF Italia Spa, integrati dai criteri di consolidamento sotto descritti.

Criteri di formazione

Il bilancio intermedio consolidato al 30 giugno 2024 (di seguito anche "bilancio consolidato") costituito da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa è stato redatto in conformità al dettato dell'art. 29 del d.lgs. 127/91, come risulta dalla presente nota integrativa, predisposta ai sensi dell'art. 38 dello stesso decreto. Ove necessario, sono stati applicati i principi contabili disposti dal Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti Contabili e, ove mancanti questi, i principi contabili raccomandati dallo IASB e richiamati dalla Consob. Oltre agli allegati previsti dalla legge, vengono presentati prospetti di raccordo tra il risultato netto e il patrimonio netto della consolidante e i rispettivi valori risultanti dal bilancio consolidato.

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

Applicazione dei principi contabili OIC

Il presente bilancio intermedio consolidato è stato redatto sulla base dei bilanci intermedi al 30 giugno 2024 della Capogruppo SIF Italia Spa e delle imprese comprese nell'area di consolidamento, come predisposti dall'Organo amministrativo di ogni Società per cui è stata dichiarata la conformità alle risultanze contabili. Le informazioni a commento delle voci dello Stato patrimoniale e del Conto economico, tenuto conto della loro rilevanza, sono espresse in euro, salvo diversa indicazione. Non vi sono società che hanno data di chiusura dell'esercizio diversa dalla data di riferimento del bilancio consolidato.

Area e criteri di consolidamento

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

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

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

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

Per quanto attiene alle nuove società consolidate integralmente al 30 giugno 2024, si segnala quanto segue:

- nel febbraio 2024 è stata acquistata la restante quota pari al 38,5% della società TUROTTI & PARTNERS ITALIA Srl, di cui SIF deteneva direttamente già il 61,5%. Tale società faceva già parte dell'area di consolidamento;
- nell'aprile 2024 si è provveduto alla copertura delle perdite d'esercizio 2023 ed alla ricostituzione del capitale sociale della società Chiavari Amministrazioni Srl, controllata integralmente;
- nell'aprile 2024 la società Home Service Italia Srl ("Home Service") è stata posta in liquidazione. Di conseguenza, Home Service ha adottato i principi contabili di liquidazione ed ha provveduto a svalutare interamente le partecipazioni dalla stessa detenute direttamente nelle consolidate Casadio, Aimi & Partners Italia Srl e SC.OT. Servizi Srl in liquidazione;
- a fine aprile 2024 la società SC.OT. Servizi Srl è stata posta in liquidazione. La società non svolge più alcuna attività operativa. L'entità delle voci dell'attivo e del passivo e i risultati economici della stessa a fine giugno 2024 risultano non rilevanti. La società è stata quindi esclusa dall'area di consolidamento al 30 giugno 2024 per irrilevanza, come specificato successivamente nella parte della presente Nota riferita alle partecipazioni.

Struttura, contenuto e criteri di formazione del bilancio consolidato

Il presente bilancio consolidato chiuso al 30 giugno 2024 è stato redatto in conformità alla normativa del D. Lgs. 127/1991 e del Codice Civile, così come modificata dal D. Lgs. 139/2015 (il "Decreto"), interpretata ed integrata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC"), in vigore dai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal primo gennaio 2016.

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

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

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

Metodo di consolidamento

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

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

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

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

La differenza da annullamento:

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

rilevazione, in conformità a quanto previsto dal principio contabile nazionale OIC24 "Immobilizzazioni immateriali" (diversamente, qualora l'eccedenza, parzialmente o per intero, non corrisponda ad un maggior valore della partecipata, essa è imputata a conto economico nella voce B14 "oneri diversi di gestione");

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

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

- attribuendo l'eventuale quota di "avviamento" derivante dalla differenza di annullamento sopra esposta, per la quota parte di competenza dell'esercizio;
- eliminando i saldi delle operazioni intercorse tra le imprese incluse nell'area di consolidamento e gli utili o perdite interne o infragruppo;
- attribuendo delle quote di capitale, riserve e risultati ai Terzi ove necessario;
- includendo gli eventuali aggiustamenti non recepiti nei rispettivi bilanci al 30 giugno 2024.

Tali operazioni hanno modificato i rispettivi risultati al 30 giugno 2024 e di conseguenza i rispettivi patrimoni netti delle società incluse nell'area di consolidamento. I bilanci così rettificati sono stati utilizzati per la formazione del bilancio consolidato.

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

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

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

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

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

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

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

Postulati e principi di redazione del bilancio

In aderenza al disposto dell'art. 29 del D. Lgs. 127/1991 nella redazione del bilancio consolidato si sono osservati i postulati generali della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo e del risultato economico al 30 giugno 2024.

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

concetto di irrilevanza sono indicati in corrispondenza delle singole voci di bilancio quando interessate dalla sua applicazione. La rilevanza delle singole voci è giudicata nel contesto di altre voci analoghe.

Si sono inoltre osservati i principi statuiti dall'art. 2423-bis del Codice Civile come di seguito illustrato.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto. Per ciascuna operazione o fatto, e comunque per ogni accadimento aziendale, è stata pertanto identificata la sostanza dello stesso qualunque sia la sua origine ed è stata valutata l'eventuale interdipendenza di più contratti facenti parte di operazioni complesse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operazioni con parti correlate

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

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

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del consolidato chiuso al 30 giugno 2024 sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato e non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del consolidato del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

Il Gruppo alla data di riferimento del bilancio consolidato valuta la presenza di indicatori di perdite durevoli di valore e se tali indicatori dovessero sussistere, procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione, ai sensi dell'articolo 2426 comma 1, numero 3, del Codice Civile, qualora la stessa risulti durevolmente di valore inferiore al valore netto contabile.

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

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

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

Il valore d'iscrizione dell'avviamento è stato determinato come differenza fra il prezzo complessivo sostenuto per l'acquisizione dell'azienda ed il valore corrente attribuito agli altri elementi patrimoniali attivi e passivi trasferiti.

E' inoltre iscritta come avviamento la differenza positiva da annullamento, determinata dalla differenza tra il costo originariamente sostenuto per l'acquisto della partecipazione e la corrispondente frazione di patrimonio netto contabile della controllata, non interamente allocata sulle attività e passività separatamente identificabili. L'ammortamento dell'avviamento è effettuato secondo la sua vita utile, che è stata stimata in sede della sua rilevazione iniziale, considerando il periodo entro il quale si manifesteranno i benefici economici connessi con l'avviamento stesso.

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

- Gestim Elaborazione dati Srl, Home Service Italia Srl, SC.OT. Servizi Srl, Studio A. Bononi Srl, Studio Campana S.r.l., Gestionistabili Srl, Casadio, Aimi & Partners Srl, Salvetti Sr e Casa Srl ed è ammortizzata in 10 anni. Le differenze di consolidamento residue riferite alle partecipate Home Service Italia Srl e SC.OT. Servizi Srl (quest'ultima deconsolidata) sono state interamente svalutate a seguito della messa in liquidazione delle stesse.

- la differenza di consolidamento residua al dicembre 2023 riferita alla Turotti & Partners Italia Srl è stata completamente elisa con parte della riserva (avanzo) da consolidamento emergente dall'acquisto del restante capitale sociale della predetta società (pari a 38,5% dello stesso) avvenuto nel febbraio 2024. Oggi SIF detiene il 100% della Turotti & Partners Italia Srl;

- Chiavari Amministrazioni Srl è ammortizzata prudenzialmente in 3 anni, tenuto conto dell'andamento gestionale alla data del primo consolidamento (2023).

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

Materiali

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

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

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

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

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

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio

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

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

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

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

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

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

Partecipazioni

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

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

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

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

Nel caso di operazioni sul capitale che modificano la misura del patrimonio netto della partecipata di pertinenza del Gruppo, la variazione di valore della partecipazione è iscritta alla stregua di un'operazione realizzativa effettuata con terzi che incrementa o riduce il valore della partecipazione con contropartita rispettivamente la

voce D18 a) "rivalutazioni di partecipazioni" o D19 a) "svalutazioni di partecipazioni".

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Crediti

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

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

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

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

Disponibilità Liquide

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

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

Ratei e risconti

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

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

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

Alla fine di ciascun esercizio si verifica se le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale del rateo

o del risconto siano ancora rispettate; se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. Tale valutazione tiene conto non solo del trascorrere del tempo ma anche dell'eventuale recuperabilità dell'importo iscritto in bilancio.

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

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

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

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

Fondo TFR

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

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

Debiti

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

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

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

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

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

Rimanenze magazzino

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

Riconoscimento ricavi

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

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

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

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

Costi

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

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

Proventi ed Oneri Finanziari

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

Imposte sul reddito

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

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

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

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

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

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

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

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

Impegni, garanzie e passività potenziali

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

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

Criteri di conversione delle poste in valuta

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

In particolare, le attività e passività che costituiscono elementi patrimoniali monetari in valuta sono iscritte al

tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono rispettivamente accreditati e addebitati al Conto Economico alla voce 17 bis Utili e perdite su cambi.

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

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

Correzione di Errori

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

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

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

Warrants

La società nel corso del 2021 con assemblea straordinaria del 3 novembre ha deliberato l'aumento di capitale sociale, a pagamento per euro 132.353 in via scindibile, mediante l'emissione di nr. 1.058.824 Warrants con l'esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma c.c. a servizio dell'esercizio dei warrants, mediante l'emissione di nr. 264.706 di azioni ordinarie. I warrants emessi sono stati 1.058.500 per un valore di euro 132.312. Nel corso del mese di ottobre 2022 sono stati convertiti in Azione nr. 185.000 warrants ed emesse nr. 46.250 nuove azioni ordinarie per un valore in conto capitale sociale di 23.125 e soprapprezzo azioni di euro 109.150.

Nel mese di ottobre del 2023 è partito il secondo periodo di esercizio dei Warrants (che doveva concludersi nello stesso mese secondo quando previsto dal regolamento Warrants): entro la scadenza prevista non sono stati esercitati i Warrants.

Altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

Organico	30/06/2024	31/12/2023	Variazioni
Dirigenti			
Quadri	2	1	1
Impiegati	64	72	-8
Operai		1	-1
Altri	3	5	-2
Totale	69	79	-10

Immobilizzazioni immateriali

La composizione della voce è la seguente.

Descrizione	31/12/2023	da variazione area consolidamento	Variazioni al netto ammortamenti	Scritture di consolidamento	30/06/2024
Impianto e ampliamento	8.285	0	1.208		9.493
Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere d'ingegno	485	0	-241		244
Avviamento	1.903.899	-88.508	-567.465	291.052	1.538.978
Altre	245.251	-1.265	-49.159		194.827
Totale	2.157.920	-89.773	-615.657	291.052	1.743.542

I costi di impianto e ampliamento fanno riferimento a spese di costituzione, a spese di modifica statuto e a altri atti societari e operazioni societarie (tra cui gli atti riferiti all'operazione di fusione per incorporazione dello Studio R.P. Srl).

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

- l'acquisizione dello Studio RP Srl avvenuto nel 2018 (società fusa per incorporazione nel 2021), l'acquisizione di mandati di amministrazione condominiali da terzi (che comprendo, tra le altre, le aree di Milano, Parma e Verona) per un totale di circa 326 mila euro;

- differenze di consolidamento residue delle società Gestim Elaborazione Dati Srl per circa 195 mila euro, Studio A Bononi Srl per circa 480 mila euro, Studio Campana Srl per circa 83 mila euro, Casadio, Aimi & Partners Srl per circa 8 mila euro, Gestionestabili Srl per circa 106 mila euro, Salvetti Srl per circa 117 mila euro a cui si aggiungono le differenze di consolidamento residue di Casa Srl per circa 74 mila euro e di Chiavari Amministrazioni Srl per circa 145 mila euro emerse in sede di primo consolidamento. Le differenze di consolidamento residue riferite alle partecipate Home Service Italia Srl e SC.OT. Servizi Srl (quest'ultima deconsolidata) sono state interamente svalutate a seguito della messa in liquidazione delle stesse. Le differenze di consolidamento residue (sopra evidenziate) relative alle società Studio A Bononi Srl e Chiavari Amministrazioni Srl sono state mantenute in base alle valutazioni fatte sulle prospettive economiche e di sviluppo del business delle predette società per i prossimi due esercizi.

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

Immobilizzazioni materiali

La composizione della voce è la seguente.

Descrizione	31/12/2023	da variazione area consolidamento	Variazioni al netto ammortamenti	30/06/2024
Terreni e fabbricati	723.117	0	-95.182	627.935
Impianti e macchinari	22.070	-22	-2.223	19.825
Attrezzature industriali e commerciali	4.058	0	-543	3.515
Altri beni	145.072	-1.243	3.730	147.559
Immobilizzazioni in corso e acconti	150.000	0	0	150.000
Totale	1.044.317	-1.265	-94.218	948.834

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico netto	723.117
Saldo al 31/12/2023	723.117
Acquisizioni nette dell'esercizio	-95.029
da variazione area di consolidamento	0
Ammortamenti dell'esercizio	-153
Saldo al 30/06/2024	627.935

La riduzione è dovuta alla vendita del fabbricato di proprietà della Turotti & Partners Srl. I fabbricati hanno un valore complessivo netto di 627.935, di cui 617.283 euro fanno principalmente riferimento a fabbricati civili, i quali non vengono ammortizzati come indicato dall'OIC16, in quanto il valore residuo è maggiore o uguale al valore netto contabile.

Impianti e macchinario

Descrizione	Importo
Costo storico netto	22.070
Saldo al 31/12/2023	22.070
Acquisizioni nette dell'esercizio	18
da variazione area di consolidamento	-22
Ammortamenti dell'esercizio	-2.241
Saldo al 30/06/2024	19.825

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

Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico netto	4.058
Saldo al 31/12/2023	4.058
Acquisizioni nette dell'esercizio e riclassifiche	0
da variazione area di consolidamento	0
Ammortamenti dell'esercizio	-543
Saldo al 30/06/2024	3.515

Nella voce sono comprese attrezzature minute e diverse.

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico netto	145.072
Saldo al 31/12/2023	145.072
Acquisizioni nette dell'esercizio e riclassifiche	32.431
da variazione area di consolidamento	-1.243
Ammortamenti dell'esercizio	-28.701
Saldo al 30/06/2024	147.559

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

Immobilizzazioni in corso

Descrizione	Importo
Costo storico netto	150.000
Saldo al 31/12/2023	150.000
Acquisizioni nette dell'esercizio	0
da variazione area di consolidamento	0
Ammortamenti dell'esercizio	0
Saldo al 30/06/2024	150.000

Tali acconti si riferiscono all'acquisto di un immobile a Como, ancora in fase di trattativa.

Immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni

Elenco delle partecipazioni valutate col metodo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 36, commi 1 e 3, del d.lgs. 127/91 al 30/06/2024

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Valore di carico	Quota prop.
Powerpoint City Car Srl	Milano (MI)	Euro	500.000	155.000	50%

Elenco delle altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Valore di carico	Quota prop.	Motivi di esclusione
Constructa Srl in liquidazione	Milano (MI)	Euro	99.500	9.500	10,30%	(1) – (2)
SC.OT. Servizi Srl in liquidazione	Reggio Emilia (RE)	Euro	10.000	0	88,98%	(1) – (2)

Motivi di esclusione

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

Immobilizzazioni finanziarie: crediti

La composizione della voce è la seguente.

Descrizione	31/12/2023	Incrementi netti	Scritture consolidamento	30/06/2024
Verso altri	27.838	(11.065)		16.773
Totale	27.838	(11.065)		16.773

I crediti verso altri immobilizzati, fanno riferimento a depositi cauzionali versati dalla Società relativamente ai contratti di locazione degli uffici. La variazione è dovuta alla riorganizzazione societaria e alla riduzione di spazi locati.

Immobilizzazioni finanziarie: Altri titoli

La composizione della voce è la seguente.

Descrizione	31/12/2023	Incrementi netti - riclassificazioni	Scritture consolidamento	30/06/2024
Altri titoli	0	31.997		31.997
Totale	0	31.997		31.997

Si tratta di investimenti finanziari in altri titoli già presenti nel bilancio al 31 dicembre 2023 e precedentemente classificati nell'attivo circolante tra gli altri titoli.

Crediti

I saldi dei crediti consolidati, dopo l'eliminazione dei valori infragruppo, sono così suddivisi secondo le scadenze.

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Variazioni nell'esercizio	Valore al 30/06/2024	Quota scadente entro l'esercizio successivo	Oltre l'esercizio successivo	Oltre 5 anni
Verso clienti	4.308.128	-1.016.183	3.291.945	3.291.945	0	0
Verso imprese controllate	121.345	-121.345	0	0	0	0
Per crediti tributari	779.815	832.355	1.612.170	267.679	1.344.491	0
Per imposte anticipate	126.220	21.999	148.219	148.219	0	0
Verso altri	397.917	79.894	477.811	477.451	360	0
	5.733.425	-203.280	5.530.145	4.185.294	1.344.851	0

I crediti verso clienti, al netto del fondo svalutazione crediti, risultano essere esigibili entro i 12 mesi. I crediti verso imprese controllate al dicembre 2023 si riferiscono a crediti verso la società Visibilia Editore S.p.A. Tali crediti, vista la situazione societaria di Visibilia, sono stati prudenzialmente completamente svalutati. I crediti tributari fanno riferimento principalmente ai crediti d'imposta relativi al c.d. "Bonus 110%" per circa 1,345 milioni di euro, agli acconti sulle imposte IRES (circa 165 mila euro) e IRAP (circa 31 mila euro), IVA (circa 4 mila euro) e (per circa 67 mila euro) alle ritenute del 4% anticipate dalle società del gruppo per i condomini a titolo di acconto dell'imposta dovuta sui corrispettivi per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate nell'esercizio di impresa. I crediti verso altri, fanno riferimento principalmente a caparre pagate per l'acquisto di mandati di gestione condominiale da altre società.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Descrizione	31/12/2023	Variazioni da svalutazione e riclassificazione	30/06/2024
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	855.457	-855.457	0
Totale	855.457	-855.457	0

Nella presente voce è compresa la partecipazione nella società Visibilia Editore S.p.A. ("Visibilia"), con sede in Milano, società quotata all' Euronext Growth Milan. Sif Italia già nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 Spa ha valutato di non considerare più strategica la partecipazione detenuta in Visibilia ed ha riclassificato la partecipazione (di controllo) detenuta in Visibilia fra le Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni e non più tra le Immobilizzazioni finanziarie. Per tale motivo è stata esclusa (già dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023) dall'area di consolidamento ai sensi dell'art. 28 D.lgs. 127/91. Alla chiusura dell'esercizio 2023 il valore di iscrizione in bilancio della partecipazione in Visibilia era pari a 823.355 euro. Vista la situazione societaria di Visibilia, tale partecipazione nel bilancio al 30 giugno 2024 è stata prudenzialmente svalutata per l'intero valore.

Il restante decremento della voce di circa 32 mila euro si riferisce ad altri titoli finanziari che sono stati riclassificati tra le Immobilizzazioni finanziarie.

Disponibilità liquide

Descrizione	31/12/2023	Variazioni	30/06/2024
Depositi bancari e postali	3.029.572	-283.033	2.746.539
Denaro e valori in cassa	5.198	4.031	9.229
Totale	3.034.770	-279.002	2.755.768

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data del bilancio intermedio consolidato.

Ratei e risconti attivi

Descrizione	31/12/2023	Variazioni	30/06/2024
Ratei e risconti attivi	53.226	70.879	124.105
Totale	53.226	70.879	124.105

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

Descrizione	Importo
Risconti attivi diversi	117.888
Ratei attivi diversi	6.237
Totale	124.105

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

Patrimonio netto

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

	Patrimonio netto
I. Capitale	3.552.375
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.332.000
IV. Riserva legale	157.791
VI. Altre riserve, distintamente indicate	
Riserva avanzo di fusione	3.966
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2
Riserva di consolidamento	20.341
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	3.390.746
IX. Utile (perdita) d'esercizio	(1.775.489)
Totale patrimonio netto di gruppo	7.681.732
Capitale e riserve di terzi	(7.390)
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	(75.073)
Totale patrimonio di terzi	(82.463)
Totale patrimonio netto consolidato	7.559.269

Il capitale sociale è rappresentato da nr. 7.104.750 azioni ordinarie. L'importo del capitale sociale al 30 giugno 2024 ammonta a euro 3.552.375.

Le altre riserve distintamente indicate (per un totale di 24.309 euro), si riferiscono (i) per 2.096 euro a riserve generatesi dal primo consolidamento delle società Powerpoint City Car Srl per 2.096 euro, (ii) per 3.966 euro, alla riserva da avanzo di fusione generatasi nel corso del 2021 a seguito dell'incorporazione da parte della SIF Italia SPA dello Studio RP Srl, (iii) per 315 euro, alla riserva da primo consolidamento della società Benessere Condominio Srl, (iv) per 2 euro a riserve per arrotondamento e, infine, (v) per i restanti 17.930 euro, alla riserva da consolidamento relativa all'acquisto della rimanente quota di capitale pari al 38,5% della nelle della società Turotti & Partners Italia Srl (come già evidenziato nella parte relativa ai criteri di valutazione della presente Nota).

Il Capitale e riserve di terzi pari ad euro (82.463) è costituito dal patrimonio netto di terzi, comprensivo della perdita netta d'esercizio attribuibile a terzi pari a euro (75.073), ed è relativo ai soci di minoranza della società controllata Home Service Italia Srl.

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

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 30/06/2024 sono riconciliati con quelli della controllante come segue (ed evidenziato nell'Allegato n. 4):

	Patrimonio netto	Risultato
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante	7.480.991	(1.560.204)
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto		
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(461.580)	(461.580)
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate		
d) differenza da consolidamento	289.606	289.606
Rettifiche di consolidamento	372.716	(43.310)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	7.681.732	(1.775.489)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	(82.463)	(75.073)
Patrimonio sociale e risultato netto consolidati	7.599.269	(1.850.562)

Prospetto delle movimentazioni del Patrimonio netto consolidato di gruppo

	Capitale	Riserva legale	Altre riserve	Utile/Perd. a nuovo	Riserva sovrapprezzo azioni	Utile/Perd. esercizio	Totale di gruppo
Saldo iniziale al 31/12/2023	3.552.375	129.291	6.419	3.260.746	2.332.000	243.395	9.524.226
Variazioni dell'esercizio		28.500	17.890	130.000		-243.395	-67.006
Sottoscrizioni aumento capitale sociale							0
Versamenti per sovrapprezzo azioni							0
Utile dell'esercizio						-1.775.489	-1.775.489
Saldo finale al 30/06/2024	3.552.375	157.791	24.309	3.390.746	2.332.000	-1.775.489	7.681.732

Fondi per rischi ed oneri

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2023	Incrementi	Decrementi-riclassificazioni	30/06/2024
Fondo rischi e oneri	188.345	401.666	181.345	408.666
Totale	188.345	401.666	181.345	408.666

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

- quanto ad euro 106.666 si riferiscono ad accantonamenti prudenziali su posizioni creditorie verso la controllata Home Service Italia Srl in liquidazione;
- quanto a euro 7 mila si riferiscono ad accantonamenti in relazione ad una vertenza giudiziaria;
- quanto a euro 295 mila si riferiscono a accantonamenti prudenziali su contenziosi di Home Service Italia Srl in liquidazione.

I decrementi si riferiscono alla riclassificazione dei fondi già precedentemente stanziati direttamente in diminuzione delle specifiche posizioni riferibili a Visibilia, come evidenziati in precedenza.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	31/12/2023	Incrementi/ (decrementi) netti	30/06/2024
TFR, movimenti del periodo	688.776	(122.120)	566.656

Ammonta a Euro 566.656 e rappresenta l'effettivo debito del Gruppo al 30 giugno 2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto di eventuali anticipi. Il Fondo è calcolato in modo da coprire integralmente l'ammontare di quanto maturato alla fine dell'esercizio in base alle disposizioni delle leggi vigenti, dei contratti collettivi e degli accordi integrativi aziendali, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

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

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Variazioni nell'esercizio	Valore al 30/06/2024	Quota scadente entro l'esercizio successivo	Oltre l'esercizio successivo
Debiti verso banche	119.580	-35.580	84.000	69.066	14.934
Debiti verso altri finanziatori	4.267	-4.081	186	4.267	-4.081
Acconti	57.647	-15.555	42.092	57.647	-15.555
Debiti verso fornitori	568.664	-40.702	527.962	568.664	-40.702
Debiti tributari	589.536	172.085	761.621	499.017	262.604
Debiti verso istituti di Previdenza	218.340	4.196	222.536	218.340	4.196
Altri debiti	1.140.887	11.466	1.152.353	1.138.853	13.500
Totale	2.698.921	91.829	2.790.750	2.555.854	234.896

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

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

I debiti tributari sono relativi principalmente a debiti per le imposte correnti Ires (circa 75 mila euro) e Irap (circa 20 mila euro) maturate, a debiti Iva (circa 416 mila euro in parte rateizzati), a debiti tributari per rateizzazioni in essere (circa 140 mila euro) nonché a debiti per ritenute da versare (circa 112 mila euro).

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

Gli altri debiti fanno riferimento ai debiti verso il personale (circa 427 mila euro) e a debiti diversi.

Ratei e risconti passivi

Descrizione	31/12/2023	Variazioni	30/06/2024
Ratei e risconti passivi	36.195	-15.252	20.943
Totale	36.195	-15.252	20.943

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

Descrizione	Importo
Risconti passivi	20.943
Totale	20.943

Conto economico

La composizione della voce Valore della produzione è così dettagliata.

Categoria	30/06/2023	30/06/2024	Variazioni
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.388.497	3.091.835	(1.296.662)
Altri ricavi e proventi	63.185	150.694	87.509
Totale	4.451.682	3.242.529	(1.209.153)

I ricavi caratteristici compresi nelle voci sopra indicate sono riferiti ad amministrazione di immobili in condominio.

Ricavi per categoria di attività

Non si ritiene significativa la ripartizione dei ricavi per aree geografiche, in quanto il Gruppo opera prevalentemente sul territorio italiano. La voce altri ricavi è così composta:

Descrizione	Saldo al 30/06/2024
Locazioni attive	29.763
Sopravvenienze attive	37.104
Plusvalenze	57.348
Crediti d'imposta	12.480
Altri ricavi e proventi	13.999
Totale	150.694

La plusvalenza si riferisce, quanto a euro 55 mila circa, alla plusvalenza realizzata sulla vendita dell'immobile di Turotti & Partners Srl, evidenziata in precedenza nella parte relativa alle immobilizzazioni materiali.

Costi di produzione

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	30/06/2023	Incrementi (decrementi)	Scritture consolidamento	30/06/2024
Materie prime, sussidiarie e merci	46.769	9.885	0	56.654
Servizi	1.117.923	76.398	0	1.194.321
Godimento di beni di terzi	222.510	-5.898	0	216.612
Salari e stipendi	1.102.764	-36.164	0	1.066.600
Oneri sociali	295.807	3.363	0	299.170
Trattamento di fine rapporto	73.648	-4.361	0	69.287
Altri costi del personale	9.778	9.305	0	19.083
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	318.273	-191.122	135.046	262.197
Ammortamento immobilizzazioni materiali	27.976	3.662	0	31.638
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0	204.787	204.787
Svalutazioni dei crediti attivo circolante	0	162.876	0	162.876
Variazione delle rimanenze materie prime	150	-150	0	0
Accantonamento per rischi	0	501.666	0	501.666
Oneri diversi di gestione	97.378	135.039	0	232.417
Totale	3.312.976	664.499	339.833	4.317.308

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

-Costi per servizi

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

-Costi per il personale

Il costo si è ridotto a seguito della riorganizzazione in corso.

-Ammortamenti Beni Immateriali e Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

L'ammortamento dei beni immateriali si riferisce quanto a 135 mila euro all'ammortamento del disavanzo da consolidamento.

Le Altre svalutazioni delle immobilizzazioni si riferiscono principalmente alla svalutazione dei disavanzi di consolidamento delle società Home Service Italia Srl e SC.OT. Servizi Srl (come sopra già evidenziato) e quanto a quanto a 25 mila euro circa alla prudenziale svalutazione di una parte del disavanzo della società Casadio, Aimi & Partners Srl.

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

Descrizione	Saldo al 30/06/2024
Materiali di consumo	5.899
Cancelleria	14.702
Beni di costo non superiore a 516 euro	3.581
Altri costi	32.472
Totale	56.654

La composizione della voce costi per Servizi è così dettagliata.

Descrizione	Saldo al 30/06/2024
Utenze energetiche	18.514
Compensi amministratori	153.323
Compensi sindaci	10.400
Pubblicità	3.534
Servizi amministrativi	211.639
Consulenze tecniche professionali	477.111
Spese telefoniche	42.723
Assicurazioni diverse	64.851
Prestazioni di terzi	67.148
Canoni di assistenza e manutenzioni	55.602
Pulizia esterna	8.437
Altri costi e spese per servizi	81.038
Totale	1.194.321

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

Descrizione	Saldo al 30/06/2024
Imposte locali (IMU, TARI)	4.267
Imposta di registro	1.362
Sopravvenienze passive e oneri diversi	101.015
Spese relative agli immobili	11.647
Altri costi e oneri	114.125
Totale	232.417

Interessi e altri oneri finanziari

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	30/06/2023
Interessi passivi diversi	75.932
Altri oneri finanziari e bancari	8.599
Totale	84.531

Rettifiche di valore di attività finanziarie

La svalutazione delle partecipazioni si riferisce alla svalutazione della partecipazione in Visibilia non ancora coperta dal fondo. Nel bilancio al 30 giugno 2024 la partecipazione in Visibilia pari ad Euro 823.355 risulta completamente svalutata, come già evidenziato in precedenza.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 30/06/2023	Variazioni
54.415	404.490	80.434

Imposte	Saldo al 30/06/2023	Saldo al 30/06/2024	Variazioni
Imposte correnti:	418.579	80.694	(337.885)
IRES	356.184	60.766	(295.418)
IRAP	61.960	14.474	(47.486)
Oneri relativi a imposte correnti	255	697	442
Imposte esercizi precedenti	180	4.757	4.577
Imposte differite (anticipate)	(14.089)	(26.279)	(12.190)
IRES e Irap	(14.089)	(26.279)	(12.190)
	404.490	54.415	(350.075)

Fiscalità differita / anticipata

La fiscalità differita viene espressa dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte anticipate per l'importo di 26.279 euro. Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocazione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

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

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

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

Nessuna società del gruppo possiede strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative a patrimoni destinati a uno specifico affare

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

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

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

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

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

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni. Si segnala che Bononi Srl ha ricevuto contributi per euro 208 (investimenti in beni strumentali nuovi) e SIF ha ricevuto un contributo di euro 12.480 sotto forma di credito d'imposta per nuove assunzioni.

Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

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

Qualifica	Compenso
Amministratori	153.323
Collegio sindacale	10.400
Totale	163.723

Compensi al Revisore Legale o Società di Revisione

La società ha deliberato un compenso di euro 12.000 per la revisione legale.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si rimanda al quanto indicato nella Relazione sulla Gestione.

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

Si allegano al Bilancio intermedio consolidato:

1. l'elenco delle imprese incluse nel consolidamento col metodo integrale ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 127/91;
2. l'elenco delle imprese incluse nel consolidamento col metodo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 36, commi 1 e 3, del D.Lgs. 127/91;
3. l'elenco di altre partecipazioni in imprese controllate e collegate escluse e altre;

4. prospetto di raccordo tra il risultato netto della consolidante ed i rispettivi valori risultanti dal bilancio intermedio consolidato.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott.ssa Cinzia Tarabella

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Tarabella', with a horizontal line crossing through it.

SIF ITALIA SPA

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

Capitale sociale 3.552.375 i.v.

Allegato n. 1 al bilancio intermedio consolidato al 30/06/2024

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

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

SIF ITALIA SPA

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

Capitale sociale Euro 3.552.375 i.v

Allegato n. 2 al bilancio intermedio consolidato al **30/06/2024**

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

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

SIF ITALIA SPA

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

Capitale sociale Euro 3.552.375 i.v

Allegato n. 3 al bilancio intermedio consolidato al 30/06/2024

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

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale		Soci	Quota prop. % / numero azioni
		Valuta	Importo		
Constructa SRL in liquidazione (1) - (2)	Milano (MI)	Euro	99.500	SIF ITALIA SPA Reale Ruffino Luca	10,30 89,70
SC.OT. Servizi SRL in liquidazione (1) - (2)	Reggio Emilia (RE)	Euro	10.000	SIF ITALIA SPA Home Service Italia Srl in liquidazione	10,00 90,00

Motivi di esclusione

- (1) Irrilevanza
(2) Società in liquidazione

SIF ITALIA SPA

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

Capitale sociale 3.552.375 i.v.

Allegato n. 4 al bilancio intermedio consolidato al 30/06/2024

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

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

Il patrimonio netto consolidato di gruppo e il risultato economico consolidato di gruppo al 30/06/2024 sono riconciliati con quelli della controllante come segue:

	Patrimonio netto	Risultato
Patrimonio netto e risultato dell'esercizio come riportati nel bilancio d'esercizio della società controllante	7.480.991	(1.560.204)
Rettifiche operate in applicazione ai principi contabili		
Eliminazione del valore di carico delle partecipazioni consolidate:		
a) differenza tra valore di carico e valore pro-quota del patrimonio netto		
b) risultati pro-quota conseguiti dalle partecipate	(461.580)	(461.580)
c) plus/minusvalori attribuiti alla data di acquisizione delle partecipate		
d) differenza da consolidamento	289.606	289.606
Rettifiche di consolidamento	372.716	(43.310)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza del gruppo	7.681.732	(1.775.489)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di pertinenza di terzi	(82.463)	(75.073)
Patrimonio sociale e risultato netto consolidati	7.599.269	(1.850.562)

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

S.I.F. ITALIA S.p.A.

Relazione di revisione contabile limitata
sul bilancio consolidato semestrale
al 30 giugno 2024

RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE

Al Consiglio di Amministrazione della
S.I.F. Italia S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla relativa nota integrativa del Gruppo S.I.F. Italia S.p.A. al 30 giugno 2024. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale in conformità al principio contabile OIC 30. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità agli International Standards on Auditing e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale del Gruppo S.I.F. Italia S.p.A. al 30 giugno 2024, non sia redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile OIC 30.

Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sull'informativa riportata in nota integrativa, al paragrafo "Area e criteri di consolidamento", in cui in sintesi gli Amministratori indicano che il Gruppo SIF Italia SpA nel mese di aprile 2024 ha acquisito la restante quota di partecipazione del 38,5% nella società Turotti & Partners Italia Srl, società già precedentemente consolidata integralmente.

Richiamiamo inoltre l'attenzione sull'informativa riportata in nota integrativa, al paragrafo "Area e criteri di consolidamento", in cui in sintesi gli Amministratori indicano che le società Home Service

Italia Srl e SC.OT. Servizi Srl sono state poste in liquidazione rispettivamente nei mesi di aprile e maggio 2024 e che di conseguenza i principi contabili di liquidazione sono quelli seguiti per la redazione della situazione intermedia al 30 giugno 2024 delle due società.

Richiamiamo infine l'attenzione sull'informativa riportata in nota integrativa, al paragrafo "Area e criteri di consolidamento", in cui in sintesi gli Amministratori indicano che la società SC.OT. Servizi Srl è stata esclusa dall'area di consolidamento al 30 giugno 2024 per irrilevanza in quanto non svolge più alcuna attività operativa e l'entità delle voci dell'attivo e del passivo ed i risultati economici della stessa a fine giugno 2024 risultano non rilevanti.

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

Milano, 27 settembre 2024

Crowe Bompani SpA


Alessandro Ruina

(Revisore Legale)