

APPROVAZIONE DEL BILANCIO INTERMEDIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2023

Dati di sintesi consolidati 1H23:

Valore della produzione: euro 4,452 milioni (+5%) vs euro 4,244 milioni del 1H22

EBITDA: euro 1,485 milioni (-3%) vs euro 1,531 milioni del 1H22

Risultato Netto consolidato: euro 0,815 milioni (-18%) vs euro 0,999 milioni del 1H22

Indebitamento finanziario: debito di euro 323 mila vs liquidità di euro -(2,922) milioni rispetto al 31 dicembre 2022

Il Consiglio di Amministrazione di Sif Italia S.p.A. (“SIF” o la “Società”) approva il bilancio intermedio consolidato al 30 giugno 2023 che tiene anche conto del consolidamento integrale, sulle sole poste patrimoniali, di Visibilia Editore S.p.A. e di Visibilia Editrice S.r.l (il “Gruppo Visibilia”) in quanto si ritiene che SIF nel mese di giugno 2023 ne avesse il controllo “di fatto”. Sulla base di quanto emerso, avendo appurato che il controllo di fatto sia stato acquisito solo nel mese di giugno 2023, si evidenzia che i valori consolidati riflettono le voci dell’attivo e del passivo del Gruppo Visibilia al 30 giugno 2023 e non includono i valori di conto economico dello stesso a tale data.

- Valore della produzione consolidato, pari ad euro 4,452 milioni, in aumento nel primo semestre 2023 rispetto ad euro 4,244 milioni del medesimo periodo 2022 (+ 5%).
- EBITDA consolidato 2023 pari ad euro 1,485 milioni, rispetto ad euro 1,531 milioni del primo semestre 2022 (- 3%).
- Risultato netto consolidato 2023 pari ad euro 0,815 milioni, rispetto ad euro 0,999 milioni del primo semestre 2022 (-18%).
- Indebitamento finanziario netto consolidato pari a euro 0,323 milioni al 30 giugno 2023 rispetto al dato al 31 dicembre 2022 pari ad euro (2,922) milioni di cassa (differenza di euro 3,245 milioni).
- Indebitamento finanziario netto (esclusi i valori del Gruppo Visibilia) pari a euro (2,487) milioni di liquidità al 30 giugno 2023 rispetto al dato al 31 dicembre 2022 pari a euro (2,922) milioni di liquidità (differenza di euro 0,435 milioni).

Si precisa che i valori consolidati valore della produzione, EBITDA, Ebit e risultato netto nel periodo in esame non hanno beneficiato di alcun contributo, mentre nello stesso periodo dell’esercizio precedente, avevano beneficiato di un contributo in corso esercizio per euro 270 mila sotto forma di credito d’imposta relativamente alla quotazione in borsa avvenuta nel 2021 ed ai costi di pubblicità.

Milano, 28 settembre 2023 – Il Consiglio di Amministrazione di SIF, società quotata sul mercato Euronext Growth Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., società leader nel settore dell’amministrazione degli immobili, riunitosi in data odierna ha approvato in data odierna il bilancio intermedio consolidato del gruppo chiuso al 30 giugno 2023 in conformità ai principi contabili italiani e assoggettato volontariamente a revisione contabile limitata da parte della Società di Revisione.

Si precisa che nel comunicato i relativi commenti riguarderanno sia il gruppo nel suo complesso ricomprendendo il Gruppo Visibilia a seguito dell’allargamento del perimetro di consolidamento nel mese di

giugno, sia il solo gruppo come sempre rappresentato nei passati comunicati stampa con riferimento principalmente al business delle amministrazioni condominiali (il “Gruppo SIF”).

Andamento Economico

Il primo semestre 2023 è iniziato con il proseguimento della politica di espansione del Gruppo SIF, registrando una costante crescita del gruppo, continuando la sua espansione all’interno del territorio lombardo, in quello emiliano - con l’acquisto di un portafoglio clienti a Parma - arrivando in Toscana con l’acquisto di un portafoglio clienti a Massa.

L’esercizio chiuso deve intendersi positivo, il Valore della produzione nel primo semestre 2023 è aumentato del 5% rispetto alla 2. Pur con un lieve aumento il dato positivo descrive lo stato di salute in cui verte il conto economico del Gruppo SIF. In particolare, hanno contribuito anche gli acquisti degli studi professionali avvenuti nel corso del 2022 ma entrati a pieno regime nel 2023; dimostrando ancora una volta il forte apprezzamento della propria clientela e dell’immagine che il Gruppo SIF si è creato nel mercato di riferimento come un interlocutore di elevata qualità ed anche molto competitivo da un punto di vista economico.

Nel primo semestre 2023 il Gruppo SIF ha incrementato la propria quota di mercato nel settore di amministrazione mentre è leggermente diminuita nel property & asset management. Continuano inoltre i benefici, in termini di ricavi e di redditività, derivanti dalle ristrutturazioni edilizie, sismabonus e risparmio energetico, per le quali il legislatore italiano ha mantenuto anche per il 2023, seppur modificando le regole in tema di sconto in fattura o cessione del credito D.L. 11/2023, dei crediti fiscali che vanno dal 50% al 110% delle spese sostenute.

- Il valore della produzione consolidato del periodo risulta essere incrementato passando da euro 4,244 milioni nel primo semestre 2022 a euro 4,452 milioni nel primo semestre 2023 con un incremento di circa il 5% rispetto al periodo precedente. Il miglioramento è dovuto grazie all’acquisto di:
 - o Casa Srl (controllata al 100%)
 - o Salvetti Srl (controllata al 100%)
 - o Benessere Condominio Srl (controllata al 100%)
 - o un pacchetto di condomini siti in Parma e a Massa.

In particolare, i **Ricavi delle vendite e delle prestazioni** pari ad euro 4,388 milioni al 30 giugno 2023, **in incremento del 13%** rispetto ad euro 3,895 milioni del periodo precedente, sono composti dai ricavi per amministrazione condominiale per euro 4,308 milioni e per una parte residuale pari ad euro 0,080 milioni da ricavi derivati *dal Property & Asset Management*.

L’EBITDA consolidato pari ad euro 1,485 milioni nel primo semestre 2023 risulta in leggera flessione rispetto al semestre 2022 pari ad euro 1,531 milioni (-3%) in ragione ad un maggiore incremento percentuale dei costi per servizi e del costo del personale.

L’EBIT pari ad euro 1,139 milioni nel semestre 2023 risulta in diminuzione di circa il 12%, rispetto ad euro 1,288 milioni del semestre 2022, in ragione di maggiori ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali riconducibili all’avviamento delle partecipazioni acquisite, con particolare riferimento alla partecipazione in Visibilia (si rimanda alla Nota Integrativa del fascicolo semestrale consolidato).

L’utile Netto al 30 giugno 2023 si attesta a euro 0,815 milioni rispetto a euro 0,999 milioni del primo semestre 2022 con un decremento pari a circa il 18% in ragione di quanto sopra specificato.

Si precisa che i valori consolidati valore della produzione, EBITDA, Ebit e risultato netto nel periodo in esame non hanno beneficiato di alcun contributo, mentre nello stesso periodo dell’esercizio precedente, avevano beneficiato di un contributo in corso esercizio per euro 270 mila sotto forma di credito d’imposta relativamente alla quotazione in borsa avvenuta nel 2021 ed ai costi di pubblicità.

Andamento Patrimoniale e Finanziario consolidato 1H23

Il Capitale Investito Netto si è incrementato di 4,298 milioni di euro passando da euro 6,450 milioni del 31.12.2022 ad euro 10,747 milioni del semestre 2023 in considerazione del consolidamento del Gruppo Visibilia.

La Posizione Finanziaria Netta si attesta ad unindebitamento finanziario netto pari ad euro 0,323 milioni al 30.06.2023 da euro 2,922 milioni al 31 dicembre 2022 di liquidità in ragione principalmente al consolidamento, a livello patrimoniale del Gruppo Visibilia (si rimanda alla Relazione sulla Gestione alla Nota Integrativa Consolidata).

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

Risoluzione consensuale contratto con Arsini Srl

In data 23 gennaio 2023 ed in data 17 luglio 2023 sono state corrisposti rispettivamente Euro 50 mila ed euro 150 mila a titolo di caparra e primo acconto nell'ambito dell'atto di compravendita sottoscritto fra SIF ed i soci dell'Arsini Srl operante nel territorio di Milano e provincia nell'amministrazione di condomini.

Le parti hanno deciso di negoziare una risoluzione consensuale e, sulla scorta degli accordi formalizzati ad oggi con lo Studio Arsini, SIF rientrerà delle somme già erogate.

Tale risoluzione, tuttavia, non modifica il percorso di crescita della Società e della strategia di sviluppo. Infatti, nonostante la tragica scomparsa del Dott. Luca Giuseppe Reale Ruffino, CEO e azionista di maggioranza, SIF ha avviato un processo di riorganizzazione interna, con l'obiettivo di proseguire il suo progetto di espansione, sia organica che per linee esterne.

Vicenda Visibilia e scomparsa prematura del Presidente nonché Amministratore Delegato

In data 27 luglio 2023 e 11 agosto 2023, la Società ha ricevuto dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob) una richiesta di informazioni ai sensi dell'art. 115 del D. Lgs. nr. 58/1998 ("TUF"), informazioni che riguardavano, tra le altre, l'operatività della Società sulle azioni "Visibilia Editore Spa", ("Visibilia"), società anch'essa quotata su Euronext Growth Milan. La Società ha provveduto, tra l'altro,; (i) a completare/integrare le comunicazioni di internal dealing in relazione alla propria operatività sui titoli Visibilia ai sensi dell'art. 19 del Regolamento EU/596/2014 mediante comunicazioni diffuse nel mese di agosto e settembre 2023 e (ii) effettuare le comunicazioni di cambiamenti sostanziali nel capitale sociale di Visibilia ai sensi dell'art. 10 dello statuto di Visibilia con comunicazioni a Visibilia in data 4 agosto 2023 e 20 settembre 2023.

In data 5 agosto 2023, per un tragico evento, veniva a mancare il Presidente del Consiglio di Amministrazione, nonché Amministratore Delegato, il dottor Luca Giuseppe Reale Ruffino.

Per tale circostanza, in data 9 agosto 2023 è stato convocato, d'urgenza, il Consiglio di Amministrazione della Società per sostituire il membro venuto a mancare e nominare un nuovo Presidente e Amministratore Delegato. Nella circostanza, il Consiglio di Amministrazione ha: cooptato l'Avv. Fabio Re Ferré ai sensi dell'art. 2386 del C.C. quale proprio membro nella veste di Consigliere, nominato la dottoressa Cinzia Tarabella quale nuovo Presidente e nominato, quale Amministratore Delegato il dottor Mirko Reale Ruffino, attribuendo a quest'ultimo tutti i poteri che già furono del precedente Amministratore Delegato.

Con la scomparsa del dottor Luca Giuseppe Reale Ruffino è venuto a mancare anche l'organo amministrativo di alcune società controllate dove egli ricopriva la carica di amministratore unico. Anche nei casi in cui questa circostanza si è verificata, si è provveduto a far nominare un nuovo organo amministrativo per permettere alle società interessate di proseguire, senza problemi, nella loro attività istituzionale.

Tra le cariche ricoperte dal dottor Luca Giuseppe Reale Ruffino, vi era anche quella di Presidente e Amministratore Delegato di Visibilia nella quale la Società alla data del 30 giugno 2023 deteneva una partecipazione pari al 48,90% del capitale sociale successivamente incrementata fino a raggiungere il 51,03%.

Si ricorda che per effetto della propria operatività sulle azioni Visibilia (con superamento e riduzione delle soglie rilevanti ai sensi dell'art. 10 dello statuto di Visibilia come comunicate a Visibilia e da quest'ultima al mercato in data 22 settembre 2023) e delle informazioni contenute nella delibera CONSOB n. 22799 pubblicata in data 29 agosto 2023, emergerebbe che, la soglia partecipativa superiore al 30% del capitale sociale di Visibilia, di cui all'art. 106, comma 1 del TUF (richiamato dall'art. 10, par 4 dello Statuto di Visibilia) sia stata superata, in più occasioni, durante il periodo ottobre 2022 – giugno 2023. Tale superamento sarebbe avvenuto sia in forma aggregata (da parte del Dott. Luca Giuseppe Reale Ruffino e della Società) sia singolarmente dalla Società.

In tale contesto la Società intende proseguire nell'analisi e negli approfondimenti in relazione alla valenza strategica di Visibilia e alla permanenza dei presupposti per lo sviluppo di attività sinergiche con il Gruppo Visibilia. Per tale ragione la Società intende individuare ed incaricare un advisor industriale e finanziario che supporti la Società per i suddetti approfondimenti.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Conto Economico (Dati in Euro)	30.06.2023 Cons.	30.06.2022 Cons.	Var %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.388.497	3.894.579	13%
Altri ricavi e proventi	63.185	349.812	-82%
Valore della produzione	4.451.682	4.244.391	5%
Costi mat. prime, sussid., consumo, merci	(46.769)	(71.765)	-35%
Variazione rimanenze	(150)	(500)	-70%
Costi per servizi	(1.117.923)	(856.344)	31%
Costi per godimento beni di terzi	(222.510)	(228.243)	-3%
Costi per il personale	(1.481.997)	(1.457.680)	2%
Oneri diversi di gestione	(97.378)	(99.135)	-2%
EBITDA	1.484.955	1.530.724	-3%
Ammortamenti e svalutazioni	(346.249)	(242.332)	43%
EBIT	1.138.706	1.288.392	-12%
Risultato finanziario	80.397	34.984	130%
EBT	1.219.103	1.323.376	-8%
Imposte correnti	(404.490)	(324.056)	25%
Risultato d'esercizio	814.613	999.320	-18%
di cui di Gruppo	816.628	990.250	-18%
di cui di terzi	(2.015)	9.070	-122%

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

Stato Patrimoniale	30.06.2023	31.12.2022	Var %
(Dati in Euro)	Cons.	Cons.	
Immobilizzazioni immateriali	5.224.670	2.244.107	133%
Immobilizzazioni materiali	1.142.928	977.578	17%
Immobilizzazioni finanziarie	383.233	515.180	-26%
Attivo Fisso Netto	6.750.831	3.736.865	81%
Rimanenze	0	150	-100%
Crediti commerciali	7.227.901	4.261.175	70%
Debiti commerciali	(1.906.700)	(366.764)	420%
Capitale Circolante Commerciale	5.321.201	3.894.561	37%
Altre attività correnti	837.333	397.428	111%
Altre passività correnti	(1.259.630)	(663.992)	90%
Crediti e debiti tributari	112.564	(229.475)	-149%
Ratei e risconti netti	98.001	(17.957)	-646%
Capitale Circolante Netto	5.109.469	3.380.565	51%
TFR e Altri Fondi	(1.112.833)	(667.780)	67%
Capitale Investito Netto (Impieghi)	10.747.467	6.449.650	67%
Debiti finanziari	3.546.335	457.534	675%
Crediti finanziari	(549.113)	(729.118)	-25%
Disponibilità liquide	(2.673.726)	(2.651.007)	1%
Posizione Finanziaria Netta	323.496	(2.922.591)	-111%
Capitale sociale	3.552.375	3.552.375	0%
Riserve	5.728.459	3.829.106	50%
Risultato d'esercizio	816.628	1.896.299	-57%
Patrimonio Netto di Gruppo	10.097.462	9.277.780	9%
Capitale sociale e riserve di terzi	328.524	72.724	352%
Risultato d'esercizio di terzi	(2.015)	21.737	-109%
Patrimonio Netto di terzi	326.509	94.461	246%
Patrimonio Netto	10.423.971	9.372.241	11%
Totale Fonti	10.747.467	6.449.650	67%

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATO

Indebitamento finanziario netto (Dati in Euro/000)	30.06.2023 Cons.	31.12.2022 Cons.	Var. %
A. Disponibilità liquide	2.674	2.651	1%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	–	–	n/a
C. Altre attività finanziarie correnti	549	729	-25%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	3.223	3.380	-5%
E. Debito finanziario corrente	524	171	207%
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	–	–	n/a
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	524	171	207%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(2.698)	(3.209)	-16%
I. Debito finanziario non corrente	783	80	879%
J. Strumenti di debito	–	–	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	2.239	207	982%
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	3.022	287	953%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	323	(2.922)	-111%

Di seguito viene riproposta la precedente tabella relativa all'indebitamento finanziario netto di SIF con esclusione dei valori riferibili al Gruppo Visibilia. Dall'analisi dei dati si evince che la contrazione di tale indicatore è ascrivibile principalmente al consolidamento del Gruppo Visibilia.

Indebitamento finanziario netto esclusa Visibilia (Dati in Euro/000)	30.06.2023 Cons.	31.12.2022 Cons.	Var. %
A. Disponibilità liquide*	2.446	2.651	-8%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	–	–	n/a
C. Altre attività finanziarie correnti	549	729	-25%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)*	2.995	3.380	-11%
E. Debito finanziario corrente*	181	171	6%
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	–	–	n/a
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)*	181	171	6%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)*	(2.815)	(3.209)	-12%
I. Debito finanziario non corrente*	94	80	18%
J. Strumenti di debito	–	–	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti*	234	207	13%
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)*	328	287	14%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)*	(2.487)	(2.922)	-15%

* Esclusi i valori riferibili a Visibilia

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

Rendiconto finanziario		
(Valori espressi in Euro)		
	30/06/2023	31/12/2022
Utile (perdita) dell'esercizio	814.613	1.918.036
Imposte sul reddito	404.490	696.146
Oneri finanziari netti	-46.026	-139.504
Rivalutazione partecipazioni	-34.371	-18.396
(Plusvalenza) minusvalenza da cessione immobilizzazioni	0	-7.926
1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte, interessi e plus/minusvalenze da cessione	1.138.706	2.448.356
Accantonamento ai fondi del personale e altri fondi	73.648	200.823
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	27.976	62.502
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	318.273	439.676
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	419.897	703.001
Variazione rimanenze	150	350
Variazione crediti commerciali	-2.966.726	-1.524.957
Variazione crediti/debiti tributari	1.191.591	5.937
Variazione attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	180.005	-727.775
Variazione altri crediti	-439.905	-97.269
Variazione ratei e risconti attivi/passivi	-115.958	31.985
Variazione debiti verso soci	0	-3.000
Variazione debiti verso altri finanziatori	309	-26.630
Variazione debiti per acconti	4.700	23.515
Variazione debiti commerciali	1.539.936	-220.827
Variazione debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	600.187	-19.231
Variazione altri debiti	489.181	226.515
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	483.470	-2.331.387
Altre variazioni	402.676	-572.596
(Utilizzo dei fondi)	-18.732	-169.583
3. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	383.944	-742.179
A Flusso netto generato / (assorbito) dalla gestione reddituale	2.426.017	77.791
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	-304.495	-165.745
Investimenti /disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie	97.576	-102.431
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali e differenze da acquisizioni consolidate	-3.298.836	-587.448
B Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento	-3.505.755	-855.624
Variazioni debiti verso banche	1.056.431	-13.284
Proventi (oneri) finanziari incassati (pagati)	46.026	139.504
Aumento di capitale e altre variazioni	0	22.375
Versamento Riserva sovrapprezzo delle azioni	0	109.150
C Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento	1.102.457	257.745
D Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (A+B+C)	22.719	-520.088
E Disponibilità liquide all'inizio del periodo	2.651.007	3.171.095
F Disponibilità liquide a fine esercizio (D+E)	2.673.726	2.651.007

Investor relator

Mirko Reale Ruffino

Investor@sifitalia.it

Via Lovanio, 6 – 20121 Milano

Tel. +39.02.29000707

Fax +39.02.6597202

Euronext Growth Advisor

Alberto Verna
a.verna@finnat.it
Piazza del Gesù, 49 - 00186 Roma
Tel. +39 06 69933219

Specialist e Corporate Broker

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