

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO E DEL BILANCIO CONSOLIDATO PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022

Dati di sintesi:

Valore della produzione consolidata: euro 8,684 milioni (+23%)

EBITDA consolidato: euro 2,958 milioni (+14%)

Risultato Netto consolidato: euro 1,918 milioni (+25%)

PFN (cassa): euro 2,923 milioni (+euro 0,013 milioni rispetto al 30.06.2022)

Il Consiglio di Amministrazione approva il progetto di Bilancio d'esercizio, il Bilancio Consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

- Valore della produzione consolidato 2022, pari ad euro 8,684 milioni, in aumento del 23% rispetto ad euro 7,035 milioni del precedente esercizio sociale.
- EBITDA consolidato 2022, pari ad euro 2,958 milioni, in aumento del 14% rispetto ad euro 2,590 milioni del 2021.
- Risultato netto consolidato 2022, pari ad euro 1,918 milioni, in aumento del 25% rispetto ad euro 1,540 milioni del 2021.
- Posizione Finanziaria Netta consolidata (cassa) pari a euro 2,923 milioni al 31 dicembre 2022 contro euro 2,910 milioni al 30 giugno 2022 (+euro 0,013 milioni).

Milano, 29 marzo 2023 – Il Consiglio di Amministrazione di SIF Italia S.p.A. (la “Società” o “SIF”), società leader nel settore dell'amministrazione degli immobili, riunitosi in data odierna, ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio, il Bilancio Consolidato del Gruppo chiusi al 31 dicembre 2022 in conformità ai principi contabili italiani.

Nel commentare l'andamento del Gruppo, Reale Ruffino Luca Giuseppe, Presidente e Amministratore Delegato ha commentato: *“Anche il 2022 ha segnato un importante momento di crescita del Gruppo, sia per le acquisizioni realizzate, sia per i risultati positivi in termini di ricavi e di marginalità che hanno permesso di accelerare lo sviluppo del business; nonostante il contesto di mercato che si è rilevato di volta in volta sempre più incerto, anche per gli effetti dell'invasione dell'Ucraina da parte della Russia e della crisi energetica. I dati di bilancio confermano la validità del business e la solidità patrimoniale e finanziaria della Società; questi elementi, uniti alla competitività economica, hanno permesso di acquisire nuovi incarichi professionali in immobili di prestigio che hanno contribuito all'ottimo stato di salute di cui gode la Società”*.

Andamento economico generale

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

Della crescita del citato settore ne risente positivamente anche il conto economico della Società, la quale amministra immobili che spesso necessitano di adeguamenti alle sempre crescenti norme edilizie o necessitano di ristrutturazioni.

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

Il valore della produzione della Società è aumentato del 23% rispetto all'esercizio 2021. Al dato positivo hanno contribuito anche gli acquisti degli studi professionali avvenuti nel corso del 2021 ma entrati a pieno regime nel 2022. SIF riscontra sempre maggiore credibilità in termini di immagine ed efficienza dal mercato. Questi elementi uniti alla competitività economica hanno permesso di acquisire nuovi incarichi professionali in immobili di prestigio che hanno contribuito all'ottimo stato di salute di cui gode il conto economico.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Nel 2022 il Gruppo ha incrementato la propria attività sia nel settore di amministrazione di stabili che nel settore del *property & asset management* e continua a sentire i primi benefici, in termini di ricavi e di reddito derivanti dalle ristrutturazioni edilizie, sismabonus/risparmio energetico per le quali il legislatore italiano ha concesso crediti fiscali che vanno dal 50% al 110% delle spese sostenute.

Andamento Economico consolidato

Il valore della produzione del periodo risulta essere incrementato passando da euro 7,035 milioni del 2021 a Euro 8,684 milioni del 2022 con un incremento di circa il 23% rispetto all'esercizio precedente, tale effetto è riconducibile principalmente alla strategia di crescita della Società volta all'incremento degli immobili amministrati sia attraverso l'acquisizione di portafogli condominiali che attraverso l'acquisto di quote di partecipazione in società operanti nel settore dell'amministrazione di condomini. In particolare, durante il 2022, SIF ha ottenuto il controllo delle seguenti società:

- GestioniStabili S.r.l., operante nel territorio del Friuli (controllata al 100%);
- Studio Campana S.r.l. (controllata al 100%);
- Home Service Italia S.r.l. (posseduta al 87,75%);
- Casadio, Aimi & Partners S.r.l. operante nel territorio dell'Emilia-Romagna (controllata al 74,13% dalla Home Service Italia S.r.l. e al 25,87% dalla S.I.F. Italia S.p.A.);
- Benessere Condominio S.r.l., operante del territorio del Lazio (controllata al 100%);
- Salvetti S.r.l., operante nel territorio di Brescia (controllata al 100%);

Anche per l'anno 2022 i ricavi hanno beneficiato della normativa dell'Ecobonus 110% che ha senza dubbio incrementato le opportunità di riqualificazione termo energetica generando emolumenti specifici rilevanti.

In particolare, i Ricavi delle vendite e delle prestazioni sono composti dai ricavi per amministrazione condominiale per euro 8,056 milioni e per una parte residuale pari ad euro 0,206 milioni da ricavi derivati *dal Property & Asset Management*. In via residuale una parte degli altri ricavi è composta dal credito d'imposta per la quotazione in borsa (0,261 milioni) e l'altra da ricavi vari (affitti attivi, credito d'imposta per la pubblicità ecc.).

L'EBITDA, pari ad euro 2,958 milioni nel 2022 e euro 2,590 milioni nel 2021, è aumentato di 0,368 milioni di euro pari ad un + 14% grazie all'aumento dei ricavi. La marginalità percentuale, pari a circa il 34%, rimane sostanzialmente in linea con l'anno precedente per effetto dell'incremento del personale dipendente, tenuto anche conto di una rivalutazione del TFR e infine ai costi aggiuntivi sostenuti per il mantenimento della quotazione in borsa.

L'EBIT, pari ad euro 2,456 milioni nel 2022 e euro 2,065 milioni nel 2021, è aumentato di Euro 0,390 milioni pari ad un +19% rispetto all'esercizio precedente.

L'utile Netto al 31 dicembre 2022 si attesta a euro 1,918 milioni rispetto a euro 1,539 milioni del 2021 con un incremento pari ad un + 25% legato all'incremento del fatturato a seguito della suddetta crescita .

Andamento Patrimoniale e Finanziario consolidato

Il Capitale Investito si è incrementato di 1,829 milioni di euro passando da euro 4,621 milioni del 2021 ad euro 6,449 milioni del 2022, grazie all'incremento delle Immobilizzazioni (acquisto di partecipazioni e avviamento).

Il Capitale Circolante Commerciale, pari nel 2022 ad euro 3,894 milioni, si è incrementato di circa euro 1,745 milioni rispetto al 2021 principalmente per effetto dell'aumento dei crediti commerciali. In particolare, la congiuntura economica, riconducibile soprattutto agli impatti della crisi russo-ucraina, ha pesato nei confronti delle famiglie italiane attraverso un forte aumento del prezzo dei carburanti, del gas e dell'energia elettrica e un generalizzato aumento dell'inflazione a livelli che non si registravano da oltre un ventennio. In tale contesto, la Società ha messo in atto tutti i presidi necessari per gestire eventuali ulteriori ritardi negli incassi da parte di alcune realtà condominiali amministrate beneficiando anche di un'elevata capacità interna operativa amministrativa, oltre che finanziaria.

La Posizione Finanziaria Netta (cassa) pari ad euro 2,923 milioni al 31.12.2022 è rimasta sostanzialmente in linea con il dato al 30 giugno 2022.

Il Patrimonio Netto del Gruppo è passato da euro 7,390 milioni del 2021 a euro 9,277 milioni del 2022 per effetto principalmente del Consolidamento delle società acquisite durante il corso dell'anno e dell'utile portato a nuovo.

Struttura del gruppo al 31 dicembre 2022

A seguito dei numerosi acquisti avvenuti nel corso dell'anno, sotto il profilo giuridico la società S.I.F. Italia S.p.A. controlla direttamente e indirettamente le seguenti società:

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

(1) Posseduta attraverso la Home Service Italia Srl;

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

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

Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Sempre proseguendo nella politica di espansione della Società, nell'ambito di accordi sottoscritti, il Consiglio di amministrazione del 23 gennaio 2023 (come da comunicato stampa di stessa data) ha dato delega al Presidente per sottoscrivere gli atti di acquisto di: (i) Chiavari amministrazioni Srl, operante nel territorio ligure e precisamente in Chiavari e dintorni; (ii) Arsini Srl operante nel territorio di Milano e provincia; (ii) oltre all'acquisto da due società di amministrazioni condominiali di due portafogli clienti: (i) il primo relativo a dei condomini siti in Parma e provincia e (ii) l'altro in Massa e provincia.

In data 6 marzo 2023 si è svolto un secondo consiglio di amministrazione che ha dato delega al Presidente per sottoscrivere l'acquisto di Casa Srl, capitale sociale 10.000,00 e un fatturato di euro 140.000,00. L'atto di acquisto è stato stipulato il data 22 marzo 2023.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

La destinazione del risultato di esercizio della Sif Italia S.p.A. pari a euro 1,370 milioni è prevista come segue:

- Euro 0,069 milioni a riserva legate;
- Euro 1,301 milioni al conto Utili portati a nuovo.

Convocazione dell'Assemblea Ordinaria

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria il giorno 28 aprile 2023 per l'approvazione del bilancio di esercizio, la presa visione del bilancio consolidato e la destinazione del risultato di esercizio.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

Stato Patrimoniale	31.12.2022	31.12.2021	Var %
(Dati in Euro)	Cons.	Cons.	
Immobilizzazioni immateriali	2.244.107	2.196.335	2%
Immobilizzazioni materiali	977.578	866.409	13%
Immobilizzazioni finanziarie	515.180	431.145	19%
Attivo Fisso Netto	3.736.865	3.493.889	7%
Rimanenze	150	500	-70%
Crediti commerciali	4.261.175	2.736.218	56%
Debiti commerciali	(366.764)	(587.591)	-38%
Capitale Circolante Commerciale	3.894.561	2.149.127	81%
Altre attività correnti	397.428	300.159	32%
Altre passività correnti	(663.992)	(457.983)	45%
Crediti e debiti tributari	(229.475)	(241.605)	-5%
Ratei e risconti netti	(17.957)	14.028	-228%
Capitale Circolante Netto	3.380.565	1.763.726	92%
TFR	(667.780)	(636.540)	5%
Capitale Investito Netto (Impieghi)	6.449.650	4.621.075	40%
Debiti finanziari	457.534	457.591	0%
Crediti finanziari	(729.118)	(133.108)	448%
Disponibilità liquide	(2.651.007)	(3.171.095)	-16%
Posizione Finanziaria Netta	(2.922.591)	(2.846.612)	3%
Capitale sociale	3.552.375	3.661.765	-3%
Riserve	3.829.106	2.194.514	74%
Risultato d'esercizio	1.896.299	1.534.607	24%
Patrimonio Netto di Gruppo	9.277.780	7.390.886	26%
Capitale sociale e riserve di terzi	72.724	71.499	2%
Risultato d'esercizio di terzi	21.737	5.302	310%
Patrimonio Netto di terzi	94.461	76.801	23%
Patrimonio Netto	9.372.241	7.467.687	26%
Totale Fonti	6.449.650	4.621.075	40%

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Conto Economico	31.12.2022	31.12.2021	Var %
(Dati in Euro)	Cons.	Cons.	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.262.579	6.766.754	22%
Incrementi di immobilizzazioni	0	117.061	-100%
Altri ricavi e proventi	421.962	151.399	179%
Valore della produzione	8.684.541	7.035.214	23%
Costi mat. prime, sussid., consumo, merci	(110.682)	(104.065)	6%
Variazione rimanenze	(350)	500	-170%
Costi per servizi	(1.964.204)	(1.392.549)	41%
Costi per godimento beni di terzi	(459.365)	(385.468)	19%
Costi per il personale	(2.948.722)	(2.428.947)	21%
Oneri diversi di gestione	(242.758)	(133.980)	81%
EBITDA	2.958.460	2.590.705	14%
Ammortamenti e svalutazioni	(502.178)	(524.110)	-4%
Accantonamenti	0	(1.036)	-100%
EBIT	2.456.282	2.065.559	19%
Risultato finanziario	157.900	36.821	329%
EBT	2.614.182	2.102.380	24%
Imposte correnti	(696.146)	(562.471)	24%
Risultato d'esercizio	1.918.036	1.539.909	25%
di cui di Gruppo	1.896.299	1.534.607	24%
di cui di terzi	21.737	5.302	310%

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

Indebitamento finanziario netto	31.12.2022	30.06.2022	Var. %
(Dati in Euro/000)	Cons.	Cons.	
A. Disponibilità liquide	2.651	2.603	2%
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C. Altre attività finanziarie correnti	729	747	-2%
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	3.380	3.351	1%
E. Debito finanziario corrente	171	198	-14%
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-	n/a
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	171	198	-14%
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(3.210)	(3.153)	2%
I. Debito finanziario non corrente	80	68	18%
J. Strumenti di debito	-	-	n/a
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	207	175	18%
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	287	243	18%
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(2.923)	(2.910)	0%

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO
Rendiconto finanziario

(Valori espressi in Euro)

	31/12/2022	31/12/2021
Utile (perdita) dell'esercizio	1.918.036	1.539.909
Imposte sul reddito	696.146	562.471
Oneri finanziari netti	-139.504	20.179
Rivalutazione partecipazioni	-18.396	-57.000
(Plusvalenza) minusvalenza da cessione immobilizzazioni	-7.926	0
1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte, interessi e plus/minusvalenze da cessione	2.448.356	2.065.559
Accantonamento ai fondi del personale e altri fondi	200.823	137.966
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	62.502	63.726
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	439.676	460.384
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	703.001	662.076
Variazione rimanenze	350	-500
Variazione crediti commerciali	-1.524.957	-1.561.006
Variazione crediti/debiti tributari	5.937	156.013
Variazione attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-727.775	0
Variazione altri crediti	-97.269	4.699
Variazione ratei e risconti attivi/passivi	31.985	-127.897
Variazione debiti verso soci	-3.000	3.000
Variazione debiti verso altri finanziatori	-26.630	-3.802
Variazione debiti per acconti	23.515	-3.401
Variazione debiti commerciali	-220.827	407.195
Variazione debiti verso società collegate	0	0
Variazione debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	-19.231	57.896
Variazione altri debiti	226.515	85.705
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-2.331.387	-1.035.246
Altre variazioni	-572.596	-308.441
(Utilizzo dei fondi)	-169.583	-161.941
3. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-742.179	-470.382
A Flusso netto generato / (assorbito) dalla gestione reddituale	77.791	1.222.007
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	-165.745	-15.727
Investimenti /disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie	-102.431	103.677
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali e differenze da acquisizioni consolidate	-587.448	-2.561.176
B Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento	-855.624	-2.473.226
Variazioni debiti verso banche	-13.284	5.416
Proventi (oneri) finanziari incassati (pagati)	139.504	-20.179
Aumento di capitale e altre variazioni	22.375	1.528.862
Versamento Riserva sovrapprezzo delle azioni	109.150	2.222.850
C Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento	257.745	3.736.949
D Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (A+B+C)	-520.088	2.485.730
E Disponibilità liquide all'inizio del periodo	3.171.095	685.365
F Disponibilità liquide a fine esercizio (D+E)	2.651.007	3.171.095

CONTO ECONOMICO SIF ITALIA

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

STATO PATRIMONIALE SIF ITALIA

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

Si precisa che i dati sopra enunciati sono attualmente oggetto di revisione contabile

Per ulteriori informazioni:

<https://www.sifitalia.it/investor> relations

Investor relator

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

Euronext Growth Advisor

Banca Finnat Euramerica S.p.A.
Alberto Verna
a.verna@finnat.it
Piazza del Gesù, 49 - 00186 Roma
Tel. +39 06 69933219

Specialist e Corporate Broker

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