

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI BILANCIO DI ESERCIZIO, DEL BILANCIO CONSOLIDATO E DEL BILANCIO CONSOLIDATO PROFORMA PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021

Dati di sintesi:

Valore della produzione consolidata: Euro 7,035 milioni (+66%)

EBITDA consolidato: Euro 2,590 milioni (+127%)

Risultato Netto consolidato: Euro 1,539 milioni (+245%)

PFN (cassa): Euro 2,846 milioni (+Euro 2,844 milioni rispetto al 30.06.2021)

Il Consiglio di Amministrazione approva il progetto di Bilancio d'esercizio, il Bilancio Consolidato e il Bilancio Consolidato Proforma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

- Valore della produzione consolidato in aumento nel 2021 pari ad Euro 7,035 milioni, contro Euro 4,244 milioni del precedente esercizio sociale (+ 66%).
- EBITDA consolidato pari ad Euro 2,590 milioni, contro Euro 1,142 milioni del 2020 (+ 127%).
- Risultato netto consolidato pari ad Euro 1,539 milioni, contro Euro 0,446 milioni del 2020 (+ 245%)
- Posizione Finanziaria Netta consolidata (cassa) pari a Euro 2,846 milioni al 31 dicembre 2021 contro Euro 0,002 milioni al 30 giugno 2021 (+Euro 2,844 milioni).

Milano, 29 marzo 2022 – Il Consiglio di Amministrazione di Sif Italia S.p.A., società quotata sul mercato Euronext Growth Milan nel dicembre 2021, organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., società leader nel settore dell'amministrazione degli immobili, riunitosi in data odierna ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio, il Bilancio Consolidato e il Bilancio Consolidato Proforma del Gruppo chiusi al 31 dicembre 2021 in conformità ai principi contabili italiani.

Nel commentare l'andamento del Gruppo, Reale Ruffino Luca Giuseppe, Presidente e Amministratore Delegato ha commentato: *“Il 2021 ha segnato un importante momento di crescita del Gruppo, sia per le acquisizioni realizzate, sia in risultati positivi in termini di ricavi e di marginalità che hanno permesso di accelerare lo sviluppo del business e l'iter di richiesta di quotazione delle azioni della Sif Italia S.p.A. Operazione concretizzatasi in data 16 dicembre scorso. Gli obiettivi che abbiamo raggiunto, in un anno molto difficile, ancora fortemente condizionato dal perdurare degli effetti della pandemia da Covid-19, sono motivo di grande soddisfazione per Sif. I dati di bilancio confermano la validità del business e la solidità patrimoniale e finanziaria della società”*.

Andamento economico generale

L'economia italiana nel 2021 ha registrato una crescita di intensità eccezionale per il forte recupero dell'attività produttiva, dopo un 2020 caratterizzato dagli effetti dell'emergenza sanitaria, con un Pil del 6,6% rispetto all'anno precedente (dati Istat), merito soprattutto la domanda interna. Il settore che ha contribuito maggiormente è stato quello delle costruzioni, che mostra un aumento del 21,3% (dati Istat) in cui probabilmente hanno inciso le agevolazioni fiscali in campo edilizio.

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

Il valore della produzione è aumentato del 66% rispetto all'esercizio 2020. Tale positivo dato descrive lo stato di salute in cui verte il conto economico della società dimostrando il forte apprezzamento della propria clientela e dell'immagine che si è creata nel mercato di riferimento e un interlocutore di elevata qualità ed anche molto competitivo da un punto di vista economico.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Nel 2021 il Gruppo ha incrementato la propria attività sia nel settore di amministrazione di stabili che nel settore del *property & asset management* ed ha iniziato 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 4,244 milioni del 2020 a Euro 7,035 milioni del 2021 con un incremento di circa il 66% rispetto all'esercizio precedente, tale effetto è dovuto all'acquisizione delle seguenti società:

- Gestim Elaborazione dati S.r.l., operante del territorio del Piemonte (controllata al 100%);
- Studio A. Bononi S.r.l., operante in Milano e provincia (controllata al 100%);
- la fusione per incorporazione dello Studio RP S.r.l. avvenuta il 15 aprile 2021 con effetti fiscali retroattivi al 1° gennaio 2021;
- l'acquisizione dei 3 portafogli condominiali, di cui due operanti in Verona e uno a Parma;
- Gestioni Stabili S.r.l. operante nel territorio del Friuli (partecipata al 40%)

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 6,556 milioni e per una parte residuale pari ad Euro 0,21 milioni da ricavi derivati *dal Property & Asset Management* (incrementati del 110% rispetto al 30 giugno 2021 pari a euro 0,10 milioni).

L'EBITDA pari ad Euro 2,590 milioni nel 2021 e Euro 1,142 milioni nel 2020 è aumentato di 1.448 milioni di Euro pari ad un + 127% rispetto all'esercizio precedente dovuto ad un maggiore incremento percentuale del Valore della Produzione rispetto ai costi sostenuti che concorrono a formare l'EBITDA; mentre l'EBIT pari ad Euro 2,065 milioni nel 2021 e Euro 0,852 milioni nel 2020 è aumentato di Euro 1,212 milioni pari ad un +142% rispetto all'esercizio precedente.

L'utile Netto al 31 dicembre 2021 si attesta a Euro 1,539 milioni rispetto a Euro 0,446 milioni del 2020 con un incremento pari ad un + 245% dovuto ad un miglioramento dei ricavi riconducibile alle acquisizioni effettuate.

Dati economici pro-forma al 31.12.2021

I dati proforma al 31.12.2021 sono stati redatti a parità di perimetro che il Gruppo SIF aveva in sede di quotazione al fine di poter comparare i dati al 31.12.2020 proforma e al 30.06.2021 proforma inseriti nel Documento di Ammissione al mercato Euronext Growth Milan di Borsa Italiana S.p.A..

Il Valore della produzione risulta essere incrementato passando da Euro 5,455 milioni nel 2020 a Euro 7,035 milioni del 2021 con un incremento del 29% rispetto al dato pro forma del 31 dicembre 2020.

L'EBITDA pari a Euro 2,590 milioni nel 2021 e Euro 1,368 milioni nel 2020 è aumentato di 1,222 milioni di Euro pari ad un + 89% rispetto all'esercizio precedente; mentre l'EBIT pari ad Euro 2,054 milioni nel 2021 e

Euro 0,978 milioni nel 2020 è aumentato di Euro 1,076 milioni pari ad un + 110% rispetto all'esercizio precedente.

Infine l'Utile Netto Pro-forma si attesta a Euro 1,528 milioni nel 2021 rispetto a Euro 0,625 milioni nel 2020 pari ad + 144% rispetto all'esercizio precedente.

Andamento Patrimoniale e Finanziario consolidato

Il Capitale Investito si è incrementato di 2,015 milioni di Euro passando da Euro 2.605 milioni del 2020 ad Euro 4,621 milioni del 2021, grazie all'incremento delle Immobilizzazioni Immateriali (acquisto di partecipazioni e costi di quotazione capitalizzati).

La Posizione Finanziaria Netta pari ad Euro 2,846 milioni al 31.12.2021 si è incrementata di 2,844 rispetto al 30 giugno 2021 in cui era pari ad Euro 0,002 milioni e si è incrementata di Euro 2,668 milioni rispetto al 31 dicembre 2020 in cui era pari ad Euro 0,178 milioni. Tale aumento delle disponibilità liquide deriva dai proventi della quotazione sul mercato Euronext Growth Milan.

Il Patrimonio Netto del Gruppo è passato da Euro 2,724 milioni del 2020 a Euro 7,390 milioni del 2021 per effetto principalmente del Consolidamento delle società acquisite durante il corso dell'anno, e dall'aumento di capitale relativo alla quotazione.

Principali fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nei primi tre mesi del 2022 la società ha proceduto all'acquisto del 60% della Società Gestioni Stabili S.r.l. di Trieste, diventandone proprietaria al 100%. Nel mese di febbraio 2022 ha acquistato l'intera partecipazione nello Studio Campana S.r.l. di Milano.

Infine, è stato deliberato l'aumento di Capitale Sociale della Home Service Italia S.r.l. (posseduta al 75,5% da SIF) passato da Euro 100.000,00 a Euro 200.000,00,. La società in data 24 marzo ha provveduto al versamento della sua quota sottoscritta per un importo di Euro 75.500,00.

È stata inoltrata istanza sul Credito D'Imposta per i costi sostenuti per la quotazione in borsa della società, importo richiesto a titolo di credito è pari a Euro 262.511,00.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

La destinazione del risultato di esercizio della Sif Italia S.p.A. pari a Euro 1,213 milioni è prevista come segue:

- Euro 0,60 milioni a riserva legate;
- Euro 1,153 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 29 aprile 2022 con il seguente ordine del giorno:

- Approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2021 e presentazione del bilancio consolidato e proforma;
- Destinazione del Risultato di Esercizio.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Conto Economico	31.12.2021	31.12.2020
(Dati in Euro)	Cons.	Cons.
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.766.754	4.095.649
Incrementi di immobilizzazioni	117.061	0
Altri ricavi e proventi	151.399	148.677
Valore della produzione	7.035.214	4.244.326
Costi mat. prime, sussid., consumo, merci	(104.065)	(77.262)
Variazione rimanenze	500	0
Costi per servizi	(1.392.549)	(994.904)
Costi per godimento beni di terzi	(385.468)	(238.556)
Costi per il personale	(2.428.947)	(1.695.158)
Oneri diversi di gestione	(133.980)	(95.589)
EBITDA **	2.590.705	1.142.858
Ammortamenti e svalutazioni	(524.110)	(279.738)
Accantonamenti	(1.036)	(10.570)
EBIT ***	2.065.559	852.550
Risultato finanziario	36.821	(144.986)
EBT	2.102.380	707.564
Imposte correnti	(562.471)	(260.877)
Risultato d'esercizio	1.539.909	446.687
di cui di Gruppo	1.534.607	443.922
di cui di terzi	5.302	2.765

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

Stato Patrimoniale	31.12.2021	31.12.2020	Var %
(Dati in Euro)	Cons.	Cons.	
Immobilizzazioni immateriali	2.196.335	798.958	175%
Immobilizzazioni materiali	866.409	914.408	-5%
Immobilizzazioni finanziarie	431.145	633.641	-32%
Attivo Fisso Netto	3.493.889	2.347.008	49%
Rimanenze	500	0	n/a
Crediti commerciali	2.736.218	1.175.213	133%
Debiti commerciali	(587.591)	(180.396)	226%
Capitale Circolante Commerciale	2.149.127	994.817	116%
Altre attività correnti	300.159	304.858	-2%
Altre passività correnti	(457.983)	(317.592)	44%
Crediti e debiti tributari	(241.605)	(78.874)	206%
Ratei e risconti netti	14.028	(113.870)	-112%
Capitale Circolante Netto*	1.763.726	789.340	123%
Fondo per rischi ed oneri	0	(96.670)	0%
TFR	(636.540)	(434.339)	47%
Capitale Investito Netto (Impieghi)**	4.621.075	2.605.339	77%
Debiti finanziari	457.591	519.876	-12%
Crediti finanziari	(133.108)	(12.057)	1004%
Disponibilità liquide	(3.171.095)	(685.364)	363%
Posizione Finanziaria Netta***	(2.846.612)	(177.546)	1503%
Capitale sociale	3.661.765	2.000.000	83%
Riserve	2.194.514	280.093	683%
Risultato d'esercizio	1.534.607	443.922	246%
Patrimonio Netto di Gruppo	7.390.886	2.724.015	171%
Capitale sociale e riserve di terzi	71.499	56.104	27%
Risultato d'esercizio di terzi	5.302	2.765	92%
Patrimonio Netto di terzi	76.801	58.869	30%
Patrimonio Netto	7.467.687	2.782.884	168%
Totale Fonti	4.621.075	2.605.339	77%

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA

Indebitamento finanziario netto (Dati in Euro/000)	31.12.2021 Cons.	31.12.2020 Cons.	Var. %	30.06.2021 Cons.
A. Disponibilità liquide	3.171	685	363%	494
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a	-
C. Altre attività finanziarie correnti	133	12	1009%	5
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	3.304	697	374%	499
E. Debito finanziario corrente	196	191	2%	136
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	60	n/a	95
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	196	251	-22%	231
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(3.108)	(446)	-597%	(268)
I. Debito finanziario non corrente	98	98	0%	102
J. Strumenti di debito	-	-	n/a	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	164	171	n/a	164
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	262	269	-2%	266
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(2.846)	(178)	-1499%	(2)

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

Rendiconto finanziario

(Valori espressi in Euro)

31/12/2021

Utile (perdita) dell'esercizio	1.539.909
Imposte sul reddito	562.471
Oneri finanziari netti	20.179
Rivalutazione partecipazioni	-57.000
1. Utile (Perdita) dell'esercizio prima delle imposte, interessi e plus/minusvalenze da cessione	2.065.559
Accantonamento ai fondi del personale e altri fondi	137.966
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	63.726
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	460.384
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	662.076
Variazione rimanenze	-500
Variazione crediti commerciali	-1.561.006
Variazione crediti/debiti verso collegate	-53.148
Variazione crediti/debiti tributari	156.013
Variazione altri crediti	4.699
Variazione ratei e risconti attivi/passivi	-127.897
Variazione debiti verso soci	3.000
Variazione debiti verso altri finanziatori	-3.802
Variazione debiti per acconti	-3.401
Variazione debiti commerciali	407.195
Variazione debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	57.896
Variazione altri debiti	85.705
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-1.035.246
Altre variazioni (Utilizzo dei fondi)	-308.441 -161.941
3. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-470.382
A Flusso netto generato / (assorbito) dalla gestione reddituale	1.222.007
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni materiali	-15.727
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni finanziarie	103.677
Investimenti/disinvestimenti in immobilizzazioni immateriali e differenze da acquisizioni consolidate	-2.561.176
B Flusso netto generato / (assorbito) da attività d'investimento	-2.473.226
Variazioni debiti verso banche	5.416
Proventi (oneri) finanziari incassati (pagati)	-20.179
Aumento di capitale	1.528.862
Versamento Riserva sovrapprezzo delle azioni	2.222.850
C Flusso netto generato / (assorbito) da attività di finanziamento	3.736.949
D Flusso di cassa complessivo generato / (assorbito) nel periodo (A+B+C)	2.485.730
E Disponibilità liquide all'inizio del periodo	685.365
F Disponibilità liquide a fine esercizio (D+E)	3.171.095

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO PROFORMA

Conto Economico (Dati in Euro)	31.12.2021	31.12.2020
	Cons. Pro forma	Cons. Pro forma
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.766.754	5.302.102
Incrementi di immobilizzazioni	117.061	0
Altri ricavi e proventi	151.399	153.057
Valore della produzione	7.035.214	5.455.159
Costi mat. prime, sussid., consumo, merci	(104.065)	(85.606)
Variazione rimanenze	500	0
Costi per servizi	(1.392.549)	(1.355.020)
Costi per godimento beni di terzi	(385.468)	(302.841)
Costi per il personale	(2.428.947)	(2.066.519)
Oneri diversi di gestione	(133.980)	(277.321)
EBITDA	2.590.705	1.367.851
Ammortamenti e svalutazioni	(535.173)	(379.448)
Accantonamenti	(1.036)	(10.570)
EBIT	2.054.496	977.833
Risultato finanziario	36.821	27.831
EBT	2.091.317	1.005.665
Imposte correnti	(562.471)	(380.591)
Risultato d'esercizio	1.528.846	625.073
di cui di Gruppo	1.523.543	622.308
di cui di terzi	5.302	2.765

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO PROFORMA

Stato Patrimoniale (Dati in Euro)	31.12.2021	31.12.2020	Var %
	Cons. Pro forma	Cons. Pro forma	
Immobilizzazioni immateriali	2.215.513	1.885.933	17%
Immobilizzazioni materiali	866.409	935.657	-7%
Immobilizzazioni finanziarie	455.579	416.608	9%
Attivo Fisso Netto	3.537.501	3.238.198	9%
Rimanenze	500	0	n/a
Crediti commerciali	2.736.218	1.299.916	110%
Debiti commerciali	(587.591)	(255.656)	130%
Capitale Circolante Commerciale	2.149.127	1.044.260	106%
Altre attività correnti	300.159	305.246	-2%
Altre passività correnti	(457.983)	(1.305.683)	-65%
Crediti e debiti tributari	(241.605)	(188.542)	28%
Ratei e risconti netti	14.028	(114.291)	-112%
Capitale Circolante Netto*	1.763.726	(259.010)	-781%
Fondo per rischi ed oneri	0	(10.933)	0%
TFR	(636.540)	(588.763)	8%
Capitale Investito Netto (Impieghi)**	4.664.687	2.379.492	96%
Debiti finanziari	457.591	544.876	-16%
Crediti finanziari	(133.108)	(5.205)	2457%
Disponibilità liquide	(3.171.095)	(1.128.310)	181%
Posizione Finanziaria Netta***	(2.846.612)	(588.639)	384%
Capitale sociale	3.661.765	2.000.000	83%
Riserve	2.249.190	286.945	684%
Risultato d'esercizio	1.523.543	622.308	145%
Patrimonio Netto di Gruppo	7.434.498	2.909.253	156%
Capitale sociale e riserve di terzi	71.499	56.104	27%
Risultato d'esercizio di terzi	5.302	2.765	92%
Patrimonio Netto di terzi	76.801	58.869	30%
Patrimonio Netto	7.511.299	2.968.121	153%
Totale Fonti	4.664.687	2.379.482	96%

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA PROFORMA

Indebitamento finanziario netto	31.12.2021	31.12.2020	Var. %	30.06.2021
(Dati in Euro/000)	Cons. Pro forma	Cons. Pro forma		Cons. Pro forma
A. Disponibilità liquide	3.171	1.128	181%	494
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a	-
C. Altre attività finanziarie correnti	133	5	2562%	5
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	3.304	1.134	191%	499
E. Debito finanziario corrente	196	191	2%	136
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		60	n/a	95
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	196	251	-22%	231
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(3.108)	(884)	252%	(268)
I. Debito finanziario non corrente	98	123	-20%	102
J. Strumenti di debito	-	-	n/a	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	164	171	n/a	164
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	262	294	-11%	266
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	(2.846)	(589)	383%	(2)

CONTO ECONOMICO SIF ITALIA SPA

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Ricavi netti	4.590.511	2.699.760	1.890.751
Proventi non caratteristici	78.974	66.025	12.949
Costi esterni	1.217.465	890.705	326.760
Valore Aggiunto	3.452.020	1.875.080	1.576.940
Costo del lavoro	1.515.131	894.113	621.018
Margine Operativo Lordo	1.936.886	980.967	955.922
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	342.987	31.252	311.735
Risultato Operativo	1.593.902	949.715	644.187
Proventi e oneri finanziari	(8.556)	1.543	(10.099)
Risultato Ordinario	1.585.346	951.258	634.088
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	1.585.346	951.258	634.088
Imposte sul reddito	371.543	249.646	121.897
Risultato netto	1.213.803	701.612	512.191

STATO PATRIMONIALE SIF ITALIA SPA

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	1.001.658	21.272	980.386
Immobilizzazioni materiali nette	699.574	719.030	(19.456)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	1.919.777	1.389.261	530.516
Capitale immobilizzato	3.621.009	2.129.563	1.491.446
Rimanenze di magazzino			
CoCrediti verso Clienti	1.675.880	827.250	848.630
Altri crediti	190.751	398.129	(207.378)
Ratei e risconti attivi	52.604	38.607	13.997
Attività d'esercizio a breve termine	1.919.235	1.263.986	655.249
Debiti verso fornitori	426.526	112.305	314.221
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	285.434	335.725	(50.291)
Altri debiti	197.259	133.894	63.365
Ratei e risconti passivi	8.792	163.237	(154.445)
Passività d'esercizio a breve termine	918.011	745.161	172.850
Capitale d'esercizio netto	1.001.224	518.825	482.399
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	379.942	202.631	177.311
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	27.000	31.500	(4.500)
Passività a medio lungo termine	406.942	234.131	172.811
Capitale investito	4.215.291	2.414.257	1.801.034
Patrimonio netto	(7.102.385)	(2.900.953)	(4.201.432)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	115.332	12.428	102.904
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.771.762	474.268	2.297.494
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(4.215.291)	(2.414.257)	(1.801.034)

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