

## Raccomandazione

No rating (da Under review)<sup>^</sup>

## Target Price

<sup>^</sup> vedi Flash Company Note del 28/04/ 2023

## Prezzo al 25/10/2023

€ 3,00 (price at market close)

# SIF Italia S.p.A.

Settore: Real Estate

Codice di negoziazione Bloomberg: SIF MI

Mercato: Euronext Growth Milan (EGM)

Capitalizzazione di Borsa:	21.314.250 €
Numero di azioni:	7.104.750
Patrimonio netto al 30.06.2023:	10.423.971 €
Outstanding warrants (1:4):	873.500

## Data ed ora di produzione e prima diffusione:

26.10.2023 ore 10:30

## Ufficio Ricerca ed Analisi

Gian Franco Traverso Guicciardi (AIAF)  
Tel. +39 0669933.440  
Stefania Vergati  
Tel. +39 0669933.228  
Donatella Dragas  
Tel. +39 0669933.292  
E-mail: [ufficio.studi@finnat.it](mailto:ufficio.studi@finnat.it)

AI FINI DELLA CORRETTA VALUTAZIONE DEI CONTENUTI DELLA PRESENTE FLASH NOTE, SI CONSIGLIA LA LETTURA DI QUANTO SEGUE E DI QUANTO CONTENUTO NEL DISCLAIMER DELLA EQUITY COMPANY NOTE SULLA SOCIETA' SIF ITALIA, REDATTA DA BANCA FINNAT EURAMERICA S.P.A., PUBBLICATA IL 17.10.2023 E REPERIBILE AL SEGUENTE LINK:  
<https://www.borsaitaliana.it/documenti/studi.htm?filename=/media/star/db/pdf/31936865.pdf>

AL MOMENTO DELLA PUBBLICAZIONE DI QUESTO DOCUMENTO, SI RILEVA LA PRESENZA DI INTERESSI DELLA BANCA NEI CONFRONTI DELL'EMITTENTE O SUOI SOGGETTI CONTROLLANTI O CONTROLLATI, DERIVANTI DALLA PRESTAZIONE DI SERVIZI DI INVESTIMENTO, DALL'ATTIVITA' DI SPECIALIST DELLA BANCA SUL TITOLO, DA INCARICHI DI EURONEXT GROWTH ADVISOR E DALLA REDAZIONE DI DOCUMENTI DI ANALISI. PER QUESTE ATTIVITA' LA BANCA È REMUNERATA.  
LA PRESENTE FLASH NOTE È STATA REDATTA UTILIZZANDO FONTI DI DOMINIO PUBBLICO RITENUTE ATTENDIBILI ED ACCURATE. TUTTAVIA BANCA FINNAT NON NE GARANTISCE NÉ LA COMPLETEZZA NÉ L'ESATTEZZA ED IN OGNI CASO NON ASSUME ALCUNA RESPONSABILITÀ PER DANNI, DIRETTI ED INDIRETTI, CAUSATI DAL SUO USO.  
ESSA NON DEVE ESSERE CONSIDERATA QUALE OFFERTA DI VALORI MOBILIARI AI SENSI DEL TITOLO SECONDO DEL D.LGS. N.58/1998, NÉ CONSULENZA IN MATERIA DI INVESTIMENTI IN STRUMENTI FINANZIARI AI SENSI DELLA DIRETTIVA MIFID UE 2014/65.  
LA CIRCOLAZIONE DEL DOCUMENTO È LIMITATA AL TERRITORIO DELLA REPUBBLICA ITALIANA E NON È PREVISTA AL DI FUORI DI ESSO.

- SIF Italia è attiva, a livello nazionale, nell'amministrazione condominiale; in via ancora residuale si propone anche quale property manager.
- Nel mese di maggio 2023 si è conclusa l'operazione di cessione di un pacchetto azionario pari al 28% di SIF Italia tra Luca Giuseppe Reale Ruffino e Cinzia Tarabella (azionisti venditori) e PMH S.r.L. (investitore), società veicolo interamente controllata da Oxy Capital SGOIC SA.
- In data 9 agosto 2023, venuto a mancare il Presidente del CdA di SIF Italia dott. Luca Giuseppe Reale Ruffino, è stata nominata quale nuovo Presidente del CdA la dott.ssa Tarabella mentre il dott. Mirko Reale Ruffino ha assunto il ruolo di amministratore delegato.
- A partire da giugno 2023 SIF Italia detiene "di fatto" il controllo della società quotata Visibilia Editore S.p.A. con una partecipazione pari al 48,9% del suo capitale sociale. SIF Italia ha quindi proceduto al consolidamento delle sole voci patrimoniali di Visibilia al 30 giugno 2023.
- SIF Italia ha generato, nel primo semestre 2023, ricavi totali per €4,45 milioni rispetto a €4,24 milioni registrati nei primi sei mesi del 2022 (+5%). Il valore aggiunto è passato da €3,09 milioni al 30.06.2022 a €3,06 milioni. Il margine operativo lordo si è attestato a €1,48 milioni rispetto a €1,53 milioni al 30.06.2022 (-3%) mentre l'Ebit è calato del 12% rispetto al primo semestre 2022, attestandosi a €1,14 milioni. La società ha chiuso il periodo con un utile netto per €814,61 migliaia, inferiore del 18% rispetto ai €999,3 migliaia registrati al 30.06.2022.
- La posizione finanziaria netta è passata da una posizione di cassa per €2,9 milioni al 31 dicembre 2022 ad un indebitamento finanziario per €323,5 migliaia. Tale contrazione è imputabile principalmente al consolidamento delle voci patrimoniali del Gruppo Visibilia.
- In attesa di un nuovo piano industriale, in grado di esplicitare il contributo di Visibilia al core business della società, mettiamo in *stand-by* il nostro giudizio sul titolo.

## Anno al 31/12 (Eur K)

	2021	2022	2022E	2023E	2024E	2025E
Valore della produzione	7.035	8.685	-	-	-	-
Valore aggiunto	5.153	6.150	-	-	-	-
EBITDA	2.590	2.959	-	-	-	-
EBIT	2.066	2.457	-	-	-	-
Utile netto	1.535	1.896	-	-	-	-
Cash-flow	2.065	2.421	-	-	-	-
Pfn	2.847	2.923	-	-	-	-
Equity	7.468	9.372	-	-	-	-

Fonte: SIF Italia