



SPAFID
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0267-2-2022	Data/Ora Ricezione 09 Marzo 2022 17:34:40	Euronext Milan
---	---	----------------

Societa' : VIANINI
Identificativo : 158229
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : VIANININ01 - Perugini
Tipologia : 1.1
Data/Ora Ricezione : 09 Marzo 2022 17:34:40
Data/Ora Inizio : 09 Marzo 2022 17:34:41
Diffusione presunta
Oggetto : Consiglio di Amministrazione approva i
risultati dell'esercizio 2021

Testo del comunicato

Vedi allegato.

Vianini: il Consiglio di Amministrazione approva i risultati dell'esercizio 2021

- Risultato di competenza del Gruppo positivo per 4,4 milioni di euro (425 mila euro nel 2020)
- Margine operativo lordo positivo per 2,7 milioni di euro (4,6 milioni di euro nel 2020)
- Proposto un dividendo di 0,06 euro ad azione

Roma, 9 marzo 2022 – Il Consiglio di Amministrazione di Vianini S.p.A., presieduto da Elena De Simone, ha esaminato e approvato il progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Andamento della gestione de Gruppo

Il Risultato di competenza del Gruppo è stato positivo per 4,4 milioni di euro (425 mila euro al 31 dicembre 2020) per effetto dell'utilizzo delle norme per il riallineamento dei valori fiscali a quelli civilistici degli immobili in portafoglio operato da una società controllata. Il Gruppo Domus Italia ha contribuito a tale risultato per 5,6 milioni di euro (1,3 milioni di euro al 31 dicembre 2020).

I **Ricavi operativi** sono stati pari a 8,5 milioni di euro (8,7 milioni di euro nel precedente esercizio) e sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalle locazioni immobiliari verso terzi per 7,2 milioni di euro (6,9 milioni di euro nel precedente esercizio).

Il **Margine operativo lordo**, influenzato da oneri non ricorrenti per 1,7 milioni di euro, si è attestato a 2,7 milioni di euro (4,6 milioni di euro nel precedente esercizio). Il comparto immobiliare ha contribuito a tale risultato per 4,1 milioni di euro (5,7 milioni di euro nel precedente esercizio).

Il **Risultato netto della gestione finanziaria** è stato negativo per 3,9 milioni di euro (negativo per 3,6 milioni di euro nel precedente esercizio) ed è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare. Nell'esercizio 2020, in accordo a quanto previsto dal principio contabile IFRS 9, figuravano 554 mila euro di proventi finanziari relativi all'effetto positivo derivante dalla rinegoziazione del tasso di alcuni contratti di finanziamento in essere.

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2021, pari a 166,6 milioni di euro (164,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020) di cui 152,7 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente l'attività del Gruppo Domus, risulta in aumento rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto delle dinamiche del flusso di cassa.

Il **Patrimonio netto di Gruppo** al 31 dicembre 2021 è pari a 112,9 milioni di euro (109,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020). L'incremento è attribuibile al risultato dell'esercizio al netto della distribuzione del dividendo.

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari ex art. 123-bis del D. Lgs. n. 58/1998 nonché la Relazione sulla Remunerazione ex art. 123-ter del D. Lgs. n. 58/1998 e ex art. 84-quater del Regolamento Emittenti, che saranno messe a disposizione, insieme alla Relazione Finanziaria Annuale 2021, nei tempi previsti dalla normativa vigente presso la sede sociale, sul sito internet della Società www.vianinispacom nella sezione Investitori e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato gestito da Spafid Connect Spa all'indirizzo www.emarketstorage.com.

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di proporre all'Assemblea la distribuzione di un dividendo di 0,06 euro ad azione. Il dividendo sarà posto in pagamento il 25 maggio 2022 (stacco cedola in borsa il 23 maggio) e con *record date* alla data del 24 maggio 2022.

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti è convocata il giorno il 14 aprile 2022 in prima convocazione, ed occorrendo, in seconda convocazione il 4 maggio 2022, per deliberare l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021 e della relazione sulla remunerazione ai sensi dell'art. 123 ter del D. Lgs. 58/98.

Il Consiglio di Amministrazione ha confermato che i Consiglieri Marco Longo, Luigi Rossetti, Cristina Sgubin e Lupo Rattazzi possiedono i requisiti di indipendenza in conformità alle previsioni contenute nel Decreto legislativo 24 Febbraio 1998 n. 58 "Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria".

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha infine confermato per il 2022 la Dott.ssa Giorgia Barbaresi quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo prosegue l'attività di locazione, nel cui ambito si rileva che la limitata mobilità professionale e di studio e la presenza sul mercato della locazione ordinaria di immobili prima locati per brevi periodi ai turisti ha aumentato le tempistiche di assorbimento. Le valutazioni dei *fair value* degli immobili, redatte da esperti indipendenti, confermano che la criticità del mercato è congiunturale e non strutturale e che il segmento residenziale in cui opera il Gruppo si posiziona tra i comparti più resilienti e solidi del mercato immobiliare. Il Gruppo persegue l'obiettivo di consolidare il portafoglio clienti esistente e di incrementarne i volumi.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott.ssa Giorgia Barbaresi, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Si allegano i prospetti contabili, in corso di esame, per quanto di loro competenza, da parte del Collegio dei Sindaci e delle Società di Revisione

GRUPPO VIANINI
SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA



ATTIVITA'	31.12.2021	31.12.2020
<i>in migliaia di euro</i>		
Attività immateriali a vita definita	3	10
Immobili, impianti e macchinari	2.636	2.165
Investimenti immobiliari	275.510	276.220
Partecipazioni e titoli non correnti	1	1
Imposte differite attive	1.602	2.238
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	279.752	280.634
Rimanenze	2.325	3.029
Crediti commerciali	2.103	2.363
di cui verso parti correlate	95	179
Attività finanziarie correnti	25	-
di cui verso parti correlate	25	-
Attività per imposte correnti	238	423
Altre attività correnti	3.086	2.505
di cui verso parti correlate	2.707	2.304
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	1.205	1.975
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	8.981	10.295
TOTALE ATTIVITA'	288.734	290.929

GRUPPO VIANINI
SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA


Patrimonio Netto e Passività	31.12.2021	31.12.2020
<i>in migliaia di euro</i>		
Capitale sociale	30.105	30.105
Riserve	78.427	79.039
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo	4.360	425
Patrimonio Netto del Gruppo	112.893	109.569
TOTALE PATRIMONIO NETTO	112.893	109.569
Benefici ai dipendenti	116	91
Passività finanziarie non correnti	155.107	161.771
di cui verso parti correlate	221	-
Fondi non correnti	229	707
Imposte differite passive	1.388	8.605
Debiti per imposte non correnti	250	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	157.090	171.174
Fondi correnti	1.338	880
Debiti commerciali	838	1.047
di cui verso parti correlate	197	384
Passività finanziarie correnti	12.750	4.888
di cui verso parti correlate	49	21
Debiti per imposte correnti	250	571
Altre passività correnti	3.575	2.800
di cui verso parti correlate	835	220
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	18.751	10.186
TOTALE PASSIVITA'	175.841	181.360
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	288.734	290.929

GRUPPO VIANINI
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	31.12.2021	31.12.2020
<i>in migliaia di euro</i>		
Ricavi derivanti da contratto	8.263	7.984
<i>di cui verso parti correlate</i>	286	830
Variazione rimanenze	(753)	(243)
Altri ricavi	987	978
<i>di cui verso parti correlate</i>	37	58
TOTALE RICAVI OPERATIVI	8.497	8.719
Costi per materie prime	(17)	(15)
Costi del Personale	(413)	(388)
Altri Costi operativi	(5.334)	(3.710)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(231)	(265)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(5.764)	(4.113)
MARGINE OPERATIVO LORDO	2.732	4.606
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(487)	(63)
RISULTATO OPERATIVO	2.245	4.543
Proventi Finanziari	-	554
Oneri Finanziari	(3.870)	(4.121)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(6)	(5)
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	(3.870)	(3.567)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	(1.625)	976
Imposte	5.985	(551)
RISULTATO DEL PERIODO	4.360	425
Soci controllanti	4.360	425
Utile (perdita) base e diluito per azione	0,145	0,014

GRUPPO VIANINI**CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO***(in migliaia di euro)*

	2021	2020
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	4.360	425
Altre componenti del conto economico complessivo:		
Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio		
Fair value strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale	769	(9)
Componenti che non saranno mai riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio		
Totale altre componenti del conto economico complessivo	769	(9)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	5.130	416
<u>Attribuibile a :</u>		
Soci della Controllante	5.130	416

GRUPPO VIANINI
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO



in migliaia di euro

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale PN di Gruppo	Totale patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1° gennaio 2020	30.105	4.264	38.255	34.207	2.322	109.153	-	109.153
Risultato esercizio precedente a nuovo				2.322	(2.322)	-	-	-
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	2.322	(2.322)	-	-	-
Variatione riserva fair value derivati				(9)		(9)		(9)
Risultato del periodo					425	425		425
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(9)	425	416	-	416
Saldo al 31 dicembre 2020	30.105	4.264	38.255	36.520	425	109.569	-	109.569
Saldo al 1° gennaio 2021	30.105	4.264	38.255	36.520	425	109.569	-	109.569
Risultato esercizio precedente a nuovo				425	(425)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		(1.806)		(1.806)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	(1.381)	(425)	(1.806)	-	(1.806)
Variatione riserva fair value derivati				769		769		769
Risultato del periodo					4.360	4.360		4.360
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	769	4.360	5.130	-	5.130
Saldo al 31 dicembre 2021	30.105	4.264	38.255	35.909	4.360	112.893	-	112.893

GRUPPO VIANINI
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO



in migliaia di euro

	2021	2020
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE	1.975	7.278
Utile (Perdita) dell'esercizio	4.360	425
Ammortamenti (Rivalutazioni) e Svalutazioni	187	151
Risultato della gestione finanziaria	303	243
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni	3.867	3.567
Imposte	13	(11)
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti	(5.985)	551
Variazione Fondi non correnti/correnti	25	30
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.	3.481	4.013
(Incremento) Decremento Rimanenze	711	(943)
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	705	194
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	(40)	4.795
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	(182)	(1.815)
Variazioni imposte correnti e differite	(470)	678
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	2.874	8.029
Interessi pagati	(620)	164
Imposte pagate	(3.064)	(3.428)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE	(549)	4.601
Investimenti in Attività Materiali	(359)	-
Realizzo Vendita Attività materiali	(380)	(257)
Realizzo Vendita partec.e tit.non corr.	697	216
Variazioni Attività Fin. non correnti	7	-
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	324	(38)
Variazioni Passività Fin. non correnti	-	1.704
Variazioni Passività Fin. correnti	1.261	(11.570)
Dividendi Distribuiti	(1.806)	-
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE	(545)	(9.866)
Variazione Netta delle Disponibilita' liquide e mezzi equivalenti	(770)	(5.303)
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	1.205	1.975

VIANINI SPA

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA



ATTIVITA'	31.12.2021	31.12.2020
<i>valori in euro</i>		
Attività immateriali a vita definita	-	6.095
Immobili, impianti e macchinari	1.564.234	1.604.357
Investimenti in partecipazioni	90.513.454	90.515.168
Imposte differite attive	457.175	581.638
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	92.534.863	92.707.258
Rimanenze	195.316	195.316
Crediti commerciali	392.647	855.932
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>129.011</i>	<i>99.731</i>
Attività finanziarie correnti	95.485	103.185
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>94.299</i>	<i>103.046</i>
Attività per imposte correnti	58.861	58.861
Altre attività correnti	2.772.143	2.302.677
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>2.696.528</i>	<i>2.233.605</i>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	176.360	323.668
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	3.690.811	3.839.639
TOTALE ATTIVITA'	96.225.674	96.546.897

VIANINI SPA
SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA



Patrimonio Netto e Passività	31.12.2021	31.12.2020
<i>valori in euro</i>		
Capitale sociale	30.105.387	30.105.387
Altre Riserve	51.460.841	54.166.550
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo	(1.190.386)	(899.028)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	80.375.843	83.372.909
Benefici ai dipendenti	42.087	33.052
Passività finanziarie non correnti	2.491.311	4.982.407
Imposte differite passive	114.589	114.589
TOTALE PASSIVITA' E FONDI NON CORRENTI	2.647.987	5.130.048
Fondi correnti	860.000	880.000
Debiti commerciali	356.296	440.723
di cui verso parti correlate	91.010	102.314
Passività finanziarie correnti	11.729.177	6.466.091
di cui verso parti correlate	2.629.177	5.204.404
Altre passività correnti	256.371	257.126
di cui verso parti correlate	1.240	1.240
TOTALE PASSIVITA' E FONDI CORRENTI	13.201.844	8.043.940
TOTALE PASSIVITA'	15.849.832	13.173.988
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	96.225.674	96.546.897

VIANINI SPA
CONTO ECONOMICO


CONTO ECONOMICO	2021	2020
<i>valori in euro</i>		
Altri ricavi	24.000	24.942
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>24.000</i>	<i>24.000</i>
TOTALE RICAVI OPERATIVI	24.000	24.942
Costi del Personale	(148.942)	(143.504)
Altri Costi operativi	(1.235.834)	(983.652)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(52.259)</i>	<i>(84.697)</i>
TOTALE COSTI OPERATIVI	(1.384.776)	(1.127.156)
MARGINE OPERATIVO LORDO	(1.360.776)	(1.102.214)
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(47.096)	35.547
RISULTATO OPERATIVO	(1.407.871)	(1.066.667)
Proventi Finanziari	-	312
Oneri Finanziari	(117.690)	(67.139)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(24.774)</i>	<i>(4.404)</i>
RIS.NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	(117.690)	(66.827)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	(1.525.562)	(1.133.494)
Imposte	335.176	234.466
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	(1.190.386)	(899.028)

VIANINI SPA
CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO*(Valori in euro)*

	2021	2020
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	(1.190.386)	(899.028)
Componenti che non saranno mai riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio		
Effetto utile/perdite attuariali al netto dell'effetto fiscale	(357)	(161)
Totale altre componenti del conto economico complessivo	(357)	(161)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	(1.190.743)	(899.189)

VIANINI SPA
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO



Valori in euro	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo	Totale patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2020	30.105.387	4.264.290	38.255.316	12.923.007	(1.275.902)	84.272.098
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	(1.275.902)	1.275.902	-
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	(1.275.902)	1.275.902	-
Variazione netta riserva TFR	-	-	-	(161)	-	(161)
Risultato del periodo	-	-	-	-	(899.028)	(899.028)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(161)	(899.028)	(899.189)
Saldo al 31 dicembre 2020	30.105.387	4.264.290	38.255.316	11.646.944	(899.028)	83.372.909
Saldo al 1 gennaio 2021	30.105.387	4.264.290	38.255.316	11.646.944	(899.028)	83.372.909
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	(899.028)	899.028	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806.323)	-	(1.806.323)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	(2.705.351)	899.028	(1.806.323)
Variazione netta riserva TFR	-	-	-	(357)	-	(357)
Risultato del periodo	-	-	-	-	(1.190.386)	(1.190.386)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(357)	(1.190.386)	(1.190.743)
Saldo al 31 dicembre 2021	30.105.387	4.264.290	38.255.316	8.941.236	(1.190.386)	80.375.843



RENDICONTO FINANZIARIO

in euro

31/12/2021 31/12/2020

DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO PRECEDENTE	323.668	3.714
Utile (Perdita) esercizio	(1.190.386)	(899.028)
Ammortamenti	47.096	51.769
(Rivalutazioni) e Svalutazioni	3.781	251.431
Risultato netto della gestione finanziaria	113.909	58.080
Imposte su reddito	(335.176)	(234.466)
Variazione Fondi per Dipendenti	9.035	9.510
Variazione Fondi non correnti/correnti	(20.000)	(330.000)
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.	(1.371.741)	(1.092.704)
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	463.285	131.103
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	(84.894)	55.736
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	(495.576)	378.949
Variazioni imposte correnti e differite	459.639	272.703
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	(1.029.287)	(254.213)
Interessi incassati	-	312
Interessi pagati	(67.847)	(53.988)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI ESERCIZIO	(1.097.134)	(307.889)
Investimenti in Attività Materiali	(878)	(254.328)
Realizzo Vendita di Partecipazioni e Titoli non correnti	6.679	-
Variazioni Attività Fin. non correnti	-	3.300
Variazioni Attività Fin. correnti	-	(3.503)
B) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI INVEST.	5.802	(254.531)
Variazioni Passività Fin. non corr./corr	2.750.000	882.374
Dividendi Distribuiti	(1.805.976)	-
C) FLUSSO DI CASSA DA ATT. FINANZ.	944.024	882.374
Variazione Netta delle Disponibilita'	(147.308)	319.954
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO IN CORSO	176.360	323.668

Fine Comunicato n.0267-2

Numero di Pagine: 17