



VIANINI S.p.A.

RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
30 giugno 2018



PAGINA IN BIANCO



Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

<i>Presidente</i>	Albino Majore
<i>Amministratore Delegato</i>	Elena De Simone
<i>Consiglieri</i>	Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso Malwina Kozikowska Marco Longo * Lupo Rattazzi * Luigi Rossetti * Cristina Sgubin *

Collegio dei Sindaci

<i>Presidente</i>	Alberto De Nigro
<i>Sindaci Effettivi</i>	Giampiero Tasco Patrizia Amoretti

Dirigente Preposto

Rosario Testa

Società di revisione

KPMG SpA

* *Amministratori Indipendenti*



PAGINA IN BIANCO



INDICE

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE	7
BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2018	15
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO	23
LETTERA DI ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO	53



PAGINA IN BIANCO



RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

Premessa

La presente relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018 redatto ai sensi dell'art.154 ter, comma 3, del D.Lgs 58/1998 e successive modifiche nonché del regolamento emanato dalla Consob (n.11971/1999).

La presente Relazione semestrale è stata predisposta nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea ed è stata redatta secondo lo IAS 34, Bilanci intermedi, applicando, ove non modificati, gli stessi principi contabili adottati nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017, ad eccezione di quelli aventi efficacia dal 1° gennaio 2018 descritti nel paragrafo "Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo" delle note esplicative al Bilancio consolidato semestrale abbreviato. Va tuttavia evidenziato che l'adozione dei principi applicabili a partire dal 1° gennaio 2018 non ha comportato effettivi significativi sul presente bilancio.

INFORMAZIONI SULLA GESTIONE

Situazione del Gruppo ed andamento della gestione

Di seguito si riportano i principali dati di conto economico consolidato al 30 giugno 2018 con il confronto dei dati dello stesso periodo dell'esercizio precedente. A seguito della dismissione del ramo industriale ferroviario di Aprilia conclusosi nel secondo semestre del 2017, il Gruppo ha rappresentato gli effetti della cessione come discontinued operations, ai sensi del principio contabile IFRS 5; pertanto, i valori al 30 giugno 2017 relativi alle attività cedute sono stati riesposti nella corrispondente voce di bilancio.

<i>Valori in migliaia di euro</i>	30.06.2018	30.06.2017 riesposto	Var.	Var. %	30.06.2017 pubblicato
Ricavi Operativi	7.546	29.417	(21.871)	(74,3%)	37.631
Costi per materie prime	(135)	(33)	(102)	(309,1%)	(4.390)
Costi del Personale	(238)	(255)	17	6,7%	(803)
Altri Costi operativi	(2.702)	(19.156)	16.454	85,9%	(20.455)
Totale Costi Operativi	(3.075)	(19.444)	16.369	84,2%	(25.648)
Margine Operativo Lordo	4.471	9.973	(5.502)	(55,2%)	11.983
Amm.,Accantonamenti e Svalutazioni	(84)	(38)	(46)	(121,1%)	(170)



Risultato Operativo	4.387	9.935	(5.548)	(55,8%)	11.813
Oneri finanziari	(3.095)	(3.509)	414	11,8%	(3.509)
Risultato della Gestione Finanziaria	(3.095)	(3.509)	414	11,8%	(3.509)
Risultato ante Imposte	1.292	6.426	(5.134)	(79,9%)	8.304
Imposte	(455)	(1.777)	1.322	74,4%	(2.384)
Risultato delle attività continuative	837	4.649	(3.812)	(82,0%)	5.920
Risultato delle attività cedute	-	1.271	(1.271)	n.a.	-
Risultato dell'esercizio	837	5.920	(5.083)	(85,9%)	5.920
Soci della controllante	89	3.678	(3.589)	(97,6%)	3.678
Interessenze di terzi	748	2.242	(1.494)	(66,6%)	2.242

Il Gruppo Vianini, la cui gestione operativa, dopo la dismissione dell'attività industriale, è influenzata principalmente dall'attività immobiliare svolta dal Gruppo Domus, presenta nei primi sei mesi del 2018 un Margine Operativo Lordo di 4,5 milioni di euro (10 milioni di euro al 30 giugno 2017); l'apporto del comparto immobiliare è stato pari a 5,4 milioni di euro. Il Margine Operativo Lordo, pari a 10 milioni di euro al 30 giugno 2017, beneficiava anche della valutazione corrente, pari a 6,2 milioni di euro, degli immobili sviluppati e destinati alla locazione.

I ricavi operativi pari a 7,5 milioni di euro, di cui 7,4 milioni di euro relativi al Gruppo Domus, sono influenzati principalmente da ricavi derivanti dalla locazione immobiliare per 4,5 milioni di euro, ricavi derivanti dalla vendita di alcune unità immobiliari pari a 488 mila euro e ricavi derivanti dalla valutazione al fair value degli immobili destinati alla locazione pari a 1,8 milioni di euro. I ricavi nel corrispondente periodo del 2017, erano influenzati positivamente anche dalla variazione delle rimanenze, pari a 17,5 milioni di euro, relativi allo sviluppo di una consistente parte del patrimonio immobiliare.

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 3,1 milioni di euro, è relativo esclusivamente agli oneri finanziari principalmente di competenza delle società del Gruppo Domus Italia (3,5 milioni di euro al 30 giugno 2017) legati alla gestione operativa.

Il Risultato del periodo è positivo per 837 mila euro (5,9 milioni di euro nel corrispondente periodo dello scorso esercizio), di cui 89 mila euro di competenza del Gruppo Vianini. Domus Italia e le sue controllate contribuiscono a tale risultato per 1,7 milioni di euro, di cui 910 mila euro di competenza degli azionisti della Vianini. Il risultato al 30 giugno 2017



comprendeva anche il risultato delle attività cedute, al netto del relativo effetto fiscale, pari a 1,3 milioni di euro.

Indebitamento Finanziario Netto

<i>Valori in migliaia di Euro</i>	30.06.2018	31.12.2017
Attività finanziarie correnti	3	1
Disp.liquide e mezzi equivalenti	9.262	10.174
Passività finanziarie non correnti	(234.042)	(242.374)
Passività finanziarie correnti	(14.267)	(11.115)
Posizione Finanziaria Netta	(239.044)	(243.314)

* Si fa presente che la Posizione Finanziaria Netta così come indicata nella Raccomandazione del ESMA del 10 febbraio 2005 è evidenziata alla nota 27 delle Note Esplicative al Bilancio Consolidato Abbreviato cui si rinvia.

La Posizione Finanziaria Netta è negativa per 239 milioni di euro di cui 231,7 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente all'attività di sviluppo del Gruppo Domus (negativa per 243,3 milioni di euro al 31 dicembre 2017) e risulta in miglioramento per effetto degli incassi relativi alla cessione delle unità immobiliari vendute al netto della distribuzione del dividendo.

Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto consolidato di Gruppo è passato da 101,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017 a 99,8 milioni di euro al 30 giugno 2018; la variazione negativa pari a 2 milioni di euro è attribuibile principalmente alla distribuzione del dividendo distribuito dalla Capogruppo Vianini Spa, pari a 1,8 milioni di euro.

Di seguito si riportano gli indici di bilancio che la Direzione ritiene maggiormente significativi per il controllo della gestione aziendale:

	1° Sem 2018	1° Sem 2017	31.12.2017
Equity Ratio (<i>Patrimonio Netto/totale attivo</i>)	0,4	0,3	0,4
Indice di liquidità (<i>Attività correnti/Passività correnti</i>)	7,9	3,4	9,7
Indice di struttura 1° (<i>Patrimonio Netto/Attività non correnti</i>)	0,6	0,7	0,7
ROI (<i>Return on Investment- Risultato operativo/Capitale investito</i>)*	1,0	2,3	3,6
ROE (<i>Return on Equity- Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i>)*	0,5	3,6	3,0

* valore percentuale



Gli indici patrimoniali e finanziari evidenziano una solidità patrimoniale ed una buona capacità di far fronte agli impegni a breve scadenza utilizzando fonti a breve scadenza.

Il decremento dell'indice di liquidità rispetto al 31 dicembre 2017 è riconducibile principalmente alla riclassifica di alcuni immobili da rimanenze a investimenti immobiliari, per riflettere la differente destinazione d'uso.

Gli indici economici ROI e ROE risultano in diminuzione rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, che presentava una redditività influenzata dalla valutazione al fair value di investimenti immobiliari.

Operazioni con imprese correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti "correlate", così come definite nel Principio Contabile IAS 24, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che le stesse non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati, e nell'interesse del Gruppo.

Inoltre si precisa che, nel semestre in esame, la Capogruppo, sulla base del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate, adottato con delibera n.17221 del 12 marzo 2010, non ha concluso operazioni di maggior rilevanza né operazioni ordinarie rilevanti, come definite dal Regolamento stesso, tali da richiedere comunicazioni all'Autorità di Vigilanza.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, sono presentate nelle note esplicative del Bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Gestione dei rischi

L'attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all'attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di mercato, rischio di liquidità, rischio di credito, rischio di variazione dei flussi finanziari. La gestione dei rischi finanziari è svolta nell'ambito di precise direttive di natura organizzativa che disciplinano la gestione degli stessi e il controllo di tutte le operazioni che hanno stretta rilevanza nella composizione delle attività e passività finanziarie e/o commerciali.



- *Rischio di mercato*

Gli investimenti immobiliari del gruppo sono valutati al fair value e le relative variazioni sono contabilizzate a Conto Economico. Il Gruppo monitora costantemente l'andamento del mercato residenziale dove, in un contesto di incertezza politica a livello nazionale, si è registrata una tendenza alla stabilizzazione dei principali indicatori di mercato e un assestamento dei valori.

- *Rischio di liquidità*

Il Rischio di liquidità fa riferimento alle disponibilità di risorse finanziarie, all'accesso al mercato del credito e degli strumenti finanziari in generale. In particolare i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità sono gestite con l'obiettivo di garantire un'efficace ed un'efficiente gestione delle risorse finanziarie. Il Gruppo soddisfa i fabbisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti attraverso i flussi generati costantemente dall'attività operativa oltre all'utilizzo delle linee di credito a disposizione.

- *Rischio di credito*

La Società ed il Gruppo minimizzano il rischio tramite un'attività preventiva di credit check che consiste nella verifica dell'affidabilità e solvibilità di tutti i clienti che richiedono la locazione di immobili. Tale controllo viene effettuato in fase di accettazione del cliente stesso con l'ausilio di fonti dati esterne ed interne. Il Gruppo effettua tempestive attività post acquisizione mirate al recupero crediti, quali:

- azioni di sollecito verso i clienti;
- azioni di recupero credito scaduto diversificate per strategia, portafoglio e profilo cliente;
- misurazione e monitoraggio dello stato dei crediti tramite strumenti di reportistica.

Come risultato di questa efficace azione si rileva una limitata concentrazione dei crediti.

- *Rischio di variazione dei flussi finanziari*

Tale rischio riguarda le variabilità dei flussi finanziari a seguito delle oscillazioni dei tassi di interesse sul mercato. Il Gruppo risulta esposto a tale rischio in quanto parte dei finanziamenti in essere sono a tasso variabile nei confronti di enti creditizi. I rischi connessi al



mercato dei capitali sono attentamente monitorati in modo da poter intervenire con la necessaria tempestività in caso di modifica delle condizioni del mercato.

I debiti finanziari a tasso variabile al 30 giugno 2018 ammontano a 231,8 milioni di euro. A fronte del rischio di variazione dei tassi di interesse, si rileva che è stato sottoscritto un Accordo di Hedging, in cui si prevede, a far data dal 1° gennaio 2017, la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

- *Rischio ambiente e sicurezza*

Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge e dei regolamenti.

Continuità aziendale

Oltre a quanto evidenziato nel paragrafo dedicato ai rischi aziendali, non si rilevano problematiche riguardanti la continuità aziendale poiché il Gruppo è dotato di adeguate linee di credito e non presenta situazioni di incertezza tali da comprometterne la capacità di svolgimento dell'attività operativa.

Altre informazioni

Al 30 giugno 2018 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (7 nel 2017) di cui 1 dirigente e 5 impiegati/quadri.

Nel corso del periodo il Gruppo Vianini non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

Nel corso del semestre la Capogruppo non ha sottoscritto, acquistato, né alienato azioni proprie e azioni di Società controllate nemmeno per il tramite di Società fiduciarie.

La Capogruppo non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 e ss. del codice civile.

Corporate Governance

Il Consiglio di Amministrazione del 9 marzo 2018 ha confermato anche per il 2018 l'incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società al Dott. Rosario Testa.

L'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D. Lgs. 231/2001 per il triennio 2017-2019 ha proseguito la sua funzione di vigilanza e di continuo aggiornamento del Modello di Organizzazione e Controllo adottato dalla Società ai sensi del sopra citato decreto.



Prevedibile evoluzione delle attività

Relativamente alle attività del settore immobiliare, si fa presente che l'attività di commercializzazione sia per la locazione sia per la vendita prosegue regolarmente e che una parte consistente del reddito del patrimonio immobiliare è comunque assistito dalle garanzie di canone.

Si fa, inoltre, presente che è prevista per l'inizio del secondo semestre 2018 l'ultimazione dell'intero portafoglio immobiliare del Gruppo Domus.

Nel corso del 2018 proseguiranno, infine, le attività finalizzate alla dismissione degli asset non strategici.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

Roma, 27 luglio 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Albino Majore



PAGINA IN BIANCO



VIANINI S.p.A.

BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO
30 giugno 2018



Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

ATTIVITA'	note	30.06.2018	31.12.2017
<i>in migliaia di euro</i>			
Attività immateriali a vita definita	1	53	61
Immobili, impianti e macchinari	2	1.571	1.503
Investimenti immobiliari	3	248.611	232.929
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto	4	9	10
Partecipazioni e titoli non correnti	5	1	1
Attività finanziarie non correnti	6	8	20
Imposte differite attive	7	5.274	5.187
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		255.527	239.711
Rimanenze	8	147.907	172.233
Crediti commerciali	9	9.886	7.732
di cui verso parti correlate		7.018	5.134
Attività finanziarie correnti	10	3	1
Attività per imposte correnti	7	1.099	1.272
Altre attività correnti	11	3.146	3.319
di cui verso parti correlate		2.699	2.615
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	12	9.262	10.174
di cui verso parti correlate		-	3
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		171.303	194.731
TOTALE ATTIVITA'		426.830	434.442



Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

Patrimonio Netto e Passività	note	30.06.2018	31.12.2017
<i>in migliaia di euro</i>			
Capitale sociale		30.105	30.105
Riserve		69.569	69.672
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		89	1.882
Patrimonio Netto del Gruppo		99.763	101.659
Riserve		60.891	58.022
Utile (Perdita) di Esercizio di Terzi		748	2.993
Patrimonio Netto di azionisti Terzi		61.639	61.015
TOTALE PATRIMONIO NETTO	13	161.402	162.674
Fondi per benefici ai dipendenti	14	75	68
Passività finanziarie non correnti	15	234.042	242.374
di cui verso parti correlate		26.147	26.147
Fondi non correnti	16	2.612	2.612
Imposte differite passive	7	7.171	6.657
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		243.900	251.711
Fondi correnti	16	921	921
Debiti commerciali	17	3.563	5.173
di cui verso parti correlate		2.545	3.612
Passività finanziarie correnti	15	14.267	11.115
di cui verso parti correlate		86	3.880
Debiti per imposte correnti		-	483
Altre passività correnti	18	2.777	2.365
di cui verso parti correlate		-	47
TOTALE PASSIVITA'CORRENTI		21.528	20.057
TOTALE PASSIVITA'		265.428	271.768
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		426.830	434.442



Conto Economico Consolidato

	not e	30.06.2018	30.06.2017 <i>riesposto</i>
<i>in migliaia di euro</i>			
Ricavi		13.526	4.045
<i>di cui verso parti correlate</i>		-	2.691
Variazione rimanenze		(10.210)	17.545
Altri ricavi		4.230	7.827
<i>di cui verso parti correlate</i>		2.144	1.399
TOTALE RICAVI OPERATIVI	19	7.546	29.417
Costi per materie prime	20	(135)	(33)
Costi del Personale	14	(238)	(255)
Altri Costi operativi	20	(2.702)	(19.156)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(423)	(16.960)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(3.075)	(19.444)
MARGINE OPERATIVO LORDO		4.471	9.973
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	21	(84)	(38)
RISULTATO OPERATIVO		4.387	9.935
Oneri Finanziari		(3.095)	(3.509)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(90)	(112)
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	22	(3.095)	(3.509)
RISULTATO ANTE IMPOSTE		1.292	6.426
Imposte	7	(455)	(1.777)
RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE		837	4.649
Risultato delle attività operative cessate	24	-	1.271
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		837	5.920
Soci controllanti		89	3.678
Interessenze di pertinenza di terzi		748	2.242
Utile (perdita) base e diluito per azione	23	0,003	0,122
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività continuative</i>		0,003	0,080
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività cedute o cessate</i>		0,000	0,042



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

	30.06.2018	30.06.2017
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	837	5.920
Altre componenti del conto economico complessivo:		
Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio		
Fair value strumenti finanziari derivati	(303)	651
Totale altre componenti del conto economico complessivo	(303)	651
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	534	6.571
Attribuibile a :		
Soci della Controllante	(90)	4.062
Interessenze di pertinenza di terzi	624	2.509



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 2017	30.105	4.123	38.255	21.440	6.984	100.907	57.780	158.687
Risultato esercizio precedente a nuovo		141		6.843	(6.984)	-		-
Somme a disposizione del CdA				(42)		(42)		(42)
Dividendi distribuiti				(1.505)		(1.505)		(1.505)
Totale operazioni con gli azionisti	-	141	-	5.296	(6.984)	(1.547)	-	(1.547)
Variazione riserva fair value derivati				384		384	267	651
Risultato del periodo					3.678	3.678	2.242	5.920
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	384	3.678	4.062	2.509	6.571
Altre variazioni				60		60		60
Saldo al 30 giugno 2017	30.105	4.264	38.255	27.180	3.678	103.482	60.289	163.771
Saldo al 1° gennaio 2018	30.105	4.264	38.255	27.153	1.882	101.659	61.015	162.674
Risultato esercizio precedente a nuovo				1.882	(1.882)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		(1.806)		(1.806)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	76	(1.882)	(1.806)	-	(1.806)
Variazione riserva fair value derivati				(179)		(179)	(124)	(303)
Risultato del periodo					89	89	748	837
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(179)	89	(90)	624	534
Saldo al 30 giugno 2018	30.105	4.264	38.255	27.050	89	99.763	61.639	161.402



Rendiconto finanziario consolidato

in migliaia di euro	30.06.2018	30.06.2017
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE	10.174	30.362
Utile (Perdita) dell'esercizio	837	5.920
Ammortamenti	37	170
(Rivalutazioni) e Svalutazioni	47	-
(Rivalutazione) investimenti immobiliari	(1.784)	(6.225)
Risultato della gestione finanziaria	3.095	3.509
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni	11	(92)
Imposte	455	2.384
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti	7	(12)
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.	2.705	5.654
(Incremento) Decremento Rimanenze	10.210	(21.278)
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	(2.200)	6.126
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	(1.636)	273
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	585	(45.553)
Variazioni imposte correnti e differite	(242)	243
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	9.422	(54.535)
Interessi pagati	(2.875)	(2.661)
Imposte pagate	-	(151)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE	6.547	(57.347)
Investimenti in Attività Immateriali	-	(12)
Investimenti in Attività Materiali	(72)	(37)
Realizzo Vendita Attività materiali	207	-
Realizzo Vendita partec.e tit.non corr.	-	2.775
Variazioni Attività Fin. non correnti	12	19
Variazioni Attività Fin. correnti	(2)	(20)
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	145	2.725
Variazioni Passività Fin. non correnti	(8.950)	18.796
Variazioni Passività Fin. correnti	3.152	13.633
Dividendi Distribuiti	(1.806)	(1.505)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE	(7.604)	30.924
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti	-	-
Variazione Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(912)	(23.698)
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	9.262	6.664



PAGINA IN BIANCO



VIANINI S.p.A.

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO
30 giugno 2018



PAGINA IN BIANCO



Informazioni generali

Il Gruppo Vianini opera principalmente nel settore immobiliare con un portafoglio di unità abitative site in Roma destinate alla locazione e alla vendita. L'attività di produzione di prefabbricati in cemento armato per i settori Infrastrutture e trasporti (autostrade, ferrovie, metropolitane, acquedotti) è stata dismessa, in seguito alla cessione del ramo industriale ferroviario di Aprilia, avvenuta nel secondo semestre del 2017.

La Vianini SpA (la Capogruppo) è una società per azioni avente sede legale a Roma (Italia), Via Montello, 10.

Al 30 giugno 2018, gli azionisti in possesso di azioni in misura rilevante ai sensi dell'art.120 del D.Lgs. n.58 del 24 febbraio 1998, così come risulta dal Libro Soci e dalle comunicazioni ricevute, sono i seguenti:

- **Francesco Gaetano Caltagirone** 24.299.169 azioni (80,48%):

La predetta partecipazione è detenuta:

- Direttamente 52.000 azioni (0,173%);
- Indirettamente tramite le società:
 - Caltagirone SpA: 16.299.374 azioni (54,141%)
 - Capitolium SpA: 7.877.795 azioni (26,166%)

La Vianini SpA e le sue controllate sono consolidate integralmente nel Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato del Gruppo Caltagirone.

Alla data della presente Relazione, la controllante ultima è la FGC SpA, per effetto delle azioni detenute tramite proprie controllate.

Il Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2018 include il Bilancio Semestrale abbreviato della Capogruppo e delle sue controllate (insieme denominate il "Gruppo"). Per il consolidamento sono state utilizzate le situazioni contabili per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2018 predisposte dagli Amministratori delle singole società consolidate.

La presente relazione finanziaria semestrale è stata autorizzata alla pubblicazione dagli Amministratori in data 27 luglio 2018.

Conformità ai principi contabili IAS/IFRS

Il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018 del Gruppo Vianini, redatto sul presupposto della continuità aziendale della Capogruppo e delle imprese



controllate, è stato predisposto ai sensi dell'art.154-ter, comma 3, del Decreto Legislativo n.58/1998 e successive modifiche ed integrazioni ed è stato predisposto ai sensi degli art. 2 e 3 del D.Lgs 38/2005, in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore alla data di bilancio, nonché ai precedenti International Accounting Standard (IAS). Per semplicità l'insieme di tutti i principi e delle interpretazioni è di seguito definito con "IFRS".

In particolare, tale bilancio consolidato semestrale abbreviato, predisposto in conformità allo IAS 34, non comprende tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente al bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 depositato presso la sede della società Vianini SpA in via Montello, 10 Roma e disponibile sul sito internet www.vianinispa.it.

I prospetti contabili sono conformi a quelli che compongono il Bilancio annuale in applicazione dello IAS 1 – Presentazione del Bilancio. I principi contabili adottati per la redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio consolidato annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ad eccezione di quelli specificamente applicabili alle situazioni intermedie, ed a quelli descritti nel successivo paragrafo "Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo" aventi efficacia dal 1° gennaio 2018.

Criteri di presentazione

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2018 è presentato in euro e tutti i valori sono espressi in migliaia di euro, tranne quando espressamente indicato. È costituito dalla Situazione Patrimoniale - Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Rendiconto finanziario, dal prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto e dalle Note Esplicative.

Si specifica che la Situazione Patrimoniale - Finanziaria è presentata in base allo schema che prevede la distinzione delle attività e delle passività in correnti e non correnti, il Conto Economico e il Conto Economico Complessivo sono classificati in base alla natura dei costi, il Conto Economico Complessivo, partendo dal risultato del periodo, espone gli effetti degli utili e delle perdite rilevati direttamente a Patrimonio Netto, il Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto rappresenta le variazioni intervenute nel periodo nelle singole voci che compongono il Patrimonio netto mentre il Rendiconto Finanziario è presentato utilizzando il metodo indiretto.



I dati patrimoniali di raffronto presentati nelle note di commento si riferiscono alla situazione al 31 dicembre 2017 al fine di consentire una più agevole comprensione della situazione patrimoniale del periodo, mentre i dati economici e del rendiconto finanziario sono raffrontati con i relativi dati del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Gli IFRS sono stati applicati coerentemente con le indicazioni fornite nel *"Framework for the preparation and presentation of financial statements"* e non si sono verificate criticità che abbiano richiesto il ricorso a deroghe ai sensi dello IAS 1, paragrafo 19.

Si ricorda che la CONSOB con delibera n. 15519 del 27 luglio 2006 ha richiesto che nei citati prospetti di bilancio vengano evidenziate, qualora di importo significativo, sottovoci aggiuntive a quelle già specificatamente richieste dallo IAS 1 e negli altri principi internazionali al fine di evidenziare distintamente dalle voci di riferimento gli ammontari delle posizioni e delle transazioni con parti correlate nonché, relativamente al conto economico, i componenti positivi o negativi di reddito derivanti da operazioni non ricorrenti, inusuali o atipiche.

Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo

A partire dal 1° gennaio 2018, il Gruppo ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- "IFRS 15 - *"Revenue from Contracts with Customers"*, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 29 ottobre 2016 con il Regolamento n. 1905, e *"Clarifications to IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers"*, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 9 Novembre 2017 con il Regolamento n. 291. L'IFRS 15 definisce i criteri di rilevazione e valutazione dei ricavi derivanti da contratti con i clienti. In sintesi, il principio richiede l'analisi dei seguenti 5 step per la rilevazione dei ricavi: (i) identificazione del contratto; (ii) identificazione delle performance obligation contenute nel contratto; (iii) determinazione del prezzo dell'operazione; (iv) allocazione del prezzo previsto dal contratto alle performance obligation; (v) riconoscimento dei ricavi. Il Gruppo Vianini ha condotto un'analisi dettagliata per verificare se dall'introduzione di tale nuovo principio derivassero modifiche nella modalità di rilevazione dei ricavi. Dalle analisi condotte non sono emersi impatti in tutti gli ambiti di applicazione previsti dall'IFRS 15, anche con riferimento alla presentazione degli schemi di bilancio.
- IFRS 9 - *"Strumenti finanziari"*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 29 novembre 2016 con il regolamento n.2067. L'IFRS 9 "Strumenti finanziari" ha sostituito dal 1° gennaio 2018 il principio contabile IAS 39 "Strumenti Finanziari:



Rilevazione e Valutazione” andando a determinare un nuovo set di regole contabili applicabili alla classificazione e misurazione degli Strumenti Finanziari, all’*impairment* dei crediti ed all’*hedge accounting*.

Con riferimento al modello di *impairment*, l'adozione dell'IFRS 9 ha cambiato radicalmente le modalità di determinazione e contabilizzazione delle perdite per riduzione di valore delle attività finanziarie, andando a sostituire l'approccio delle *incurred loss* previsto dal previgente IAS 39 con un criterio basato sul modello delle *forward-looking expected credit loss* (ECL).

In base al nuovo principio, infatti, a prescindere da uno specifico evento di perdita (*trigger event*) accaduto, devono essere rilevate, per tutte le attività finanziarie (eccetto per quelle valutate a FVTPL), le perdite attese determinate secondo il modello dell’*ECL*. Con riferimento ai crediti commerciali, è stato implementato un modello di *impairment* che tiene conto del c.d. approccio semplificato previsto dal principio per tale tipologia di crediti. In particolare i crediti sono stati suddivisi per *cluster* omogenei, con riferimenti ai quali sono stati successivamente determinati, per ogni *cluster*, i parametri di riferimento (PD, LGD, ed EAD) per il calcolo delle *lifetime expected credit losses* utilizzando le informazioni disponibili. Dalle analisi condotte non sono emersi impatti significativi dall’applicazione dell’IFRS 9, anche con riferimento alla presentazione degli schemi di bilancio.

- IFRS 2 – *Share-based Payment*, la cui omologazione da parte dell’UE è avvenuta in data 26 Febbraio 2018 con il regolamento n.289. Il documento “*Classifications and Measurement of Share-based Payment Transactions (Amendments to IFRS 2)*” ha risolto alcune tematiche relative alla contabilizzazione dei pagamenti basati su azioni. In particolare, tale emendamento apporta notevoli miglioramenti (i) nella valutazione dei pagamenti basati su azioni regolati per cassa, (ii) nella classificazione degli stessi e (iii) nella modalità di contabilizzazione in caso di modifica da pagamenti basati su azioni regolati per cassa a pagamenti basati su azioni regolati mediante strumenti di capitale.
- IFRS 4 *Insurance Contracts*, la cui omologazione da parte dell’UE è avvenuta in data 3 Novembre 2017 con il regolamento n.1988. Il documento “*Amendments to IFRS 4: Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts*” ha l’obiettivo di risolvere le incongruenze derivanti dal differimento delle date di entrata in vigore dell’IFRS 9 e del nuovo principio contabile sui contratti assicurativi.



- IFRIC 22 – “Foreign Currency Transaction and Advance Consideration”, la cui omologazione da parte dell’UE è avvenuta in data 28 Marzo 2018 con il regolamento n. 519. Il documento intende fornire chiarimenti circa la corretta contabilizzazione di un’operazione in valuta estera, in caso di pagamenti effettuati o ricevuti in anticipo rispetto all’oggetto della transazione cui i pagamenti si riferiscono. L’interpretazione chiarisce che la data della transazione da utilizzare per la conversione è la data in cui l’entità effettua o riceve il pagamento in anticipo.
- IAS 40 *Investment Property*, la cui omologazione da parte dell’UE è avvenuta in data 14 Marzo 2018. Il documento “*Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property*” ha l’obiettivo di chiarire gli aspetti relativi al trattamento dei trasferimenti da, e verso, gli investimenti immobiliari. In particolare, la modifica chiarisce che un trasferimento deve avere luogo se e solo se si verifica un effettivo cambiamento nell’uso del bene. Un cambiamento nell’intenzione del management di per sé non è sufficiente a supportare un trasferimento.
- “*Annual Improvements to IFRS Standards 2014-2016 Cycle*” la cui omologazione da parte dell’UE è avvenuta in data 7 Febbraio 2018. Le modifiche introdotte rientrano nell’ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali.

L’adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2018 non ha comportato effettivi significativi nel bilancio consolidato intermedio per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2018.

Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2018 e non adottati anticipatamente dal Gruppo:

- In data 12 Ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all’IFRS 9 – *Financial Instruments*. Il documento “*Prepayment features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)*” ha l’obiettivo di modificare i requisiti dell’IFRS 9 con riferimento alle seguenti due fattispecie: (i) le attività finanziarie che contengono opzioni di pagamento anticipato mediante compensazione negativa possono ora essere valutate al costo ammortizzato o al *fair value* tramite le altre componenti di conto economico complessivo (FVOCI) se soddisfano gli altri requisiti rilevanti dell’IFRS 9; (ii) vengono introdotti nuovi criteri di contabilizzazione nel caso di modifiche non



sostanziali che non comportano una *derecognition* in caso di modifiche o scambio di passività finanziarie a tasso fisso. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2019, o successivamente; è consentita l'applicazione anticipata. L'omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 22 Marzo 2018.

- In data 13 Gennaio 2016, lo IASB ha pubblicato il nuovo *standard* IFRS 16 - *Leases*, che sostituisce lo IAS 17. L'IFRS 16 si applica a partire dal 1° Gennaio 2019. Il nuovo principio elimina di fatto la differenza nella contabilizzazione del leasing operativo e finanziario pur in presenza di elementi che consentono di semplificarne l'applicazione ed introduce il concetto di controllo all'interno della definizione di *leasing*. In particolare, per determinare se un contratto rappresenti o meno un *leasing*, l'IFRS 16 richiede di verificare se il locatario abbia o meno il diritto di controllare l'uso di una determinata attività per un determinato periodo di tempo. È consentita un'applicazione anticipata per le entità che applicano anche l'IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*. L'omologazione da parte della UE è avvenuta in data 31 ottobre 2017 con il Regolamento n. 1986.

Alla data di approvazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato sono in corso da parte del Gruppo le analisi per verificare l'esistenza di eventuali impatti derivanti dall'applicazione di tali nuovi principi contabili ed interpretazioni.

Principi contabili e interpretazioni di prossima applicazione:

Alla data di approvazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato, risultano emanati dallo IASB, ma non ancora omologati dall'Unione Europea, taluni principi contabili, interpretazioni ed emendamenti, alcuni ancora in fase di consultazione, tra i quali si segnala quanto segue:

- In data 18 Maggio 2017, lo IASB ha pubblicato il nuovo *standard* IFRS 17 *Insurance Contracts*, che sostituisce l'attuale IFRS 4. Il nuovo standard sui contratti assicurativi ha l'obiettivo di aumentare la trasparenza sulle fonti di profitto e sulla qualità degli utili realizzati e di garantire una elevata comparabilità dei risultati, introducendo un singolo principio di rilevazione dei ricavi che riflette i servizi forniti. L'IFRS 17 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2021 o successivamente. L'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG è tuttora in corso.
- In data 7 Giugno 2017, lo IASB ha pubblicato l'interpretazione *IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments*, che fornisce indicazioni su come riflettere nella



contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno.. L'IFRIC 23 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2019 o successivamente. L'*Endorsement Process* è avvenuto in data 6 Novembre 2017, mentre l'omologazione da parte dell'UE è prevista per il terzo trimestre 2018.

- In data 12 Ottobre 2017 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 28 – *Investments in associates and joint venture*. Il documento “*Long-term interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)*” ha l’obiettivo di chiarire alcuni aspetti nei casi in cui le società finanziano società collegate e *joint venture* con azioni privilegiate o mediante finanziamenti per i quali non è previsto il rimborso nel prevedibile futuro (“Long-Term Interests” o “LTI”). Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2019, o successivamente; è consentita l’applicazione anticipata. L'*Endorsement Process* è avvenuto in data 24 Aprile 2018, mentre l’omologazione da parte dell’UE è prevista per la fine del 2018.
- In data 12 Dicembre 2017 lo IASB ha pubblicato il documento “*Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle*”. Le modifiche introdotte, rientranti nell’ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali, riguardano i seguenti principi: (i) IFRS 3 - *Business Combinations* e IFRS 11 - *Joint Arrangements*: lo ISAB ha chiarito come contabilizzare l’incremento di interessenza in una *joint operation* che rispetta la definizione di business; (ii) IAS 12 - *Income Taxes*: lo IASB ha chiarito che gli effetti fiscali correlati al pagamento di dividendi (inclusi i pagamenti relativi a strumenti finanziari classificati nel patrimonio netto) sono rilevati in modo coerente con le transazioni o gli eventi sottostanti che hanno generato gli importi oggetto di distribuzione (es. rilevazione nel prospetto dell’utile/(perdita), ad OCI o nel patrimonio netto); (iii) IAS 23 - *Borrowing Costs*: lo IASB ha chiarito che i *general borrowing* per il calcolo degli oneri finanziari da capitalizzare sui *qualifying assets* non includono i *borrowings* che sono relativi specificatamente ai *qualifying asset* in fase di costruzione o sviluppo. Nel momento in cui tali *qualifying asset* sono disponibili per l’uso, i relativi *borrowings* sono considerati *general borrowing* ai fini dello IAS 23. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2019, o successivamente; è consentita l’applicazione anticipata. L'*Endorsement Process* è avvenuto in data 21 Marzo 2018, mentre l’omologazione da parte dell’UE è prevista per la fine del 2018



- In data 7 Febbraio 2018 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 19 - *Employee Benefits*. Il documento “*Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)*” chiarisce alcuni aspetti contabili relativi a modifiche, riduzioni o estinzioni di un piano a benefici definiti. Le modifiche si applicano per modifiche di piani, riduzioni o transazioni che si verificano a partire dal 1 Gennaio 2019 o la data in cui vengono applicate per la prima volta (è consentita un'applicazione anticipata). La conclusione dell’*Endorsement Process* da parte dell’EFRAG è avvenuta il 28 maggio 2018, mentre l’omologazione da parte dell’UE è prevista per il 2018.
- In data 29 Marzo 2018 lo IASB ha pubblicato la versione rivista del *Conceptual Framework for Financial Reporting*. Le principali modifiche rispetto alla versione del 2010 riguardano un nuovo capitolo in tema di valutazione, migliori definizioni e *guidance*, in particolare con riferimento alla definizione di passività, e chiarimenti di importanti concetti, come *stewardship*, prudenza e incertezza nelle valutazioni. L’*Endorsement Process* da parte dell’EFRAG è tuttora in corso.

Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull’informativa finanziaria del Gruppo sono in corso di approfondimenti e valutazione.

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

Area di consolidamento

L’area di consolidamento include la capogruppo Vianini SpA e tutte le società controllate direttamente e indirettamente dalla stessa (di seguito anche il “Gruppo”).

L’elenco delle società controllate incluse nell’area di consolidamento è il seguente:

	Sede	30.06.2018	31.12.2017
Vianini SpA	Italia	Capogruppo	Capogruppo
Ind 2004 Srl	Italia	99,99%	99,99%
Vianini Energia Srl	Italia	100%	100%
Domus Italia Spa	Italia	100%	100%
Domus Italia 2 Srl (1)	Italia	55%	55%
Domus Roma 15 Srl (2)	Italia	55%	55%

(1) detenuta tramite Domus Italia Spa

(2) detenuta tramite Domus Italia 2 Srl



Uso di stime

La predisposizione del bilancio consolidato semestrale abbreviato richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati negli schemi di bilancio, quali la situazione patrimoniale - finanziaria, il conto economico ed il conto economico complessivo, il Prospetto delle variazioni di Patrimonio netto ed il rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni possono differire da quelli riportati nei bilanci del periodo di formulazione della stima a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico, qualora la stessa interessi solo quel periodo. Nel caso in cui la revisione interessi periodi sia correnti sia futuri (ad esempio la revisione della vita utile delle immobilizzazioni), la variazione è rilevata nel periodo in cui la revisione viene effettuata e nei relativi periodi futuri.

Alcuni processi valutativi, in particolare la determinazione di eventuali riduzioni di valore delle attività immobilizzate, sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite durevoli di valore.

Analogamente, le valutazioni attuariali necessarie per la determinazione dei Piani per i benefici ai dipendenti in base alle disposizioni contenute nel principio contabile IAS 19 sono elaborate in occasione della predisposizione del bilancio annuale.

Alla data odierna non sono stati rilevati indicatori che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite durevoli di valore delle attività immobilizzate.

Le imposte sul reddito sono calcolate sulla base della miglior stima dell'aliquota media attesa a livello consolidato per l'intero esercizio.

Gestione dei rischi

L'attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all'attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di mercato, rischio di liquidità, rischio di credito, rischio di variazione dei flussi finanziari. La gestione dei rischi finanziari è svolta nell'ambito di precise direttive di



natura organizzativa che disciplinano la gestione degli stessi e il controllo di tutte le operazioni che hanno stretta rilevanza nella composizione delle attività e passività finanziarie e/o commerciali.

- *Rischio di mercato*

Gli investimenti immobiliari del gruppo sono valutati al fair value e le relative variazioni sono contabilizzate a Conto Economico. Il Gruppo monitora costantemente l'andamento del mercato residenziale dove, in un contesto di incertezza politica a livello nazionale, si è registrata una tendenza alla stabilizzazione dei principali indicatori di mercato e un assestamento dei valori.

- *Rischio di liquidità*

Il Rischio di liquidità fa riferimento alle disponibilità di risorse finanziarie, all'accesso al mercato del credito e degli strumenti finanziari in generale. In particolare i flussi di cassa, le necessità di finanziamento e la liquidità sono gestite con l'obiettivo di garantire un'efficace ed un'efficiente gestione delle risorse finanziarie. Il Gruppo soddisfa i fabbisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti attraverso i flussi generati costantemente dall'attività operativa oltre all'utilizzo delle linee di credito a disposizione.

- *Rischio di credito*

La Società ed il Gruppo minimizzano il rischio tramite un'attività preventiva di credit check che consiste nella verifica dell'affidabilità e solvibilità di tutti i clienti che richiedono la locazione di immobili. Tale controllo viene effettuato in fase di accettazione del cliente stesso con l'ausilio di fonti dati esterne ed interne. Il Gruppo effettua tempestive attività post acquisizione mirate al recupero crediti, quali:

- azioni di sollecito verso i clienti;
- azioni di recupero credito scaduto diversificate per strategia, portafoglio e profilo cliente;
- misurazione e monitoraggio dello stato dei crediti tramite strumenti di reportistica.

Come risultato di questa efficace azione si rileva una limitata concentrazione dei crediti.



- *Rischio di variazione dei flussi finanziari*

Tale rischio riguarda le variabilità dei flussi finanziari a seguito delle oscillazioni dei tassi di interesse sul mercato. Il Gruppo risulta esposto a tale rischio in quanto parte dei finanziamenti in essere sono a tasso variabile nei confronti di enti creditizi. I rischi connessi al mercato dei capitali sono attentamente monitorati in modo da poter intervenire con la necessaria tempestività in caso di modifica delle condizioni del mercato.

I debiti finanziari a tasso variabile al 30 giugno 2018 ammontano a 231,8 milioni di euro. A fronte del rischio di variazione dei tassi di interesse, si rileva che è stato sottoscritto un Accordo di Hedging, in cui si prevede, a far data dal 1° gennaio 2017, la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

- *Rischio ambiente e sicurezza*

Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge e dei regolamenti.

Valore del Gruppo

La capitalizzazione in Borsa del Titolo Vianini risulta attualmente inferiore al patrimonio netto contabile del Gruppo (capitalizzazione in Borsa al 30 giugno 2018 pari a 39,1 milioni di Euro a fronte di un patrimonio netto di Gruppo di 99,8 milioni di Euro). La quotazione del titolo risente delle condizioni ancora generalmente depresse e altamente volatili dei mercati finanziari, risultato significativamente distante dalla valutazione basata sui fondamentali del Gruppo espressa dal valore economico.



ATTIVITA'

1. Immobilizzazioni immateriali

<i>Costo storico</i>	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2017	1	133	5	21	-	160
Incrementi		2			30	32
Variazione attività cedute		(75)				(75)
31.12.2017	1	60	5	21	30	117
	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2018	1	60	5	21	30	117
Incrementi		4				4
30.06.2018	1	64	5	21	30	121
<i>Ammortamento e perdite durevoli</i>	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2017	-	24	2	7	-	33
Incrementi		12	1	4	6	23
31.12.2017	-	36	3	11	6	56
	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2018	-	36	3	11	6	56
Incrementi		6	1	2	3	12
30.06.2018	-	42	4	13	9	68
<i>Valore netto</i>						
01.01.2017	1	109	3	14	-	127
31.12.2017	1	24	2	10	24	61
30.06.2018	1	22	1	8	21	53

2. Immobili, impianti e macchinari

<i>Costo storico</i>	Terreni	Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2017	3.478	16.983	37.894	2.510	313	257	61.435
Incrementi			7		7		14
Decrementi	(129)		(1.469)	(987)	(77)		(2.662)
Variazione attività cedute	(2.482)	(3.352)	(18.300)				(24.134)
Riclassifiche			167				167
31.12.2017	867	13.631	18.299	1.523	243	257	34.820
01.01.2018	867	13.631	18.299	1.523	243	257	34.820
Incrementi	72				22		94
30.06.2018	939	13.631	18.299	1.523	265	257	34.914
<i>Ammortamento e perdite durevoli</i>		Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2017		16.269	37.252	2.510	297		56.328
Incrementi		47			3		50
Decrementi			(1.469)	(987)	(77)		(2.533)
Variazione attività cedute		(3.050)	(17.609)				(20.659)
Riclassifiche		6	125				131



31.12.2017		13.272	18.299	1.523	223		33.317
01.01.2018		13.272	18.299	1.523	223		33.317
Incrementi		23			3		26
30.06.2018		13.295	18.299	1.523	226		33.343
Valore netto							
01.01.2017	3.478	714	642	-	16	257	5.107
31.12.2017	867	359	-	-	20	257	1.503
30.06.2018	939	336	-	-	39	257	1.571

Per gli ammortamenti dell'esercizio si rimanda alla nota 21.

3. Investimenti immobiliari

	01.01.2017	Variazione di perimetro	Incrementi	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2017
Investimenti immobiliari	180.046		(3.571)	48.074	8.380	232.929
Totale	180.046	-	(3.571)	48.074	8.380	232.929

	01.01.2018	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	30.06.2018
Investimenti immobiliari	232.929		(218)	14.116	1.784	248.611
Totale	232.929	-	(218)	14.116	1.784	248.611

Gli investimenti immobiliari, pari a 248,6 milioni di euro, sono costituiti da immobili destinati alla locazione, situati in Roma, di proprietà del Gruppo Domus Italia.

Si segnala che nel corso del primo semestre 2018 sono stati ultimati i lavori di un edificio situato in zona De Chirico. Tale immobile è stato riclassificato dalle rimanenze agli investimenti immobiliari in quanto destinato alla locazione. Gli immobili sono iscritti al fair value sulla base di perizie tecniche effettuate da esperti indipendenti.

Di seguito si riportano le informazioni richieste dalla Raccomandazione CONSOB DEM/9017265 del 26 febbraio 2009.

	Valore Contabile al 30.06.2018	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	data ultima perizia
<i>Primo Portafoglio</i>	104.611	fair value	104.611	mar-18
<i>Secondo Portafoglio</i>	144.000	fair value	144.000	mar-18
Totale Investimenti immobiliari	248.611		248.611	
<i>Secondo Portafoglio</i>	147.660	costo	177.287	mar-18
Totale Rimanenze	147.660		177.287	
Totale Progetti di Sviluppo	396.271		425.898	



<i>Asset Immobiliari</i>	Valore Contabile al 30.06.2018	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative Clausole contrattuali
Primo Portafoglio					
Investimenti Immobiliari	104.611	15.337	mutui ipotecari a tasso fisso	2038/2043	nessuna
		48.947	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2044	nessuna
Totale Primo Portafoglio	104.611	64.284			
Secondo Portafoglio					
Investimenti Immobiliari	144.000		mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2023/2037	nessuna
Rimanenze	147.660	175.450			
Totale Secondo Portafoglio	291.660	175.450			
Totale Progetti di Sviluppo	396.271	239.734			

4. Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

Partecipazioni in imprese collegate	01.01.2017	Incrementi / (Decrementi)	Altre movimentazioni	31.12.2017	% possesso
ANGITOLA Scarl in liquidazione	8			8	50,0%
Rofin 2008 Srl	2			2	20,0%
Totale	10	-	-	10	
Partecipazioni in imprese collegate	01.01.2018	Incrementi / (Decrementi)	Altre movimentazioni	30.06.2018	% possesso
ANGITOLA Scarl in liquidazione	8			8	50,0%
Rofin 2008 Srl	2		(1)	1	20,0%
Totale	10	-	(1)	9	

5. Partecipazioni e titoli non correnti

Partecipazioni in altre imprese	01.01.2017	Incrementi/ (Decrementi)	31.12.2017	% possesso
Sele Scarl in liquidazione	1	(1)	-	2,0%
Consorzio Eurofer	1		1	19,6%
Parted 1982 SpA	14.336	(14.336)	-	8,1%
Totale	14.338	(14.337)	1	
	01.01.2018	Incrementi/ (Decrementi)	30.06.2018	% possesso
Consorzio Eurofer	1		1	19,6%
Totale	1	-	1	

6. Attività finanziarie non correnti

La voce, pari a 8 mila euro, è costituita da crediti verso altri per depositi cauzionali con scadenza inferiore ai cinque esercizi.



7. Imposte

in migliaia di euro

	01.01.2017	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	31.12.2017
Imposte differite attive	6.555	1.297	(1.766)	(899)	5.187
Imposte differite passive	4.674	2.415		(432)	6.657
Totale	1.881	(1.118)	(1.766)	(467)	(1.470)

	01.01.2018	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	30.06.2018
Imposte differite attive	5.187	708	(717)	96	5.274
Imposte differite passive	6.657	514			7.171
Totale	(1.470)	194	(717)	96	(1.897)

Le imposte differite attive sono pari a 5,3 milioni di euro (5,2 milioni di euro al 31 dicembre 2017) e sono relative principalmente agli effetti fiscali, rivenienti dal Gruppo Domus Italia, per l'Aiuto alla Crescita Economica (c.d. ACE), per gli interessi indeducibili, per lo stanziamento relativo ai cosiddetti decimi Iva e gli effetti relativi al *fair value* degli strumenti derivati.

Le imposte differite passive, pari a 7,2 milioni di euro (6,7 milioni di euro al 31 dicembre 2017), si riferiscono principalmente agli effetti fiscali calcolati sulla rivalutazione degli investimenti immobiliari.

Le attività per imposte correnti, pari a 1,1 milioni di euro, sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP.

Le imposte a Conto Economico sono così composte:

	30.06.2018	30.06.2017
Onere (Provento) da consolidato fiscale	(248)	(607)
IRAP	180	331
Imposte esercizi precedenti	-	22
Imposte correnti	(68)	(254)
Accantonamento imposte differite passive	514	1.795
Imposte differite	514	1.795
Accertamento imposte differite attive	(708)	(741)
Utilizzo imposte differite attive	717	977
Imposte anticipate	9	236
Totale imposte	455	1.777
Totale Ires corrente e differita	144	1.123
Totale Irap corrente e differita	289	632
Imposte esercizi precedenti	-	22
Totale Imposte	455	1.777



8. Rimanenze

	30.06.2018	31.12.2017
Materie prime, sussidiarie e di consumo	736	736
Fondo svalutazione	(541)	(541)
Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo	195	195
Immobili in corso di costruzione	147.660	171.986
Prodotti finiti e in corso di costruzione	52	52
Rimanenze	147.907	172.233

La variazione degli immobili in corso di costruzione è dovuta principalmente alla vendita di unità immobiliari e alla riclassifica tra gli investimenti immobiliari di un immobile ultimato, a seguito del cambio di destinazione di uso in immobile destinato alla locazione.

9. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	30.06.2018	31.12.2017
Crediti verso clienti entro l'esercizio	3.309	2.993
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(593)	(546)
Crediti verso clienti	2.716	2.447
Crediti verso imprese consortili correlate	110	110
Crediti verso altre imprese correlate	6.908	5.024
Crediti verso correlate	7.018	5.134
Anticipi a fornitori	17	16
Crediti commerciali entro l'esercizio	9.751	7.597
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	135	135
Totale crediti commerciali	9.886	7.732

I crediti commerciali verso altre imprese correlate si riferiscono principalmente alla garanzia di canone sugli immobili relativi alla Ical 2 SpA.

I crediti commerciali esigibili oltre i 12 mesi riguardano ritenute a garanzia per le quali è maturato il diritto alla esigibilità. Il valore di iscrizione approssima il loro fair value.

10. Attività finanziarie correnti

	30.06.2018	31.12.2017
Crediti per interessi anticipati	3	1
Totale attività finanziarie correnti	3	1



11. Altre attività correnti

	30.06.2018	31.12.2017
Crediti verso la Controllante	2.481	2.559
Crediti verso correlate	218	56
Crediti per altre attività correnti verso correlate	2.699	2.615
Crediti verso altri	447	704
Totale altre attività correnti	3.146	3.319

I crediti verso la controllante Caltagirone SpA sono costituiti principalmente dal credito derivante dalla procedura di consolidamento dell'IVA (1,5 milioni di euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (873mila euro).

12. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	30.06.2018	31.12.2017
Depositi bancari e postali	9.028	10.155
Depositi bancari e postali correlate	-	3
Denaro e valori in cassa	234	16
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9.262	10.174



PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

13. Patrimonio netto

Per le movimentazioni intervenute nel Patrimonio Netto consolidato si rinvia agli schemi presentati nei Prospetti di Bilancio.

Le movimentazioni intervenute nei conti di Patrimonio Netto della Capogruppo sono relative alla contabilizzazione di proventi e oneri imputati a Patrimonio netto e all'attuazione delle deliberazioni assembleari della Capogruppo del 18 aprile 2018.

Nel corso del periodo si è distribuito agli azionisti il dividendo 2017 nella misura di 0,06 euro per ogni azione ordinaria, per un importo complessivo pari a 1,8 milioni di euro.

Capitale sociale

Il capitale sociale è quello della Capogruppo Vianini pari a 30.105.387 euro e composto da n. 30.105.387 azioni ordinarie nominali da 1 euro ciascuna. Tutte le azioni ordinarie emesse sono interamente versate. Non esistono azioni gravate da vincoli o restrizioni nella distribuzione di dividendi.

Altre Riserve

Il dettaglio delle Altre riserve è così composto:

Dettaglio Altre Riserve	30.06.2018	31.12.2017
Riserva Legale	4.264	4.264
Riserva Straordinaria	38.255	38.255
Altre riserve di rivalutazione	6.267	6.267
Altre riserve per contributi	4.152	4.152
Riserva TFR al netto dell'effetto fiscale	(29)	(29)
Plusvalenza azioni proprie al netto effetto fiscale	2.679	2.679
Riserva FV derivati al netto dell'effetto fiscale	(522)	(344)
Riserva FV investimenti immobiliari al netto dell'effetto fiscale	458	458
Utili e Perdite a nuovo	14.045	13.970
Totale altre riserve	69.569	69.672

La riserva legale, pari a 4,3 milioni di euro, è stata costituita dalla Capogruppo ai sensi dell'art. 2430 del Codice Civile.

Nel corso del periodo si è distribuito agli azionisti il dividendo 2017 nella misura di 0,06 euro per ogni azione ordinaria, per un importo complessivo pari a 1,8 milioni di euro.



14. Fondi per benefici ai dipendenti e costi del personale

Il Fondo Trattamento Fine Rapporto rappresenta una passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro.

La movimentazione del TFR risulta la seguente:

<i>In migliaia di euro</i>	30.06.2018	31.12.2017
Passività netta a inizio periodo	68	290
Costo corrente dell'esercizio	12	22
Interessi passivi (attivi) netti	1	4
(Utili)/Perdite attuariali	-	(14)
Variazioni passività destinate alla vendita	-	(136)
(Prestazioni pagate)	(6)	(98)
Passività netta a fine periodo	75	68

Costo del personale

	30.06.2018	30.06.2017
Salari e stipendi	171	185
Oneri sociali	55	55
Accantonamento per TFR	12	7
Accantonamento fondi prev.compl	-	8
Totale costo del personale	238	255

Forza lavoro

	30.06.2018	31.12.2017	Media 2018	Media 2017
Dirigenti	1	1	1	2
Impiegati e quadri	5	6	6	6
Operai	-	-	-	18
Totale	6	7	7	26

15. Passività finanziarie non correnti e correnti

	30.06.2018	31.12.2017
Debiti verso banche	206.729	215.459
Debiti finanziari verso correlate	26.147	26.147
Derivati	1.166	768
Totale passività finanziarie non correnti	234.042	242.374
Debiti verso banche	7.408	507
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	6.214	6.214
Debiti finanziari verso correlate	86	3.880
Ratei passivi su interessi	559	514
Totale passività finanziarie correnti	14.267	11.115
Totale passività finanziarie	248.309	253.489

Le passività finanziarie non correnti, pari a 234 milioni di euro, sono riferibili alle società del Gruppo Domus Italia. In particolare:



- 119,6 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Banca IMI SpA a valere sull'ammontare massimo (pari a 130 milioni) concesso; tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultano rispettati;
- 87,1 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 26,1 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti dell'Istituto Finanziario 2012 SpA, società sotto comune controllo;
- 1,2 milioni di euro sono relativi alla valutazione *mark to market* dei derivati di copertura sui tassi di interesse dei contratti di finanziamenti stipulati presso Banca IMI SpA.

Le passività finanziarie correnti sono pari a 14,3 milioni di euro. In particolare:

- 7,4 milioni di euro sono rappresentati dall'utilizzo di linee di credito messe a disposizione dal sistema bancario;
- 6,2 milioni di euro sono rappresentati dalla quota a breve termine dei mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati.

16. Fondi correnti

	Rischi per contenziosi	Altri rischi	Totale
Saldo al 1° gennaio 2017	921	3.300	4.221
Accantonamenti			-
Riclassifiche		(484)	(484)
Utilizzi		(204)	(204)
Saldo al 31 dicembre 2017	921	2.612	3.533
Di cui:			
Quota corrente	921		921
Quota non corrente		2.612	2.612
Totale	921	2.612	3.533
Saldo al 1° gennaio 2018	921	2.612	3.533
Accantonamenti			-
Utilizzi			-
Saldo al 30 giugno 2018	921	2.612	3.533
Di cui:			
Quota corrente	921		921
Quota non corrente		2.612	2.612
Totale	921	2.612	3.533

I fondi per rischi su contenziosi sono costituiti per 800 mila euro da un fondo rischi accantonato a fronte di una sentenza di primo grado emessa dal Tribunale Civile di Bergamo nell'ambito del contenzioso emerso a seguito della cessione, intervenuta nel 1999, del



complesso industriale in Mozzanica; contenzioso che ha ad oggetto la richiesta di risarcimento del danno avanzata dall'acquirente in ragione del presunto inquinamento degli immobili venduti. In primo grado la Vianini è stata condannata al pagamento della complessiva somma di circa 1,6 milioni di euro a titolo di risarcimento del danno. Sulla base del parere reso dai propri legali, la Società ha ritenuto di effettuare un accantonamento pari al 50% del valore complessivo della condanna ed ha inoltrato il ricorso contro la sentenza la cui esecutività è stata sospesa dalla Corte di Appello di Brescia con ordinanza del mese di luglio 2012.

I restanti 121mila euro sono relativi a oneri potenziali collegati alla bonifica di un'area dello Stabilimento di Binetto.

I fondi per altri rischi si riferiscono allo stanziamento del costo relativo all'IVA inizialmente detratta dal conferente per le spese di costruzione degli immobili soggetti a rettifica ex art. 19 bis DPR 633/72.

17. Debiti commerciali

<i>In migliaia di euro</i>	30.06.2018	31.12.2017
Debiti verso società collegate	14	54
Debiti verso società controllanti	80	65
Debiti verso altre imprese correlate	2.451	3.493
Debiti verso correlate	2.545	3.612
Debiti verso fornitori	817	1.341
Acconti	201	220
Totale debiti commerciali	3.563	5.173

Il valore dei debiti commerciali correnti approssima il relativo *fair value*. Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.

18. Altre passività correnti

	30.06.2018	31.12.2017
Altri Debiti correnti		
Debiti verso controllanti	-	47
Debiti verso correlate	-	47
Debiti verso istituti previdenziali	33	25
Debiti verso il personale	22	19
Debiti per IVA	141	141
Debiti per ritenute e Irpef	32	99
Depositi cauzionali	1.127	933
Debiti verso altri	946	702
Risconti passivi	476	399
Totale altri debiti correnti	2.777	2.365



CONTO ECONOMICO

19. Ricavi operativi

	30.06.2018	30.06.2017
Ricavi provenienti dai contratti con i clienti	13.526	4.045
Variazione rimanenze	(10.210)	17.545
Altri ricavi	4.230	7.827
Totale Ricavi operativi	7.546	29.417
<i>di cui verso correlate</i>	<i>2.144</i>	<i>4.090</i>

I ricavi operativi al 30 giugno 2018, realizzati completamente in Italia, sono pari a 7,5 milioni di euro (29,4 milioni al 30 giugno 2017), di cui 7,4 milioni di euro (29,4 milioni al 30 giugno 2017) relativi al Gruppo Domus; sono composti principalmente da ricavi derivanti da locazione immobiliare per 2,4 milioni di euro (1,4 milioni di euro al 30 giugno 2017), ricavi derivanti dalla garanzia di canone per 2,1 milioni di euro (2,7 milioni di euro al 30 giugno 2017), ricavi derivanti dalla vendita di alcune unità immobiliari pari a 488 mila euro (nessun ricavo al 30 giugno 2017) e ricavi derivanti dalla valutazione al fair value degli immobili destinati alla locazione pari a 1,8 milioni di euro (6,2 milioni di euro al 30 giugno 2017). I ricavi, nel corrispondente periodo del 2017, erano influenzati positivamente anche dalla variazione delle rimanenze, pari a 17,5 milioni di euro, relativi allo sviluppo di una consistente parte del patrimonio immobiliare.

20. Costi Operativi

	30.06.2018	30.06.2017
Acquisti materie prime	135	33
Costi per materie prime	135	33
Consulenze	136	61
Prestazioni di servizio correlate	379	16.831
Prestazioni di servizio varie	788	961
Assicurazioni	107	118
Amministratori e Sindaci	125	185
Altri costi	15	107
Costi per servizi	1.550	18.263
Fitti	63	62
Altri	15	2
Totale costi per godimento beni di terzi	78	64
Imposte indirette	704	285
Oneri diversi di gestione terzi	370	544
Totale altri costi	1.074	829
Totale altri costi operativi	2.702	19.156
<i>di cui verso correlate</i>	<i>423</i>	<i>16.960</i>



21. Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni

	30.06.2018	30.06.2017
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	12	14
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	25	24
Svalutazione crediti	47	-
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	84	38

22. Risultato della gestione finanziaria

	30.06.2018	30.06.2017
Interessi passivi su debiti verso banche	12	26
Interessi passivi per mutui	982	722
Interessi passivi su finanziamenti	1.437	1.957
Commissioni e spese bancarie	8	20
Commissioni su fidejussioni	9	15
Oneri su derivati	330	281
Oneri su finanziamenti	287	472
Interessi passivi su TFR	1	4
Altri	29	12
Totale oneri finanziari	3.095	3.509
<i>di cui verso correlate</i>	<i>90</i>	<i>112</i>

23. Utile per azione

Il risultato base per azione è calcolato dividendo il risultato netto del periodo attribuibile al Gruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio.

	30.06.2018	30.06.2017
Risultato netto (in migliaia di euro)	89	3.678
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (in migliaia)	30.105	30.105
Risultato base per azione (euro per azione)	0,003	0,12

Il risultato netto diluito per azione coincide con il risultato base in quanto sono presenti nel capitale sociale della Vianini SpA solo azioni ordinarie.

24. Risultato delle attività cedute o cessate

Nel corso del secondo semestre del 2017 è stato dismesso il ramo industriale ferroviario di Aprilia. In particolare, in data 27 settembre 2017 la Vianini S.p.A. ha sottoscritto un accordo con SALCEF Costruzioni Edili e Ferroviarie S.p.A. per la cessione del 100% del capitale sociale



di Vianini Industria S.r.l. conferitaria del ramo d'azienda relativo alla produzione di traverse ferroviarie in cemento armato e altri manufatti presso lo stabilimento di Aprilia.

Così come previsto dal principio contabile internazionale IFRS 5 "Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations", tale vendita ha comportato la necessità di classificare separatamente e riesporre le voci di conto economico al 30 giugno 2017 del Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2018.

Di seguito viene esposto il conto economico delle attività cedute:

	30.06.2017
Ricavi operativi delle attività cedute o cessate	8.215
Costi operativi	(5.772)
Costi operativi verso correlate	(565)
Costi operativi delle attività cedute o cessate	(6.337)
Imposte delle attività cedute o cessate	(607)
Risultato delle attività cedute o cessate	1.271

25. Informazioni per settore di attività

In applicazione dello IFRS 8, di seguito vengono riportati gli schemi relativi all'informativa di settore di attività. Il Gruppo Vianini identifica il settore di attività come un insieme di prodotti e servizi collegati ed è soggetta a rischi e benefici diversi da quelli di altri settori di attività del Gruppo. Tale suddivisione viene utilizzata dalla Direzione Aziendale per effettuare l'analisi dell'andamento delle attività e per la gestione specifica dei rischi collegati a ciascun settore.

<i>In migliaia di euro</i>	Manufatti in cemento	Gestione Immobiliare	Altre attività	Scritture	Consolidato ante eliminazioni di settore	Eliminazioni di settore	Consolidato
30.06.2017							
Ricavi di settore da terzi	14	29.403			29.417		29.417
Ricavi di settore	14	29.403	-	-	29.417	-	29.417
Risultato di settore (MOL)	(1.129)	11.106	(4)	-	9.973		9.973
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(23)	(15)			(38)		(38)
Risultato Operativo	(1.152)	11.091	(4)	-	9.935	-	9.935
Risultato della gestione finanziaria							(3.509)
Risultato netto della valutazione delle partecip. ad equity							-
Risultato ante imposte							6.426
Imposte							(1.777)
Risultato delle attività continuative							4.649
Risultato delle attività operative cessate							1.271
Risultato dell'esercizio							5.920
	Manufatti in cemento	Gestione Immobiliare	Altre attività	Scritture	Consolidato ante eliminazioni di settore	Eliminazioni di settore	Consolidato
Attività di settore	36.926	432.857	215	(201)	469.797		469.797
Passività di settore	33.264	272.958	5	(201)	306.026		306.026
Investimenti in attività materiali e immateriali	40	9			49		49



<i>In migliaia di euro</i>	Gestione Immobiliare	Altre attività	Scritture	Consolidato ante eliminazioni di settore	Eliminazioni di settore	Consolidato
30.06.2018						
Ricavi di settore da terzi	7.428	118	-	7.546		7.546
Ricavi di settore	7.428	118	-	7.546	-	7.546
Risultato di settore (MOL)	5.447	(976)	-	4.471		4.471
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(58)	(26)		(84)		(84)
Risultato Operativo	5.389	(1.002)	-	4.387	-	4.387
Risultato della gestione finanziaria						(3.095)
Risultato netto della valutazione delle partec. ad equity						-
Risultato ante imposte						1.292
Imposte						(455)
Risultato del periodo						837
	Gestione Immobiliare	Altre attività	Scritture	Consolidato ante eliminazioni di settore	Eliminazioni di settore	Consolidato
Attività di settore	419.360	7.729	(259)	426.830		426.830
Passività di settore	255.619	10.068	(259)	265.428		265.428
Investimenti in attività materiali e immateriali	26	72		98		98

Il settore "altre attività" comprende la Capogruppo Vianini SpA e le controllate Ind 2004 Srl, operante nella prestazione di servizi finanziari e Vianini Energia SpA, società che produce e gestisce impianti di energia rinnovabile; al momento tali controllate non risultano operative.

26. Transazioni con parti correlate

Le operazioni poste in essere dalle società del Gruppo con parti correlate ivi incluse le operazioni infragruppo, rientrano nella gestione ordinaria e riguardano principalmente lo scambio dei beni, le prestazioni di servizi, la provvista e l'impiego di mezzi finanziari con le imprese collegate e con altre società appartenenti al Gruppo Caltagirone e sotto comune controllo, comunque con società correlate come definite dallo IAS 24. Non si rilevano operazioni di carattere atipico o inusuale, estranee alla normale gestione dell'impresa.

(Euro migliaia)	Società controllante	Società consortili collegate	Società sottoposte al comune controllo	Società consortili correlate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali								
31 dicembre 2017								
Crediti commerciali			5.114		20	5.134	7.732	66,40%
Altre attività correnti	2.559		56			2.615	3.319	78,79%
Disponibilità liquide			0		3	3	10.174	0,03%
Passività finanziarie non correnti			26.147			26.147	242.374	10,79%
Debiti commerciali	65	54	3.493			3.612	5.173	69,82%
Passività finanziarie correnti			180		3.700	3.880	11.115	34,91%
Altre passività correnti	47		0			47	2.365	1,99%
Rapporti economici								
30 giugno 2017								
Ricavi			2.691			2.691	4.045	66,53%
Altri ricavi operativi			1.399			1.399	7.827	17,87%
Altri costi operativi			16.960			16.960	19.156	88,54%
Oneri finanziari	7		93		12	112	3.509	3,19%



30.06.2018	Società controllante	Società consortili collegate	Società sottoposte al comune controllo	Società consortili correlate	Altre parti correlate	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali								
Crediti commerciali			6.908	110		7.018	9.886	70,99%
Altre attività correnti	2.481		218			2.699	3.146	85,79%
Passività finanziarie non correnti			26.147			26.147	234.042	11,17%
Debiti commerciali	80	14	2.451			2.545	3.563	71,43%
Passività finanziarie correnti			86			86	14.267	0,60%
Rapporti economici								
Altri ricavi operativi			2.144			2.144	4.230	50,69%
Altri costi operativi			423			423	2.702	15,66%
Oneri finanziari	4		86			90	3.095	2,91%

Di seguito i rapporti maggiormente significativi:

- i crediti commerciali sono relativi principalmente alla Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (6,8 milioni di euro);
- le altre attività correnti sono relative principalmente al credito della Vianini SpA verso la Caltagirone SpA per la procedura di consolidamento dell'IVA di gruppo (1,5 milioni di euro) e per la quota residua della cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (873mila euro);
- le passività finanziarie non correnti sono relative a finanziamenti ricevuti da Istituto Finanziario SpA (26,1 milioni di euro);
- i debiti commerciali sono principalmente nei confronti di Vianini Lavori SpA per lavori di edilizia residenziale (1,3 milioni di euro), di Progecal 2005 Srl per servizi tecnici (955mila euro) e di Intermedia Srl per servizi di agenzia (189 mila euro);
- le passività finanziarie correnti sono relative interessi passivi sul finanziamento ricevuto da Istituto Finanziario SpA (86mila euro);
- gli altri ricavi operativi sono principalmente nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (2,1 milioni di euro);
- gli altri costi operativi sono costituiti principalmente dai costi per lavori di edilizia residenziale verso la Vianini Lavori SpA (186mila euro) e dai costi per servizi di agenzia verso Intermedia Srl (165mila euro);
- gli oneri finanziari sono costituiti principalmente da interessi passivi verso Istituto Finanziario SpA (86 mila euro), calcolati sulla base delle seguenti condizioni:
 - o Domus Italia SpA: tasso euribor 6 mesi +0,6% di spread;
 - o Domus Italia 2 Srl: tasso euribor 6 mesi +0,6% di spread;
 - o Domus Roma 15 Srl: tasso euribor 6 mesi +1% di spread.



27. Posizione finanziaria netta

Si fornisce di seguito il dettaglio dell'indebitamento netto a breve, a medio e a lungo termine, così come raccomandato dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

In migliaia di euro	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
A. Cassa	234	16	16
B. Depositi bancari	9.028	10.158	6.648
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-	-
D. Liquidità (A)+(B)	9.262	10.174	6.664
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	3	-
E. Crediti finanziari correnti	3	1	113
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-	-
F. Debiti bancari correnti	7.408	4.207	21.886
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	6.214	6.214	1.965
H. Debiti verso altri finanziatori correnti	645	694	26.927
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	14.267	11.115	50.778
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I)-(E)-(D)	5.002	940	44.001
K. Debiti bancari non correnti	206.729	215.459	229.468
L. Obbligazioni emesse	-	-	-
M. Altri debiti non correnti	27.313	26.915	-
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	234.042	242.374	229.468
<i>di cui verso parti correlate</i>	26.147	26.147	-
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	239.044	243.314	273.469

28. Gerarchia del fair value secondo IFRS 13

La seguente tabella evidenzia il livello gerarchico per le attività e passività che sono valutate al fair value:

	31-dic-17	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività valutate al fair value available for sale						
Investimenti immobiliari		3		232.929		232.929
Totale attività			-	232.929	-	232.929
Passività valutate al fair value available for sale						
Passività finanziarie non correnti		15		768		768
Totale passività			-	768	-	768
	30-giu-18					
Attività valutate al fair value available for sale						
Investimenti immobiliari		3		248.611		248.611
Totale attività			-	248.611	-	248.611
Passività valutate al fair value available for sale						
Passività finanziarie non correnti		15		1.166		1.166
Totale passività			-	1.166	-	1.166

29. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.



Elenco delle partecipazioni al 30.06.2018

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	TIPO POSSESSO		
				DIRETTO	INDIRETTO	TRAMITE
IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO INTEGRALE						
IND 2004 srl	ROMA	10.000,00	Euro	99,99%	-	-
VIANINI ENERGIA srl	ROMA	10.000,00	Euro	99,99%	IND 2004 srl	0,01%
DOMUS ITALIA SpA	ROMA	20.000.000,00	Euro	100,00%		
DOMUS ITALIA 2 srl	ROMA	100.000,00	Euro		DOMUS ITALIA SpA	55,00%
DOMUS ROMA 15 srl	ROMA	30.000,00	Euro		DOMUS ITALIA 2 Srl	100,00%
IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO						
ROFIN srl	ROMA	10.000,00	Euro	20,00%	-	
ANGITOLA scarl in liquidazione	ROMA	15.300,00	Euro	50,00%	-	



LETTERA DI ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

VIANINI

SOCIETA' PER AZIONI - CAPITALE SOCIALE Euro 30.105.387
SEDE IN ROMA - 00195 VIA MONTELLO,10

Attestazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

1. I sottoscritti Ing. Albino Majore, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Dott. Rosario Testa, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Vianini S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2018.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio consolidato semestrale abbreviato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 3.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.
La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni con parti correlate.

Roma, 27 luglio 2018

Il Presidente

F.to Albino Majore

Il Dirigente Preposto

F.to Rosario Testa



PAGINA IN BIANCO



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Ettore Petrolini, 2
00197 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della
Vianini S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria, del conto economico, del conto economico complessivo e delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, del Gruppo Vianini al 30 giugno 2018. Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Vianini al 30 giugno 2018 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.



Gruppo Vianini

*Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato
30 giugno 2018*

Richiamo di informativa - Informazioni comparative

Si segnala quanto riportato dagli amministratori nella nota esplicativa n. 24 al bilancio consolidato semestrale abbreviato in merito alla riesposizione di alcuni dati comparativi relativi al periodo precedente, rispetto ai dati precedentemente presentati, in applicazione dell'IFRS 5 – “Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate”. Le nostre conclusioni non sono espresse con rilievi in relazione a tale aspetto.

Roma, 31 luglio 2018

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri
Socio