



SPAFID
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0267-2-2021	Data/Ora Ricezione 08 Marzo 2021 17:55:36	MTA
---	---	-----

Societa' : VIANINI SpA
Identificativo : 143237
Informazione
Regolamentata
Nome utilizzatore : VIANININ01 - Perugini
Tipologia : 1.1
Data/Ora Ricezione : 08 Marzo 2021 17:55:36
Data/Ora Inizio : 08 Marzo 2021 17:55:37
Diffusione presunta
Oggetto : Consiglio di Amministrazione approva i
risultati dell'esercizio 2020

Testo del comunicato

Vedi allegato.

Vianini: il Consiglio di Amministrazione approva i risultati dell'esercizio 2020

- Risultato di competenza del Gruppo positivo per 425 mila euro (2,3 milioni di euro nel 2019).
- Margine operativo lordo positivo per 4,6 milioni di euro (7,9 milioni di euro nel 2019)
- Proposto un dividendo di 0,06 euro ad azione

Roma, 8 marzo 2021 – Il Consiglio di Amministrazione di Vianini S.p.A., presieduto dall'Avv. Elena De Simone, ha esaminato e approvato il progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Nel corso del 2020 l'attività di locazione esercitata dal Gruppo ha risentito degli effetti della pandemia da Covid-19 ed in particolare delle conseguenti misure restrittive poste in essere da parte delle autorità pubbliche per il suo contenimento che hanno inciso sui volumi delle transazioni, sia per effetto della sospensione per circa tre mesi dell'attività di commercializzazione che per la limitata mobilità della potenziale clientela. Nonostante le suddette criticità derivanti dalla pandemia, il Gruppo ha comunque incrementato il numero dei contratti di locazione attivi rispetto al 31 dicembre 2019. Il Gruppo ha agito tempestivamente monitorando gli effetti sia in termini di ricavi che di solvibilità dei crediti e mettendo in atto interventi mirati a garantire la salute e la sicurezza della propria forza lavoro.

Il Gruppo Vianini ha chiuso l'esercizio 2020 con un risultato positivo pari a 425 mila euro. Il Gruppo Domus Italia ha contribuito a tale risultato per 1,3 milioni di euro.

Andamento della gestione de Gruppo

I **Ricavi operativi**, che sono stati pari a 8,7 milioni di euro (12,5 milioni di euro nel precedente esercizio), sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalle locazioni immobiliari verso terzi per 7 milioni di euro (6,4 milioni di euro nel precedente esercizio).

Il **Margine operativo lordo** si è attestato a 4,6 milioni di euro (7,9 milioni di euro nel precedente esercizio). Il comparto immobiliare ha contribuito a tale risultato per 5,7 milioni di euro (9,1 milioni di euro nel precedente esercizio).

Il **Risultato operativo** è stato positivo per 4,5 milioni di euro (6,6 milioni di euro al 31 dicembre 2019).

Il **Risultato netto della gestione finanziaria** è stato negativo per 3,6 milioni di euro (negativo per 2,4 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, figurano 554 mila euro (4 milioni nel 2019) 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 2020 è pari a 164,7 milioni di euro (169,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019) di cui 153,6 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente l'attività di sviluppo del Gruppo Domus. Il miglioramento rispetto al precedente esercizio è dovuto principalmente all'effetto del flusso di cassa operativo.

Il **Patrimonio netto di Gruppo** al 31 dicembre 2020 è pari a 109,6 milioni di euro (109,2 milioni di euro al 31 dicembre 2019). L'incremento è attribuibile al risultato dell'esercizio.

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 2020, 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 26 maggio 2021 (stacco cedola in borsa il 24 maggio) e con *record date* alla data del 25 maggio 2021.

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti è convocata il giorno il 20 aprile 2021 in prima convocazione, ed occorrendo, in seconda convocazione il 4 maggio 2021, per deliberare l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 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 nominato per il 2021 la Dott.ssa Giorgia Barbaresi quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Non ci sono fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo, compatibilmente con le misure restrittive adottate dalle autorità pubbliche per il contenimento della pandemia da Covid-19, prosegue l'attività di locazione. A tal fine si precisa che nonostante le criticità macroeconomiche derivanti dalla pandemia da Covid-19, il segmento residenziale in cui opera il Gruppo Vianini, mostrando ricadute nel volume delle transazioni ma meno nei prezzi, si posiziona tra i comparti più resilienti e solidi del mercato immobiliare. Il Gruppo persegue pertanto l'obiettivo di consolidare il portafoglio clienti esistente e di incrementarne i volumi.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Rosario Testa, 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'	31.12.2020	31.12.2019
<i>in migliaia di euro</i>		
Attività immateriali a vita definita	10	18
Immobili, impianti e macchinari	2.165	2.055
Investimenti immobiliari	276.220	276.420
Partecipazioni e titoli non correnti	1	1
Attività finanziarie non correnti	-	3
Imposte differite attive	2.238	3.014
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	280.634	281.511
Rimanenze	3.029	3.224
Crediti commerciali	2.363	7.400
di cui verso parti correlate	179	5.431
Attività finanziarie correnti	-	1
Attività per imposte correnti	423	545
Altre attività correnti	2.505	3.011
di cui verso parti correlate	2.304	2.724
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	1.975	7.278
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	10.295	21.459
TOTALE ATTIVITA'	290.929	302.970

GRUPPO VIANINI
SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA



Patrimonio Netto e Passività	31.12.2020	31.12.2019
<i>in migliaia di euro</i>		
Capitale sociale	30.105	30.105
Riserve	79.039	76.726
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo	425	2.322
Patrimonio Netto del Gruppo	109.569	109.153
Patrimonio Netto di azionisti Terzi	-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO	109.569	109.153
Benefici ai dipendenti	91	61
Passività finanziarie non correnti	161.771	160.524
di cui verso parti correlate	-	21
Fondi non correnti	707	1.414
Imposte differite passive	8.605	8.686
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	171.174	170.685
Fondi correnti	880	1.210
Debiti commerciali	1.047	2.862
di cui verso parti correlate	384	2.035
Passività finanziarie correnti	4.888	15.853
di cui verso parti correlate	21	1.210
Debiti per imposte correnti	571	577
Altre passività correnti	2.800	2.630
di cui verso parti correlate	220	15
TOTALE PASSIVITA'CORRENTI	10.186	23.132
TOTALE PASSIVITA'	181.360	193.817
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	290.929	302.970

GRUPPO VIANINI
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO
in migliaia di euro

	2020	2019
Ricavi derivanti da contratto	7.984	13.320
<i>di cui verso parti correlate</i>	830	5.185
Variazione rimanenze	(243)	(1.745)
Altri ricavi	978	906
<i>di cui verso parti correlate</i>	58	72
TOTALE RICAVI OPERATIVI	8.719	12.481
Costi per materie prime	(15)	(3)
Costi del Personale	(388)	(381)
Altri Costi operativi	(3.710)	(4.209)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(265)	(306)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(4.113)	(4.593)
MARGINE OPERATIVO LORDO	4.606	7.888
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(63)	(1.329)
RISULTATO OPERATIVO	4.543	6.559
Proventi Finanziari	554	4.015
Oneri Finanziari	(4.121)	(6.445)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(5)	(170)
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	(3.567)	(2.430)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	976	4.129
Imposte	(551)	(1.720)
RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE	425	2.409
Risultato delle attività operative cessate	-	(87)
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	(125)
RISULTATO DEL PERIODO	425	2.322
Soci controllanti	425	2.322
Interessenze di pertinenza di terzi	-	-
Utile (perdita) base e diluito per azione	0,014	0,077
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività continuative</i>	0,014	0,080
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività cedute o cessate</i>	-	(0,003)

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

	2020	2019
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	425	2.322
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	(9)	(458)
Totale altre componenti del conto economico complessivo	(9)	(458)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	416	1.864
<u>Attribuibile a :</u>		
Soci della Controllante	416	1.864
<i>di cui utile da attività continuative</i>	416	1.951
<i>di cui utile da attività cedute o cessate</i>	-	(87)
Interessenze di pertinenza di terzi	-	-

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 2019	30.105	4.264	38.255	26.878	1.871	101.373	60.328	161.701
Risultato esercizio precedente a nuovo				1.871	(1.871)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		(1.806)		(1.806)
Variazione perimetro di consolidamento				7.722		7.722	(60.328)	(52.606)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	7.787	(1.871)	5.916	(60.328)	(54.412)
Variazione riserva fair value derivati				(458)		(458)		(458)
Risultato del periodo					2.322	2.322		2.322
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(458)	2.322	1.864	-	1.864
Saldo al 31 dicembre 2019	30.105	4.264	38.255	34.207	2.322	109.153	-	109.153
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)	-	-	-
Variazione 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

GRUPPO VIANINI
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

in migliaia di euro

	2020	2019
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE	7.278	6.397
Utile (Perdita) dell'esercizio	425	2.322
Ammortamenti	151	151
(Rivalutazioni) e Svalutazioni	243	828
(Rivalutazione) investimenti immobiliari	-	(104)
Risultato della gestione finanziaria	3.567	2.430
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni	(11)	42
Imposte	551	1.720
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti	30	21
Variazione Fondi non correnti/correnti	(943)	(296)
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.	4.013	7.114
(Incremento) Decremento Rimanenze	194	14.096
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	4.795	(227)
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	(1.815)	(237)
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	678	(143)
Variazioni imposte correnti e differite	164	620
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	8.029	21.223
Interessi incassati	-	-
Interessi pagati	(3.428)	(6.441)
Imposte pagate	-	-
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE	4.601	14.782
Investimenti in Attività Immateriali	-	(6)
Investimenti in Attività Materiali	(257)	(447)
Realizzo Vendita Attività materiali	216	501
Variazioni Attività Fin. non correnti	3	-
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(38)	48
Variazioni Passività Fin. non correnti	1.704	(14.275)
Variazioni Passività Fin. correnti	(11.570)	2.132
Dividendi Distribuiti	0	(1.806)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE	(9.866)	(13.949)
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti	-	-
Variazione Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(5.303)	881
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	1.975	7.278

VIANINI SPA
SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA



ATTIVITA'	31.12.2020	31.12.2019
<i>valori in euro</i>		
Attività immateriali a vita definita	6.095	12.190
Immobili, impianti e macchinari	1.604.357	1.563.241
Investimenti immobiliari	90.515.168	90.514.262
Attività finanziarie non correnti	-	3.300
Imposte differite attive	581.638	619.875
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	92.707.258	92.712.868
Rimanenze	195.316	195.316
Crediti commerciali	855.932	1.229.719
di cui verso parti correlate	99.731	80.675
Attività finanziarie correnti	103.185	109.335
di cui verso parti correlate	103.046	108.699
Attività per imposte correnti	58.861	58.861
Altre attività correnti	2.302.677	2.705.176
di cui verso parti correlate	2.233.605	2.619.540
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	323.668	3.714
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	3.839.639	4.302.121
TOTALE ATTIVITA'	96.546.897	97.014.989

VIANINI SPA
SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA



Patrimonio Netto e Passività	31.12.2020	31.12.2019
<i>valori in euro</i>		
Capitale sociale	30.105.387	30.105.387
Altre Riserve	54.166.550	55.442.613
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo	(899.028)	(1.275.902)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	83.372.909	84.272.098
Benefici ai dipendenti	33.052	23.542
Passività finanziarie non correnti	4.982.407	-
di cui verso parti correlate	-	-
Imposte differite passive	114.589	114.589
TOTALE PASSIVITA' E FONDI NON CORRENTI	5.130.048	138.131
Fondi correnti	880.000	1.210.000
Debiti commerciali	440.723	552.525
di cui verso parti correlate	102.314	55.416
Passività finanziarie correnti	6.466.091	10.561.719
di cui verso parti correlate	5.204.404	-
Debiti per imposte correnti		
Altre passività correnti	257.126	280.516
di cui verso parti correlate	1.240	1.240
TOTALE PASSIVITA' E FONDI CORRENTI	8.043.940	12.604.760
TOTALE PASSIVITA'	13.173.988	12.742.891
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	96.546.897	97.014.989

VIANINI SPA
CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Valori in euro)

	2020	2019
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	(899.028)	(1.275.902)
Componenti che non saranno mai riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio		
Utili/(perdite) dalla rideterminazione di attività finanziarie disponibili per la vendita al netto dell'effetto fiscale	(161)	(76)
Totale altre componenti del conto economico complessivo	(161)	(76)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	(899.189)	(1.275.978)


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 2019	30.105.387	4.264.290	38.255.316	16.355.535	(1.626.129)	87.354.399
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	(1.626.129)	1.626.129	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806.323)	-	(1.806.323)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	(3.432.452)	1.626.129	(1.806.323)
Variazione netta riserva TFR	-	-	-	(76)	-	(76)
Risultato del periodo	-	-	-	-	(1.275.902)	(1.275.902)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(76)	(1.275.902)	(1.275.978)
Altre variazioni	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 dicembre 2019	30.105.387	4.264.290	38.255.316	12.923.007	(1.275.902)	84.272.098
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)	-	-
Risultato del periodo	-	-	-	-	(899.028)	(899.028)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	- 161,00	(899.028)	(899.189)
Altre variazioni	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 dicembre 2020	30.105.387	4.264.290	38.255.316	11.646.944	(899.028)	83.372.909

VIANINI SPA

RENDICONTO FINANZIARIO

<i>in euro</i>	2020	2019
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO PRECEDENTE	3.714	61.990
<i>Utile (Perdita) esercizio</i>	(899.028)	(1.275.902)
<i>Ammortamenti</i>	51.769	51.769
<i>(Rivalutazioni) e Svalutazioni</i>	251.431	10.801
<i>Risultato netto della gestione finanziaria</i>	58.080	58.807
<i>Imposte su reddito</i>	(234.466)	(396.383)
<i>Variazione Fondi per Dipendenti</i>	9.510	8.936
<i>Variazione Fondi non correnti/correnti</i>	(330.000)	350.000
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.	(1.092.704)	(1.191.972)
<i>(Incremento) Decremento Rimanenze</i>	-	-
<i>(Incremento) Decremento Crediti Commerciali</i>	131.103	524.359
<i>Incremento (Decremento) Debiti Commerciali</i>	55.736	(99.580)
<i>Variazione altre attività e passività non corr./corr</i>	378.949	412.532
<i>Variazioni imposte correnti e differite</i>	272.703	320.084
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	(254.213)	(34.577)
<i>Interessi incassati</i>	312	1
<i>Interessi pagati</i>	(53.988)	(58.584)
<i>Imposte pagate</i>	-	(14.255)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI ESERCIZIO	(307.889)	(107.415)
<i>Investimenti in Attività Materiali</i>	(254.328)	(332.485)
<i>Investimenti in Partecipazioni e Titoli Non Correnti</i>	-	-
<i>Realizzo Vendita Attività Immateriali e Materiali</i>	-	-
<i>Realizzo Vendita di Partecipazioni e Titoli non correnti</i>	-	-
<i>Variazioni Attività Fin. non correnti</i>	3.300	-
<i>Variazioni Attività Fin. correnti</i>	(3.503)	5.930
B) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI INVEST.	(254.531)	(326.555)
<i>Variazioni Passività Fin. non corr./corr</i>	882.374	2.182.017
<i>Dividendi Distribuiti</i>	-	(1.806.323)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATT. FINANZ.	882.374	375.694
<i>Variazione Netta delle Disponibilita'</i>	319.954	(58.276)
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO IN CORSO	323.668	3.714

Fine Comunicato n.0267-2

Numero di Pagine: 17