



**VIANINI** S.p.A.

**RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE**  
**30 giugno 2021**

---



PAGINA IN BIANCO



## **Cariche sociali**

### **Consiglio di Amministrazione**

*Presidente* Elena De Simone

*Consiglieri* Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso  
Malwina Kozikowska  
Marco Longo \*  
Lupo Rattazzi \*  
Luigi Rossetti \*  
Cristina Sgubin \*

### **Collegio dei Sindaci**

*Presidente* Alberto De Nigro

*Sindaci Effettivi* Giampiero Tasco  
Fabiana Flamini

**Dirigente Preposto** Giorgia Barbaresi

**Società di revisione** KPMG SpA

\* *Amministratori Indipendenti*

PAGINA IN BIANCO





## **INDICE**

<b>RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE</b>	<b>7</b>
<b>BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2021</b>	<b>13</b>
<b>NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO</b>	<b>21</b>



PAGINA IN BIANCO



## RELAZIONE SULLA GESTIONE

### Premessa

La presente relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 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 2020, ad eccezione di quelli aventi efficacia dal 1° gennaio 2021 descritti nel paragrafo "Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo" delle note esplicative al Bilancio consolidato semestrale abbreviato.

### Informazioni sulla gestione

Di seguito si riportano i principali dati di conto economico consolidato al 30 giugno 2021 con il confronto dei dati dello stesso periodo dell'esercizio precedente:

<i>valori in migliaia di euro</i>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione %</b>
<b>Ricavi operativi</b>	<b>4.206</b>	<b>4.358</b>	<b>(152)</b>	<b>(3,5%)</b>
Ricavi derivanti da contratto	4.159	3.909	250	6,4%
Variazione rimanenze	(344)	-	(344)	n.a.
Altri ricavi operativi	391	449	(58)	(12,9%)
<b>Costi operativi</b>	<b>(2.528)</b>	<b>(2.027)</b>	<b>(501)</b>	<b>(24,7%)</b>
Costi per materie prime	-	(7)	7	100,0%
Costo del lavoro	(213)	(193)	(20)	(10,4%)
Altri costi operativi	(2.315)	(1.827)	(488)	(26,7%)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.678</b>	<b>2.331</b>	<b>(653)</b>	<b>(28,0%)</b>
Ammortamenti, accantonamenti e sval.	(91)	(73)	(18)	(24,7%)
<b>Reddito Operativo</b>	<b>1.587</b>	<b>2.258</b>	<b>(671)</b>	<b>(29,7%)</b>
Oneri finanziari	(1.932)	(2.086)	154	7,4%
<b>Risultato Gestione Finanziaria</b>	<b>(1.932)</b>	<b>(2.086)</b>	<b>154</b>	<b>7,4%</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>(345)</b>	<b>172</b>	<b>(517)</b>	<b>(300,6%)</b>



Imposte	6.453	(151)	6.604	n.a.
<b>Risultato del periodo</b>	<b>6.108</b>	<b>21</b>	<b>6.087</b>	<b>n.a.</b>
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>6.108</b>	<b>21</b>	<b>6.087</b>	<b>n.a.</b>

Il Gruppo Vianini chiude il primo semestre 2021 con Margine Operativo Lordo pari a 1,7 milioni di euro (2,3 milioni di euro al 30 giugno 2020) influenzato negativamente da oneri non ricorrenti per 478 mila euro; l'apporto del comparto immobiliare è stato pari a 2,7 milioni di euro (2,9 milioni di euro al 30 giugno 2020).

I Ricavi Operativi, pari a 4,2 milioni di euro (4,4 milioni di euro al 30 giugno 2020), sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalle locazioni immobiliari verso terzi.

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 1,9 milioni di euro (negativo per 2,1 milioni di euro al 30 giugno 2020), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare.

Il Risultato netto del primo semestre 2021 è positivo per 6,1 milioni di euro (21 mila euro nel primo semestre 2020), anche per effetto dell'utilizzo delle norme per il riallineamento dei valori fiscali a quelli civilistici degli immobili in portafoglio operato da una società controllata. Le società Domus Roma 15 S.r.l. e Domus Italia S.p.A. (di seguito anche il Gruppo Domus) contribuiscono a tale risultato per 6,9 milioni di euro (495 mila euro al 30 giugno 2020).

L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2021 è il seguente:

<i>Valori in migliaia di Euro</i>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Attività finanziarie correnti	1	1
Disp.liquide e mezzi equivalenti	1.239	1.975
Passività finanziarie non correnti	(158.599)	(161.771)
Passività finanziarie correnti	(10.360)	(4.888)
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>(167.719)</b>	<b>(164.683)</b>

\* Si fa presente che la Posizione Finanziaria Netta così come indicata nella Comunicazione CONSOB DEM 6064291 del 28 luglio 2006, aggiornata sulla base del Richiamo di attenzione n. 5/21 del 29 aprile 2021, è evidenziata alla nota 24 delle Note Esplicative al Bilancio Consolidato semestrale abbreviato cui si rinvia.

L'Indebitamento finanziario netto è pari a 167,7 milioni di euro (164,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020), di cui 154,1 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente





all'attività del Gruppo Domus e risulta in aumento rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto della distribuzione del dividendo e del flusso di cassa operativo.

### Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto consolidato di Gruppo al 30 giugno 2021 è pari a 114,3 milioni di euro, in aumento di 4,7 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2020 (109,6 milioni di euro) principalmente per effetto del risultato del periodo al netto della distribuzione del dividendo.

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

	1° Sem 2021	1° Sem 2020
<b>Equity Ratio</b> ( <i>Patrimonio Netto/totale attivo</i> )	0,4	0,4
<b>Indice di liquidità</b> ( <i>Attività correnti/Passività correnti</i> )	0,6	0,9
<b>Indice di struttura 1°</b> ( <i>Patrimonio Netto/Attività non correnti</i> )	0,4	0,4
<b>ROI</b> ( <i>Return on Investment- Risultato operativo/Capitale investito</i> )*	0,6	0,8
<b>ROE</b> ( <i>Return on Equity- Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i> )*	5,3	0,1

\* 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.

L'indice economico ROI risulta in diminuzione rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, principalmente per effetto della diminuzione della redditività operativa, influenzata tuttavia da oneri non ricorrenti per 478 mila euro; l'indice ROE risulta in aumento per effetto del miglioramento del risultato del periodo come precedentemente descritto.

### Operazioni con imprese correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti "correlate", così come definite dal 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 effettuare 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 variazione di fair value degli investimenti immobiliari, 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.

Nel corso del primo semestre 2021 non sono emersi rischi od incertezze di mercato sostanzialmente differenti rispetto a quelle evidenziate nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 e pertanto è rimasta invariata la relativa strategia di gestione.

### *Continuità aziendale*

Non si rilevano problematiche riguardanti la continuità aziendale. Il Gruppo non ha avuto impatti significativi conseguenti il Covid-19, 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 2021 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (6 al 31 dicembre 2020).

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 Società Capogruppo non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi della normativa vigente avendo completa autonomia sulle decisioni prese dal proprio organo amministrativo.



## **Corporate Governance**

Il Consiglio di Amministrazione dell'8 marzo 2021 ha nominato per il 2021 quale Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società la Dott.ssa Giorgia Barbaresi.

L'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D. Lgs. 231/2001 per il triennio 2020-2022 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**

Il Gruppo, compatibilmente con le misure adottate per il contenimento della pandemia da Covid-19, prosegue l'attività di locazione, nel cui ambito si rileva che la limitata mobilità professionale e di studio e l'offerta sul mercato della locazione ordinaria di immobili prima locati per brevi periodi ai turisti, ha aumentato le tempistiche di assorbimento.

Le valutazioni dei fair value degli immobili, redatte da esperti indipendenti, confermano che la criticità del mercato è congiunturale e non strutturale e che il segmento residenziale in cui opera il Gruppo Vianini si posiziona tra i comparti più resilienti e solidi del mercato immobiliare.

Il Gruppo persegue l'obiettivo di consolidare il portafoglio clienti esistente e di incrementarne i volumi.

## **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre**

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

Roma, 28 luglio 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Elena De Simone

PAGINA IN BIANCO

---





**VIANINI** S.p.A.

**BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO**  
**30 giugno 2021**



## Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

<b>ATTIVITA'</b>	<b>note</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<i>in migliaia di euro</i>			
Attività immateriali a vita definita	<b>1</b>	6	10
Immobili, impianti e macchinari	<b>2</b>	2.623	2.165
Investimenti immobiliari	<b>3</b>	276.021	276.220
Partecipazioni e titoli non correnti	<b>4</b>	1	1
Imposte differite attive	<b>5</b>	1.972	2.238
Altre attività non correnti	<b>8</b>	314	0
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>280.937</b>	<b>280.634</b>
Rimanenze	<b>6</b>	2.685	3.029
Crediti commerciali	<b>7</b>	2.403	2.363
di cui verso parti correlate		346	179
Attività finanziarie correnti		1	-
Attività per imposte correnti	<b>5</b>	340	423
Altre attività correnti	<b>8</b>	3.030	2.505
di cui verso parti correlate		2.559	2.304
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	<b>9</b>	1.239	1.975
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>9.698</b>	<b>10.295</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>290.635</b>	<b>290.929</b>



## Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

<b>Patrimonio Netto e Passività</b> <i>in migliaia di euro</i>	<b>note</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Capitale sociale		30.105	30.105
Riserve		78.055	79.039
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		6.108	425
<b>Patrimonio Netto del Gruppo</b>		<b>114.268</b>	<b>109.569</b>
<b>Patrimonio Netto di azionisti Terzi</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>10</b>	<b>114.268</b>	<b>109.569</b>
Benefici ai dipendenti	<b>11</b>	102	91
Passività finanziarie non correnti	<b>12</b>	158.599	161.771
di cui verso parti correlate		245	0
Fondi non correnti	<b>13</b>	707	707
Imposte differite passive	<b>5</b>	1.386	8.605
Debiti per imposte non correnti	<b>5</b>	250	0
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>161.044</b>	<b>171.174</b>
Fondi correnti	<b>13</b>	860	880
Debiti commerciali	<b>14</b>	855	1.047
di cui verso parti correlate		193	384
Passività finanziarie correnti	<b>12</b>	10.360	4.888
di cui verso parti correlate		48	21
Debiti per imposte correnti	<b>5</b>	250	571
Altre passività correnti	<b>15</b>	2.998	2.800
di cui verso parti correlate		182	220
<b>TOTALE PASSIVITA'CORRENTI</b>		<b>15.323</b>	<b>10.186</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>176.367</b>	<b>181.360</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>290.635</b>	<b>290.929</b>



## Conto Economico Consolidato

	note	1° sem 2021	1° sem 2020
<i>in migliaia di euro</i>			
Ricavi derivanti da contratto <i>di cui verso parti correlate</i>		4.159 259	3.909 472
Variazione rimanenze		(344)	-
Altri ricavi <i>di cui verso parti correlate</i>		391 11	449 32
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>16</b>	<b>4.206</b>	<b>4.358</b>
Costi per materie prime <i>di cui verso parti correlate</i>		-	(7)
Costi del Personale	<b>11</b>	(213)	(193)
Altri Costi operativi <i>di cui verso parti correlate</i>	<b>17</b>	(2.315) (110)	(1.827) (141)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(2.528)</b>	<b>(2.027)</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>		<b>1.678</b>	<b>2.331</b>
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	<b>18</b>	(91)	(73)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>1.587</b>	<b>2.258</b>
Oneri Finanziari <i>di cui verso parti correlate</i>		(1.932) (1)	(2.086) (3)
<b>RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>19</b>	<b>(1.932)</b>	<b>(2.086)</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>		<b>(345)</b>	<b>172</b>
Imposte	<b>5</b>	6.453	(151)
<b>RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE</b>		<b>6.108</b>	<b>21</b>
<b>RISULTATO DEL PERIODO</b>		<b>6.108</b>	<b>21</b>
Soci controllanti		6.108	21
Interessenze di pertinenza di terzi		-	-
<b>Utile (perdita) base e diluito per azione</b>	<b>20</b>	<b>0,203</b>	<b>0,001</b>
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività continuative</i>		0,203	0,001
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività cedute o cessate</i>		0,000	0,000





## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

	NOTE	1° sem 2021	1° sem 2020
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico</b>		<b>6.108</b>	<b>21</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo:</b>			
<b>Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio</b>			
Fair value strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale	<b>22</b>	397	(109)
<b>Totale altre componenti del conto economico complessivo</b>		<b>397</b>	<b>(109)</b>
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>		<b>6.505</b>	<b>(88)</b>
<b><u>Attribuibile a :</u></b>			
Soci della Controllante		6.505	(88)
<i>di cui utile da attività continuative</i>		6.505	(88)
<i>di cui utile da attività cedute o cessate</i>		-	-
Interessenze di pertinenza di terzi		-	-



## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

<i>in migliaia di euro</i>	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
<b>Saldo al 1 gennaio 2020</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>34.207</b>	<b>2.322</b>	<b>109.153</b>	-	<b>109.153</b>
Risultato esercizio precedente a nuovo				2.322	(2.322)	-		-
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>	-	-	-	<b>2.322</b>	<b>(2.322)</b>	-	-	-
Variazione riserva fair value derivati				(109)		<b>(109)</b>		<b>(109)</b>
Risultato del periodo					21	<b>21</b>		<b>21</b>
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	-	-	-	<b>(109)</b>	<b>21</b>	<b>(88)</b>	-	<b>(88)</b>
<b>Saldo al 30 giugno 2020</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>36.420</b>	<b>21</b>	<b>109.065</b>	-	<b>109.065</b>
<b>Saldo al 1 gennaio 2021</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>36.520</b>	<b>425</b>	<b>109.569</b>	-	<b>109.569</b>
Risultato esercizio precedente a nuovo				425	(425)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		<b>(1.806)</b>		<b>(1.806)</b>
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>	-	-	-	<b>(1.381)</b>	<b>(425)</b>	<b>(1.806)</b>	-	<b>(1.806)</b>
Variazione riserva fair value derivati				397		<b>397</b>		<b>397</b>
Risultato del periodo					6.108	<b>6.108</b>		<b>6.108</b>
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	-	-	-	<b>397</b>	<b>6.108</b>	<b>6.505</b>	-	<b>6.505</b>
<b>Saldo al 30 giugno 2021</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>35.536</b>	<b>6.108</b>	<b>114.268</b>	-	<b>114.268</b>



## Rendiconto finanziario consolidato

in migliaia di euro

	Nota	30.06.2021	30.06.2020
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE</b>	<b>9</b>	<b>1.975</b>	<b>7.278</b>
Utile (Perdita) dell'esercizio		6.108	21
Ammortamenti (Rivalutazioni) e Svalutazioni	<b>18</b>	91	73
Risultato della gestione finanziaria (Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni	<b>19</b>	1.932	2.086
Imposte	<b>5</b>	(6.453)	151
Variatione Fondi per benefici ai dipendenti		11	10
Variatione Fondi non correnti/correnti		(20)	95
<b>FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.</b>		<b>1.692</b>	<b>2.436</b>
(Incremento) Decremento Rimanenze		344	(46)
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali		(40)	(681)
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali		(192)	(1.900)
Variatione altre attività e passività non corr./ corr		(640)	103
Variationi imposte correnti e differite		(305)	(527)
<b>FLUSSO DI CASSA OPERATIVO</b>		<b>859</b>	<b>(615)</b>
Interessi pagati		(1.564)	(1.755)
Imposte pagate		(308)	-
<b>A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE</b>		<b>(1.013)</b>	<b>(2.370)</b>
Investimenti in Attività Materiali		(248)	(145)
Realizzo Vendita Attività materiali		176	-
Variationi Attività Fin. non correnti		-	3
Variationi Attività Fin. correnti		(1)	-
<b>B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		<b>(73)</b>	<b>(142)</b>
Variationi Passività Fin. non correnti		-	(352)
Variationi Passività Fin. correnti		2.156	(1.621)
Dividendi Distribuiti		(1.806)	-
<b>C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>350</b>	<b>(1.973)</b>
<b>Variatione Netta delle Disponibilita' liquide e mezzi equivalenti</b>		<b>(736)</b>	<b>(4.485)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)</b>	<b>9</b>	<b>1.239</b>	<b>2.793</b>

PAGINA IN BIANCO

---





**VIANINI** S.p.A.

**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO  
30 giugno 2021**



## Informazioni generali

Il Gruppo Vianini opera principalmente nel settore immobiliare con un portafoglio di unità abitative site in Roma prevalentemente destinate alla locazione.

La Vianini SpA (la Capogruppo) è una Società per Azioni avente sede legale a Roma (Italia), Via di San Nicola da Tolentino 18, con durata fino al 31 dicembre 2100.

Alla data della presente relazione, l'azionista in possesso di azioni in misura superiore al 3% del capitale sociale, così come risulta dal Libro Soci alla data del 30 giugno 2021 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 è:

- 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%)

Alla data di predisposizione del presente bilancio, la controllante ultima è la FGC SpA, per effetto delle azioni detenute tramite proprie controllate.

Il Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 include il Bilancio Semestrale abbreviato della Capogruppo e le situazioni contabili semestrali delle sue controllate (insieme denominate il "Gruppo") predisposte dagli Amministratori delle singole società consolidate.

La presente relazione finanziaria semestrale è stata autorizzata alla pubblicazione dagli Amministratori in data 28 luglio 2021.

## Conformità ai principi contabili IAS/IFRS

Il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 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), 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 2020 depositato presso la sede della società Vianini SpA in via di San Nicola da Tolentino 18, Roma e disponibile sul sito internet [www.vianinispaspa.it](http://www.vianinispaspa.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 2020, 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 2021.

### **Criteri di presentazione**

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2021 è presentato in euro e tutti i valori sono espressi in migliaia di euro, tranne quando espressamente indicato. È costituito dalla Situazione Patrimoniale – Finanziaria consolidata, dal Conto Economico consolidato, dal Conto Economico Complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto consolidato, dal Rendiconto finanziario consolidato, e dalle Note Esplicative.

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

I dati patrimoniali di raffronto presentati nelle note di commento si riferiscono alla situazione al 31 dicembre 2020 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.

Le attività e passività sono esposte separatamente e senza operare compensazioni.

### **Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo**

A partire dal 1° gennaio 2021, il Gruppo ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- Amendments to IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 13 gennaio 2021 con il Regolamento n.25. L'obiettivo del documento è quello di modificare gli standard esistenti impattati dalla riforma per inserire alcuni espedienti pratici e alcune agevolazioni al fine di limitare gli impatti contabili derivanti dalla riforma degli IBOR.
- Amendments to IFRS 4 Contracts – deferral of IFRS 9, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 16 dicembre 2020 con il Regolamento n.2097. L'obiettivo del documento è quello di chiarire alcuni aspetti applicativi dell'IFRS 9 in attesa della definitiva applicazione dell'IFRS 17.

L'adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2021 non ha comportato effetti.

### **Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2021 e non adottati anticipatamente dal Gruppo**

- Amendments to IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Asset; and Annual Improvements





2018-2020 con l'obiettivo di apportare alcuni specifici miglioramenti a tali principi. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.1080 del 28 giugno 2021, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2022.

Gli eventuali riflessi che i gli emendamenti di prossima applicazione potranno avere sull'informativa finanziaria del Gruppo sono in corso di approfondimenti e valutazione.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati da parte dell'Unione Europea**

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. Inoltre, in data 25 giugno 2020, lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IFRS 17*" che include alcune modifiche all'IFRS 17 e il differimento dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile al 1° gennaio 2023. Alla data di riferimento del presente bilancio il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 1. Il documento "*Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current*" prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall'aspettativa dell'entità di esercitare i propri diritti di posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche inizialmente sarebbero dovute entrare in vigore dal 1° gennaio 2022, tuttavia lo IASB, con un secondo documento pubblicato in data 15 luglio 2020 denominato "*Classification of Liabilities as Current or Non-current – Deferral of Effective Date*", ne ha differito l'entrata in vigore al 1° gennaio



2023. È consentita l'applicazione anticipata. Alla data di riferimento del presente bilancio il processo di omologazione è ancora in corso.

- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies*”, con l’obiettivo di migliorare l’informativa fornita circa i principi contabili e i criteri di valutazione adottati al fine di fornire agli utilizzatori del bilancio informazioni maggiormente utili. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° Gennaio 2023. È consentita l'applicazione anticipata. Il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimate and Errors: Definition of Accounting Estimates*”, con l’obiettivo di distinguere i cambiamenti di principi contabili dai cambiamenti di stime contabili. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° Gennaio 2023. È consentita l'applicazione anticipata. Il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IFRS 16 Leases: Covid 19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021*”, con cui ha modificato l’*IFRS 16 Leasing* al fine di estendere per ulteriori dodici mesi, fino al 30 giugno 2022, l’espedito pratico introdotto dal documento “*Leases Covid 19-Related Rent Concessions*” pubblicato in data 28 maggio 2020 e relativo alla contabilizzazione da parte dei locatari delle *rent concession* ottenute a seguito della pandemia da Covid-19. Tale espedito pratico è opzionale, non si applica ai locatori e consente ai locatari di non contabilizzare le concessioni sui canoni (sospensione dei canoni, dilazioni dei pagamenti dovuti per il leasing, riduzioni di canoni per un periodo di tempo, eventualmente seguite da aumenti dei canoni di locazione in periodi futuri) come modifiche del leasing se sono una diretta conseguenza della pandemia di COVID-19 e soddisfano determinate condizioni. Le modifiche all’*IFRS 16* relative all’amendment 2021 entrano in vigore a partire dai bilanci degli esercizi che iniziano da o dopo il 1° aprile 2021, ma è comunque consentita l'applicazione anticipata ai bilanci di esercizi precedenti la cui pubblicazione non è ancora stata autorizzata. Il processo di omologazione è ancora in corso.



- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “*Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction*”. Le modifiche richiedono ai redattori del bilancio di rilevare le imposte differite su operazioni che, all'atto della rilevazione iniziale, danno luogo ad un importo equivalente di differenze temporanee tassabili e deducibili. Gli emendamenti sono efficaci per gli esercizi che hanno inizio da o dopo il 1° gennaio 2023. È consentita un'applicazione anticipata. Il processo di omologazione è ancora 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 approfondimento 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	30.06.2021	31.12.2020
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 Roma 15 Srl (1)	Italia	100%	100%

(1) detenuta tramite Domus Italia Spa

### 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, tenuto conto del tempestivo monitoraggio svolto dal Gruppo, a seguito della pandemia da Covid-19, sui ricavi, sull'andamento del mercato immobiliare residenziale e sulla solvibilità dei crediti, 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 variazione di fair value degli investimenti immobiliari, 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.



Nel corso del primo semestre 2021 non sono emersi rischi od incertezze di mercato sostanzialmente differenti a quelle evidenziate nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 e pertanto è rimasta invariata la relativa strategia di gestione.

### ***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 2021 pari a 31,6 milioni di Euro a fronte di un patrimonio netto di Gruppo di 114 milioni di Euro). La quotazione del titolo risente delle condizioni ancora generalmente depresse e altamente volatili dei mercati finanziari, risultando significativamente distante dalla valutazione basata sui fondamentali del Gruppo espressa dal valore economico.



## ATTIVITA'

### 1. Attività immateriali a vita definita

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
<b>01.01.2020</b>	1	66	5	19	30	121
Incrementi	-	-	-	-	-	-
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2020</b>	1	66	5	19	30	121
<b>01.01.2021</b>	1	66	5	19	30	121
Incrementi	-	-	-	-	-	-
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>30.06.2021</b>	1	66	5	19	30	121
<b>01.01.2020</b>	1	61	5	19	17	103
Incrementi	-	1	-	-	7	8
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2020</b>	1	62	5	19	24	111
<b>01.01.2021</b>	1	62	5	19	24	111
Incrementi	-	1	-	-	3	4
Decrementi	-	-	-	-	-	-
<b>30.06.2021</b>	1	63	5	19	27	115
<b>Valore netto</b>						
<b>01.01.2020</b>	-	5	-	-	13	18
<b>31.12.2020</b>	-	4	-	-	6	10
<b>30.06.2021</b>	-	3	-	-	3	6

La variazione di periodo è dovuta agli ammortamenti rilevati nel primo semestre 2021.

### 2. Immobili, impianti e macchinari

Costo storico	Terreni e fabbricati	Attività per diritto di utilizzo	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
<b>01.01.2020</b>	14.497	119	18.293	1.523	536	567	35.535
Incrementi	-	2	-	-	170	87	259
Decrementi	-	-	-	-	(8)	-	(8)
Riclassifiche	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2020</b>	14.497	121	18.293	1.523	698	654	35.786
<b>01.01.2021</b>	14.497	121	18.293	1.523	698	654	35.786
Riclassifiche IFRS 16	121	(121)	-	-	-	-	-
<b>01.01.2021</b>	14.618	-	18.293	1.523	698	654	35.786
Incrementi	298	-	-	-	248	-	546
Decrementi	-	-	-	-	-	-	-
Riclassifiche	517	-	-	-	-	(517)	-
<b>30.06.2021</b>	15.433	-	18.293	1.523	946	137	36.332



<i>Fondo ammortamento e perdite durevoli</i>	Terreni e fabbricati	Attività per diritto di utilizzo	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
<b>01.01.2020</b>	13.364	49	18.293	1.523	251	-	<b>33.480</b>
Incrementi	46	51	-	-	47	-	144
Decrementi	-	-	-	-	(3)	-	(3)
Riclassifiche	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2020</b>	<b>13.410</b>	<b>100</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>295</b>	-	<b>33.621</b>
<b>01.01.2021</b>	13.410	100	18.293	1.523	295	-	<b>33.621</b>
Riclassifiche IFRS 16	100	(100)	-	-	-	-	-
<b>01.01.2021</b>	<b>13.510</b>	-	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>295</b>	-	<b>33.621</b>
Incrementi	48	-	-	-	40	-	88
Decrementi	-	-	-	-	-	-	-
Riclassifiche	-	-	-	-	-	-	-
<b>30.06.2021</b>	<b>13.558</b>	-	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>335</b>	-	<b>33.709</b>
<i>Valore netto</i>							
<b>01.01.2020</b>	<b>1.133</b>	<b>70</b>	-	-	<b>285</b>	<b>567</b>	<b>2.055</b>
<b>31.12.2020</b>	<b>1.087</b>	<b>21</b>	-	-	<b>403</b>	<b>654</b>	<b>2.165</b>
<b>30.06.2021</b>	<b>1.875</b>	-	-	-	<b>611</b>	<b>137</b>	<b>2.623</b>

La variazione di periodo è dovuta prevalentemente al rinnovo del contratto di locazione della sede sociale delle società del Gruppo Domus Italia, il cui valore complessivo attualizzato, pari a 298 mila euro, è stato iscritto tra le attività materiali in applicazione del principio contabile IFRS 16.

### 3. Investimenti immobiliari

	01.01.2020	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2020
Investimenti immobiliari	276.420	-	(200)	-	-	276.220
<b>Totale</b>	<b>276.420</b>	-	<b>(200)</b>	-	-	<b>276.220</b>
	01.01.2021	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	30.06.2021
Investimenti immobiliari	276.220	-	(199)	-	-	276.021
<b>Totale</b>	<b>276.220</b>	-	<b>(199)</b>	-	-	<b>276.021</b>

Gli immobili sono iscritti al fair value sulla base di perizie tecniche effettuate da esperti indipendenti al 31 dicembre 2020 e confermate dagli amministratori in sede di approvazione del relativo bilancio. I suddetti esperti, nel mese di luglio 2021, dopo aver rilevato l'andamento del mercato immobiliare residenziale anche alla luce dell'impatto della pandemia da Covid-19, avendo valutato le criticità del mercato come congiunturali e non strutturali, hanno confermato il valore del patrimonio immobiliare attribuito al 31 dicembre 2020.

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



	Valore Contabile al 30.06.2021	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	data ultima perizia
<i>Primo Portafoglio</i>	103.541	fair value	103.541	feb-21
<i>Secondo Portafoglio</i>	172.480	fair value	172.480	feb-21
<b>Totale Investimenti immobiliari</b>	<b>276.021</b>		<b>276.021</b>	
<i>Secondo Portafoglio</i>	2.490	costo	2.290	feb-21
<b>Totale Rimanenze</b>	<b>2.490</b>		<b>2.290</b>	
<b>Totale Progetti di Sviluppo</b>	<b>278.511</b>		<b>278.311</b>	

<i>Asset Immobiliari</i>	Valore Contabile al 30.06.2020	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative Clausole contrattuali
<i>Primo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	103.541	51.285	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2045	nessuna
<b>Totale Primo Portafoglio</b>	<b>103.541</b>	<b>51.285</b>			
<i>Secondo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	172.480				
Rimanenze	2.490	103.340	mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2026/2037	nessuna
<b>Totale Secondo Portafoglio</b>	<b>174.970</b>	<b>103.340</b>			
<b>Totale Progetti di Sviluppo</b>	<b>278.511</b>	<b>154.625</b>			

#### 4. Partecipazioni e titoli non correnti

	01.01.2020	Incrementi /(Decrementi)	31.12.2020	% possesso
Consorzio Eurofer	1	-	1	19,6%
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	

  

	01.01.2021	Incrementi /(Decrementi)	30.06.2021	% possesso
Consorzio Eurofer	1	-	1	19,6%
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	

Nel corso del primo semestre 2021 non si sono verificate variazioni nelle partecipazioni e titoli non correnti.





## 5. Imposte

	01.01.2020	Accantonamenti	Utilizzi	Variazione di perimetro	Altre variazioni	31.12.2020
Imposte differite attive	3.014	58	(836)	-	2	2.238
Imposte differite passive	8.686	-	(81)	-	-	8.605
<b>Totale</b>	<b>(5.672)</b>	<b>58</b>	<b>(755)</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>(6.367)</b>

  

	01.01.2021	Accantonamenti	Utilizzi	Variazione di perimetro	Altre variazioni	30.06.2021
Imposte differite attive	2.238	294	(433)	-	(127)	1.972
Imposte differite passive	8.605	-	(7.217)	-	(2)	1.386
<b>Totale</b>	<b>(6.367)</b>	<b>294</b>	<b>6.784</b>	<b>-</b>	<b>(125)</b>	<b>587</b>

Le imposte differite attive sono pari a 2 milioni di euro (2,2 milioni di euro al 31 dicembre 2020) 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 1,4 milioni di euro (8,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020), si riferiscono principalmente agli effetti fiscali calcolati sulla rivalutazione degli investimenti immobiliari. Il significativo decremento, pari a 7,2 milioni di euro, deriva dalla decisione del management di riallineare i valori fiscali ai valori civilistici degli immobili in portafoglio in accordo con la normativa vigente. In particolare, il decreto legge 104/2020, convertito in legge n. 126/2020 ha offerto la possibilità di riallineare il maggior valore di alcuni investimenti immobiliari rispetto ai valori fiscali, previo versamento di un'imposta sostitutiva pari al 3% pagabile in tre rate annuali di pari importo, la prima entro il 30 giugno 2021, già versata dal Gruppo, le altre entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relativi ai periodi d'imposta 2021 e 2022 e pertanto imputate tra i debiti per imposte correnti e non correnti in base alla scadenza.

Le attività per imposte correnti sono pari a 0,4 milioni di euro (0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2020) e sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP.

Le imposte a conto economico sono così composte:

	30.06.2021	30.06.2020
Onere (Provento) da consolidato fiscale	(253)	(139)
Imposta sostitutiva da riallineamento	751	-
IRAP	128	77
<b>Imposte correnti</b>	<b>626</b>	<b>(62)</b>
Accantonamento imposte differite passive	-	-
Utilizzo imposte differite passive	(7.217)	(81)
<b>Imposte differite</b>	<b>(7.217)</b>	<b>(81)</b>
Accertamento imposte differite attive	(294)	(135)
Utilizzo imposte differite attive	433	430
<b>Imposte anticipate</b>	<b>139</b>	<b>294</b>
<b>Totale imposte</b>	<b>(6.453)</b>	<b>151</b>



Totale Ires corrente e differita	(6.151)	49
Totale Irap corrente e differita	(1.053)	102
Totale imposta sostitutiva da riallineamento	751	-
<b>Totale Imposte</b>	<b>(6.453)</b>	<b>151</b>

## 6. Rimanenze

<i>in migliaia di euro</i>	30.06.2021	31.12.2020
Materie prime, sussidiarie e di consumo	684	684
Fondo svalutazione	(541)	(541)
<b>Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo</b>	<b>143</b>	<b>143</b>
Immobili destinati alla vendita	1.686	2.015
Prodotti finiti e in corso di costruzione	856	871
<b>Rimanenze</b>	<b>2.685</b>	<b>3.029</b>

La variazione degli immobili destinati alla vendita è dovuta ad alcune vendite effettuate dalla controllata Domus Roma 15 Srl.

## 7. Crediti commerciali

La voce è così composta:

<i>in migliaia di euro</i>	30.06.2021	31.12.2020
Crediti verso clienti entro l'esercizio	3.023	3.630
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.153)	(1.629)
<b>Crediti verso clienti</b>	<b>1.870</b>	<b>2.001</b>
Crediti verso imprese consortili correlate	-	-
Crediti verso altre imprese correlate	346	179
<b>Crediti verso correlate</b>	<b>346</b>	<b>179</b>
Anticipi a fornitori	7	3
<b>Crediti commerciali entro l'esercizio</b>	<b>2.223</b>	<b>2.183</b>
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	180	180
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>2.403</b>	<b>2.363</b>

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

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



## 8. Altre attività correnti e non correnti

	30.06.2021	31.12.2020
Crediti verso altri oltre 12 mesi	314	-
<b>Totale altre attività non correnti</b>	<b>314</b>	<b>-</b>
Crediti verso controllanti	2.520	2.265
Crediti verso correlate	39	39
<b>Crediti per altre attività correnti verso correlate</b>	<b>2.559</b>	<b>2.304</b>
Crediti verso altri	471	201
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>3.030</b>	<b>2.505</b>

I crediti verso altri non correnti, pari a 314 mila euro, sono relativi al pagamento di un avviso di accertamento per tributi non erariali. Avverso tale avviso di accertamento è stato presentato ricorso il cui stato non consente di ritenere l'importo versato recuperabile entro i 12 mesi. Nel corso del 2021 è pervenuto un ulteriore avviso di accertamento per 417 mila euro che è stato regolarmente versato dopo il 30 giugno 2021. Anche avverso tale avviso di accertamento è stato presentato ricorso.

La voce "crediti verso controllanti" è costituita principalmente dai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (1 milione di euro), al consolidato IVA (647 mila euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 Srl (873mila euro).

## 9. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	30.06.2021	31.12.2020
Depositi bancari e postali	1.237	1.973
Denaro e valori in cassa	2	2
<b>Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>	<b>1.239</b>	<b>1.975</b>

La riduzione delle disponibilità liquide è principalmente attribuibile sia alla distribuzione del dividendo sia al flusso di cassa operativo.



## PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

### 10. 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 23 aprile 2020 sulla base delle quali il risultato d'esercizio è stato portato a nuovo.

### 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.

### Riserve

Il dettaglio riserve è così composto:

<b>Dettaglio Riserve</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
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	13	13
Plusvalenza azioni proprie al netto effetto fiscale	2.679	2.679
Riserva FV derivati al netto dell'effetto fiscale	(1.239)	(1.636)
Riserva FV investimenti immobiliari al netto dell'effetto fiscale	459	458
Utili e Perdite a nuovo	23.206	24.588
<b>Totale Riserve</b>	<b>78.055</b>	<b>79.039</b>

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



## 11. 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:

*In migliaia di euro*

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Passività netta a inizio periodo</b>	<b>91</b>	<b>61</b>
Costo corrente dell'esercizio	11	25
Interessi passivi (attivi) netti	-	1
(Utili)/Perdite attuariali	-	-
Riclassifiche	-	4
Variazioni passività destinate alla vendita (Prestazioni pagate)	-	-
<b>Passività netta a fine periodo</b>	<b>102</b>	<b>91</b>

## Costo del personale

	30.06.2021	30.06.2020
Salari e stipendi	153	139
Oneri sociali	49	44
Accantonamento per TFR	11	10
<b>Totale costi del personale</b>	<b>213</b>	<b>193</b>

## Forza lavoro

	30.06.2021	31.12.2020	Media 2021	Media 2020
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	5	5	5	5
<b>Totale</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

## 12. Passività finanziarie non correnti e correnti

	30.06.2021	31.12.2020
Debiti verso banche	156.723	159.618
Derivati	1.631	2.153
Debiti per leasing - quota non corrente	245	-
<b>Totale passività finanziarie non correnti</b>	<b>158.599</b>	<b>161.771</b>
Debiti verso banche	-	2
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	10.236	4.785
Ratei passivi su interessi	76	80
Debiti per leasing - quota corrente	48	21
<b>Totale passività finanziarie correnti</b>	<b>10.360</b>	<b>4.888</b>
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>168.959</b>	<b>166.659</b>



Le passività finanziarie non correnti, pari a 159 milioni di euro, sono riferibili alle società del Gruppo Domus Italia. In particolare:

- 87,6 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di un primario istituto di credito a valere sull'ammontare massimo concesso; tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultano rispettati al 30 giugno 2021;
- 65,5 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 3,7 milioni di euro sono relativi ai finanziamenti concessi dal sistema bancario;
- 1,6 milioni di euro sono relativi alla valutazione *mark to market* dei derivati di copertura sui tassi di interesse dei contratti di finanziamenti stipulati presso un primario istituto di credito;
- 0,2 milioni di euro sono relativi alle passività finanziarie derivanti dal contratto di locazione in essere della sede sociale delle società del Gruppo Domus Italia e contabilizzato in accordo all'IFRS 16.

Le passività finanziarie correnti sono pari a 10,4 milioni di euro. In particolare:

- 6,7 milioni di euro sono rappresentati dall'utilizzo di linee di credito messe a disposizione dal sistema bancario;
- 3,6 milioni di euro sono rappresentati dalla quota a breve termine dei mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati.
- 0,1 milioni di euro sono relativi alle passività finanziarie derivanti dal contratto di locazione in essere della sede sociale delle società del Gruppo Domus Italia e contabilizzato in accordo all'IFRS 16.



### 13. Fondi correnti

	Rischi per contenziosi	Altri rischi	Totale
Saldo al 1 gennaio 2020	1.210	1.414	2.624
Accantonamenti			
Utilizzi	(330)	(707)	(1.037)
Riclassifiche			
<b>Saldo al 31 dicembre 2020</b>	<b>880</b>	<b>707</b>	<b>1.587</b>
Di cui:			
Quota corrente	880		880
Quota non corrente		707	707
Saldo al 1 gennaio 2021	880	707	1.587
Accantonamenti			
Utilizzi	(20)		
Riclassifiche			
<b>Saldo al 30 giugno 2021</b>	<b>860</b>	<b>707</b>	<b>1.567</b>
Di cui:			
Quota corrente	860		860
Quota non corrente		707	707
<b>Totale</b>	<b>860</b>	<b>707</b>	<b>1.567</b>

I fondi per contenziosi sono costituiti per 800 mila euro da un fondo rischi accantonato a fronte di un 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 e secondo grado la Vianini è stata condannata al pagamento della somma di circa 1,6 milioni di euro (la cui esecutività è stata sospesa) oltre gli interessi di legge, a titolo di risarcimento del danno. La Società, supportata dal parere dei legali, ha presentato ricorso per Cassazione ed ha inoltre ritenuto congruo l'accantonamento pari al 50% del valore complessivo della condanna considerato che sussistono i presupposti per una definizione transattiva della controversia in ragione dell'attuale divieto di eseguire la sentenza.

La Società, ha inoltre provveduto ad accantonare nel 2019 ulteriori 350 mila euro per fronteggiare nuovi rischi ritenuti probabili ed emersi da contenziosi sorti nel corso dell'esercizio. Tale accantonamento è stato rilasciato per 330 mila euro nel 2020 ed utilizzato nel 2021 per 20 mila euro.

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.



#### 14. Debiti commerciali

	30.06.2021	31.12.2020
Debiti verso società controllanti	1	-
Debiti verso altre imprese correlate	192	384
<b>Debiti verso correlate</b>	<b>193</b>	<b>384</b>
Debiti verso fornitori	644	642
Acconti	18	21
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>855</b>	<b>1.047</b>

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

#### 15. Altre passività correnti

Altri Debiti correnti	30.06.2021	31.12.2020
Debiti verso controllanti	182	220
Debiti verso correlate	-	-
<b>Debiti verso correlate</b>	<b>182</b>	<b>220</b>
Debiti verso istituti previdenziali	29	29
Debiti verso il personale	24	12
Debiti per IVA	-	-
Debiti per ritenute e Irpef	-	-
Depositi cauzionali	1.353	1.359
Debiti verso altri	730	581
Risconti passivi	680	598
<b>Totale altri debiti correnti</b>	<b>2.998</b>	<b>2.800</b>

Non si sono verificate variazioni significative nel corso del primo semestre 2021 con riferimento alle altre passività correnti.





## CONTO ECONOMICO

### 16. Ricavi operativi

	30.06.2021	30.06.2020
Ricavi provenienti dai contratti con i clienti	4.159	3.909
Variatione rimanenze	(344)	-
Altri ricavi	391	449
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>4.206</b>	<b>4.358</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>270</i>	<i>504</i>

I ricavi operativi al 30 giugno 2021, realizzati completamente in Italia, sono pari a 4,2 milioni di euro (4,3 milioni al 30 giugno 2020), e sono composti principalmente da ricavi derivanti da locazione immobiliare per 3,6 milioni di euro (3,4 milioni di euro al 30 giugno 2020) e ricavi derivanti dalla garanzia di canone in essere per 0,3 milioni di euro (0,5 milioni di euro al 30 giugno 2020). Nel corso dell'esercizio 2021 sono state inoltre vendute alcune unità immobiliari per 0,3 milioni di euro.

### 17. Costi Operativi

	30.06.2021	30.06.2020
Acquisti materie prime	-	7
<b>Costi per materie prime</b>	<b>-</b>	<b>7</b>
Consulenze	186	149
Prestazioni di servizio correlate	109	113
Prestazioni di servizio varie	640	631
Assicurazioni	8	30
Amministratori e Sindaci	58	76
Altri costi	-	-
<b>Costi per servizi</b>	<b>1.001</b>	<b>999</b>
Fitti	10	34
Altri	2	11
<b>Totale costi per godimento beni di terzi</b>	<b>12</b>	<b>45</b>
Imposte indirette	726	713
Oneri diversi di gestione terzi	576	70
<b>Totale altri costi</b>	<b>1.302</b>	<b>783</b>
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>2.315</b>	<b>1.827</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>110</i>	<i>141</i>

La variazione degli altri costi è attribuibile ad un onere non ricorrente, pari a 478 mila euro, sostenuto nel 2021 e riconducibile alla definizione con esito negativo del giudizio di Cassazione di un contenzioso avente ad oggetto il credito per la fornitura di talune traverse ferroviarie.



## 18. Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni

	30.06.2021	30.06.2020
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	4	4
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	87	69
Svalutazione crediti	-	-
<b>Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti</b>	<b>91</b>	<b>73</b>

## 19. Risultato della gestione finanziaria

	30.06.2021	30.06.2020
Interessi passivi su debiti verso banche	35	18
Interessi passivi per mutui	462	587
Interessi passivi su finanziamenti	589	734
Commissioni e spese bancarie	24	30
Commissioni su fidejussioni	2	2
Oneri su derivati	430	352
Oneri su finanziamenti	390	363
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>1.932</b>	<b>2.086</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>1</i>	<i>3</i>

La riduzione degli interessi passivi è prevalentemente dovuta alla riduzione dei tassi di mercato ed all'attività di rinegoziazione dei finanziamenti posta in essere nello scorso esercizio.

## 20. 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.

	30.06.2021	30.06.2020
Utile (perdita) netto (in migliaia di euro)	6.108	21
Risultato delle attività continuative attribuibile ai soci della controllante	6.108	21
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (000)	30.105	30.105
<b>Risultato base per azione (euro per azione)</b>	<b>0,203</b>	<b>0,001</b>
Risultato base per azione delle attività continuative (euro per azione)	0,203	0,001

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



## 21. 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>	<b>Gestione immobiliare</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Eliminazioni di settore</b>	<b>Consolidato</b>
<b>31.12.2020</b>				
Ricavi di settore da terzi	8.694	25	-	8.719
<b>Risultato di settore (MOL)</b>	<b>5.719</b>	<b>(1.113)</b>	-	<b>4.606</b>
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(99)	36	-	(63)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>5.620</b>	<b>(1.077)</b>	-	<b>4.543</b>
Risultato della gestione finanziaria				(3.567)
Risultato netto delle partecipazioni valutate con il metodo del Patrimonio Netto				-
<b>Risultato ante imposte</b>				<b>976</b>
Imposte				(551)
<b>Risultato delle attività continuative</b>				<b>425</b>
Risultato delle attività cedute o cessate				-
<b>Risultato dell'esercizio</b>				<b>425</b>
Attività di settore	284.859	6.071	-	290.929
Passività di settore	173.369	7.991	-	181.360
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto	-	0	-	0
Investimenti in attività materiali e immateriali	170	87	-	257
<i>In migliaia di euro</i>	<b>Gestione immobiliare</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Eliminazioni di settore</b>	<b>Gruppo Vianini</b>
<b>30.06.2021</b>				
Ricavi di settore da terzi	4.194	12		4.206
<b>Ricavi di settore</b>	<b>4.194</b>	<b>12</b>	-	<b>4.206</b>
<b>Risultato di settore (MOL)</b>	<b>2.672</b>	<b>(994)</b>	-	<b>1.678</b>
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(65)	(26)	-	(91)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>2.607</b>	<b>(1.020)</b>	-	<b>1.587</b>
Risultato della gestione finanziaria				(1.932)
<b>Risultato ante imposte</b>				<b>(345)</b>
Imposte				6.453
<b>Risultato del periodo</b>				<b>6.108</b>
	<b>Gestione immobiliare</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Eliminazioni di settore</b>	<b>Consolidato</b>
Attività di settore	285.067	5.568		290.635
Passività di settore	164.269	12.098		176.367
Investimenti in attività materiali e immateriali	545	1		546

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.



## 22. Altre componenti del conto economico complessivo

Le variazioni delle altre componenti del Conto Economico Complessivo, pari a 397 mila euro, sono relative alle variazioni di fair value degli strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale.

## 23. 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 '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>Rapporti patrimoniali 31 dicembre 2020</b>						
Crediti commerciali			179	179	2.363	7,6%
Altre attività correnti	2.265		39	2.304	2.505	92,0%
Debiti commerciali			384	384	1.047	36,7%
Passività finanziarie correnti			21	21	4.888	0,4%
Altre passività correnti	220		0	220	2.800	7,9%
<b>Rapporti economici 30 giugno 2020</b>						
Ricavi			472	472	3.909	12,1%
Altri ricavi operativi			32	32	449	7,1%
Altri costi operativi			141	141	1.827	7,7%
Oneri finanziari			3	3	2.086	0,1%

  

(Euro '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
<b>Rapporti patrimoniali 30 giugno 2021</b>						
Crediti commerciali			346	346	2.403	14,40%
Altre attività correnti	2.520		39	2.559	3.030	84,46%
Passività finanziarie non correnti			245	245	158.599	0,15%
Debiti commerciali	1		192	193	855	22,57%
Passività finanziarie correnti			48	48	10.360	0,46%
Altre passività correnti	23	158		181	2.998	6,04%
<b>Rapporti economici 30 giugno 2021</b>						
Ricavi			259	259	4.159	6,23%
Altri ricavi operativi			11	11	391	2,81%
Altri costi operativi			110	110	2.315	4,75%
Oneri finanziari			1	1	1.932	0,05%



Di seguito rapporti maggiormente significativi:

- i crediti commerciali sono principalmente nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (0,3 milioni di euro);
- le altre attività correnti sono relative principalmente ai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (1 milione di euro), al consolidato IVA (647 mila euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 Srl (873mila euro).
- i debiti commerciali sono principalmente nei confronti di Vianini Lavori SpA per lavori di edilizia residenziale (35 mila euro), di Intermedia Srl per servizi di agenzia (75 mila euro) e di Piemme S.p.a. per servizi pubblicitari (19 mila euro);
- le passività finanziarie correnti e non correnti sono relative al contratto di locazione della sede sociale delle società del Gruppo Domus Italia e contabilizzato in accordo all'IFRS 16;
- i ricavi operativi sono nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (0,5 milioni di euro);
- gli altri costi operativi sono costituiti principalmente dai costi per servizi di agenzia verso Intermedia Srl (53 mila euro) e verso Piemme S.p.a. per servizi pubblicitari (15 mila euro);

#### 24. Indebitamento finanziario netto

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 aggiornata sulla base del Richiamo di attenzione n. 5/21 del 29 aprile 2021. Per effetto di tale aggiornamento sono stati adeguati anche i saldi comparativi riportati.

<i>In migliaia di euro</i>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.06.2020</b>
A. Disponibilità liquide	1.239	1.975	2.793
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	1	-	-
<b>D. Liquidità (A)+(B) +(C)</b>	<b>1.240</b>	<b>1.975</b>	<b>2.795</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-	-
E. Debito finanziario corrente	6.825	1.353	12.265
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	3.535	3.535	3.447
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>10.360</b>	<b>4.888</b>	<b>15.712</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	48	21	1.210
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)--(D)</b>	<b>9.120</b>	<b>2.913</b>	<b>12.917</b>
I. Debito finanziario non corrente	158.599	161.771	159.170
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>158.599</b>	<b>161.771</b>	<b>159.170</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	245	-	-
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H + L)</b>	<b>167.719</b>	<b>164.684</b>	<b>159.170</b>



L'indebitamento finanziario netto è pari a 167,7 milioni di euro (164,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020), di cui 154,1 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente all'attività del Gruppo Domus, e risulta in aumento rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto della distribuzione del dividendo e del flusso di cassa operativo.

Le passività finanziarie correnti e non correnti includono rispettivamente 48 mila euro e 245 mila euro, relative al contratto di locazione della sede sociale delle società del Gruppo Domus Italia e contabilizzato in accordo all'IFRS 16.

## 25. 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:

	31.12.2020	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>Attività valutate hold to collect and sell</b>						
Investimenti immobiliari		3		276.220		276.220
<b>Totale attività</b>			-	276.220	-	276.220
<b>Passività valutate al fair value</b>						
Passività finanziarie non correnti		12		2.153		2.153
<b>Totale passività</b>			-	2.153	-	2.153

  

	30.06.2021	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>Attività valutate hold to collect and sell</b>						
Investimenti immobiliari		3		276.021		276.021
<b>Totale attività</b>			-	276.021	-	276.021
<b>Passività valutate al fair value</b>						
Passività finanziarie non correnti		12		1.630		1.630
<b>Totale passività</b>			-	1.630	-	1.630

## 26. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.



## Elenco delle partecipazioni al 30.06.2021

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	TIPO POSSESSO		
				DIRETTO	INDIRETTO TRAMITE	
<b>IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO INTEGRALE</b>						
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 ROMA 15 srl	ROMA	30.000,00	Euro		DOMUS ITALIA SpA	100,00%

# VIANINI

SOCIETA' PER AZIONI - CAPITALE SOCIALE Euro 30.105.387  
SEDE IN ROMA - 00187 VIA DI SAN NICOLA DA TOLENTINO, 18

***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 Avv. Elena De Simone, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Dott.ssa Giorgia Barbaresi, 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 2021.
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, 28 luglio 2021

**Il Presidente**

F.to Elena De Simone

**Il Dirigente Preposto**

F.to Giorgia Barbaresi





KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Curtatone, 3  
00185 ROMA RM  
Telefono +39 06 80961.1  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto: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 2021. 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 della del Gruppo Vianini al 30 giugno 2021 non sia stato redatto, in tutti gli



**Gruppo Vianini**

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato  
30 giugno 2021

aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per  
l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Roma, 30 luglio 2021

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri  
Socio