



VIANINI S.p.A.

RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
30 giugno 2023

PAGINA IN BIANCO





Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione triennio 2023-2025

Presidente Elena De Simone

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

Collegio dei Sindaci triennio 2023-2025

Presidente Alberto De Nigro

Sindaci Effettivi Giampiero Tasco
Fabiana Flamini

Dirigente Preposto Giorgia Barbaresi

Società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA

* *Amministratori Indipendenti*

PAGINA IN BIANCO





INDICE

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE	7
BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2023	13
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO	21

PAGINA IN BIANCO





RELAZIONE SULLA GESTIONE

Premessa

La presente relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 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 2022, ad eccezione di quelli aventi efficacia dal 1° gennaio 2023 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 2023 con il confronto dei dati dello stesso periodo dell'esercizio precedente:

<i>valori in migliaia di euro</i>	30.06.2023	30.06.2022	Variazione	Variazione %
Ricavi operativi	4.967	5.051	(84)	(1,7%)
Ricavi	4.535	4.079	456	11,2%
Variazione rimanenze	(117)	(299)	182	(60,8%)
Altri ricavi operativi	549	1.271	(722)	(56,8%)
Costi operativi	(2.621)	(2.021)	(600)	(29,7%)
Costi per materie prime	(4)	-	(4)	na
Costo del lavoro	(232)	(216)	(16)	(7,6%)
Altri costi operativi	(2.385)	(1.806)	(580)	(32,1%)
Margine Operativo Lordo	2.346	3.030	(684)	(22,6%)
Ammortamenti, accantonamenti e sval.	(135)	(95)	(40)	(41,6%)
Reddito Operativo	2.211	2.935	(723)	(24,7%)
Proventi finanziari	893	1	892	na
Oneri finanziari	(4.066)	(1.927)	(2.139)	(111,0%)
Risultato Gestione Finanziaria	(3.173)	(1.926)	(1.247)	(64,7%)
Risultato ante imposte	(962)	1.008	(1.970)	na
Imposte	11	(559)	570	102,0%
Risultato del periodo	(951)	449	(1.400)	na
Risultato di competenza del Gruppo	(951)	449	(1.400)	na



I Ricavi sono costituiti principalmente dai Ricavi da locazione immobiliare che, al 30 giugno 2023, si attestano a 4,43 milioni di euro, in aumento del 18,9% rispetto al primo semestre del 2022 (3,76 milioni di euro). Il totale dei Ricavi Operativi, pari a 5 milioni di euro, risulta invece invariato rispetto al corrispondente periodo del 2022 che includeva, nella voce altri ricavi, la valorizzazione al fair value degli immobili in portafoglio per 782 mila euro.

Il Margine Operativo Lordo, positivamente influenzato esclusivamente dal comparto immobiliare, si attesta a 2,3 milioni di euro (3 milioni di euro nel primo semestre 2022, influenzato positivamente dalla valorizzazione degli immobili in portafoglio come descritto in precedenza).

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 3,2 milioni di euro (negativo per 1,9 milioni di euro al 30 giugno 2022), risente dell'aumento dei tassi di interesse.

Il Risultato netto del primo semestre 2023 è negativo per 951 mila euro (positivo 449 mila euro nel primo semestre 2022).

L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2023 è il seguente:

<i>Valori in migliaia di Euro</i>	30.06.2023	31.12.2022
Attività finanziarie correnti	26	906
Disp.liquide e mezzi equivalenti	581	656
Passività finanziarie non correnti	(146.096)	(149.170)
Passività finanziarie correnti	(17.724)	(15.069)
Indebitamento finanziario netto	(163.215)	(162.676)

* 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 163,2 milioni di euro (162,7 milioni di euro al 31 dicembre 2022), di cui 148,8 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente all'attività del Gruppo Domus. La variazione rispetto al precedente esercizio è attribuibile principalmente alla distribuzione di dividendi al netto dei proventi derivanti dalla cessione del terreno di Aprilia e al flusso di cassa operativo positivo.



Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto consolidato di Gruppo al 30 giugno 2023 è pari a 112,6 milioni di euro, in diminuzione di 3,5 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2022 (116,1 milioni di euro) principalmente per effetto della distribuzione del dividendo e del risultato del periodo.

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

	1° Sem 2023	1° Sem 2022
Equity Ratio (<i>Patrimonio Netto/totale attivo</i>)	0,4	0,4
Indice di liquidità (<i>Attività correnti/Passività correnti</i>)	0,3	0,4
Indice di struttura 1° (<i>Patrimonio Netto/Attività non correnti</i>)	0,4	0,4
ROI (<i>Return on Investment- Risultato operativo/Capitale investito</i>)*	0,8	1,0
ROE (<i>Return on Equity- Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i>)*	(0,8)	0,4

* valore percentuale

Gli indici patrimoniali e finanziari evidenziano solidità patrimoniale e capacità di far fronte agli impegni a breve scadenza; con riferimento a tale aspetto occorre considerare la capacità del Gruppo di utilizzare le fonti a breve scadenza già disponibili, i flussi derivanti dal realizzo delle vendite immobiliari e ove necessario le linee di credito di cui dispone il Gruppo.

Gli indici economici risultano in diminuzione rispetto al primo semestre 2022 per effetto della riduzione della redditività operativa e finanziaria, come descritto in precedenza.

Operazioni con imprese correlate

Nel corso del primo semestre 2023 Energia SpA., società correlata, ha esercitato il diritto di opzione per l'acquisto della piena ed esclusiva proprietà del terreno di proprietà di Vianini SpA sito nel Comune di Aprilia al corrispettivo di 800 mila Euro, pari alla differenza tra il valore del Terreno (2,43 milioni di Euro) e quanto versato per la costituzione del diritto di superficie, come previsto nel contratto di opzione sottoscritto in data 1° giugno 2022. L'atto di vendita della piena proprietà del terreno in favore di Energia è stato sottoscritto il 4 maggio 2023.

Sempre nel corso del primo semestre 2023, e in particolare con comunicazione del 23 giugno 2023, Energia S.p.A. ha esercitato, il diritto di opzione per l'acquisto della piena ed esclusiva proprietà del terreno di proprietà di Vianini sito nel Comune di Ginosa al corrispettivo di 870 mila euro, pari alla differenza tra il valore del Terreno (2,6 milioni di Euro) e quanto



versato, al netto dei costi di bonifica, per la costituzione del diritto di superficie, come previsto nel contratto di opzione sottoscritto tra Energia SpA e Vianini SpA in data 1 giugno 2022.

Il Consiglio di Amministrazione di Vianini, tenutosi in data 28 giugno 2023, tenuto conto che è tuttora in corso l'iter autorizzativo presso le autorità competenti relativamente al terreno localizzato nel Comune di Binetto, con il parere favorevole del Comitato degli Amministratori Indipendenti, ha approvato la proroga dal 30 giugno 2023 al 31 dicembre 2023 del termine del contratto di opzione per l'ottenimento da parte dell'autorità competente dell'autorizzazione per l'esecuzione del progetto di realizzazione, esercizio e gestione di impianti fotovoltaici sul Terreno.

Per quanto concerne le altre 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.

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 2023 non sono emersi rischi od incertezze di mercato sostanzialmente differenti rispetto a quelle evidenziate nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 e pertanto è rimasta invariata la relativa strategia di gestione.

Continuità aziendale

Non si rilevano problematiche riguardanti la continuità aziendale poiché la Società è dotata di adeguati mezzi propri e 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 2023 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 7 unità (6 al 31 dicembre 2022).

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

L'Assemblea degli Azionisti del 18 Aprile 2023 ha nominato, per il triennio 2023-2025, quali componenti il Consiglio di Amministrazione, Elena De Simone, Marco Longo, Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso, Malwina Kozikowska, Luigi Rossetti, Cristina Sgubin, Lupo Rattazzi e, quali componenti il Collegio dei Sindaci, Alberto De Nigro, Presidente, Giampiero Tasco e Fabiana Flamini sindaci effettivi. I Consiglieri Marco Longo, Luigi Rossetti, Cristina Sgubin e Lupo Rattazzi hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza.

Il Consiglio di Amministrazione in data 5 maggio 2023 ha confermato Presidente l'avv. Elena De Simone.

Nella stessa riunione il Consiglio ha confermato anche per il 2023 l'incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società alla Dott.ssa Giorgia Barbaresi. Infine il Consiglio di Amministrazione ha nominato quali componenti dell'Organismo di Vigilanza nominato per il triennio 2023-2025, ai sensi del D. Lgs. 231/2001 in materia di responsabilità degli Enti, il Prof. Mario Venezia e la dott.ssa Francesca Fabbi.

Prevedibile evoluzione delle attività

Il Gruppo persegue l'attività di razionalizzazione del portafoglio immobiliare, dismettendo gli asset non strategici, nonché consolidando e incrementando il volume dei clienti esistenti.



Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

Roma, 27 luglio 2023

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Elena De Simone



VIANINI S.p.A.

BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

30 giugno 2023



Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

ATTIVITA'	note	30.06.2023	31.12.2022
<i>in migliaia di euro</i>			
Attività immateriali a vita definita	1	1	2
Immobili, impianti e macchinari	2	3.207	3.091
Investimenti immobiliari	3	275.409	280.268
Imposte differite attive	4	414	694
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		279.032	284.054
Rimanenze	5	1.931	2.048
Crediti commerciali	6	2.813	2.555
di cui verso parti correlate		81	82
Attività finanziarie correnti	7	26	906
di cui verso parti correlate		24	24
Attività per imposte correnti	4	317	422
Altre attività correnti	8	2.346	2.650
di cui verso parti correlate		2.052	2.309
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9	581	656
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		8.013	9.238
TOTALE ATTIVITA'		287.045	293.292



Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

Patrimonio Netto e Passività <i>in migliaia di euro</i>	note	30.06.2023	31.12.2022
Capitale sociale		30.105	30.105
Riserve		83.422	82.531
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		(951)	3.405
Patrimonio Netto del Gruppo		112.577	116.041
TOTALE PATRIMONIO NETTO	10	112.577	116.041
Benefici ai dipendenti	11	114	102
Passività finanziarie non correnti	12	146.096	149.170
di cui verso parti correlate		257	286
Imposte differite passive	4	2.297	3.208
Altre passività non correnti	13	-	2.902
di cui verso parti correlate		-	2.902
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		148.508	155.382
Fondi correnti	14	1.270	1.214
Debiti commerciali	15	882	885
di cui verso parti correlate		238	150
Passività finanziarie correnti	12	17.724	15.069
di cui verso parti correlate		57	57
Debiti per imposte correnti	4	353	261
Altre passività correnti	13	5.730	4.440
di cui verso parti correlate		2.194	1.292
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		25.961	21.869
TOTALE PASSIVITA'		174.468	177.251
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		287.045	293.292



Conto Economico Consolidato

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO	note	1° semestre 2023	1° semestre 2022
<i>in migliaia di euro</i>			
Ricavi		4.535	4.079
<i>di cui verso parti correlate</i>		4	-
Variazione rimanenze		(117)	(299)
Altri ricavi		549	1.271
<i>di cui verso parti correlate</i>		99	20
TOTALE RICAVI OPERATIVI	16	4.967	5.051
Costi per materie prime		(4)	-
Costi del Personale	11	(232)	(216)
Altri Costi operativi	17	(2.385)	(1.806)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(192)	(103)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(2.621)	(2.021)
MARGINE OPERATIVO LORDO		2.346	3.030
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	18	(135)	(95)
RISULTATO OPERATIVO		2.211	2.935
Proventi Finanziari		893	1
<i>di cui verso parti correlate</i>		-	1
Oneri Finanziari		(4.066)	(1.927)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(2)	(2)
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	19	(3.173)	(1.926)
RISULTATO ANTE IMPOSTE		(962)	1.008
Imposte	4	11	(559)
RISULTATO DEL PERIODO		(951)	449
Soci controllanti		(951)	449
Utile (perdita) base e diluito per azione	20	(0,032)	0,015



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

	NOTE	1° semestre 2023	1° semestre 2022
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico		(951)	449
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	21	(670)	1.032
Totale altre componenti del conto economico complessivo		(670)	1.032
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio		(1.621)	1.481
Attribuibile a :			
Soci della Controllante		(1.621)	1.481



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

<i>in migliaia di euro</i>	Note	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale PN di Gruppo	Totale patrimonio netto
Saldo al 1° gennaio 2022		30.105	4.264	38.255	35.909	4.360	112.893	112.893
Risultato esercizio precedente a nuovo					4.360	(4.360)	-	-
Dividendi distribuiti					(1.806)		(1.806)	(1.806)
Totale operazioni con gli azionisti		-	-	-	2.554	(4.360)	(1.807)	(1.807)
Variazione riserva fair value derivati					1.032		1.032	1.032
Risultato del periodo						449	449	449
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio		-	-	-	1.032	449	1.481	1.481
Saldo al 30 giugno 2022		30.105	4.264	38.255	39.494	449	112.568	112.568
Saldo al 1° gennaio 2023	10	30.105	4.264	38.255	40.012	3.405	116.041	116.041
Risultato esercizio precedente a nuovo			125		3.280	(3.405)	-	-
Somme a disposizione del CdA					(38)		(38)	(38)
Dividendi distribuiti					(1.806)		(1.806)	(1.806)
Totale operazioni con gli azionisti		-	125	-	1.435	(3.405)	(1.844)	(1.844)
Variazione riserva fair value derivati					(670)		(670)	(670)
Risultato del periodo						(951)	(951)	(951)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	21	-	-	-	(670)	(951)	(1.621)	(1.621)
Saldo al 30 giugno 2023		30.105	4.389	38.255	40.778	(951)	112.577	112.577



Rendiconto finanziario consolidato

in migliaia di euro

	Nota	1° sem. 2023	1° sem. 2022
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE	9	656	1.205
Utile (Perdita) dell'esercizio	20	(951)	449
Ammortamenti	18	126	95
(Rivalutazioni) e Svalutazioni	18	8	-
(Rivalutazione) investimenti immobiliari		-	(782)
Risultato della gestione finanziaria	19	3.173	1.926
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni		136	(99)
Imposte	4	(11)	559
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti	11	11	13
Variazione Fondi non correnti/correnti	14	56	(195)
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.		2.549	1.967
(Incremento) Decremento Rimanenze	5	117	354
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	6	(267)	(188)
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	15	12	(186)
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	8/13	484	132
Variazioni imposte correnti e differite	4	(211)	319
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO		2.685	2.399
Interessi incassati		815	-
Interessi pagati		(3.356)	(1.457)
Altri proventi (oneri) incassati/pagati		(28)	-
Imposte pagate		-	(301)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE		115	641
Investimenti in Attività Materiali	2	(296)	(253)
Realizzo Vendita Attività materiali	2	3.144	731
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		2.848	477
Variazioni Passività Fin. correnti	12	(1.233)	377
Dividendi Distribuiti	10	(1.806)	(1.806)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE		(3.039)	(1.429)
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti		-	-
Variazione Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti		(76)	(312)
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	9	581	893

PAGINA IN BIANCO





VIANINI S.p.A.

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

30 giugno 2023



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 Barberini 47, 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 2023 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 è:

- Francesco Gaetano Caltagirone 24.551.854 azioni (81,553%):

La predetta partecipazione è detenuta:

- Direttamente 52.000 azioni (0,173%);
- Indirettamente tramite le società:

Caltagirone S.p.A.: 16.622.059 azioni (55,213%)

Capitolium S.r.l.: 7.877.795 azioni (26,167%)

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 2023 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 27 luglio 2023.

Conformità ai principi contabili IAS/IFRS

Il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 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 2022 depositato presso la sede della società Vianini SpA in via Barberini 47, Roma e disponibile sul sito internet www.vianinispa.it.

I prospetti contabili sono conformi a quelli che compongono il Bilancio annuale in applicazione dello IAS 1 – Presentazione del Bilancio. I principi contabili adottati per la redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio consolidato annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, 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 2023.

Criteri di presentazione

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato 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 del Patrimonio Netto consolidato, dal Rendiconto Finanziario Consolidato e dalle Note Esplicative.

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

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 17.

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.

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 nei prospetti di bilancio, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni possono differire da quelli riportati nei bilanci 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.

Qualora il valore degli investimenti immobiliari del Gruppo risulti differente al valore d'iscrizione in bilancio, questo viene adeguato al fair value e le relative variazioni sono contabilizzate a Conto Economico.

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.

Le imposte sul reddito sono calcolate sulla base della miglior stima dell'aliquota media attesa a livello consolidato per l'intero esercizio e le previsioni di recupero delle imposte differite attive basate sulle proiezioni dei redditi imponibili futuri, considerando anche la natura della fattispecie che le determinano.



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	30.06.2023	31.12.2022
Vianini SpA	Italia	Capogruppo	Capogruppo
Vianini Energia Srl	Italia	99,99%	99,99%
Domus Italia Spa	Italia	100%	100%
Domus Roma 15 Srl ⁽¹⁾	Italia	100%	100%

(1) detenuta tramite Domus Italia Spa

Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo

a) il Gruppo ha adottato i seguenti nuovi principi contabili e interpretazioni approvati dallo IASB, omologati dall'Unione Europea e in vigore a partire dal 1° gennaio 2023:

	Data di efficacia
Amendments to IFRS 17 Insurance contracts: Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information (issued on December 9, 2021)	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023
Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction (issued on May 7, 2021)	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023
Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies (issued on February 12, 2021)	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023
Amendments to IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates (issued on February 12, 2021)	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023
IFRS 17 Insurance Contracts (issued on May 18, 2017); including Amendments to IFRS 17 (issued on June 25, 2020)	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023

Si precisa che l'adozione di queste modifiche non ha avuto impatti sul Bilancio Consolidato Intermedio Abbreviato

b) alla data di approvazione del Bilancio Consolidato Intermedio Abbreviato, i seguenti principi contabili ed emendamenti non sono ancora stati omologati dall'Unione Europea:

	Data di efficacia
Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: • Classification of Liabilities as Current or Non-current Date (issued on 23 January 2020); • Classification of Liabilities as Current or Non-current - Deferral of Effective Date	Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2024



(issued on 15 July 2020); and

• Non-current Liabilities with Covenants (issued on 31 October 2022)

Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (issued on 22 September 2022)

Amendments to IAS 12 Income taxes: International Tax Reform – Pillar Two Model Rules (issued 23 May 2023)

Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback (issued on 22 September 2022)

Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2024

Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2023

Esercizi che iniziano a partire dal 1° gennaio 2024

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.

Non si prevede che gli standards abbiano un impatto significativo sul bilancio consolidato abbreviato del Gruppo.

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 2023 pari a 39,4 milioni di Euro a fronte di un patrimonio netto di Gruppo di 112,6 milioni di Euro). La quotazione del titolo non riflette la 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
01.01.2022	1	66	5	19	30	121
Incrementi						-
Decrementi						-
31.12.2022	1	66	5	19	30	121

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2023	1	66	5	19	30	121
Incrementi						-
Decrementi						-
30.06.2023	1	66	5	19	30	121

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2022	1	63	5	19	30	118
Incrementi	-	1	-	-	-	1
Decrementi	-	-	-	-	-	-
31.12.2022	1	64	5	19	30	119

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2023	1	64	5	19	30	119
Incrementi	-	1	-	-	-	1
Decrementi	-	-	-	-	-	-
30.06.2023	1	65	5	19	30	120

	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
Valore netto						
01.01.2022	-	3	-	-	-	3
31.12.2022	-	2	-	-	-	2
30.06.2023	-	1	-	-	-	1

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
01.01.2022	15.014	419	18.293	1.523	1.049	137	36.435
Incrementi		129			477	153	758
Decrementi	(103)						(103)
Riclassifiche							-
31.12.2022	14.911	548	18.293	1.523	1.526	290	37.090
01.01.2023	14.911	548	18.293	1.523	1.526	290	37.090
Incrementi				5	291		296
Decrementi						(54)	(54)
Riclassifiche							-
30.06.2023	14.911	548	18.293	1.528	1.817	236	37.332



<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
01.01.2022	13.451	150	18.293	1.523	382	-	33.799
Incrementi	12	61			129		202
Decrementi					(2)		(2)
Riclassifiche							-
31.12.2022	13.463	211	18.293	1.523	509	-	33.999
01.01.2023	13.463	211	18.293	1.523	509	-	33.999
Incrementi	6	32		0	87		126
Decrementi							-
Riclassifiche							-
30.06.2023	13.470	243	18.293	1.523	597	-	34.125
Valore netto							
01.01.2022	1.563	269	-	-	667	137	2.636
31.12.2022	1.448	337	-	-	1.016	290	3.091
30.06.2023	1.441	305	-	5	1.221	236	3.207

3. Investimenti immobiliari

	01.01.2022	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2022
Investimenti immobiliari	275.510	(805)	104	5.459	280.268
Totale	275.510	(805)	104	5.459	280.268

	01.01.2023	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	30.06.2023
Investimenti immobiliari	280.268	(4.858)	-	-	275.409
Totale	280.268	(4.858)	-	-	275.409

Gli immobili sono iscritti al fair value sulla base di perizie tecniche effettuate da esperti indipendenti al 30 giugno 2023 e confermate dagli amministratori in sede di approvazione del relativo bilancio.

La variazione rispetto all'esercizio precedente si riferisce per 2.430 mila euro alla cessione della piena proprietà del terreno di Aprilia e per 2.428 mila euro alle cessioni di alcune unità immobiliari del portafoglio Domus.

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



	Valore Contabile al 30.06.2023	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	Data ultima perizia
<i>Primo Portafoglio</i>	95.442	fair value	100.272	lug-23
<i>Secondo Portafoglio</i>	172.420	fair value	172.810	lug-23
<i>Terreni</i>	2.327	fair value	2.327	dic-22
Totale Investimenti immobiliari	270.189		275.409	
<i>Secondo Portafoglio</i>	816	costo	1.350	lug-23
Totale Rimanenze	816		1.350	
Totale Progetti di Sviluppo	271.005		276.759	

<i>Asset Immobiliari</i>	Valore Contabile al 30.06.2023	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative Clausole contrattuali
<i>Primo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	95.442	44.600	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2045	nessuna
Totale Primo Portafoglio	95.442	44.600			
<i>Secondo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	172.420	104.476	mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2023/2037	nessuna
Rimanenze	816				
Totale Secondo Portafoglio	173.236	104.476			
<i>Terzo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	2.327	-			
Totale Terzo Portafoglio	2.327	-			
Totale Progetti di Sviluppo	271.005	149.076			

4. Imposte

	01.01.2022	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	31.12.2022
Imposte differite attive	1.602	268	(464)	(712)	694
Imposte differite passive	1.388	1.608	-	212	3.208
Totale	214	(1.340)	(464)	(924)	(2.514)

	01.01.2023	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	30.06.2023
Imposte differite attive	694	12	(292)	-	414
Imposte differite passive	3.208	-	(699)	(211)	2.297
Totale	(2.514)	11	407	211	(1.883)

Le imposte differite passive si riferiscono principalmente agli effetti fiscali calcolati sulla rivalutazione degli investimenti immobiliari.

Le attività per imposte correnti sono pari a 317 mila euro (422 mila euro al 31 dicembre 2022) e sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP.



Le imposte a conto economico sono così composte:

<i>in migliaia di euro</i>	30.06.2023	30.06.2022
Onere (Provento) da consolidato fiscale	155	17
IRAP	253	128
Imposte correnti	408	146
Accantonamento imposte differite passive	-	225
Utilizzo imposte differite passive	(699)	-
Imposte differite	(699)	225
Accertamento imposte differite attive	(12)	(103)
Utilizzo imposte differite attive	292	291
Imposte anticipate	280	188
Totale imposte	(11)	559
Totale Ires corrente e differita	(141)	372
Totale Irap corrente e differita	130	187
Totale Imposte	(11)	559

5. Rimanenze

<i>in migliaia di euro</i>	30.06.2023	31.12.2022
Materie prime, sussidiarie e di consumo	684	684
Fondo svalutazione	(541)	(541)
Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo	143	143
Immobili destinati alla vendita	817	932
Prodotti finiti	971	972
Rimanenze	1.931	2.048

6. Crediti commerciali

La voce è così composta:

<i>in migliaia di euro</i>	30.06.2023	31.12.2022
Crediti verso clienti entro l'esercizio	4.027	3.795
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.576)	(1.567)
Crediti verso clienti	2.452	2.228
Crediti verso altre imprese correlate	81	82
Crediti verso correlate	81	82
Anticipi a fornitori	101	65
Crediti commerciali entro l'esercizio	2.633	2.375
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	180	180
Totale crediti commerciali	2.813	2.555



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.

7. Attività finanziarie correnti

	30.06.2023	31.12.2022
Crediti verso correlate	24	24
Derivati attivi CFH	-	881
Risconti finanziari	2	1
Totale attività finanziarie correnti	26	906

Al 30 giugno 2023 i derivati risultano scaduti.

8. Altre attività correnti

	30.06.2023	31.12.2022
Crediti verso Controllanti	2.052	2.309
Crediti per altre attività correnti verso correlate	2.052	2.309
Crediti verso altri	294	329
Totale altre attività correnti	2.346	2.638

La voce "crediti verso controllanti" è costituita principalmente dai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 Srl.

9. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	30.06.2023	31.12.2022
Depositi bancari e postali	579	654
Denaro e valori in cassa	2	2
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	581	656

Per quanto concerne l'illustrazione dei fenomeni che hanno determinato le variazioni del saldo delle "Disponibilità liquide e mezzi equivalenti" si fa riferimento allo schema di Rendiconto Finanziario.



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 18 aprile 2023 sulla base delle quali è stato distribuito un dividendo pari a 1.806.323 euro.

Capitale sociale

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

Riserve

Il dettaglio riserve è così composto:

Dettaglio Riserve	30.06.2023	31.12.2022
Riserva Legale	4.390	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 da variazione	497	0
Riserva TFR	22	22
Plusvalenza azioni proprie al netto effetto fiscale	2.679	2.679
Riserva FV derivati al netto dell'effetto fiscale	-	670
Riserva FV investimenti immobiliari al netto dell'effetto fiscale	459	459
Risultati esercizi precedenti	26.702	25.763
Totale Riserve	83.422	82.531



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:

	30.06.2023	31.12.2022
Passività netta a inizio periodo	102	116
Costo corrente dell'esercizio	11	19
Interessi passivi (attivi) netti	1	1
(Utili)/Perdite attuariali	-	(19)
(Prestazioni pagate)	-	(15)
Passività netta a fine periodo	114	102

Costo del personale

	30.06.2023	30.06.2022
Salari e stipendi	163	151
Oneri sociali	58	51
Accantonamento per TFR	11	13
Totale costi del personale	232	216

Forza lavoro

	30.06.2023	31.12.2022	Media 2023	Media 2022
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	6	5	6	5
Totale	7	6	7	6

12. Passività finanziarie non correnti e correnti

	30.06.2023	31.12.2022
Debiti verso banche	145.839	148.884
Debiti per leasing - quota non corrente	257	286
Totale passività finanziarie non correnti	146.096	149.170
Debiti verso banche	13.949	11.398
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	3.576	3.576
Ratei passivi su interessi	142	38
Debiti per leasing - quota corrente	57	57
Totale passività finanziarie correnti	17.724	15.069
Totale passività finanziarie	163.821	164.239



Le passività finanziarie non correnti sono pari a 146,1 milioni di euro. In particolare:

- 88,9 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 2023;
- 56,9 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 0,3 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 17,7 milioni di euro. In particolare:

- 12,7 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;
- 1,25 milioni di euro sono relativi ai finanziamenti concessi dal sistema bancario;
- 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. Altre passività non correnti e correnti

	30.06.2023	31.12.2022
Debiti per canoni anticipati	-	2.902
Totale altre passività non correnti	-	2.902
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	<i>2.902</i>
Debiti verso controllanti	635	907
Debiti verso correlate	1.559	220
Debiti verso correlate	2.194	1.127
Debiti verso istituti previdenziali	34	35
Debiti verso il personale	28	20
Depositi cauzionali	1.714	1.606
Altri debiti	832	658
Debiti per canoni anticipati	928	992
Totale altri debiti correnti	5.730	4.440
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>2.194</i>	<i>1.292</i>
Totale altre passività	5.730	7.342



Nel corso del primo semestre 2023 si rileva la variazione dei debiti per canoni anticipati verso correlate non correnti pari a 2.902 mila euro e correnti per 165 mila euro in seguito all'operazione di cessione del terreno di Aprilia e all'esercizio del diritto di opzione per l'acquisto della piena proprietà del terreno di Ginosa (per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo relativo alle Operazioni con imprese correlate). In particolare, il debito per canoni anticipati in riferimento alla costituzione del diritto di superficie del terreno di Ginosa avvenuta nel 2022, pari a 1.402 mila euro, è stato riclassificato quale anticipo del corrispettivo dell'operazione di vendita del terreno che si realizzerà nel secondo semestre 2023 e ricompreso nella voce Debiti verso correlate.

14. Fondi non correnti e correnti

	Rischi per contenziosi	Altri rischi	Totale
Saldo al 1° gennaio 2022	860	707	1.567
Accantonamenti	-	-	-
Utilizzi	-	(353)	(353)
Saldo al 31 dicembre 2022	860	354	1.214
Di cui:			
Quota corrente	860	354	1.214
Quota non corrente	-	-	-
Totale	860	354	1.214
Saldo al 1° gennaio 2023	860	354	1.214
Accantonamenti	-	56	56
Utilizzi	-	-	-
Saldo al 30 giugno 2023	860	410	1.270
Di cui:			
Quota corrente	860	410	1.270
Quota non corrente	-	-	-

I fondi per contenziosi sono costituiti principalmente 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 anche considerato che sussistono i presupposti per una definizione transattiva della controversia in ragione dell'attuale divieto di eseguire la sentenza.

I fondi per altri rischi sono relativi principalmente a contenziosi di natura fiscale.



15. Debiti commerciali

	30.06.2023	31.12.2022
Debiti verso società controllanti	1	1
Debiti verso altre imprese correlate	238	149
Debiti verso correlate	238	150
Debiti verso fornitori	634	733
Acconti	10	1
Totale debiti commerciali	882	885

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



CONTO ECONOMICO

16. Ricavi operativi

	30.06.2023	30.06.2022
Ricavi	4.535	4.079
Variazione rimanenze	(117)	(299)
Altri ricavi	549	1.271
Totale Ricavi operativi	4.967	5.051
<i>di cui verso correlate</i>	103	20

I Ricavi, pari a 4,5 milioni di euro, sono costituiti principalmente dai Ricavi da locazione immobiliare che, al 30 giugno 2023, si attestano a 4,4 milioni di euro, in aumento del 18,9% rispetto al primo semestre del 2022 (3,76 milioni di euro). La voce altri ricavi al 30 giugno 2022 includevano anche la valorizzazione al fair value degli immobili in portafoglio per 782 mila euro.

17. Costi Operativi

	30.06.2023	30.06.2022
Acquisti materie prime	4	-
Costi per materie prime	4	-
Consulenze	103	108
Prestazioni di servizio correlate	187	103
Prestazioni di servizio varie	931	708
Assicurazioni	15	15
Amministratori e Sindaci	69	56
Costi per servizi	1.305	990
Fitti	9	4
Altri	13	9
Totale costi per godimento beni di terzi	23	13
Imposte indirette	762	729
Oneri diversi di gestione terzi	296	74
Totale altri costi	1.058	803
Totale altri costi operativi	2.385	1.806
<i>di cui verso correlate</i>	192	103



18. Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni

	30.06.2023	30.06.2022
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	1	1
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	126	94
Svalutazione crediti	8	-
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	135	95

19. Risultato della gestione finanziaria

	30.06.2023	30.06.2022
Proventi su derivati	893	-
Altri proventi	-	1
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	893	1
Interessi passivi su debiti verso banche	222	48
Interessi passivi su mutui	1.318	431
Interessi passivi su finanziamenti	2.113	593
Commissioni e spese bancarie	35	27
Commissioni su fidejussioni	2	2
Oneri su derivati	-	438
Oneri su finanziamenti	360	377
Altri	16	11
TOTALE ONERI FINANZIARI	4.066	1.927
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	(3.173)	(1.926)

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.

	30.06.2023	30.06.2022
Utile (perdita) netto (in migliaia di euro)	(951)	449
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (000)	30.105	30.105
Risultato base per azione (euro per azione)	(0,032)	0,015
Risultato base per azione delle attività continuative (euro per azione)	(0,032)	0,015

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>	Gestione immobiliare	Altre attività	Consolidato
30.06.2022			
Ricavi di settore da terzi	5.036	15	5.051
Ricavi di settore	5.036	15	5.051
Risultato di settore (MOL)	3.369	(339)	3.030
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(89)	(6)	(95)
Risultato Operativo	3.280	(345)	2.935
Risultato della gestione finanziaria			(1.926)
Risultato ante imposte			(1.008)
Imposte			(559)
Risultato dell'esercizio			449
Attività di settore	282.603	5.380	287.983
Passività di settore	159.436	15.979	175.416
Investimenti in attività materiali e immateriali	451	111	562

<i>In migliaia di euro</i>	Gestione immobiliare	Altre attività	Gruppo Vianini
30.06.2023			
Ricavi di settore	4.955	12	4.967
Risultato di settore (Mol)	2.902	(556)	2.346
Ammort., accant., e svalutazioni	(146)	11	(135)
Risultato operativo	2.756	(545)	2.211
Gestione finanziaria			(3.173)
Risultato ante imposte			(962)
Imposte			11
Risultato periodo			(951)
Totale Attività	282.350	4.695	287.045
Totale Passività	158.422	16.047	174.468
Inv Imm. Materiali e Immateriali	296	-	296

Il settore "altre attività" comprende la Capogruppo Vianini SpA e la controllata Vianini Energia Srl, società che produce e gestisce impianti di energia rinnovabile; al momento tale controllata non risulta operativa.

22. Altre componenti del conto economico complessivo

Le variazioni delle altre componenti del Conto Economico Complessivo, pari a 0,6 milione di 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.

	31.12.2022 (Euro '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali							
Crediti commerciali				82	82	2.555	3,22%
Attività finanziarie correnti				24	24	906	2,66%
Altre attività correnti		2.309			2.309	2.650	87,13%
Passività finanziarie non correnti				286	286	149.170	0,19%
Altre passività non correnti				2.902	2.902	2.902	100,00%
Debiti commerciali		1		149	150	885	17,01%
Passività finanziarie correnti				57	57	15.069	0,38%
Altre passività correnti		907		385	1.292	4.440	29,09%
	30.06.2022 (Euro '000)						
Ricavi							
Altri ricavi operativi				20	20	1.271	1,60%
Altri costi operativi				103	103	1.806	5,69%
Proventi finanziari				1	1	1	100,00%
Oneri finanziari				2	2	1.932	0,11%
	30.06.2023 (Euro '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali							
Crediti commerciali				81	81	2.813	2,86%
Attività finanziarie correnti				24	24	26	94,15%
Altre attività correnti		2.052			2.052	2.346	87,49%
Passività finanziarie non correnti				257	257	146.096	0,18%
Debiti commerciali		1		238	238	882	27,02%
Passività finanziarie correnti				57	57	17.724	0,32%
Altre passività correnti		635		1.560	2.194	5.730	38,29%
Rapporti economici							
Ricavi				4	4	4.535	0,09%
Altri ricavi operativi				99	99	549	18,01%
Altri costi operativi				192	192	2.385	8,03%
Oneri finanziari		1		2	2	4.066	0,06%

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>	30.06.2023	31.12.2022
A. Disponibilità liquide	581	656
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	26	906
D. Liquidità (A)+(B) +(C)	606	1.563
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-
E. Debito finanziario corrente	14.148	12.763
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	3.576	2.306
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	17.724	15.069
<i>di cui verso parti correlate</i>	57	57
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	17.118	13.506
I. Debito finanziario non corrente	146.096	149.170
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	146.096	149.170
<i>di cui verso parti correlate</i>	257	286
M. Totale indebitamento finanziario (H + L)	163.214	162.676

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:

	31.12.2022	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività						
Investimenti immobiliari		3		275.510	4.757	280.268
Attività finanziarie correnti		8		881		881
Totale attività			-	276.391	-	281.149
	30.06.2023	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività valutate hold to collect and sell						
Investimenti immobiliari		3		273.082	2.327	275.409
Totale attività				273.082	2.327	275.409

26. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.



Elenco delle partecipazioni al 30.06.2023

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	TIPO POSSESSO	
				DIRETTO	INDIRETTO TRAMITE
IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO INTEGRALE					
VIANINI ENERGIA srl	ROMA	10.000,00	Euro	99,99%	
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 BARBERINI, 47

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 2023.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio consolidato semestrale abbreviato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 3.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.
La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni con parti correlate.

Roma, 27 luglio 2023

Il Presidente

F.to Elena De Simone

Il Dirigente Preposto

F.to Giorgia Barbaresi



RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA

VIANINI SPA

**BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO
AL 30 GIUGNO 2023**



RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli azionisti della
Vianini SpA

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, 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 relative note esplicative del Gruppo Vianini al 30 giugno 2023. 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. È 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.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311



Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Vianini al 30 giugno 2023, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Roma, 28 luglio 2023

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Massimiliano Loffredo', is written over the printed name and title.

Massimiliano Loffredo
(Revisore legale)