



**VIANINI** S.p.A.

**RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE**  
**30 giugno 2019**

---



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  
Patrizia Amoretti

**Dirigente Preposto** Rosario Testa

**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 2019</b>	<b>15</b>
<b>NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO</b>	<b>23</b>



PAGINA IN BIANCO



## **RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE**

### **Premessa**

La presente relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019 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 2018, ad eccezione di quelli aventi efficacia dal 1° gennaio 2019 descritti nel paragrafo "Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo" delle note esplicative al Bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Il bilancio consolidato al 30 giugno 2019 recepisce l'adozione del nuovo principio contabile IFRS 16 - Leases, entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2019. Per l'adozione del nuovo principio, il Gruppo ha seguito il metodo di transizione modified retrospective (ovvero con effetto cumulativo dell'adozione rilevato a rettifica del saldo di apertura degli utili riportati a nuovo al 1° gennaio 2019, senza rideterminare le informazioni comparative). I valori economici del primo semestre 2019 non sono pertanto immediatamente confrontabili con i corrispondenti valori del periodo analogo dell'esercizio precedente. L'applicazione del nuovo principio ha comportato al 30 giugno 2019:

- l'iscrizione tra le immobilizzazioni materiali di diritti d'uso per complessivi 391 mila euro;
- l'iscrizione di una passività finanziaria pari a 391 mila euro;
- un miglioramento del Margine Operativo Lordo del semestre di 36 mila euro, derivante dallo storno dei canoni di leasing, controbilanciato da maggiori ammortamenti per 34 mila euro e da maggiori oneri finanziari per 2 mila euro.

## **INFORMAZIONI SULLA GESTIONE**

### **Situazione del Gruppo ed andamento della gestione**

Di seguito si riportano i principali dati di conto economico consolidato al 30 giugno 2019 con il confronto dei dati dello stesso periodo dell'esercizio precedente:



*valori in migliaia di euro*

	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione %</b>
<b>Ricavi operativi</b>	<b>6.341</b>	<b>7.546</b>	<b>(1.205)</b>	<b>(16,0%)</b>
<b>Costi operativi</b>	<b>(2.338)</b>	<b>(3.075)</b>	<b>737</b>	<b>24,0%</b>
Costi per materie prime	(88)	(135)	47	34,8%
Costo del lavoro	(193)	(238)	45	18,9%
Altri costi operativi	(2.057)	(2.702)	645	23,9%
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>4.003</b>	<b>4.471</b>	<b>(468)</b>	<b>(10,5%)</b>
Ammortamenti, accantonamenti e sval.	(260)	(84)	(176)	n.a.
<b>Reddito Operativo</b>	<b>3.743</b>	<b>4.387</b>	<b>(644)</b>	<b>(14,7%)</b>
Oneri finanziari	(2.693)	(3.095)	402	13,0%
<b>Risultato Gestione Finanziaria</b>	<b>(2.693)</b>	<b>(3.095)</b>	<b>402</b>	<b>13,0%</b>
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>1.050</b>	<b>1.292</b>	<b>(242)</b>	<b>(18,7%)</b>
Imposte	(694)	(455)	(239)	(52,5%)
<b>Risultato del periodo</b>	<b>356</b>	<b>837</b>	<b>(481)</b>	<b>(57,5%)</b>
Quota delle minoranze	310	748	(438)	(57,5%)
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>46</b>	<b>89</b>	<b>(43)</b>	<b>(58,6%)</b>

Il Gruppo Vianini, proseguendo positivamente nella sua missione costituita esclusivamente dall'attività immobiliare svolta dal Gruppo Domus, chiude il primo semestre del 2019 con un risultato positivo pari a 356 mila euro (837 mila euro al 30 giugno 2018), di cui 46 mila euro di competenza del Gruppo Vianini. Domus Italia e le sue controllate contribuiscono a tale risultato per 876 mila euro, di cui 566 mila euro di competenza degli azionisti della Vianini.

I ricavi operativi, pari a 6,3 milioni di euro, sono costituiti quasi esclusivamente da ricavi derivanti dalla locazione immobiliare per 5,9 milioni di euro e ricavi derivanti dalla vendita di alcune unità immobiliari al netto della variazione delle rimanenze del periodo pari a 73 mila euro. I ricavi nel corrispondente periodo del 2018, erano influenzati positivamente anche dalla valutazione al fair value degli immobili destinati alla locazione pari a 1,8 milioni di euro.

Il Margine Operativo Lordo risulta pari a 4 milioni di euro (4,5 milioni di euro al 30 giugno 2018); l'apporto del comparto immobiliare è stato pari a 4,6 milioni di euro (5,4 milioni di euro al 30 giugno 2018).



Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 2,7 milioni di euro (negativo per 3,1 milioni di euro al 30 giugno 2018), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare.

### Indebitamento Finanziario Netto

<i>Valori in migliaia di Euro</i>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Attività finanziarie correnti	2	1
Disp.liquide e mezzi equivalenti	9.091	6.397
Passività finanziarie non correnti	(197.695)	(205.045)
Passività finanziarie correnti	(41.652)	(40.137)
<b>Posizione Finanziaria Netta (Indebitamento Finanziario Netto)</b>	<b>(230.254)</b>	<b>(238.784)</b>

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

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a 230,3 milioni di euro (238,8 milioni di euro al 31 dicembre 2018), di cui 220,1 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente all'attività di sviluppo del Gruppo Domus e risulta in miglioramento rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto degli incassi relativi alla cessione delle unità immobiliari vendute.

### Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto consolidato di Gruppo è passato da 101,4 milioni di euro al 31 dicembre 2018 a 99,1 milioni di euro al 30 giugno 2019; la variazione negativa pari a 2,3 milioni di euro è attribuibile principalmente alla distribuzione del dividendo da parte della Capogruppo Vianini Spa, pari a 1,8 milioni di euro e alla valorizzazione negativa degli strumenti finanziari derivati in portafoglio

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



	1° Sem 2019	1° Sem 2018	31.12.2018
<b>Equity Ratio</b> ( <i>Patrimonio Netto/totale attivo</i> )	0,4	0,4	0,4
<b>Indice di liquidità</b> ( <i>Attività correnti/Passività correnti</i> )	2,9	7,9	3,0
<b>Indice di struttura 1°</b> ( <i>Patrimonio Netto/Attività non correnti</i> )	0,6	0,6	0,6
<b>ROI</b> ( <i>Return on Investment- Risultato operativo/Capitale investito</i> )*	0,9	1,0	3,0
<b>ROE</b> ( <i>Return on Equity- Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i> )*	0,2	0,5	2,8

\* 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.

Gli indici economici ROI e ROE risultano in diminuzione rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, caratterizzato dalla valorizzazione al fair value di alcuni immobili ultimati destinati alla locazione.

## Operazioni con imprese correlate

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

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

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

## Gestione dei rischi

L'attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all'attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di 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.

- *Rischio di variazione di fair value degli investimenti immobiliari*

Gli investimenti immobiliari del gruppo sono valutati al fair value e le relative variazioni sono contabilizzate a Conto Economico. Il Gruppo monitora costantemente l'andamento del mercato residenziale italiano ed in particolare quello romano il cui numero delle transazioni, favorito - quanto alle compravendite - anche dalle condizioni favorevoli sul mercato del credito in termini di tassi di interesse, si è confermato positivo. I prezzi di compravendita, così come i canoni di locazione, si presentano stazionari.

- *Rischio di liquidità*

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

- *Rischio di credito*

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

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

Da sottolineare inoltre anche una limitata concentrazione dei crediti.



- *Rischio di variazione dei flussi finanziari*

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

I debiti finanziari a tasso variabile al 30 giugno 2019 ammontano a 224,3 milioni di euro. A fronte del rischio di variazione dei tassi di interesse, si rileva che è stato sottoscritto un Accordo di Hedging, in cui si prevede, a far data dal 1° gennaio 2017, la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro, corrispondente al 34,3% del nozionale stesso.

#### *Continuità aziendale*

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

### **Altre informazioni**

Al 30 giugno 2019 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (6 nel 2018) di cui 1 dirigente e 5 impiegati/quadri.

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

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

La 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 del 7 marzo 2019 ha confermato anche per il 2019 l'incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società al Dott. Rosario Testa.



Il Consiglio di Amministrazione del 6 maggio 2019 ha preso atto delle dimissioni dalla carica di Consigliere e Presidente di Albino Majore e ha nominato l'Avv. Elena De Simone, precedentemente Amministratore Delegato, Presidente della Società attribuendole le relative deleghe. Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di non procedere alla nomina di un nuovo Amministratore Delegato.

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

### **Prevedibile evoluzione delle attività**

Per quanto riguarda il settore immobiliare, procede regolarmente l'attività di locazione e di vendita; una parte consistente del reddito del patrimonio immobiliare è comunque assistito dalle garanzie di canone.

Nel corso dell'anno proseguiranno le azioni finalizzate alla dismissione degli asset non strategici.

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

In data 22 luglio 2019 è stata realizzata la fusione per incorporazione inversa della controllata Domus Italia 2 srl in Domus Roma 15 s.r.l.

Roma, 26 luglio 2019

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

**Elena De Simone**



PAGINA IN BIANCO



**VIANINI S.p.A.**

**BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO**  
**30 giugno 2019**



## Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

<b>ATTIVITA'</b>	<b>note</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018<sup>1</sup></b>
<i>in migliaia di euro</i>			
Attività immateriali a vita definita	<b>1</b>	27	37
Immobili, impianti e macchinari	<b>2</b>	2.176	1.623
Investimenti immobiliari	<b>3</b>	276.615	276.860
Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto		-	8
Partecipazioni e titoli non correnti	<b>4</b>	1	1
Attività finanziarie non correnti	<b>5</b>	3	3
Altre attività non correnti	<b>6</b>	6	-
Imposte differite attive	<b>7</b>	4.724	5.055
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>283.552</b>	<b>283.587</b>
Rimanenze	<b>8</b>	112.063	120.802
Crediti commerciali	<b>9</b>	4.984	8.000
di cui verso parti correlate		2.987	5.650
Attività finanziarie correnti	<b>10</b>	2	1
Attività per imposte correnti	<b>7</b>	949	1.174
Altre attività correnti	<b>11</b>	3.085	3.558
di cui verso parti correlate		2.719	3.162
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	<b>12</b>	9.091	6.397
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>		<b>130.174</b>	<b>139.932</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>413.726</b>	<b>423.519</b>

<sup>1</sup> Il Gruppo ha adottato l'IFRS16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.



## Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

<b>Patrimonio Netto e Passività</b> <i>in migliaia di euro</i>	<b>note</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018<sup>2</sup></b>
Capitale sociale		30.105	30.105
Riserve		68.912	69.397
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		46	1.871
<b>Patrimonio Netto del Gruppo</b>		<b>99.063</b>	<b>101.373</b>
Riserve		59.945	57.623
Utile (Perdita) di Esercizio di Terzi		310	2.705
<b>Patrimonio Netto di azionisti Terzi</b>		<b>60.255</b>	<b>60.328</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>159.318</b>	<b>161.701</b>
Benefici ai dipendenti	<b>14</b>	46	41
Passività finanziarie non correnti	<b>15</b>	197.695	205.045
Fondi non correnti	<b>16</b>	1.963	1.963
Imposte differite passive	<b>7</b>	8.561	8.561
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>		<b>208.265</b>	<b>215.610</b>
Fondi correnti	<b>16</b>	860	860
Debiti commerciali	<b>17</b>	1.011	1.484
di cui verso parti correlate		351	509
Passività finanziarie correnti	<b>15</b>	41.652	40.137
di cui verso parti correlate		26.279	26.321
Debiti per imposte correnti	<b>7</b>	9	533
Altre passività correnti	<b>18</b>	2.611	3.194
di cui verso parti correlate		77	741
<b>TOTALE PASSIVITA'CORRENTI</b>		<b>46.143</b>	<b>46.208</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>254.408</b>	<b>261.818</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>413.726</b>	<b>423.519</b>

<sup>2</sup> Il Gruppo ha adottato l'IFRS16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.



## Conto Economico Consolidato

<i>in migliaia di euro</i>	note	1° sem 2019	1° sem 2018 <sup>3</sup>
Ricavi derivanti da contratto <i>di cui verso parti correlate</i>		14.700 2.806	15.639 2.127
Variazione rimanenze		(8.739)	(10.210)
Altri ricavi <i>di cui verso parti correlate</i>		380 72	2.117 17
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI</b>	<b>19</b>	<b>6.341</b>	<b>7.546</b>
Costi per materie prime	<b>20</b>	(88)	(135)
Costi del Personale	<b>14</b>	(193)	(238)
Altri Costi operativi <i>di cui verso parti correlate</i>	<b>20</b>	(2.039) (221)	(2.702) (423)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>		<b>(2.320)</b>	<b>(3.075)</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>		<b>4.021</b>	<b>4.471</b>
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	<b>21</b>	(260)	(84)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>		<b>3.761</b>	<b>4.387</b>
Oneri Finanziari <i>di cui verso parti correlate</i>		(2.711) (89)	(3.095) (90)
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>22</b>	<b>(2.711)</b>	<b>(3.095)</b>
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>		<b>1.050</b>	<b>1.292</b>
Imposte	<b>7</b>	(694)	(455)
<b>RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE</b>		<b>356</b>	<b>837</b>
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>356</b>	<b>837</b>
Soci controllanti		46	89
Interessenze di pertinenza di terzi		310	748
<b>Utile (perdita) base e diluito per azione</b>	<b>23</b>	<b>0,002</b>	<b>0,003</b>

<sup>3</sup> Il Gruppo ha adottato l'IFRS16 il 1° gennaio 2019 utilizzando il metodo dell'applicazione retroattiva modificata, in virtù del quale le informazioni comparative non sono state rideterminate.



## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

	1° sem 2019	1° sem 2018
<b>Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico</b>	<b>356</b>	<b>837</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	(933)	(303)
<b>Totale altre componenti del conto economico complessivo</b>	<b>(933)</b>	<b>(303)</b>
<b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>(577)</b>	<b>534</b>
<b>Attribuibile a :</b>		
Soci della Controllante	(504)	(90)
Interessenze di pertinenza di terzi	(73)	624



## PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

in migliaia di euro	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale PN di Gruppo	Totale patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto
<b>Saldo al 1 gennaio 2018</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>27.153</b>	<b>1.882</b>	<b>101.659</b>	<b>61.015</b>	<b>162.674</b>
Risultato esercizio precedente a nuovo				1.882	(1.882)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		(1.806)		(1.806)
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>(1.882)</b>	<b>(1.806)</b>	<b>-</b>	<b>(1.806)</b>
Variazione riserva fair value derivati				(179)		(179)	(124)	(303)
Risultato del periodo <b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(179)</b>	<b>89</b>	<b>89</b>	<b>748</b>	<b>837</b>
<b>Saldo al 30 giugno 2018</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>27.050</b>	<b>89</b>	<b>99.763</b>	<b>61.639</b>	<b>161.402</b>
<b>Saldo al 1 gennaio 2019</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>26.878</b>	<b>1.871</b>	<b>101.373</b>	<b>60.328</b>	<b>161.701</b>
Risultato esercizio precedente a nuovo				1.871	(1.871)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		(1.806)		(1.806)
<b>Totale operazioni con gli azionisti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>(1.871)</b>	<b>(1.806)</b>	<b>-</b>	<b>(1.806)</b>
Variazione riserva fair value derivati				(550)		(550)	(383)	(933)
Risultato del periodo <b>Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(550)</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>310</b>	<b>356</b>
<b>Saldo al 30 giugno 2019</b>	<b>30.105</b>	<b>4.264</b>	<b>38.255</b>	<b>26.393</b>	<b>46</b>	<b>99.063</b>	<b>60.255</b>	<b>159.318</b>



## Rendiconto finanziario consolidato

in migliaia di euro

	Nota	30.06.2019	30.06.2018
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE</b>	<b>12</b>	<b>6.397</b>	<b>10.174</b>
Utile (Perdita) dell'esercizio		356	837
Ammortamenti (Rivalutazioni) e Svalutazioni		82	37
(Rivalutazione) investimenti immobiliari		178	47
Risultato della gestione finanziaria		-	(1.784)
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni		2.693	3.095
Imposte		24	11
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti		693	455
		6	7
<b>FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.</b>		<b>4.032</b>	<b>2.705</b>
(Incremento) Decremento Rimanenze		8.739	10.210
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali		2.839	(2.200)
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali		(499)	(1.636)
Variazione altre attività e passività non corr./ corr		(89)	585
Variazioni imposte correnti e differite		(365)	(242)
<b>FLUSSO DI CASSA OPERATIVO</b>		<b>14.657</b>	<b>9.422</b>
Interessi pagati		(2.527)	(2.875)
<b>A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE</b>		<b>12.130</b>	<b>6.547</b>
Investimenti in Attività Immateriali		(2)	-
Investimenti in Attività Materiali		(198)	(72)
Realizzo Vendita Attività materiali		221	207
Variazioni Attività Fin. non correnti		-	12
Variazioni Attività Fin. correnti		(2)	(2)
<b>B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		<b>19</b>	<b>145</b>
Variazioni Passività Fin. non correnti		(9.144)	(8.950)
Variazioni Passività Fin. correnti		1.495	3.152
Dividendi Distribuiti		(1.806)	(1.806)
<b>C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>(9.455)</b>	<b>(7.604)</b>
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti		-	-
<b>Var. Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>		<b>2.694</b>	<b>(912)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)</b>	<b>12</b>	<b>9.091</b>	<b>9.262</b>



PAGINA IN BIANCO

---



**VIANINI** S.p.A.

**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO**  
**30 giugno 2019**



PAGINA IN BIANCO



## 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 Montello 10, 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 31 dicembre 2018 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 Srl: 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 2019 include il Bilancio Semestrale abbreviato della Capogruppo e delle sue controllate (insieme denominate il "Gruppo"). Per il consolidamento sono state utilizzate le situazioni contabili per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2019 predisposte dagli Amministratori delle singole società consolidate.

La presente relazione finanziaria semestrale è stata autorizzata alla pubblicazione dagli Amministratori in data 26 luglio 2019.

## Conformità ai principi contabili IAS/IFRS

Il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019 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 2018 depositato presso la sede della società Vianini SpA in via Montello, 10 Roma e disponibile sul sito internet [www.vianinispa.it](http://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 2018, 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 2019.

### **Criteri di presentazione**

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2019 è presentato in euro e tutti i valori sono espressi in migliaia di euro, tranne quando espressamente indicato. È costituito dalla Situazione Patrimoniale - Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Rendiconto finanziario, dal prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto e dalle Note Esplicative.

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

I dati patrimoniali di raffronto presentati nelle note di commento si riferiscono alla situazione al 31 dicembre 2018 al fine di consentire una più agevole comprensione della situazione patrimoniale del periodo, mentre i dati economici e del rendiconto finanziario sono raffrontati con i relativi dati del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.



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

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

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

- A partire dal 1° gennaio 2019, il Gruppo ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:
  - “IFRS 16 - “*Leases*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 31 Ottobre 2017 con il Regolamento n. 1986. L’IFRS 16 sostituisce il principio IAS 17 *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4-Determinare se un accordo contiene un leasing, SIC 15-*Leasing* operativo – Incentivi e SIC 27-La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del *leasing*. Il principio fornisce una nuova definizione di *lease* ed introduce un criterio basato sul controllo per distinguere i contratti di *lease* dai contratti per la fornitura di servizi. In particolare, per determinare se un contratto rappresenti o meno un *leasing*, l’IFRS 16 richiede di verificare se il locatario abbia o meno il diritto di controllare l’utilizzo di una determinata attività per un determinato periodo di tempo. Il principio si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente e in tema di rilevazione contabile prevede un unico modello di rilevazione per il locatario (*lessee*) richiedendo, quale regola generale, la rilevazione tra le attività del diritto d’utilizzo del bene (*right-of-use asset*) e al passivo patrimoniale la passività finanziaria (*lease liability*), che rappresenta l’obbligazione a pagare la quota capitale dei canoni di leasing. Non sono, invece, particolarmente rilevanti le modifiche introdotte dal nuovo principio contabile con riferimento al bilancio del locatore (*lessor*).

*Modello contabile per il Locatario*

#### Individuazione del leasing

Alla data di inizio del contratto (*inception date*, anteriore tra quella di stipula del contratto e quella in cui le parti si impegnano a rispettare i termini contrattuali), e successivamente, ad ogni modifica dei termini e delle condizioni contrattuali, la società verifica se lo stesso contiene o rappresenta un *leasing*. In particolare, un contratto contiene o rappresenta un *leasing* se trasferisce il diritto di controllare l’utilizzo di un bene identificato, per un periodo di tempo stabilito, in cambio di un corrispettivo. Per valutare se un contratto contiene o rappresenta un leasing la società:



- valuta se, rispetto all'attività identificata, detiene il diritto di ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici connessi con il suo utilizzo lungo tutto il periodo di utilizzo;
- verifica se il contratto si riferisce all'utilizzo di una attività specificata, esplicitamente o implicitamente, fisicamente distinta o rappresentante sostanzialmente tutta la capacità di un'attività fisicamente distinta. Se il fornitore ha il diritto sostanziale di sostituzione, l'attività non è identificata;
- verifica se ha il diritto di dirigere l'utilizzo dell'attività. La società ritiene di godere di questo diritto quando ha i diritti per assumere le decisioni che sono le più rilevanti per cambiare la modalità e la finalità di utilizzo dell'attività stessa.

Per i contratti contenenti più componenti, di natura *leasing* e non *leasing*, e quindi rientranti sotto altri principi contabili, occorre separare le singole componenti alle quali applicare i rispettivi principi contabili.

La durata del *leasing* inizia quando il locatore mette il bene a disposizione del locatario (*commencement date*) ed è determinata considerando il periodo non annullabile del contratto, cioè il periodo durante il quale le parti hanno dei diritti e degli obblighi legalmente esecutivi (*enforceable*) e include anche i *rent-free period*. A tale durata si aggiunge:

- il periodo coperto da un'opzione di rinnovo del contratto ("opzione di proroga" o *renewal option*), quando la società è ragionevolmente certa di esercitare tale opzione;
- i periodi successivi alla data di risoluzione ("opzione di risoluzione" o *termination option*), quando la società è ragionevolmente certa di non esercitare tale opzione.

Le opzioni di risoluzione detenute solo dal locatore non sono considerate.

La ragionevole certezza di esercitare o meno un'opzione di proroga o risoluzione prevista dal contratto è verificata dalla società alla data di decorrenza, considerando tutti i fatti e le circostanze che generano un incentivo economico all'esercizio o meno dell'opzione, ed è successivamente riverificata ogni qualvolta si presentino eventi significativi o cambiamenti nelle circostanze che potrebbero incidere sulla sua determinazione, e che sono sotto il controllo della società.

#### Contabilizzazione del *leasing*

Alla data di decorrenza del *leasing*, il Gruppo rileva l'attività per il diritto di utilizzo (*Right of Use* o *RoU*) e la passività del *leasing* (*lease liability*).

L'attività consistente nel diritto di utilizzo viene inizialmente valutata al costo, comprensivo dell'importo della valutazione iniziale della passività del *leasing*, rettificato dei pagamenti dovuti per il *leasing* effettuati alla data o prima della data di decorrenza, incrementato dei costi diretti iniziali sostenuti e di una stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività sottostante o per il ripristino dell'attività sottostante o del sito in cui è ubicata, al netto degli incentivi al *leasing* ricevuti.



Il Gruppo valuta la passività del *leasing* al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing non versati alla data di decorrenza. Ai fini dell'attualizzazione il Gruppo utilizza, quando possibile e se evincibile dal contratto, il tasso di interesse implicito del *leasing* o, in alternativa, il tasso di finanziamento marginale (*incremental borrowing rate - IBR*). I pagamenti dovuti per il *leasing* inclusi nella valutazione della passività comprendono i pagamenti fissi, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, gli importi che si prevede di pagare a titolo di garanzia sul valore residuo, il prezzo di esercizio di un'opzione di acquisto (che la società ha la ragionevole certezza di esercitare), i pagamenti dovuti in un periodo di rinnovo facoltativo (se la società ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione di rinnovo) e le penalità di risoluzione anticipata (a meno che la società non abbia la ragionevole certezza di non risolvere anticipatamente il *leasing*).

Il Gruppo ha stimato la durata del leasing di alcuni contratti nei quali agisce da locatario e che prevedono opzioni di rinnovo. La valutazione del Gruppo circa l'esistenza o meno della ragionevole certezza di esercitare l'opzione influenza la stima della durata del leasing, impattando in maniera significativa l'importo delle passività del leasing e delle attività per il diritto di utilizzo rilevate.

Successivamente, l'attività per il diritto di utilizzo viene ammortizzata a quote costanti per l'intera durata del contratto, a meno che il contratto stesso non preveda il trasferimento della proprietà al termine della durata del *leasing* ovvero il costo del *leasing* rifletta il fatto che il locatario eserciterà l'opzione di acquisto. In tale ultima fattispecie l'ammortamento dovrà essere il più breve tra la vita utile del bene e la durata del contratto. Le vite utili stimate delle attività per il diritto di utilizzo sono calcolate secondo il medesimo criterio applicato alle voci di immobilizzazioni di riferimento. Inoltre, l'attività per il diritto di utilizzo viene diminuita delle eventuali perdite per riduzione di valore (*impairment*) e rettificata al fine di riflettere le rimisurazioni della passività del *leasing*.

La passività del *leasing*, successivamente alla valutazione iniziale alla data di decorrenza, è valutata al costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo ed è rimisurata in caso di modifica dei futuri pagamenti dovuti per il *leasing* derivanti da una variazione dell'indice o tasso, in caso di modifica dell'importo che la società prevede di dover pagare a titolo di garanzia sul valore residuo o quando la società modifica la sua valutazione con riferimento all'esercizio o meno di un'opzione di acquisto, proroga o risoluzione. Quando la passività del *leasing* viene rimisurata, il locatario procede ad una corrispondente modifica dell'attività per il diritto di utilizzo. Se il valore contabile dell'attività per il diritto di utilizzo è ridotto a zero, la modifica viene rilevata nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, la società espone le attività per il diritto di utilizzo tra le immobilizzazioni, nella stessa voce nella quale sarebbero esposte tali attività, se fossero di proprietà; e le passività del leasing tra le passività finanziarie. A conto economico gli



interessi passivi sulle passività del leasing costituiscono una componente degli oneri finanziari e sono esposti separatamente dalle quote di ammortamento delle attività per il diritto di utilizzo.

#### *Modello contabile per il Locatore*

##### Individuazione del leasing

Alla data di inizio del contratto e, successivamente, ad ogni modifica dei termini e delle condizioni contrattuali, la società classifica ognuno dei suoi leasing “attivi” come *leasing* finanziario o *leasing* operativo. A tal fine, la società valuta in linea generale se il *leasing* trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante. In tal caso, il *leasing* è classificato quale finanziario, altrimenti quale operativo. Nell'ambito di tale valutazione, la società considera tra i vari indicatori, se la durata del *leasing* copre la maggior parte della vita economica dell'attività sottostante e/o la presenza o meno di opzioni di acquisto ragionevolmente esercitabili. Per i contratti contenenti una componente *leasing* e una o più componenti *leasing* e non *leasing*, la società ripartisce il corrispettivo del contratto applicando l'IFRS 15.

##### Contabilizzazione del leasing

In caso di *leasing finanziario* la società rileva nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria l'attività quale credito ad un valore uguale all'investimento netto nel *leasing*. Per valutare l'investimento netto nel *leasing* la società ricorre al tasso di interesse implicito del *leasing*, definito in modo tale da ricomprendere i costi diretti iniziali. All'investimento netto nel *leasing*, la società applica le disposizioni previste dall'IFRS 9 in tema di eliminazione contabile ed accantonamenti per riduzione di valore.

I proventi finanziari vengono rilevati lungo la durata del *leasing* sulla base di un criterio sistematico.

In caso di *leasing operativo* la società rileva i pagamenti ricevuti come proventi con un criterio a quote costanti lungo la durata del *leasing*.

##### *Prima applicazione dell'IFRS 16*

Il Gruppo Vianini ha applicato l'IFRS 16 a partire dal 1° gennaio 2019; in tale contesto, è stata condotta un'analisi dettagliata per verificare gli impatti derivanti dall'introduzione di tale nuovo principio. In sede di prima applicazione il Gruppo ha adottato l'approccio “Modified Retrospective” cd anche retrospettico “modificato”, che prevede la rilevazione degli impatti derivanti dalla prima applicazione al 1 gennaio 2019 senza rideterminazione dei valori comparativi, determinando il valore del diritto d'uso relativo a ciascun contratto di leasing in misura pari alla passività finanziaria per leasing, rettificata per gli eventuali pagamenti anticipati/maturati al 1 gennaio 2019. Dalle analisi effettuate, relativamente agli impatti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16, si segnala un incremento delle attività per il diritto di utilizzo



(*right-of-use*) pari a circa 391 mila Euro ed un corrispondente effetto negativo sull'indebitamento finanziario netto pari a circa 391 mila milioni di Euro.

La società ha scelto di non applicare il principio IFRS 16 ai contratti di breve durata (*short term lease*), ovvero non oltre i 12 mesi; ai contratti di modesto valore (*low value lease*), ovvero quelli in cui il bene, quando nuovo, oppure il valore complessivo del contratto, siano pari o inferiori a 5.000 euro. Per queste tipologie di contratto la società rileva i pagamenti dovuti come costo con un criterio a quote costanti, o con un altro criterio sistematico, se maggiormente rappresentativo. In caso di *leasing* di breve durata, lo stesso viene considerato quale nuovo *leasing* in caso di modifiche contrattuali o variazioni della durata.

- “*Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 14 Marzo 2019 con il Regolamento n. 412. Le modifiche introdotte, che si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2019, o successivamente e rientranti nell'ordinaria attività di razionalizzazione e di chiarimento dei principi contabili internazionali, riguardano i seguenti principi: (i) IFRS 3 - *Business Combinations* e IFRS 11 - *Joint Arrangements*: lo ISAB ha chiarito come contabilizzare l'incremento di interessenza in una *joint operation* che rispetta la definizione di business; (ii) IAS 12 - *Income Taxes*: lo IASB ha chiarito che gli effetti fiscali correlati al pagamento di dividendi (inclusi i pagamenti relativi a strumenti finanziari classificati nel patrimonio netto) sono rilevati in modo coerente con le transazioni o gli eventi sottostanti che hanno generato gli importi oggetto di distribuzione (es. rilevazione nel prospetto dell'utile/(perdita), ad OCI o nel patrimonio netto); (iii) IAS 23 - *Borrowing Costs*: lo IASB ha chiarito che i *general borrowing* per il calcolo degli oneri finanziari da capitalizzare sui *qualifying assets* non includono i *borrowings* che sono relativi specificatamente ai *qualifying asset* in fase di costruzione o sviluppo. Nel momento in cui tali *qualifying asset* sono disponibili per l'uso, i relativi *borrowings* sono considerati *general borrowing* ai fini dello IAS 23.
- Modifiche allo IAS 19 - *Employee Benefits*. Il documento “*Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)*”, la cui omologazione da parte della UE è avvenuta in data 13 Marzo 2019 con il Regolamento n. 402, chiarisce alcuni aspetti contabili relativi a modifiche, riduzioni o estinzioni di un piano a benefici definiti. Le modifiche si applicano per modifiche di piani, riduzioni o transazioni che si verificano a partire dal 1 Gennaio 2019 o la data in cui vengono applicate per la prima volta.
- Modifiche allo IAS 28 – *Investments in associates and joint venture*. Il documento “*Long-term interests in Associates and Joint Ventures (Amendments to IAS 28)*”, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta l'8 Febbraio 2019 con il Regolamento n. 237, ha l'obiettivo di chiarire alcuni aspetti nei casi in cui le società finanzino società collegate e *joint venture* con azioni privilegiate o mediante finanziamenti per i quali non è previsto il rimborso nel prevedibile futuro (“*Long-Term Interests*” o “LTI”). In particolare,



l'emendamento chiarisce che tali tipologie di crediti, sebbene rappresentino un'estensione dell'investimento netto in tali partecipate a cui si applica lo IAS 28, sono comunque soggette alle disposizioni in materia di riduzione di valore ("*impairment*") dell'IFRS 9. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2019, o successivamente.

- *IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments*, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta in data 23 ottobre 2018 con il Regolamento n. 1595, che fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno. L'IFRIC 23 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2019 o successivamente.
- Modifiche all'IFRS 9 – *Financial Instruments*. Il documento "*Prepayment features with Negative Compensation (Amendments to IFRS 9)*", la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 22 Marzo 2018 con il Regolamento n. 498, ha l'obiettivo di modificare i requisiti dell'IFRS 9 con riferimento alle seguenti due fattispecie: (i) le attività finanziarie che contengono opzioni di pagamento anticipato mediante compensazione negativa possono ora essere valutate al costo ammortizzato o al *fair value* tramite le altre componenti di conto economico complessivo (FVOCI) se soddisfano gli altri requisiti rilevanti dell'IFRS 9; (ii) vengono introdotti nuovi criteri di contabilizzazione nel caso di modifiche non sostanziali che non comportano una *derecognition* in caso di modifiche o scambio di passività finanziarie a tasso fisso. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2019, o successivamente.

Ad eccezione di quanto già in precedenza commentato con riferimento all'IFRS 16, l'adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2019 non ha comportato effettivi significativi.

- **Principi contabili e interpretazioni di prossima applicazione:**

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

- In data 18 maggio 2017, lo IASB ha pubblicato il nuovo *standard* IFRS 17 *Insurance Contracts*, che sostituisce l'attuale IFRS 4. Il nuovo standard sui contratti assicurativi ha l'obiettivo di aumentare la trasparenza sulle fonti di profitto e sulla qualità degli utili realizzati e di garantire una elevata comparabilità dei risultati, introducendo un singolo principio di rilevazione dei ricavi che riflette i servizi forniti. L'IFRS 17 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2021 o successivamente. L'*Endorsement Process* da parte dell'EFRAG è tuttora in corso.
- In data 29 marzo 2018 lo IASB ha pubblicato la versione rivista del *Conceptual Framework for Financial Reporting*. Le principali modifiche rispetto alla versione del 2010 riguardano un nuovo capitolo in tema di valutazione, migliori definizioni e *guidance*, in particolare con riferimento alla



definizione di passività, e chiarimenti di importanti concetti, come *stewardship*, prudenza e incertezza nelle valutazioni. L'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del 2019.

- In data 22 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 3. Il documento "*Amendment to FRS 3 Business Combinations*" ha introdotto una definizione di business molto più restrittiva rispetto a quella contenuta nell'attuale versione dell'IFRS 3, nonché un percorso logico da seguire per verificare se una transazione è configurabile come una "*business combination*" o una semplice acquisizione di un *asset*. L'emendamento dovrà essere applicato alle acquisizioni che si verificano a partire dal 1° gennaio 2020. L'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del 2019.
- In data 31 ottobre 2018 lo IASB ha pubblicato il documento "*Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material*" con l'obiettivo di affinare e di allineare la definizione di "*Material*" presente in alcuni IFRS, in modo che la stessa sia anche coerente con il nuovo *Conceptual Framework for Financial Reporting* approvato a Marzo 2018. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020. È consentita l'applicazione anticipata. L'omologazione da parte dell'UE è prevista nel corso del 2019.

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

## PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

### Area di consolidamento

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

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

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

(1) detenuta tramite Domus Italia Spa

(2) detenuta tramite Domus Italia 2 Srl



## Uso di stime

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

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

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

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

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

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

## Gestione dei rischi

L'attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all'attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di 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.

- *Rischio di variazione di fair value degli investimenti immobiliari*

Gli investimenti immobiliari del gruppo sono valutati al fair value e le relative variazioni sono contabilizzate a Conto Economico. Il Gruppo monitora costantemente l'andamento del mercato residenziale italiano ed in particolare quello romano il cui numero delle transazioni, favorito - quanto alle compravendite - anche dalle condizioni favorevoli sul mercato del credito in termini di tassi di interesse, si è confermato positivo. I prezzi di compravendita, così come i canoni di locazione, si presentano stazionari.

- *Rischio di liquidità*

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

- *Rischio di credito*

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

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

Da sottolineare inoltre anche una limitata concentrazione dei crediti.



- *Rischio di variazione dei flussi finanziari*

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

I debiti finanziari a tasso variabile al 30 giugno 2019 ammontano a 224,3 milioni di euro. A fronte del rischio di variazione dei tassi di interesse, si rileva che è stato sottoscritto un Accordo di Hedging, in cui si prevede, a far data dal 1° gennaio 2017, la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro, corrispondente al 34,3% del nozionale stesso.

### ***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 2019 pari a 35,3 milioni di Euro a fronte di un patrimonio netto di Gruppo di 99,1 milioni di Euro). La quotazione del titolo risente delle condizioni ancora generalmente depresse e altamente volatili dei mercati finanziari, risultato significativamente distante dalla valutazione basata sui fondamentali del Gruppo espressa dal valore economico.



## ATTIVITA'

### 1. Immobilizzazioni immateriali

<i>Costo storico</i>	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2018	1	60	5	21	30	117
Incrementi						0
31.12.2018	1	60	5	21	30	117
	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2019	1	60	5	21	30	117
Incrementi		2				2
30.06.2019	1	62	5	21	30	119
	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2018	-	36	3	11	6	56
Incrementi	1	12	1	5	5	24
31.12.2018	1	48	4	16	11	80
	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2019	1	48	4	16	11	80
Incrementi		6	1	2	3	12
30.06.2019	1	54	5	18	14	92
	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2018	-	24	2	10	24	60
31.12.2018	-	12	1	5	19	37
30.06.2019	-	8	0	3	16	27

### 2. Immobili, impianti e macchinari

<i>Costo storico</i>	Terreni e fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Attività per diritti di utilizzo	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2018	14.498	18.299	1.523	-	243	257	34.820
Incrementi	72				181		253
Decrementi	(73)				(7)		(80)
Riclassifiche		(6)			(2)		(8)
31.12.2018	14.497	18.293	1.523	-	415	257	34.985
01.01.2019	14.497	18.293	1.523	-	415	257	34.985
Adozione IFRS 16				425			425
01.01.2019 rettificato	14.497	18.293	1.523	425	415	257	35.410
Incrementi					80	118	198
30.06.2019	14.497	18.293	1.523	425	495	375	35.608
	Terreni e fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Attività per diritti di utilizzo	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2018	13.272	18.299	1.523	-	223		33.317
Incrementi	46				9		55
Decrementi					(2)		(2)
Riclassifiche		(6)			(2)		(8)



<b>31.12.2018</b>	<b>13.318</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	-	<b>228</b>	<b>33.362</b>
<b>01.01.2019</b>	13.318	18.293	1.523	-	228	<b>33.362</b>
Incrementi	23			33	14	70
<b>30.06.2019</b>	<b>13.341</b>	<b>18.293</b>	<b>1.523</b>	<b>33</b>	<b>242</b>	<b>33.432</b>
<b>Valore netto</b>						
<b>01.01.2018</b>	<b>1.226</b>	-	-	-	<b>20</b>	<b>257 1.503</b>
<b>31.12.2018</b>	<b>1.179</b>	-	-	-	<b>187</b>	<b>257 1.623</b>
<b>30.06.2019</b>	<b>1.156</b>	-	-	<b>392</b>	<b>253</b>	<b>375 2.176</b>

La voce “Attività per diritti di utilizzo” è composta quasi esclusivamente dal contratto di locazione della sede sociale delle società del Gruppo Domus Italia, il cui valore complessivo attualizzato è stato iscritto tra le attività materiali in applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

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

### 3. Investimenti immobiliari

	01.01.2018	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2018
Investimenti immobiliari	232.929	167	(471)	37.627	6.608	<b>276.860</b>
<b>Totale</b>	<b>232.929</b>	<b>167</b>	<b>(471)</b>	<b>37.627</b>	<b>6.608</b>	<b>276.860</b>

  

	01.01.2019	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	30.06.2019
Investimenti immobiliari	<b>276.860</b>		(245)			<b>276.615</b>
<b>Totale</b>	<b>276.860</b>	-	<b>(245)</b>	-	-	<b>276.615</b>

Gli immobili sono iscritti al fair value sulla base di perizie tecniche effettuate da esperti indipendenti. Tali perizie sono ancora ritenute valide dagli Amministratori in quanto nel 1° semestre 2019 non vi sono stati cambiamenti nelle condizioni economiche del mercato immobiliare, in particolare di quello romano, tali da richiedere un aggiornamento delle suddette perizie.

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



	Valore Contabile al 30.06.2019	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	data ultima perizia
<i>Primo Portafoglio</i>	104.265	fair value	104.265	feb-19
<i>Secondo Portafoglio</i>	172.350	fair value	172.350	feb-19
<b>Totale Investimenti immobiliari</b>	<b>276.615</b>		<b>276.615</b>	
<i>Secondo Portafoglio</i>	111.203	costo	128.307	feb-19
<b>Totale Rimanenze</b>	<b>111.203</b>		<b>128.307</b>	
<b>Totale Progetti di Sviluppo</b>	<b>387.818</b>		<b>404.922</b>	

<i>Asset Immobiliari</i>	Valore Contabile al 30.06.2019	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative Clausole contrattuali
<b>Primo Portafoglio</b>					
Investimenti Immobiliari	104.265	1.738	mutui ipotecari a tasso fisso	2038/2043	nessuna
		55.617	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2044	nessuna
<b>Totale Primo Portafoglio</b>	<b>104.265</b>	<b>57.355</b>			
<b>Secondo Portafoglio</b>					
Investimenti Immobiliari	172.350		mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2023/2037	nessuna
Rimanenze	111.203	168.647			
<b>Totale Secondo Portafoglio</b>	<b>283.553</b>	<b>168.647</b>			
<b>Totale Progetti di Sviluppo</b>	<b>387.818</b>	<b>226.002</b>			

#### 4. Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto

Partecipazioni in imprese collegate	01.01.2018	Incrementi / (Decrementi)	31.12.2018	% possesso
ANGITOLA Scarl in liquidazione	8		8	50,0%
Rofin 2008 Srl	2	(2)	-	20,0%
<b>Totale</b>	<b>10</b>	<b>(2)</b>	<b>8</b>	

Partecipazioni in imprese collegate	01.01.2019	Incrementi / (Decrementi)	30.06.2019	% possesso
ANGITOLA Scarl in liquidazione	8	(8)	-	
<b>Totale</b>	<b>8</b>	<b>(8)</b>	<b>-</b>	

Nel corso del primo semestre 2019 la Angitola Scarl è stata liquidata.



## 5. Partecipazioni e titoli non correnti

	01.01.2018	Incrementi /(Decrementi)	31.12.2018	% possesso
Consorzio Eurofer	1		1	19,6%
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	

	01.01.2019	Incrementi /(Decrementi)	30.06.2019	% possesso
Consorzio Eurofer	1		1	19,6%
<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	

## 6. Attività finanziarie non correnti

La voce, pari a 3 mila euro, è costituita da crediti verso altri per depositi cauzionali con scadenza inferiore ai cinque esercizi.

## 7. Imposte

<i>in migliaia di euro</i>	01.01.2018	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	31.12.2018
Imposte differite attive	5.187	1.144	(1.452)	176	5.055
Imposte differite passive	6.657	1.904			8.561
<b>Totale</b>	<b>(1.470)</b>	<b>(760)</b>	<b>(1.452)</b>	<b>176</b>	<b>(3.506)</b>

  

	01.01.2019	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	30.06.2019
Imposte differite attive	5.055	235	(863)	297	4.724
Imposte differite passive	8.561				8.561
<b>Totale</b>	<b>(3.506)</b>	<b>235</b>	<b>(863)</b>	<b>297</b>	<b>(3.837)</b>

Le imposte differite attive sono pari a 4,7 milioni di euro (5,1 milioni di euro al 31 dicembre 2018) 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 8,5 milioni di euro (8,5 milioni di euro al 31 dicembre 2017), si riferiscono principalmente agli effetti fiscali calcolati sulla rivalutazione degli investimenti immobiliari.

Le attività per imposte correnti, pari a 949 mila euro, sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP.

Le imposte a Conto Economico sono così composte:



	30.06.2019	30.06.2018
Onere (Provento) da consolidato fiscale	(155)	(248)
IRAP	221	180
<b>Imposte correnti</b>	<b>66</b>	<b>(68)</b>
Accantonamento imposte differite passive	-	514
<b>Imposte differite</b>	<b>-</b>	<b>514</b>
Accertamento imposte differite attive	(235)	(708)
Utilizzo imposte differite attive	863	717
<b>Imposte anticipate</b>	<b>628</b>	<b>9</b>
<b>Totale imposte</b>	<b>694</b>	<b>455</b>
Totale Ires corrente e differita	447	166
Totale Irap corrente e differita	247	289
<b>Totale Imposte</b>	<b>694</b>	<b>455</b>

## 8. Rimanenze

	30.06.2019	31.12.2018
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	111.203	119.942
Prodotti finiti e in corso di costruzione	717	717
<b>Rimanenze</b>	<b>112.063</b>	<b>120.802</b>

La variazione degli immobili in corso di costruzione è dovuta principalmente alla vendita di unità immobiliari.

## 9. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	30.06.2019	31.12.2018
Crediti verso clienti entro l'esercizio	2.817	3.050
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.005)	(886)
<b>Crediti verso clienti</b>	<b>1.812</b>	<b>2.164</b>
Crediti verso altre imprese correlate	2.987	5.650
<b>Crediti verso correlate</b>	<b>2.987</b>	<b>5.650</b>
Anticipi a fornitori	5	3
<b>Crediti commerciali entro l'esercizio</b>	<b>4.804</b>	<b>7.817</b>
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	180	183
<b>Totale crediti commerciali</b>	<b>4.984</b>	<b>8.000</b>



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

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

#### **10. Attività finanziarie correnti**

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Crediti per interessi anticipati	2	1
<b>Totale attività finanziarie correnti</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

#### **11. Altre attività correnti**

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Crediti verso controllanti	2.719	2.963
Crediti verso correlate	-	199
<b>Crediti per altre attività correnti verso correlate</b>	<b>2.719</b>	<b>3.162</b>
Crediti verso altri	366	396
<b>Totale altre attività correnti</b>	<b>3.085</b>	<b>3.558</b>

La voce “crediti verso controllanti” è costituita principalmente dai crediti verso la Caltagirone SpA per l’adesione al consolidato fiscale (560 mila euro), al consolidato IVA (1,2 milioni di euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 Srl (873mila euro).

#### **12. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Depositi bancari e postali	8.765	6.386
Denaro e valori in cassa	326	11
<b>Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti</b>	<b>9.091</b>	<b>6.397</b>



## PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

### 13. Patrimonio netto

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

Le movimentazioni intervenute nei conti di Patrimonio Netto della Capogruppo sono relative alla contabilizzazione di proventi e oneri imputati a Patrimonio netto e all'attuazione delle deliberazioni assembleari della Capogruppo del 16 aprile 2019.

Nel corso del periodo si è distribuito agli azionisti il dividendo 2018 nella misura di 0,06 euro per ogni azione ordinaria, per un importo complessivo pari a 1,8 milioni di euro.

### Capitale sociale

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

### Riserve

Il dettaglio riserve è così composto:

	30.06.2019	31.12.2018
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	17	17
Plusvalenza azioni proprie al netto effetto fiscale	2.679	2.679
Riserva FV derivati al netto dell'effetto fiscale	(1.241)	(691)
Riserva FV investimenti immobiliari al netto dell'effetto fiscale	458	458
Risultati esercizi precedenti	14.061	13.996
<b>Totale Riserve</b>	<b>68.912</b>	<b>69.397</b>

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



#### 14. Benefici ai dipendenti e costi del personale

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

La movimentazione del TFR risulta la seguente:

<i>In migliaia di euro</i>	2019	2018
<b>Passività netta a inizio periodo</b>	<b>41</b>	<b>68</b>
Costo corrente dell'esercizio	10	24
Interessi passivi (attivi) netti	-	1
(Utili)/Perdite attuariali	-	(10)
Variazioni passività destinate alla vendita	2	4
(Prestazioni pagate)	(7)	(46)
<b>Passività netta a fine periodo</b>	<b>46</b>	<b>41</b>

#### Costo del personale

	30.06.2019	30.06.2018
Salari e stipendi	139	171
Oneri sociali	44	55
Accantonamento per TFR	10	12
<b>Totale costi del personale</b>	<b>193</b>	<b>238</b>

#### Forza lavoro

	30.06.2019	31.12.2018	Media 2019	Media 2018
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	5	5	5	6
<b>Totale</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

#### 15. Passività finanziarie non correnti e correnti

	30.06.2019	31.12.2018
Debiti verso banche	194.590	203.503
Derivati	2.771	1.542
Debiti per beni in leasing	334	-
<b>Totale passività finanziarie non correnti</b>	<b>197.695</b>	<b>205.045</b>
Debiti verso banche	10.184	8.380
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	4.899	5.204
Debiti finanziari verso correlate	26.233	26.321



Ratei passivi su interessi	279	232
Debiti per beni in leasing	57	-
<b>Totale passività finanziarie correnti</b>	<b>41.652</b>	<b>40.137</b>
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>239.347</b>	<b>245.182</b>

Le passività finanziarie non correnti, pari a 198 milioni di euro, sono riferibili alle società del Gruppo Domus Italia. In particolare:

- 118,3 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Banca IMI SpA a valere sull'ammontare massimo (pari a 130 milioni) concesso; tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultano rispettati;
- 76,3 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 2,8 milioni di euro sono relativi alla valutazione *mark to market* dei derivati di copertura sui tassi di interesse dei contratti di finanziamenti stipulati presso Banca IMI SpA;
- 334 mila euro debiti relativi ai diritti di utilizzo dei beni in leasing iscritti in applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Le passività finanziarie correnti sono pari a 41,7 milioni di euro. In particolare:

- 10,2 milioni di euro sono rappresentati dall'utilizzo di linee di credito messe a disposizione dal sistema bancario;
- 26,2 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti dell'Istituto Finanziario 2012 SpA, società sotto comune controllo;
- 4,9 milioni di euro sono rappresentati dalla quota a breve termine dei mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati.

## 16. Fondi correnti

	<b>Rischi per contenziosi</b>	<b>Altri rischi</b>	<b>Totale</b>
Saldo al 1 gennaio 2018	921	2.612	3.533
Accantonamenti	60		60
Utilizzi	(121)	(121)	(242)
Riclassifiche		(528)	(528)
<b>Saldo al 31 dicembre 2018</b>	<b>860</b>	<b>1.963</b>	<b>2.823</b>
Di cui:			
Quota corrente	860		860
Quota non corrente		1.963	1.963
<b>Totale</b>	<b>860</b>	<b>1.963</b>	<b>2.823</b>



Saldo al 1 gennaio 2019	860	1.963	2.823
Accantonamenti			-
Utilizzi			-
<b>Saldo al 30 giugno 2019</b>	<b>860</b>	<b>1.963</b>	<b>2.823</b>
Di cui:			
Quota corrente	860		860
Quota non corrente		1.963	1.963
<b>Totale</b>	<b>860</b>	<b>1.963</b>	<b>2.823</b>

I fondi per contenziosi sono costituiti per 800mila 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.

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

## **17. Debiti commerciali**

*In migliaia di euro*

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Debiti verso società collegate	-	14
Debiti verso società controllanti	-	7
Debiti verso altre imprese correlate	351	488
<b>Debiti verso correlate</b>	<b>351</b>	<b>509</b>
Debiti verso fornitori	658	970
Acconti	2	5
<b>Totale debiti commerciali</b>	<b>1.011</b>	<b>1.484</b>

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



## 18. Altre passività correnti

	30.06.2019	31.12.2018
Debiti verso controllanti	68	720
Debiti verso correlate	9	21
<b>Debiti verso correlate</b>	<b>77</b>	<b>741</b>
Debiti verso istituti previdenziali	27	27
Debiti verso il personale	9	4
Debiti per IVA	162	141
Debiti per ritenute	33	30
e Irpef		
Depositi cauzionali	1.227	1.201
Debiti verso altri	472	511
Risconti passivi	604	539
<b>Totale altri debiti correnti</b>	<b>2.611</b>	<b>3.194</b>



## CONTO ECONOMICO

### 19. Ricavi operativi

	30.06.2019	30.06.2018
Ricavi provenienti dai contratti con i clienti	14.700	15.639
Variazione rimanenze	(8.739)	(10.210)
Altri ricavi	380	2.117
<b>Totale Ricavi operativi</b>	<b>6.341</b>	<b>7.546</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>2.878</i>	<i>2.144</i>

I ricavi operativi al 30 giugno 2019, realizzati completamente in Italia, sono pari a 6,3 milioni di euro (7,5 milioni al 30 giugno 2018), e sono composti principalmente da ricavi derivanti da locazione immobiliare per 3,1 milioni di euro (2,4 milioni di euro al 30 giugno 2018), ricavi derivanti dalla garanzia di canone per 2,8 milioni di euro (2,1 milioni di euro al 30 giugno 2018), ricavi derivanti dalla vendita di alcune unità immobiliari al netto della variazione delle rimanenze del periodo per 73 mila euro (488 mila euro al 30 giugno 2018). Si fa presente che gli altri ricavi al 30 giugno 2018 includevano la valutazione al fair value di un immobile destinato alla locazione per 1,8 milioni di euro.

### 20. Costi Operativi

	30.06.2019	30.06.2018
Acquisti materie prime	88	135
<b>Costi per materie prime</b>	<b>88</b>	<b>135</b>
Consulenze	190	160
Prestazioni di servizio correlate	192	379
Prestazioni di servizio varie	649	764
Assicurazioni	43	107
Amministratori e Sindaci	110	125
Altri costi	-	15
<b>Costi per servizi</b>	<b>1.184</b>	<b>1.550</b>
Fitti	29	63
Altri	12	15
<b>Totale costi per godimento beni di terzi</b>	<b>41</b>	<b>78</b>
Imposte indirette	666	725
Oneri diversi di gestione terzi	148	349
<b>Totale altri costi</b>	<b>814</b>	<b>1.074</b>
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>2.039</b>	<b>2.702</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>221</i>	<i>423</i>



## 21. Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni

	30.06.2019	30.06.2018
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	12	12
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	70	25
Svalutazione crediti	178	47
<b>Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti</b>	<b>260</b>	<b>84</b>

## 22. Risultato della gestione finanziaria

	30.06.2019	30.06.2018
Interessi passivi su debiti verso banche	10	12
Interessi passivi per mutui	695	982
Interessi passivi su finanziamenti	1.403	1.437
Commissioni e spese bancarie	28	31
Commissioni su fidejussioni	7	9
Oneri su derivati	311	330
Oneri su finanziamenti	255	287
Interessi passivi su TFR	-	1
Altri	2	6
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>2.711</b>	<b>3.095</b>
<i>di cui verso correlate</i>	<i>89</i>	<i>90</i>

## 23. Utile per azione

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

	30.06.2019	30.06.2018
Risultato netto (in migliaia di euro)	46	89
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (in migliaia)	30.105	30.105
<b>Risultato base per azione (euro per azione)</b>	<b>0,002</b>	<b>0,003</b>

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



## 24. 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>Gruppo Vianini</b>
<b>30.06.2018</b>			
Ricavi di settore da terzi	7.428	118	7.546
<b>Ricavi di settore</b>	<b>7.428</b>	<b>118</b>	<b>7.546</b>
<b>Risultato di settore (MOL)</b>	<b>5.447</b>	<b>(976)</b>	<b>4.471</b>
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(58)	(26)	(84)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>5.389</b>	<b>(1.002)</b>	<b>4.387</b>
Risultato della gestione finanziaria			(3.095)
Risultato netto della valutazione delle partec. ad equity			-
<b>Risultato ante imposte</b>			<b>1.292</b>
Imposte			(455)
<b>Risultato del periodo</b>			<b>837</b>
	<b>Gestione immobiliare</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Consolidato</b>
Attività di settore	419.101	7.729	426.830
Passività di settore	255.360	10.068	265.428
Investimenti in attività materiali e immateriali	26	72	98

  

<i>In migliaia di euro</i>	<b>Gestione immobiliare</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Gruppo Vianini</b>
<b>30.06.2019</b>			
Ricavi di settore da terzi	6.320	21	6.341
<b>Ricavi di settore</b>	<b>6.320</b>	<b>21</b>	<b>6.341</b>
<b>Risultato di settore (MOL)</b>	<b>4.629</b>	<b>(608)</b>	<b>4.021</b>
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(223)	(37)	(260)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>4.406</b>	<b>(645)</b>	<b>3.761</b>
Risultato della gestione finanziaria			(2.711)
Risultato netto della valutazione delle partec. ad equity			-
<b>Risultato ante imposte</b>			<b>1.050</b>
Imposte			(694)
<b>Risultato del periodo</b>			<b>356</b>
	<b>Gestione immobiliare</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Consolidato</b>
Attività di settore	407.337	6.389	413.726
Passività di settore	242.544	11.864	254.408
Investimenti in attività materiali e immateriali	82	118	200

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.



## 25. Transazioni con parti correlate

Le operazioni poste in essere dalle società del Gruppo con parti correlate ivi incluse le operazioni infragrupo, 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</b>						
<b>31 dicembre 2018</b>						
Crediti commerciali			5.650	<b>5.650</b>	<b>8.000</b>	70,63%
Altre attività correnti	2.964		198	<b>3.162</b>	<b>3.558</b>	88,87%
Debiti commerciali	7	14	488	<b>509</b>	<b>1.484</b>	34,30%
Passività finanziarie correnti			26.321	<b>26.321</b>	<b>40.137</b>	65,58%
Altre passività correnti	720		21	<b>741</b>	<b>3.194</b>	23,20%
<b>Rapporti economici</b>						
<b>30 giugno 2018</b>						
Altri ricavi operativi			2.127	<b>2.127</b>	<b>15.639</b>	13,60%
Costi per materie prime			17	<b>17</b>	<b>2.117</b>	0,80%
Altri costi operativi			423	<b>423</b>	<b>2.702</b>	15,66%
Oneri finanziari	4		86	<b>90</b>	<b>3.095</b>	2,91%

30.06.2019 (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</b>						
Crediti commerciali			2.987	<b>2.987</b>	<b>4.984</b>	59,93%
Altre attività correnti	2.719			<b>2.719</b>	<b>3.085</b>	88,14%
Debiti commerciali			351	<b>351</b>	<b>1.011</b>	34,72%
Passività finanziarie correnti			26.279	<b>26.279</b>	<b>41.652</b>	63,09%
Altre passività correnti	68		9	<b>77</b>	<b>2.611</b>	2,95%
<b>Rapporti economici</b>						
Ricavi			2.806	<b>2.806</b>	<b>14.700</b>	19,09%
Altri ricavi operativi			72	<b>72</b>	<b>380</b>	18,95%
Altri costi operativi			221	<b>221</b>	<b>2.039</b>	10,84%
Oneri finanziari			89	<b>89</b>	<b>2.711</b>	3,28%

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 (2,8 milioni di euro);
- le altre attività correnti sono relative principalmente ai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (560 mila euro), al consolidato IVA (1 milione di euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (873mila euro).
- i debiti commerciali sono principalmente nei confronti di Vianini Lavori SpA per lavori di edilizia residenziale (175 mila euro) e di Intermedia Srl per servizi di agenzia (72 mila euro).



- euro);
- le passività finanziarie non correnti sono relative a finanziamenti ricevuti da Istituto Finanziario SpA (26,3 milioni di euro);
  - i ricavi operativi sono nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (2,8 milioni di euro);
  - gli altri costi operativi sono costituiti principalmente dai costi per servizi di agenzia verso Intermedia Srl (133 mila euro);
  - gli oneri finanziari sono costituiti principalmente da interessi passivi verso Istituto Finanziario SpA (86 mila euro).

## 26. Posizione finanziaria netta

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

<i>In migliaia di euro</i>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.06.2018</b>
A. Cassa	326	11	234
B. Depositi bancari	8.765	6.386	9.028
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-	-
<b>D. Liquidità (A)+(B)</b>	<b>9.091</b>	<b>6.397</b>	<b>9.262</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-	-
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-	-
F. Debiti bancari correnti	10.184	8.380	7.408
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	4.899	5.204	6.214
H. Debiti verso altri finanziatori correnti	26.569	26.553	26.792
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>41.652</b>	<b>40.137</b>	<b>40.414</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	26.279	26.321	26.147
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (I)-(E)-(D)</b>	<b>32.559</b>	<b>33.739</b>	<b>31.149</b>
K. Debiti bancari non correnti	194.590	203.503	206.729
L. Obbligazioni emesse	-	-	-
M. Altri debiti non correnti	3.105	1.542	1.166
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>197.695</b>	<b>205.045</b>	<b>207.895</b>
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-	-
<b>O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)</b>	<b>230.254</b>	<b>238.784</b>	<b>239.044</b>



## 27. Gerarchia del fair value secondo IFRS 13

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

31-dic-18	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>Attività valutate al fair value available for sale</b>					
Investimenti immobiliari	3		276.860		<b>276.860</b>
<b>Totale attività</b>		-	<b>276.860</b>	-	<b>276.860</b>
<b>Passività valutate al fair value available for sale</b>					
Passività finanziarie non correnti	15		1.542		<b>1.542</b>
<b>Totale passività</b>		-	<b>1.542</b>	-	<b>1.542</b>

30-giu-19	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
<b>Attività valutate al fair value available for sale</b>					
Investimenti immobiliari	3		276.615		<b>276.615</b>
<b>Totale attività</b>		-	<b>276.615</b>	-	<b>276.615</b>
<b>Passività valutate al fair value available for sale</b>					
Passività finanziarie non correnti	15		2.771		<b>2.771</b>
<b>Totale passività</b>		-	<b>2.771</b>	-	<b>2.771</b>

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

In data 22 luglio 2019 è stata realizzata la fusione per incorporazione inversa della controllata Domus Italia 2 srl in Domus Roma 15 s.r.l.



## Elenco delle partecipazioni al 30.06.2019

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	55,00%
<b>IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO DEL PATRIMONIO NETTO</b>						
ANGITOLA scarl in liquidazione	ROMA	15.300,00	Euro	50,00%	-	

# VIANINI

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

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

1. I sottoscritti Avv. Elena De Simone, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Dott. Rosario Testa, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Vianini S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2019.
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, 26 luglio 2019

**Il Presidente**

F.to Elena De Simone

**Il Dirigente Preposto**

F.to Rosario Testa



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Ettore Petrolini, 2  
00197 ROMA RM  
Telefono +39 06 80961.1  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](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 2019. 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.



**Gruppo Vianini**

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato  
30 giugno 2019

## **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 2019 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, 30 luglio 2019

KPMG S.p.A.

Marcella Baiistreri  
Socio