



VIANINI S.p.A.

RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
30 giugno 2020



PAGINA IN BIANCO



Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente

Elena De Simone

Consiglieri

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

Collegio dei Sindaci

Presidente

Alberto De Nigro

Sindaci Effettivi

Giampiero Tasco
Fabiana Flamini

Dirigente Preposto

Rosario Testa

Società di revisione

KPMG SpA

** Amministratori Indipendenti*



PAGINA IN BIANCO



INDICE

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE	7
BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2020	15
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO	23



PAGINA IN BIANCO



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Premessa

La presente relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 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 2019, ad eccezione di quelli aventi efficacia dal 1° gennaio 2020 descritti nel paragrafo "Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo" delle note esplicative al Bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Implicazioni sulla diffusione della pandemia Covid-19

Nel corso del primo semestre del 2020 l'attività di locazione esercitata dal Gruppo ha risentito degli effetti della pandemia da Covid-19 ed in particolare delle conseguenti misure restrittive poste in essere da parte delle autorità pubbliche per il suo contenimento che hanno inciso sui volumi delle nuove transazioni in quanto l'attività di commercializzazione e i relativi contatti con la potenziale clientela sono stati sospesi per circa tre mesi. Successivamente, il riavvio di tale attività ha comportato un periodo di adattamento per ritornare alla normalità.

Il Gruppo ha agito tempestivamente monitorando gli effetti sia in termini di ricavi che di solvibilità dei crediti e mettendo in atto interventi mirati a garantire la salute e la sicurezza della propria forza lavoro.

Informazioni sulla gestione

A seguito della scissione del ramo vendite relativo alla controllata Domus Roma 15 Srl, avvenuta nel secondo semestre 2019, che aveva comportato l'uscita dei soci terzi dal Patrimonio complessivo, il Gruppo ha rappresentato gli effetti della scissione come discontinued operations, ai sensi del principio contabile IFRS 5; pertanto, i valori del 30 giugno 2019 relativi alle attività cedute sono stati riesposti riclassificandoli nella corrispondente voce di bilancio.

Di seguito si riportano i principali dati di conto economico consolidato al 30 giugno 2020 con il confronto dei dati dello stesso periodo dell'esercizio precedente:



<i>valori in migliaia di euro</i>	30.06.2020	30.06.2019 riclassificato	Variazione	Variazione %	30.06.2019 pubblicato
Ricavi operativi	4.358	6.284	(1.926)	(30,6%)	6.341
Ricavi derivanti da contratto	3.909	7.042	(3.133)	(44,5%)	14.700
Variazione rimanenze	-	(1.138)	1.138	(100,0%)	(8.739)
Altri ricavi operativi	449	380	69	18,2%	380
Costi operativi	(2.027)	(2.150)	123	5,7%	(2.320)
Costi per materie prime	(7)	(7)	-	0,0%	(88)
Costo del lavoro	(193)	(193)	-	0,0%	(193)
Altri costi operativi	(1.827)	(1.950)	123	6,3%	(2.039)
Margine Operativo Lordo	2.331	4.134	(1.803)	(43,6%)	4.021
Ammortamenti, accantonamenti e sval.	(73)	(260)	187	71,9%	(260)
Reddito Operativo	2.258	3.874	(1.616)	(41,7%)	3.761
Oneri finanziari	(2.086)	(2.711)	625	23,1%	(2.711)
Risultato Gestione Finanziaria	(2.086)	(2.711)	625	23,1%	(2.711)
Risultato ante imposte	172	1.163	(991)	(85,2%)	1.050
Imposte	(151)	(726)	575	79,2%	(694)
Risultato delle Attivita' Continuate	21	437	(416)	(95,2%)	356
Risultato delle attivita' cessate	-	(81)	81	(100,0%)	-
Risultato del periodo	21	356	(335)	(94,1%)	356
Quota delle minoranze	-	310	(310)	(100,0%)	310
Risultato di competenza del Gruppo	21	46	(25)	(54,3%)	46

Il Gruppo Vianini chiude il primo semestre 2020 con un risultato positivo pari a 21 mila euro, sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2019 (46 mila euro). Il Gruppo Domus contribuisce a tale risultato per 495 mila euro (566 mila euro al 30 giugno 2019).

Il Margine Operativo Lordo risulta pari a 2,3 milioni di euro (4,1 milioni di euro al 30 giugno 2019); l'apporto del comparto immobiliare è stato pari a 2,9 milioni di euro (4,7 milioni di euro al 30 giugno 2019).

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 2,1 milioni di euro (negativo per 2,7 milioni di euro al 30 giugno 2019), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare.



L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2020 è il seguente:

<i>Valori in migliaia di Euro</i>	30.06.2020	31.12.2019
Attività finanziarie correnti	3	1
Disp.liquide e mezzi equivalenti	2.793	7.278
Passività finanziarie non correnti	(159.170)	(160.524)
Passività finanziarie correnti	(15.712)	(15.853)
Posizione Finanziaria Netta (Indebitamento Finanziario Netto)	(172.086)	(169.098)

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a 172,1 milioni di euro (169,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019), di cui 161,1 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente all'attività del Gruppo Domus e risulta in incremento rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto del flusso di cassa operativo.

Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto consolidato di Gruppo al 30 giugno 2020 è pari a 109,1 milioni di euro, sostanzialmente in linea con il dato del 31 dicembre 2019 (109,2 milioni di euro).

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

	1° Sem 2020	1° Sem 2019
Equity Ratio (<i>Patrimonio Netto/totale attivo</i>)	0,4	0,4
Indice di liquidità (<i>Attività correnti/Passività correnti</i>)	0,9	2,9
Indice di struttura 1° (<i>Patrimonio Netto/Attività non correnti</i>)	0,4	0,6
ROI (<i>Return on Investment- Risultato operativo/Capitale investito</i>)*	0,8	0,9
ROE (<i>Return on Equity- Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto</i>)*	0,1	0,4

* 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. Con riferimento all'indice di liquidità, si segnala che il decremento deriva dall'operazione di scissione del ramo vendite relativo alla controllata Domus Roma 15 S.r.l., avvenuta nel secondo semestre 2019.



Gli indici economici ROI e ROE risultano sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Operazioni con imprese correlate

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

Inoltre si precisa che, nel semestre in esame, la Capogruppo, sulla base del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate, adottato con delibera n.17221 del 12 marzo 2010, non ha concluso operazioni di maggior rilevanza né operazioni ordinarie rilevanti, come definite dal Regolamento stesso, tali da 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; l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel 2020, anche alla luce dell'impatto della pandemia



da Covid-19, sul presupposto di una criticità del mercato congiunturale e non strutturale, si è confermato sostanzialmente stabile.

- *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 sante la natura del business.

- *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 ammontano a 173,1 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 la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

Continuità aziendale

Oltre a quanto evidenziato nel paragrafo dedicato ai rischi aziendali, non si rilevano problematiche riguardanti la continuità aziendale. Il Gruppo non ha avuto impatti significativi conseguenti il Covid-19, è dotato di adeguate linee di credito e non presenta situazioni di incertezza tali da comprometterne la capacità di svolgimento dell'attività operativa.

Altre informazioni

Al 30 giugno 2020 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (6 nel 2019) 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

L'Assemblea degli Azionisti del 23 Aprile 2020 ha nominato, per il triennio 2020-2022, 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 2020 ha confermato Presidente l'avv. Elena De Simone.

Nella stessa riunione il Consiglio ha confermato anche per il 2020 l'incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari della Società al Dott. Rosario Testa. Infine il Consiglio di Amministrazione ha nominato quali componenti



dell'Organismo di Vigilanza nominato per il triennio 2020-2022, 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, compatibilmente con le misure restrittive adottate dalle autorità pubbliche per il contenimento della pandemia da Covid-19, prosegue l'attività di locazione.

A tal fine si precisa che le criticità macroeconomiche derivanti dalla pandemia da Covid-19, sono state considerate congiunturali e non strutturali nel mercato residenziale in cui opera il Gruppo Vianini. Il segmento residenziale si posiziona infatti tra i comparti più resilienti e solidi del mercato immobiliare. Il Gruppo persegue pertanto l'obiettivo di consolidare il portafoglio clienti esistente e di incrementarne i volumi.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

Roma, 28 luglio 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Elena De Simone



PAGINA IN BIANCO



VIANINI S.p.A.

BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO
30 giugno 2020



Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

ATTIVITA'	30.06.2020	31.12.2019
<i>in migliaia di euro</i>		
Attività immateriali a vita definita	14	18
Immobili, impianti e macchinari	2.133	2.055
Investimenti immobiliari	276.420	276.420
Partecipazioni e titoli non correnti	1	1
Attività finanziarie non correnti	-	3
Imposte differite attive	2.755	3.014
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	281.323	281.511
Rimanenze	3.269	3.224
Crediti commerciali	8.081	7.400
di cui verso parti correlate	5.860	5.431
Attività finanziarie correnti	1	1
Attività per imposte correnti	476	545
Altre attività correnti	2.821	3.011
di cui verso parti correlate	2.516	2.724
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.793	7.278
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	17.441	21.459
TOTALE ATTIVITA'	298.764	302.970



Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

Patrimonio Netto e Passività	note	30.06.2020	31.12.2019
<i>in migliaia di euro</i>			
Capitale sociale		30.105	30.105
Riserve		78.939	76.726
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		21	2.322
Patrimonio Netto del Gruppo		109.065	109.153
Riserve		-	-
Utile (Perdita) di Esercizio di Terzi		-	-
Patrimonio Netto di azionisti Terzi		-	-
TOTALE PATRIMONIO NETTO	12	109.065	109.153
Benefici ai dipendenti	13	71	61
Passività finanziarie non correnti	14	159.170	160.524
di cui verso parti correlate		-	21
Fondi non correnti	15	1.414	1.319
Imposte differite passive	6	8.605	8.781
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		169.260	170.685
Fondi correnti	15	1.210	1.210
Debiti commerciali	16	961	2.862
di cui verso parti correlate		345	2.035
Passività finanziarie correnti	14	15.712	15.853
di cui verso parti correlate		1.210	1.210
Debiti per imposte correnti		14	577
Altre passività correnti	17	2.542	2.630
di cui verso parti correlate		35	15
TOTALE PASSIVITA'CORRENTI		20.439	23.132
TOTALE PASSIVITA'		189.699	193.817
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		298.764	302.970



Conto Economico Consolidato

	note	1° sem 2020	1° sem 2019 ¹
<i>in migliaia di euro</i>			
Ricavi derivanti da contratto		3.909	7.042
<i>di cui verso parti correlate</i>		472	2.806
Variazione rimanenze		-	(1.138)
Altri ricavi		449	380
<i>di cui verso parti correlate</i>		32	72
TOTALE RICAVI OPERATIVI	18	4.358	6.284
Costi per materie prime	19	(7)	(7)
Costi del Personale	13	(193)	(193)
Altri Costi operativi	19	(1.827)	(1.950)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(141)	(221)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(2.027)	(2.150)
MARGINE OPERATIVO LORDO		2.331	4.134
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	20	(73)	(260)
RISULTATO OPERATIVO		2.258	3.874
Oneri Finanziari		(2.086)	(2.711)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(3)	(89)
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	21	(2.086)	(2.711)
RISULTATO ANTE IMPOSTE		172	1.163
Imposte	6	(151)	(726)
RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE		21	437
Risultato delle attività operative cessate	23	-	(81)
<i>di cui verso parti correlate</i>		-	(77)
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		21	356
Soci controllanti		21	46
Interessenze di pertinenza di terzi		-	310
Utile (perdita) base e diluito per azione	22	0,001	0,012
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività continuative</i>		0,001	0,015
<i>Utile (perdita) base e diluito per azione delle attività cedute o cessate</i>		-	(0,03)

¹ Ai sensi del principio contabile IFRS 5, ai fini di una corretta comparazione, i valori del 2019 relativi alle attività cedute sono stati riesposti riclassificandoli nella corrispondente voce di bilancio



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

	1° sem 2020	1° sem 2019 ¹
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	21	356
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	(109)	(933)
Totale altre componenti del conto economico complessivo	(109)	(933)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	(88)	(577)
Attribuibile a :		
Soci della Controllante	(88)	(504)
<i>di cui utile da attività continuative</i>	<i>(88)</i>	<i>(468)</i>
<i>di cui utile da attività cedute o cessate</i>	<i>-</i>	<i>(36)</i>
Interessenze di pertinenza di terzi	-	(73)

¹ Ai sensi del principio contabile IFRS 5, ai fini di una corretta comparazione, i valori del 2018 relativi alle attività cedute sono stati riesposti riclassificandoli nella corrispondente voce di bilancio



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

<i>in migliaia di euro</i>	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale PN di Gruppo	Totale patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto
Saldo al 1 gennaio 2019	30.105	4.264	38.255	26.878	1.871	101.373	60.328	161.701
Risultato esercizio precedente a nuovo				1.871	(1.871)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		(1.806)		(1.806)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	65	(1.871)	(1.806)	-	(1.806)
Variazione riserva fair value derivati				(550)		(550)	(383)	(933)
Risultato del periodo					46	46	310	356
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(550)	46	(504)	(73)	(577)
Saldo al 30 giugno 2019	30.105	4.264	38.255	26.393	46	99.063	60.255	159.318
Saldo al 1 gennaio 2020	30.105	4.264	38.255	34.207	2.322	109.153	-	109.153
Risultato esercizio precedente a nuovo				2.322	(2.322)	-		-
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	2.322	(2.322)	-	-	-
Variazione riserva fair value derivati				(109)		(109)		(109)
Risultato del periodo					21	21		21
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	(109)	21	(88)	-	(88)
Saldo al 30 giugno 2020	30.105	4.264	38.255	36.420	21	109.065	-	109.065



Rendiconto finanziario consolidato

<i>in migliaia di euro</i>	Nota	30.06.2020	30.06.2019 ¹
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE	11	7.278	6.397
Utile (Perdita) dell'esercizio		21	356
Ammortamenti		73	82
(Rivalutazioni) e Svalutazioni		-	178
Risultato della gestione finanziaria		2.086	2.693
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni		-	24
Imposte		151	693
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti		10	6
Variazione Fondi non correnti/correnti		95	-
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.		2.436	4.032
(Incremento) Decremento Rimanenze		(46)	8.739
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali		(681)	2.839
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali		(1.900)	(499)
Variazione altre attività e passività non corr./ corr		103	(89)
Variazioni imposte correnti e differite		(527)	(365)
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO		(615)	14.657
Interessi pagati		(1.755)	(2.527)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE		(2.370)	12.130
Investimenti in Attività Immateriali		-	(2)
Investimenti in Attività Materiali		(145)	(198)
Realizzo Vendita Attività materiali		-	221
Variazioni Attività Fin. non correnti		3	-
Variazioni Attività Fin. correnti		-	(2)
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		(142)	19
Variazioni Passività Fin. non correnti		(352)	(9.144)
Variazioni Passività Fin. correnti		(1.621)	1.495
Dividendi Distribuiti		-	(1.806)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE		(1.973)	(9.455)
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti		-	-
Variazione Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti		(4.485)	2.694
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	11	2.793	9.091

¹ Con riferimento alle variazioni dei flussi di cassa relative alle attività operative cessate, si veda quanto riportato alla Nota n. 23



PAGINA IN BIANCO



VIANINI S.p.A.

**NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO
30 giugno 2020**



Informazioni generali

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

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

Alla data della presente relazione, l'azionista in possesso di azioni in misura superiore al 3% del capitale sociale, così come risulta dal Libro Soci alla data del 30 giugno 2020 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 è:

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

La predetta partecipazione è detenuta:

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

Caltagirone SpA: 16.299.374 azioni (54,141%)

Capitolium SpA: 7.877.795 azioni (26,166%)

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

Il Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 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 2020 predisposte dagli Amministratori delle singole società consolidate.

La presente relazione finanziaria semestrale è stata autorizzata alla pubblicazione dagli Amministratori in data 28 luglio 2020.

Conformità ai principi contabili IAS/IFRS

Il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 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 2019 depositato presso la sede della società Vianini SpA in via di San Nicola da Tolentino 18, Roma e disponibile sul sito internet www.vianinispaspa.it.

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 2019, 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 2020.

Criteri di presentazione

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020 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, e del Conto Economico e Conto Economico Complessivo in base alla natura dei costi; in particolare, il Conto Economico Complessivo, partendo dal risultato del periodo, espone gli effetti degli utili e delle perdite rilevati direttamente a Patrimonio Netto. 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 2019 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 2020, il Gruppo ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

- Modifiche al Conceptual Framework for Financial Reporting, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 6 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2075. 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. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020 o successivamente .
- Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 10 dicembre 2019 con il Regolamento n. 2014. L'obiettivo del documento è quello 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 ed omologato dall'UE in data 6 dicembre 2019. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020 o successivamente.
- Amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7: Interest rate benchmark reform, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 16 gennaio 2020 con il Regolamento n. 34. L'obiettivo del documento è quello di consentire alle entità che redigono i bilanci di non interrompere le operazioni di copertura, fino a quando non sia stata completata la riforma, ancora in corso a livello mondiale, degli indici di riferimento finanziari per il calcolo dei tassi di interesse. Tale riforma, in particolare, ha creato delle incertezze sulla tempistica e sull'ammontare dei flussi finanziari futuri connessi ad alcuni strumenti finanziari con il



conseguente rischio di dover interrompere le relazioni di copertura designate in accordo allo IAS 39 o all'IFRS 9. Secondo lo IASB, interrompere le relazioni di copertura per via di tali incertezze non fornisce informazioni utili agli utilizzatori del bilancio; pertanto, il documento in esame ha apportato delle modifiche specifiche allo IAS 39, all'IFRS 9 e all'IFRS 7, introducendo delle deroghe temporanee all'applicazione delle disposizioni specifiche in materia di contabilizzazione delle operazioni di copertura (hedge accounting) dell'IFRS 9 e dello IAS 39, da applicare obbligatoriamente a tutte le operazioni di copertura direttamente impattate dalla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2020 o successivamente.

- Amendment to IFRS 3 Business Combinations, la cui omologazione da parte dell'UE è avvenuta il 21 Aprile 2020 con il Regolamento n. 551. Tale documento ha introdotto una definizione di business molto più restrittiva rispetto a quella contenuta nella precedente 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'adozione dei nuovi standard applicabili a partire dal 1° gennaio 2020 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. Inoltre, in data 25 giugno 2020, lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to IFRS 17" che include alcune modifiche all'IFRS 17 e il differimento dell'entrata in vigore del nuovo



principio contabile al 1° gennaio 2023. Alla data di riferimento del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato il processo di omologazione è ancora in corso.

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche all'IFRS 1. Il documento "Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall'aspettativa dell'entità di esercitare i propri diritti di posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2022. È consentita l'applicazione anticipata. Il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets as well as Annual Improvements 2018-2020" con l'obiettivo di apportare alcuni specifici miglioramenti a tali principi. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2022. Il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato il documento "Leases Covid 19-Related Rent Concessions", con cui ha modificato l'IFRS 16 Leasing includendo un espediente pratico per semplificare la contabilizzazione da parte dei locatari delle rent concession ottenute a seguito della pandemia da Covid-19. Tale espediente pratico è opzionale e non si applica ai locatori. Le modifiche all'IFRS 16 entrano in vigore a partire dai bilanci degli esercizi che iniziano da o dopo il 1° giugno 2020, ma è comunque consentita l'applicazione anticipata ai bilanci di esercizi precedenti (inclusi i relativi bilanci intermedi) la cui pubblicazione non è ancora stata autorizzata. Il processo di omologazione, tuttora in corso, è previsto nei prossimi mesi.
- In data 25 giugno 2020 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to IFRS 4 Contracts – deferral of IFRS 9" con l'obiettivo di chiarire alcuni aspetti applicativi dell'IFRS 9 in attesa della definitiva applicazione dell'IFRS 17. Le modifiche si



applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° Gennaio 2021. L'omologazione da parte dell'UE è prevista per nel corso del 2020.

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

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

Area di consolidamento

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

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

	Sede	30.06.2020	31.12.2019
Vianini SpA	Italia	Capogruppo	Capogruppo
Ind 2004 Srl	Italia	99,99%	99,99%
Vianini Energia Srl	Italia	100%	100%
Domus Italia Spa	Italia	100%	100%
Domus Roma 15 Srl (1)	Italia	100%	100%

(1) detenuta tramite Domus Italia Spa

Uso di stime

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



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

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

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

Alla data odierna, tenuto conto del tempestivo monitoraggio svolto dal Gruppo, a seguito della pandemia da Covid-19, sui ricavi, sull'andamento del mercato immobiliare residenziale e sulla solvibilità dei crediti, non sono stati rilevati indicatori che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite durevoli di valore delle attività immobilizzate.

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

Gestione dei rischi

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

- *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; l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel 2020, anche alla luce dell'impatto della pandemia



da Covid-19, sul presupposto di una criticità del mercato congiunturale e non strutturale, si è confermato sostanzialmente stabile.

- *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 stante la natura del business.

- *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 ammontano a 173,1 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 la copertura per un ammontare nozionale pari complessivamente a 80 milioni di euro.

- *Continuità aziendale*

Oltre a quanto evidenziato nel paragrafo dedicato ai rischi aziendali, non si rilevano problematiche riguardanti la continuità aziendale. Il Gruppo non ha avuto impatti significativi conseguenti il Covid-19, è dotato di adeguate linee di credito e non presenta situazioni di incertezza tali da comprometterne la capacità di svolgimento dell'attività operativa.

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 2020 pari a 28,8 milioni di Euro a fronte di un patrimonio netto di Gruppo di 109,1 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. Attività immateriali a vita definita

	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	-	6	-	-	-	6
Decrementi	-	-	-	-	-	(2)
				2		
31.12.2019	1	66	5	19	30	121
	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2020	1	66	5	19	30	121
Incrementi	-	-	-	-	-	-
Decrementi	-	-	-	-	-	0
30.06.2020	1	66	5	19	30	121
<i>Fondo ammortamento e perdite durevoli</i>	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	-	13	1	3	6	23
Riclassifiche	-	-	-	-	-	0
31.12.2019	1	61	5	19	17	103
	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto	Marchi, concessione e licenze	Costi di impianto	Altre	Totale
01.01.2020	1	61	5	19	17	103
Incrementi	-	-	-	-	4	4
Decrementi	-	-	-	-	-	-
30.06.2020	1	61	5	19	21	107
<i>Valore netto</i>						
01.01.2019	-	12	1	5	19	37
31.12.2019	-	5	-	-	13	18
30.06.2020	-	5	0	0	9	14

La variazione di periodo è dovuta agli ammortamenti rilevati nel primo semestre 2020.

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
01.01.2019								
Incrementi		14.497	119	18.293	1.523	415	257	35.104
Decrementi						138	310	448
Riclassifiche						(17)		(17)
								0
31.12.2019		14.497	119,00	18.293	1.523	536	567	35.535
	Costo storico	Terreni e fabbricati	Attività per diritto di utilizzo	Impianti e Macchinari	Attrezzature Ind. e Com.	Altri beni	Immobilizzazioni in corso	Totale
01.01.2020		14.497	119	18.293	1.523	536	567	35.535
Incrementi			2			59	86	147
Decrementi								0
Riclassifiche								0
30.06.2020		14.497	121	18.293	1.523	595	653	35.682



<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
01.01.2019	13.318	-	18.293	1.523	228	-	33.362
Incrementi	46	49			32		127
Decrementi Riclassifiche					(9)		(9) 0
31.12.2019	13.364	49	18.293	1.523	251	-	33.480
01.01.2020	13.364	49	18.293	1.523	251	-	33.480
Incrementi	23	25			21		69
Decrementi Riclassifiche							0 0
30.06.2020	13.387	74	18.293	1.523	272	-	33.549
Valore netto							
01.01.2019	1.179	119,00	-	-	187	257	1.742
31.12.2019	1.133	70,00	-	-	285	567	2.055
30.06.2020	1.110	47	-	-	323	653	2.133

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.

3. Investimenti immobiliari

	01.01.2019	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	31.12.2019
Investimenti immobiliari	276.860	-	(544)		104	276.420
Totale	276.860	-	(544)	-	104	276.420
	01.01.2020	Incrementi	Cessioni	Riclassifica	Valutazione al fair value	30.06.2020
Investimenti immobiliari	276.420	-	0		0	276.420
Totale	276.420	-	0	-	0	276.420

Gli immobili sono iscritti al fair value sulla base di perizie tecniche effettuate da esperti indipendenti al 31 dicembre 2019 e confermate dagli amministratori in sede di approvazione del relativo bilancio. I suddetti esperti, dopo aver rilevato l’andamento del mercato immobiliare residenziale anche alla luce dell’impatto della pandemia da Covid-19,



avendo valutato le criticità del mercato come congiunturali e non strutturali, hanno confermato il valore del patrimonio immobiliare attribuito al 31 dicembre 2019.

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

	Valore Contabile al 30.06.2020	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	data ultima perizia	
<i>Primo Portafoglio</i>	103.940	fair value	103.940	feb-20	
<i>Secondo Portafoglio</i>	172.480	fair value	172.480	feb-20	
<i>Totale Investimenti immobiliari</i>	276.420		276.420		
<i>Secondo Portafoglio</i>	2.323	costo	3.000	feb-20	
Totale Rimanenze	2.323		3.000		
Totale Progetti di Sviluppo	278.743		279.420		

<i>Asset Immobiliari</i>	Valore Contabile al 30.06.2020	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative Clausole contrattuali
<i>Primo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	103.940	1.693	mutui ipotecari a tasso fisso	2041	nessuna
		52.709	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2045	nessuna
<i>Totale Primo Portafoglio</i>	103.940	54.402			
<i>Secondo Portafoglio</i>					
Investimenti Immobiliari	172.480	107.163	mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2026/2037	nessuna
Rimanenze	2.323				
<i>Totale Secondo Portafoglio</i>	174.803	107.163			
Totale Progetti di Sviluppo	278.743	161.565			



4. Partecipazioni e titoli non correnti

	01.01.2019	Incrementi /(Decrementi)	31.12.2019	% possesso
Consorzio Eurofer	1		1	19,6%
Totale	1		- 1	

	01.01.2020	Incrementi /(Decrementi)	30.06.2020	% possesso
Consorzio Eurofer	1		1	19,6%
Totale	1		- 1	

Nel corso del primo semestre 2020 non si sono verificate variazioni nelle partecipazioni e titoli non correnti.

5. Attività finanziarie non correnti

I depositi cauzionali pari a 3 mila euro al 31 dicembre 2019, sono stati incassati al 30 giugno 2020.

6. Imposte

	01.01.2019	Accantonamenti	Utilizzi	Variazione di perimetro	Altre variazioni	31.12.2019
Imposte differite attive	5.055	380	(1.886)	(741)	206	3.014
Imposte differite passive	8.561	127	-	-	(2)	8.686
Totale	(3.506)	253	(1.886)	(741)	208	(5.672)

	01.01.2020	Accantonamenti	Utilizzi	Variazione di perimetro	Altre variazioni	30.06.2020
Imposte differite attive	3.014	135	(430)		36	2.755
Imposte differite passive	8.686		(81)			8.605
Totale	(5.672)	135	(349)	0	36	(5.850)

Le imposte differite attive sono pari a 2,8 milioni di euro (3 milioni di euro al 31 dicembre 2019) 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 8,6 milioni di euro (8,7 milioni di euro al 31 dicembre 2019), si riferiscono principalmente agli effetti fiscali calcolati sulla rivalutazione degli investimenti immobiliari.

Le attività per imposte correnti, pari a 476 mila euro, sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP.

Le imposte a Conto Economico sono così composte:

	30.06.2020	30.06.2019
Onere (Provento) da consolidato fiscale	(139)	(155)
IRAP	77	221
Imposte correnti	(62)	66
Accantonamento imposte differite passive	-	-
Utilizzo imposte differite passive	(81)	-
Imposte differite	(81)	-
Accertamento imposte differite attive	(135)	(235)
Utilizzo imposte differite attive	430	863
Imposte anticipate	294	628
Totale imposte	151	694

Totale Ires corrente e differita	49	447
Totale Irap corrente e differita	102	247
Totale Imposte	151	694

7. Rimanenze

<i>in migliaia di euro</i>	30.06.2020	31.12.2019
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	2.323	2.258
Prodotti finiti e in corso di costruzione	803	823
Rimanenze	3.269	3.224

Il valore delle rimanenze è sostanzialmente in linea con quello al 31 dicembre 2019.



8. Crediti commerciali

La voce è così composta:

<i>in migliaia di euro</i>	30.06.2020	31.12.2019
Crediti verso clienti entro l'esercizio	3.392	3.161
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.389)	(1.389)
Crediti verso clienti	2.003	1.772
Crediti verso imprese consortili correlate	-	-
Crediti verso altre imprese correlate	5.860	5.432
Crediti verso correlate	5.860	5.432
Anticipi a fornitori	38	16
Crediti commerciali entro l'esercizio	7.901	7.220
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	180	180
Totale crediti commerciali	8.081	7.400

I crediti commerciali verso altre imprese correlate si riferiscono principalmente alla garanzia di canone sugli immobili relativi alla Ical 2 SpA incassata nel mese di luglio 2020.

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.

9. Attività finanziarie correnti

	30.06.2020	31.12.2019
Crediti per interessi anticipati	1	1
Totale attività finanziarie correnti	1	1

Le attività finanziarie correnti non hanno subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2019.

10. Altre attività correnti

	30.06.2020	31.12.2019
Crediti verso Controllanti	2.516	2.724
Crediti verso correlate	-	-
Crediti per altre attività correnti verso correlate	2.516	2.724
Crediti verso altri	305	287
Totale altre attività correnti	2.821	3.011

La voce "crediti verso controllanti" è costituita principalmente dai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (610 mila euro), al consolidato IVA (1 milione di euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 Srl (873mila euro).



11. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	30.06.2020	31.12.2019
Depositi bancari e postali	2.787	7.273
Denaro e valori in cassa	6	5
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.793	7.278

Per le variazioni relative alle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, si veda quanto riportato nella nota n.26.



PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

12. Patrimonio netto

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

Le movimentazioni intervenute nei conti di Patrimonio Netto della Capogruppo sono relative alla contabilizzazione di proventi e oneri imputati a Patrimonio netto e all'attuazione delle deliberazioni assembleari della Capogruppo del 23 aprile 2020 sulla base delle quali il risultato d'esercizio è stato portato a nuovo.

Capitale sociale

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

Riserve

Il dettaglio riserve è così composto:

Dettaglio Riserve	30.06.2020	31.12.2019
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	(1.740)	(1.630)
Riserva FV investimenti immobiliari al netto dell'effetto fiscale	458	458
Utili e Perdite a nuovo	24.586	22.263
Totale Riserve	78.938	76.725

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



13. Benefici ai dipendenti e costi del personale

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

La movimentazione del TFR risulta la seguente:

<i>In migliaia di euro</i>	30.06.2020	31.12.2019
Passività netta a inizio periodo	61	41
Costo corrente dell'esercizio	10	24
Interessi passivi (attivi) netti	0	1
(Utili)/Perdite attuariali	-	-
Riclassifiche	-	(5)
Variazioni passività destinate alla vendita	-	-
(Prestazioni pagate)	-	-
Passività netta a fine periodo	71	61

Costo del personale

	30.06.2020	30.06.2019
Salari e stipendi	139	139
Oneri sociali	44	44
Accantonamento per TFR	10	10
Totale costi del personale	193	193

Forza lavoro

	30.06.2020	31.12.2019	Media 2020	Media 2019
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	5	5	5	5
Totale	6	6	6	6



14. Passività finanziarie non correnti e correnti

	30.06.2020	31.12.2019
Debiti verso banche	156.880	158.358
Derivati	2.290	2.146
Debiti per leasing - quota non corrente	-	20
Totale passività finanziarie non correnti	159.170	160.524
Debiti verso banche	10.981	10.562
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	3.447	3.460
Debiti finanziari verso correlate	1.164	1.161
Ratei passivi su interessi	73	620
Debiti per leasing - quota corrente	47	50
Totale passività finanziarie correnti	15.712	15.853
Totale passività finanziarie	174.882	176.377

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

- 87,3 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Banca IMI SpA a valere sull'ammontare massimo concesso; tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultano rispettati al 30 giugno 2020;
- 69,7 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 2,2 milioni di euro sono relativi alla valutazione *mark to market* dei derivati di copertura sui tassi di interesse dei contratti di finanziamenti stipulati presso Banca IMI SpA;

Le passività finanziarie correnti sono pari a 15,7 milioni di euro. In particolare:

- 11 milioni di euro sono rappresentati dall'utilizzo di linee di credito messe a disposizione dal sistema bancario;
- 1,2 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti dell'Istituto Finanziario 2012 SpA, società sotto comune controllo;
- 3,4 milioni di euro sono rappresentati dalla quota a breve termine dei mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati.



15. Fondi correnti

	Rischi per contenziosi	Altri rischi	Totale
Saldo al 1 gennaio 2019	860	1.963	2.823
Accantonamenti	350		350
Utilizzi		(549)	(549)
Saldo al 31 dicembre 2019	1.210	1.414	2.624
Di cui:			
Quota corrente	1.210		1.210
Quota non corrente		1.414	1.414
Totale	1.210	1.414	2.624
Saldo al 1 gennaio 2020	1.210	1.414	2.624
Accantonamenti			
Utilizzi			
Riclassifiche			
Saldo al 30 giugno 2020	1.210	1.414	2.624
Di cui:			
Quota corrente	1.210		1.210
Quota non corrente		1.414	1.414
Totale	1.210	1.414	2.624

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.

La Società, ha inoltre provveduto ad accantonare nel 2019 ulteriori 350mila euro per fronteggiare nuovi rischi ritenuti probabili ed emersi da contenziosi sorti nel corso dell'esercizio.

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.



16. Debiti commerciali

	30.06.2020	31.12.2019
Debiti verso società controllanti	1	1
Debiti verso altre imprese correlate	344	2.035
Debiti verso correlate	345	2.036
Debiti verso fornitori	608	819
Acconti	8	7
Totale debiti commerciali	961	2.862

Il valore dei debiti commerciali correnti approssima il relativo *fair value*. Non esistono debiti con esigibilità oltre l'esercizio. La significativa riduzione dei debiti rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuta in prevalenza al pagamento dei debiti verso le altre imprese correlate relativamente al conguaglio derivato dall'operazione di scissione di Domus Roma 15 S.r.l. nei confronti dell'ex socio di minoranza UGI S.r.l. da corrispondere entro il 30 giugno 2020 così come era stato previsto dal progetto di scissione.

17. Altre passività correnti

	30.06.2020	31.12.2019
Debiti verso controllanti	-	-
Debiti verso correlate	35	15
Debiti verso correlate	35	15
Debiti verso istituti previdenziali	29	25
Debiti verso il personale	7	7
Debiti per IVA	-	-
Debiti per ritenute e Irpef	27	56
Depositi cauzionali	1.268	1.327
Debiti verso altri	486	580
Risconti passivi	690	620
Totale Altri debiti correnti	2.542	2.630

Non si sono verificate variazioni significative nel corso del primo semestre 2020 con riferimento alle altre passività correnti.



CONTO ECONOMICO

18. Ricavi operativi

	30.06.2020	30.06.2019
Ricavi derivanti dai contratti con i clienti	3.909	7.042
Variazione rimanenze	-	(1.138)
Altri ricavi	449	380
Totale Ricavi operativi	4.358	6.284
<i>di cui verso correlate</i>	504	2.878

I ricavi operativi al 30 giugno 2020, realizzati completamente in Italia, sono pari a 3,9 milioni di euro (7 milioni al 30 giugno 2019), e sono composti principalmente da ricavi derivanti da locazione immobiliare per 3,4 milioni di euro (3,1 milioni di euro al 30 giugno 2019) e ricavi derivanti dalla garanzia di canone in essere per 0,5 milioni di euro (2,8 milioni di euro al 30 giugno 2019). Si segnala che al 30.06.2019 sussistevano inoltre ricavi per 1,1 milioni di euro derivanti dalla vendita di unità immobiliari.

19. Costi Operativi

	30.06.2020	30.06.2019
Acquisti materie prime	7	7
Costi per materie prime	7	7
Consulenze	149	178
Prestazioni di servizio correlate	113	115
Prestazioni di servizio varie	631	649
Assicurazioni	30	43
Amministratori e Sindaci	76	110
Altri costi	-	0
Costi per servizi	999	1.095
Fitti	34	29
Altri	11	12
Totale costi per godimento beni di terzi	45	41
Imposte indirette	713	666
Oneri diversi di gestione terzi	70	148
Totale altri costi	783	814
Totale altri costi operativi	1.827	1.950
<i>di cui verso correlate</i>	141	144

20. Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni

	30.06.2020	30.06.2019
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	4	12
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	69	70
Svalutazione crediti	-	178
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	73	260



21. Risultato della gestione finanziaria

	30.06.2020	30.06.2019
Interessi passivi su debiti verso banche	18	10
Interessi passivi per mutui	587	695
Interessi passivi su finanziamenti	734	1.403
Commissioni e spese bancarie	30	28
Commissioni su fidejussioni	2	7
Oneri su derivati	352	311
Oneri su finanziamenti	363	255
Interessi passivi su TFR	-	-
Altri	-	2
Totale oneri finanziari	2.086	2.711
<i>di cui verso correlate</i>	3	89

La riduzione degli interessi passivi è dovuta ad una riduzione dell'indebitamento rispetto al 30 giugno 2019 a seguito dell'operazione di scissione.

22. 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.

	30.06.2020	30.06.2019
Utile (perdita) netto (in migliaia di euro)	21	356
Risultato delle attività continuative attribuibile ai soci della controllante	21	437
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (000)	30.105	30.105
Risultato base per azione (euro per azione)	0,001	0,012
Risultato base per azione delle attività continuative (euro per azione)	0,001	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.

23. Risultato delle attività operative cessate

In accordo a quanto previsto dal principio contabile IFRS 5 di seguito si riportano i risultati economici e finanziari al 30 giugno 2019 del ramo d'azienda ceduto lo scorso anno:



	30.06.2020	30.06.2019
Ricavi derivanti da contratto	-	7.658
Variazione rimanenze	-	(7.601)
Costi per materie prime	-	(81)
Altri costi operativi	-	(89)
Margine operativo lordo	-	(113)
Oneri finanziari	-	-
Risultato ante imposte	-	(113)
Imposte	-	32
Risultato delle attività cedute o cessate	-	(81)
	30.06.2020	30.06.2019
Flusso di cassa operativo	-	(81)
Flusso di cassa da attività di investimento	-	-
Flusso di cassa da attività finanziarie	-	-
Flusso di cassa generato dalle attività cedute o cessate	-	(81)

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>	Gestione immobiliare	Altre attività	Gruppo Vianini
30.06.2019			
Ricavi di settore da terzi	6.263	21	6.284
Ricavi di settore	6.263	21	6.284
Risultato di settore (MOL)	4.742	(608)	4.134
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(223)	(37)	(260)
Risultato Operativo	4.519	(645)	3.874
Risultato della gestione finanziaria			(2.711)
Risultato ante imposte			1.163
Imposte			(726)
Risultato delle attività continuative			437
Risultato delle attività cedute o cessate			(81)
Risultato dell'esercizio			356
31.12.2019	Gestione immobiliare	Altre attività	Consolidato
Attività di settore	296.438	6.532	302.970
Passività di settore	181.054	12.763	193.817
Investimenti in attività materiali e immateriali	139	315	454
<i>In migliaia di euro</i>	Gestione immobiliare	Altre attività	Gruppo Vianini
30.06.2020			
Ricavi di settore da terzi	4.346	12	4.358



Ricavi di settore	4.346	12	4.358
Risultato di settore (MOL)	2.895	(564)	2.331
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti	(47)	(26)	(73)
Risultato Operativo	2.848	(590)	2.258
Risultato della gestione finanziaria			(2.086)
Risultato ante imposte			172
Imposte			(151)
Risultato del periodo			21
	Gestione immobiliare	Altre attività	Consolidato
Attività di settore	292.328	6.436	298.764
Passività di settore	176.559	13.140	189.699
Investimenti in attività materiali e immateriali	61	87	148

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

(Euro '000)	Società controllante	Società collegate	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali 31 dicembre 2019						
Crediti commerciali			5.431	5.431	7.400	73,4%
Altre attività correnti	2.724		-	2.724	3.011	90,5%
Debiti commerciali	1	-	2.034	2.035	2.862	71,1%
Passività finanziarie correnti			1.161	1.161	15.853	7,3%
Altre passività correnti			15	15	2.630	0,6%
Rapporti economici 30 giugno 2019						
Ricavi operativi			2.806	2.806	7.042	39,8%
Altri ricavi operativi			72	72	380	18,9%
Altri costi operativi	1		143	144	1.950	7,4%
Oneri finanziari			89	89	2.711	3,3%
Oneri da attività operative cessate			77	77	81	95,1%



(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 30 giugno 2020						
Crediti commerciali			5.860	5.860	8.081	72,52%
Altre attività correnti	2.516			2.516	2.821	89,19%
Debiti commerciali	1		345	346	961	36,00%
Passività finanziarie correnti			1.210	1.210	15.712	7,70%
Altre passività correnti	19		16	35	2.542	1,38%
Rapporti economici 30 giugno 2020						
Ricavi			472	472	3.909	12,07%
Altri ricavi operativi			32	32	449	7,13%
Altri costi operativi			141	141	1.827	7,72%
Oneri finanziari			3	3	2.086	0,14%

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 (5,9 milioni di euro);
- le altre attività correnti sono relative principalmente ai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (610 mila euro), al consolidato IVA (1 milione di euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 Srl (873mila euro).
- i debiti commerciali sono principalmente nei confronti di Vianini Lavori SpA per lavori di edilizia residenziale (204 mila euro), di Intermedia Srl per servizi di agenzia (25 mila euro) e di Piemme S.p.a. per servizi pubblicitari (66 mila euro);
- le passività finanziarie correnti sono relative a finanziamenti ricevuti da Istituto Finanziario SpA (1,2 milioni di euro);
- i ricavi operativi sono nei confronti di Ical 2 SpA per la garanzia di canone sugli immobili del Gruppo Domus (0,5 milioni di euro);
- gli altri costi operativi sono costituiti principalmente dai costi per servizi di agenzia verso Intermedia Srl (45 mila euro) e verso Piemme S.p.a. per servizi pubblicitari (29 mila euro);
- gli oneri finanziari sono costituiti principalmente da interessi passivi verso Istituto Finanziario SpA (89 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.

In migliaia di euro	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
A. Cassa	6	5	326
B. Depositi bancari	2.787	7.273	8.765
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-	-
D. Liquidità (A)+(B)	2.793	7.278	9.091
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-	-
E. Crediti finanziari correnti	2	1	2
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-	-
F. Debiti bancari correnti	10.981	10.562	10.184
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	3.447	3.460	4.899
H. Debiti verso altri finanziatori correnti	1.284	1.831	26.569
I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)	15.712	15.853	41.652
<i>di cui verso parti correlate</i>	1.210	1.210	26.279
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I)-(E)-(D)	12.917	8.574	32.559
K. Debiti bancari non correnti	156.881	158.357	194.590
L. Obbligazioni emesse	-	-	-
M. Altri debiti non correnti	2.289	2.167	3.105
N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)	159.170	160.524	197.695
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	-	-
O. Indebitamento finanziario netto (J)+(N)	172.087	169.098	230.254

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a 172,1 milioni di euro (169,1 milioni di euro al 31 dicembre 2019), di cui 161,1 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente all'attività del Gruppo Domus e risulta in incremento rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto del flusso di cassa operativo.

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:

	31.12.2019	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività valutate hold to collect and sell						
Investimenti immobiliari		3		276.420		276.420
Totale attività			-	276.420	-	276.420
Passività valutate al fair value						
Passività finanziarie non correnti		15		2.146		2.146
Totale passività			-	2.146	-	2.146



30-giu-20	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività valutate hold to collect and sell					
Investimenti immobiliari	3		276.420		276.420
Totale attività		-	276.420	-	276.420
Passività valutate al fair value					
Passività finanziarie non correnti	15		2.290		2.290
Totale passività		-	2.290	-	2.290

28. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.



Elenco delle partecipazioni al 30.06.2020

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	TIPO POSSESSO		
				DIRETTO	INDIRETTO TRAMITE	
IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO INTEGRALE						
IND 2004 srl	ROMA	10.000,00	Euro	99,99%	-	-
VIANINI ENERGIA srl	ROMA	10.000,00	Euro	99,99%	IND 2004 srl	0,01%
DOMUS ITALIA SpA	ROMA	20.000.000,00	Euro	100,00%		
DOMUS 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 - 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 2020.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio consolidato semestrale abbreviato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 3.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.
La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni con parti correlate.

Roma, 28 luglio 2020

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
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

*Agli Azionisti della
Vianini S.p.A.*

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria, del conto economico, del conto economico complessivo e delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, del Gruppo Vianini al 30 giugno 2020. Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato della del Gruppo Vianini al 30 giugno 2020 non sia stato redatto, in tutti gli



Gruppo Vianini

*Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato
30 giugno 2020*

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

Roma, 30 luglio 2020

KPMG S.p.A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcella Balistreri'. The signature is fluid and cursive, with a prominent loop at the end.

Marcella Balistreri
Socio