



VIANINI SpA

Relazione Finanziaria Annuale
31 dicembre 2021



PAGINA IN BIANCO



ASSEMBLEA DEL 14 APRILE 2022
ORDINE DEL GIORNO

1. Presentazione del Bilancio di Esercizio e del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021, corredati dalle Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio dei Sindaci e della Società di Revisione; deliberazioni conseguenti;
2. Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti; deliberazioni conseguenti.



PAGINA IN BIANCO



Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione triennio 2020-2022

| | |
|--------------------|---|
| <i>Presidente</i> | Elena De Simone |
| <i>Consiglieri</i> | Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso Malwina Kozikowska Marco Longo * Lupo Rattazzi * Luigi Rossetti * Cristina Sgubin * |

Collegio dei Sindaci triennio 2020-2022

| | |
|--|------------------------------------|
| <i>Presidente</i> | Alberto De Nigro |
| <i>Sindaci Effettivi</i> | Giampiero Tasco Fabiana Flamini |
| Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari | Giorgia Barbaresi |
| Società di revisione | KPMG S.p.A. |

* Comitato degli Amministratori Indipendenti



DELEGHE CONFERITE

In osservanza della raccomandazione Consob del 20 febbraio 1997 n. 97001574 è indicata di seguito la natura delle deleghe conferite ai singoli componenti del Consiglio di Amministrazione

Presidente

Il Presidente ha il potere di compiere, con firma singola, tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione, con l'eccezione di quelli riservati all'Assemblea e al Consiglio di Amministrazione.



Indice

| | |
|--|-----------|
| RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2021 | 9 |
| BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021 | 21 |
| NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO | 29 |
| ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI AL 31.12.2021 | 82 |
| BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021 | 84 |
| NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO | 92 |



PAGINA IN BIANCO



RELAZIONE SULLA GESTIONE AL BILANCIO DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ AL 31 DICEMBRE 2021

PREMESSA

La presente Relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato e al Bilancio d'esercizio della Vianini SpA (di seguito anche "Il Gruppo") al 31 dicembre 2021, predisposti in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), agli International Accounting Standards (IAS) ed alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea (in seguito "IFRS").

La presente Relazione va letta congiuntamente ai Prospetti contabili ed alle relative Note esplicative, che costituiscono il Bilancio consolidato ed il Bilancio d'esercizio chiusi al 31 dicembre 2021.

* * * * *

Principali risultati economici e patrimoniali

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico consolidato al 31 dicembre 2021 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente:

| <i>valori in migliaia di euro</i> | 31.12.2021 | 31.12.2020 | Variazione | Variazione % |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Ricavi operativi | 8.497 | 8.719 | (222) | (2,6%) |
| Ricavi derivanti da contratto | 8.263 | 7.984 | 279 | 3,5% |
| Variazione rimanenze | (753) | (243) | (510) | 210,0% |
| Altri ricavi operativi | 987 | 978 | 9 | 0,9% |
| Costi operativi | (5.764) | (4.113) | (1.651) | (40,1%) |
| Costi per materie prime | (17) | (15) | (2) | (16,2%) |
| Costo del lavoro | (413) | (388) | (25) | (6,3%) |
| Altri costi operativi | (5.334) | (3.710) | (1.624) | (43,8%) |
| Margine Operativo Lordo | 2.732 | 4.606 | (1.874) | (40,7%) |
| Ammortamenti, accantonamenti e sval. | (487) | (63) | (424) | (673,2%) |
| Reddito Operativo | 2.245 | 4.543 | (2.298) | (50,6%) |
| Proventi finanziari | 0 | 554 | (554) | 100,0% |
| Oneri finanziari | (3.870) | (4.121) | 251 | 6,1% |



| | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Risultato Gestione Finanziaria | (3.870) | (3.567) | (303) | (8,5%) |
| Risultato ante imposte | (1.625) | 976 | (2.601) | (266,5%) |
| Imposte | 5.985 | (551) | 6.536 | 1186,2% |
| Utile d'esercizio | 4.360 | 425 | 3.935 | 925,9% |
| Risultato di competenza del Gruppo | 4.360 | 425 | 3.935 | 925,9% |

I ricavi operativi, pari a 8,5 milioni di euro, sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalle locazioni immobiliari verso terzi per 7,2 milioni di euro (6,9 milioni di euro al 31 dicembre 2020).

Il Margine Operativo Lordo risulta pari a 2,7 milioni di euro (4,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020), influenzato da oneri non ricorrenti per 1,7 milioni di euro; l'apporto del comparto immobiliare è stato pari a 4,1 milioni di euro (5,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020).

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 3,9 milioni di euro (negativo per 3,6 milioni di euro nell'esercizio 2020), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare. Si evidenzia che tra i proventi finanziari dell'esercizio 2020, in accordo a quanto previsto dal principio contabile internazionale IFRS 9, erano presenti 554 mila euro relativi all'effetto positivo della rinegoziazione del tasso di alcuni contratti di finanziamento in essere.

Il Gruppo Vianini chiude l'esercizio 2021 con un risultato positivo pari a 4,4 milioni di euro (425 migliaia di euro al 31 dicembre 2020), per effetto dell'utilizzo delle norme per il riallineamento dei valori fiscali a quelli civilistici degli immobili in portafoglio operato da una società controllata. Il Gruppo Domus Italia contribuisce a tale risultato per 5,6 milioni di euro (1,3 milioni di euro al 31 dicembre 2020).

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2021 è il seguente:



| <i>In migliaia di euro</i> | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Attività finanziarie correnti | 25 | - |
| Disp. liquide e mezzi equivalenti | 1.205 | 1.975 |
| Passività finanziarie non correnti | (155.107) | (161.771) |
| Passività finanziarie correnti | (12.750) | (4.888) |
| Indebitamento finanziario Netto | (166.627) | (164.686) |

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a 166,6 milioni di euro (164,7 milioni di euro al 31 dicembre 2020), di cui 152,7 milioni di euro relativi al fabbisogno finanziario inerente all'attività del Gruppo Domus e risulta in aumento rispetto al precedente esercizio principalmente per effetto delle dinamiche del flusso di cassa.

Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto consolidato di Gruppo è passato da 109,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020 a 112,9 milioni di euro al 31 dicembre 2021; l'incremento è attribuibile principalmente al risultato dell'esercizio al netto della distribuzione del dividendo.

Di seguito vengono riportati gli indici di bilancio ritenuti maggiormente significativi per il controllo della gestione aziendale:

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

L'indice economico ROI risulta in diminuzione rispetto al corrispondente periodo del precedente esercizio, principalmente per effetto della diminuzione della redditività operativa, influenzata tuttavia da oneri non ricorrenti per 1,7 milioni di euro; l'indice ROE risulta in



aumento per effetto del miglioramento del risultato del periodo, come precedentemente descritto.

Rapporti 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, nell’esercizio 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 altre informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2021 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 23 del Bilancio consolidato.

Gestione dei rischi

L’attività del Gruppo Vianini, strettamente legata all’attività immobiliare, è sottoposta a vari rischi finanziari: rischio di mercato, 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 mercato*

Il Rischio di mercato è legato all’oscillazione dei 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 2021, 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. Nel corso dell'anno il Gruppo, nonostante abbia operato in un contesto complesso influenzato dalla pandemia, non ha riscontrato criticità relative alla liquidità.

- *Rischio di credito*

Il rischio di credito è minimizzato 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.

Come risultato di questa efficace azione si rileva una limitata concentrazione dei crediti.

- *Rischio di variazione dei flussi finanziari*

Il Rischio di variazione dei flussi finanziari 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, prevalentemente accesi dalle società controllate, 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 31 dicembre 2021 ammontano a 155 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.

- *Rischio ambiente e sicurezza*

Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge.

A seguito dell'emergenza Covid 19, le Società del Gruppo hanno in primo luogo valutato i rischi di contagio in azienda e hanno tempestivamente posto in essere azioni volte principalmente ad assicurare la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori. Le società hanno adottato misure di prevenzione per limitare la diffusione del contagio quali ad esempio il ricorso, per quanto possibile, al telelavoro e se necessario, la sospensione delle attività. Inoltre le Società hanno elaborato protocolli ad hoc che contengono le indicazioni per gestire l'operatività, assicurando la piena tutela della salute delle persone e in linea con le indicazioni fornite dal Governo.

Altre informazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio 2021 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (6 unità nel 2020) di cui 1 dirigente e 5 impiegati/quadri. La media degli addetti nei dodici mesi del 2021 risulta essere di 6 unità (6 unità nel 2020).

Nel corso dell'esercizio le Società del Gruppo non hanno effettuato attività di ricerca e sviluppo.

Per l'informativa per settori di attività, con riferimento ai ricavi, ai costi e agli investimenti, si rinvia alle Note esplicative al Bilancio consolidato.

In allegato alla presente Relazione viene fornito il prospetto di raccordo fra il Risultato del periodo ed il Patrimonio Netto di Gruppo con gli analoghi valori della Capogruppo come richiesto dalla Comunicazione della Consob n. DEM/6064293 del 28/07/2006.

Principali incertezze e 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.



Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo prosegue l'attività di locazione, nel cui ambito si rileva che la limitata mobilità professionale e di studio e l'offerta sul mercato della locazione ordinaria di immobili prima locati per brevi periodi ai turisti ha aumentato le tempistiche di assorbimento.

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.



INFORMAZIONI SULLA CAPOGRUPPO

Di seguito si riportano i principali dati di Conto Economico al 31 dicembre 2021 con il confronto dei dati dell'esercizio precedente.

| <i>Valori in migliaia di euro</i> | 2021 | 2020 | Var. | Var. % |
|---|----------------|----------------|--------------|----------------|
| Ricavi Operativi | 24 | 25 | (1) | (4,0%) |
| Costi del Personale | (149) | (144) | (5) | (3,4%) |
| Altri Costi operativi | (1.235) | (983) | (257) | (26,1%) |
| Totale Costi Operativi | (1.385) | (1.127) | (262) | (23,2%) |
| Margine Operativo Lordo | (1.361) | (1.102) | (263) | (23,8%) |
| Amm., Accantonamenti e Svalutazioni | (47) | 35 | (82) | n.a. |
| Risultato Operativo | (1.408) | (1.067) | (345) | (32,3%) |
| Oneri finanziari | (118) | (67) | (51) | (75,7%) |
| Risultato della Gestione Finanziaria | (118) | (67) | (51) | (75,7%) |
| Risultato ante Imposte | (1.526) | (1.134) | (396) | (34,9%) |
| Imposte | 335 | 235 | 104 | 44,4% |
| Risultato dell'esercizio | (1.190) | (899) | (291) | (32,4%) |

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 della Vianini SpA rileva una perdita di 1,2 milioni di euro (perdita di 899 mila euro del 31 dicembre 2020), influenzata da oneri non ricorrenti per 0,5 milioni di euro.

Il Risultato Operativo della Vianini SpA, comprensivo di detti oneri non ricorrenti, è composto dagli oneri legati alla gestione degli stabilimenti inattivi di proprietà della Società oltre ai costi generali di struttura.

Il Risultato della gestione finanziaria è negativo per 118 mila euro (negativo per 67 mila euro al 31 dicembre 2020).

Il Patrimonio Netto al 31 dicembre 2021, pari a 80,4 milioni di euro, si decrementa rispetto all'esercizio precedente (83,4 milioni di euro al 31 dicembre 2020) per effetto della perdita d'esercizio e della distribuzione del dividendo.

L'Indebitamento Finanziario Netto è il seguente:



| <i>(in migliaia di euro)</i> | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Attività finanziarie correnti | 95 | 103 |
| Disp. Liquide e mezzi equivalenti | 176 | 324 |
| Passività finanziarie non correnti | (2.491) | (4.982) |
| Passività finanziarie correnti | (11.729) | (6.466) |
| Posizione finanziaria netta¹ (Indebitamento Finanziario Netto) | (13.949) | (11.021) |

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2021, pari a 14 milioni di euro, risulta in aumento di 2,9 milioni di euro rispetto agli 11 milioni registrati al 31 dicembre 2020 principalmente per effetto della distribuzione del dividendo e per l'andamento negativo del flusso di cassa derivante dalle attività operative.

Rapporti con imprese correlate

Le informazioni relative ai rapporti in essere al 31 dicembre 2021 con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione della Consob del 28 luglio 2006, sono dettagliate nella Nota n. 21 del Bilancio d'esercizio.

Si precisa che, le altre operazioni effettuate con "parti correlate" così come definite dal Principio Contabile IAS 24, rientrano nell'ordinario esercizio dell'attività operativa e della connessa attività finanziaria e sono regolate a condizioni di mercato.

Corporate Governance

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

L'Organismo di Vigilanza nominato ai sensi del D. Lgs. 231/2001 per il triennio 2020-2022 ha proseguito la sua funzione di vigilanza e di continuo aggiornamento del Modello di Organizzazione e Controllo adottato dalla Società ai sensi del sopra citato decreto.

Per una più completa informativa sul sistema di Corporate Governance di Vianini SpA e sull'assetto proprietario, come richiesto dall'art. 123 bis del Testo Unico della Finanza, si

¹ Si fa presente che la Posizione Finanziaria Netta così come indicata nella Comunicazione della Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006 che rinvia alla Raccomandazione dell'European Securities and Markets Authority - ESMA (ex CESR) del 10 febbraio 2005 è evidenziata nelle Note esplicative n. 24 al Bilancio d'esercizio cui si rinvia



rinvia alla “Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti proprietari”, predisposta tenuto conto delle indicazioni e delle raccomandazioni di Borsa Italiana SpA e pubblicata come previsto dall’art. 89 bis del Regolamento Emittenti e consultabile sul sito Internet della società <http://www.vianinisp.com/assemblea-azionisti/2021/>.

Altre informazioni

Alla data di chiusura dell’esercizio 2021 Vianini Spa contava alle proprie dipendenze 1 sola unità (1 unità nel 2020) con la qualifica di dirigente. La media degli addetti nei dodici mesi del 2021 risulta essere di 1 unità (1 unità nel 2020).

È messa a disposizione presso la sede sociale e sul sito Internet della società <http://www.vianinisp.com/assemblea-azionisti/2021/>, la Relazione sulla Remunerazione nella quale, come richiesto dall’art. 123 ter del Testo Unico, sono riportate le informazioni riguardanti la politica adottata dalla Società circa la remunerazione e i compensi corrisposti ai componenti l’organo di amministrazione e controllo e le informazioni sulle partecipazioni detenute dagli stessi.

La Società non possiede né direttamente né indirettamente azioni proprie e/o della propria controllante e non ha acquisito o ceduto, nel corso dell’esercizio azioni proprie né azioni della propria controllante.

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.

Si informa che Vianini S.p.A. non ha predisposto la Dichiarazione di carattere non finanziario ai sensi del D.lgs n.254/16 poiché durante l’esercizio finanziario 2021 non ha superato i parametri indicati all’art. 2, comma 1 del D.Lgs. 254/2016.



Proposte all'Assemblea

SIGNORI AZIONISTI,

sottoponiamo alla Vostra approvazione il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Prospetto di Variazione del Patrimonio Netto, dal Rendiconto finanziario e dalle relative Note esplicative, nonché i relativi allegati e la relazione sull'andamento della gestione.

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA di euro 1.190.386.

Il Consiglio di Amministrazione propone la distribuzione di un dividendo complessivo pari a 1.806.323,22 euro corrispondente a 0,06 euro per ciascuna delle 30.105.387 azioni ordinarie attualmente in circolazione mediante il parziale utilizzo della Riserva costituita da utili relativi a esercizi fino al 31 dicembre 2007 portati a nuovo.

Il Consiglio di Amministrazione infine propone la data del 23 maggio 2022 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 24 maggio 2022 ai fini della legittimazione al pagamento degli utili e di fissare la data di pagamento del dividendo, al netto della ritenuta di legge in quanto applicabile, a partire dal 25 maggio 2022 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

Roma, 9 marzo 2022

P. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Presidente
Elena De Simone



**PROSPETTO DI RACCORDO TRA RISULTATO DEL PERIODO E PATRIMONIO NETTO
DELLA CAPOGRUPPO E GLI ANALOGHI DATI CONSOLIDATI**

| | 31.12.2021 | |
|--|----------------------------------|-----------------------------|
| | Risultato del periodo | Patrimonio Netto |
| Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio del periodo della società controllante | (1.190) | 80.377 |
| Effetto del consolidamento delle società controllate | 8.057 | 32.521 |
| Eliminazione dividendi | (2.500) | - |
| Altre variazioni | (6) | (5) |
| Attribuzione alle minoranze delle quote di loro competenza | - | - |
| Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio consolidato | 4.360 | 112.893 |

| | 31.12.2020 | |
|--|----------------------------------|-------------------------|
| | Risultato del periodo | Patrimonio Netto |
| Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio del periodo della società controllante | (899) | 83.373 |
| Effetto del consolidamento delle società controllate | 4.168 | 26.212 |
| Eliminazione dividendi | (3.000) | - |
| Altre variazioni | 156 | (16) |
| Attribuzione alle minoranze delle quote di loro competenza | - | - |
| Patrimonio Netto e risultato del periodo come riportati nel bilancio consolidato | 425 | 109.569 |



VIANINI SpA

BILANCIO CONSOLIDATO

31 dicembre 2021



SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

| ATTIVITA' | note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <i>in migliaia di euro</i> | | | |
| Attività immateriali a vita definita | 1 | 3 | 10 |
| Immobili, impianti e macchinari | 2 | 2.636 | 2.165 |
| Investimenti immobiliari | 3 | 275.510 | 276.220 |
| Partecipazioni e titoli non correnti | 4 | 1 | 1 |
| Imposte differite attive | 5 | 1.602 | 2.238 |
| TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI | | 279.752 | 280.634 |
| | | | |
| Rimanenze | 6 | 2.325 | 3.029 |
| Crediti commerciali | 7 | 2.103 | 2.363 |
| di cui verso parti correlate | | 95 | 179 |
| Attività finanziarie correnti | | 25 | - |
| di cui verso parti correlate | | 25 | - |
| Attività per imposte correnti | 5 | 238 | 423 |
| Altre attività correnti | 8 | 3.086 | 2.505 |
| di cui verso parti correlate | | 2.707 | 2.304 |
| Disponibilità liquide e mezzi equivalenti | 9 | 1.205 | 1.975 |
| TOTALE ATTIVITA' CORRENTI | | 8.981 | 10.295 |
| | | | |
| TOTALE ATTIVITA' | | 288.734 | 290.929 |



SITUAZIONE PATRIMONIALE-FINANZIARIA CONSOLIDATA

| Patrimonio Netto e Passività | note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <i>in migliaia di euro</i> | | | |
| Capitale sociale | | 30.105 | 30.105 |
| Riserve | | 78.427 | 79.039 |
| Utile/(Perdita) d'Esercizio di Gruppo | | 4.360 | 425 |
| Patrimonio Netto del Gruppo | | 112.893 | 109.569 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 10 | 112.893 | 109.569 |
| | | | |
| Benefici ai dipendenti | 11 | 116 | 91 |
| Passività finanziarie non correnti | 12 | 155.107 | 161.771 |
| di cui verso parti correlate | | 221 | - |
| Fondi non correnti | 13 | 229 | 707 |
| Imposte differite passive | 5 | 1.388 | 8.605 |
| Debiti per imposte non correnti | 5 | 250 | - |
| TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI | | 157.090 | 171.174 |
| | | | |
| Fondi correnti | 13 | 1.338 | 880 |
| Debiti commerciali | 14 | 838 | 1.047 |
| di cui verso parti correlate | | 197 | 384 |
| Passività finanziarie correnti | 12 | 12.750 | 4.888 |
| di cui verso parti correlate | | 49 | 21 |
| Debiti per imposte correnti | 5 | 250 | 571 |
| Altre passività correnti | 15 | 3.575 | 2.800 |
| di cui verso parti correlate | | 835 | 220 |
| TOTALE PASSIVITA' CORRENTI | | 18.751 | 10.186 |
| | | | |
| TOTALE PASSIVITA' | | 175.841 | 181.360 |
| | | | |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' | | 288.734 | 290.929 |



CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

| | note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-----------|----------------|----------------|
| <i>in migliaia di euro</i> | | | |
| Ricavi derivanti da contratto | | 8.263 | 7.984 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | | 286 | 830 |
| Variazione rimanenze | | (753) | (243) |
| Altri ricavi | | 987 | 978 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | | 37 | 58 |
| TOTALE RICAVI OPERATIVI | 16 | 8.497 | 8.719 |
| Costi per materie prime | 17 | (17) | (15) |
| Costi del Personale | 11 | (413) | (388) |
| Altri Costi operativi | 17 | (5.334) | (3.710) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | | (231) | (265) |
| TOTALE COSTI OPERATIVI | | (5.764) | (4.113) |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | | 2.732 | 4.606 |
| Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni | 18 | (487) | (63) |
| RISULTATO OPERATIVO | | 2.245 | 4.543 |
| Proventi Finanziari | | 0 | 554 |
| Oneri Finanziari | | (3.870) | (4.121) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | | (6) | (5) |
| RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA | 19 | (3.870) | (3.567) |
| RISULTATO ANTE IMPOSTE | | (1.625) | 976 |
| Imposte | 5 | 5.985 | (551) |
| RISULTATO DEL PERIODO | | 4.360 | 425 |
| Soci controllanti | | 4.360 | 425 |
| Utile base e diluito per azione | 20 | 0,145 | 0,014 |



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

| | NOTE | 2021 | 2020 |
|---|-----------|--------------|------------|
| Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico | | 4.360 | 425 |
| Altre componenti del conto economico complessivo: | | | |
| Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio | | | |
| Fair value strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale | 21 | 769 | (9) |
| Componenti che non saranno mai riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio | | | |
| Totale altre componenti del conto economico complessivo | | 769 | (9) |
| Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio | | 5.130 | 416 |
| Attribuibile a: | | | |
| Soci della Controllante | | 5.130 | 416 |
| Interessenze di pertinenza di terzi | | - | - |



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

| <i>in migliaia di euro</i> | Capitale Sociale | Riserva Legale | Riserva Straordinaria | Altre Riserve | Risultato del periodo di Gruppo | Totale PN di Gruppo | Totale patrimonio netto di Terzi | Totale patrimonio netto |
|--|------------------|----------------|-----------------------|----------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Saldo al 1° gennaio 2020 | 30.105 | 4.264 | 38.255 | 34.207 | 2.322 | 109.153 | - | 109.153 |
| Risultato esercizio precedente a nuovo | | | | 2.322 | (2.322) | - | | - |
| Totale operazioni con gli azionisti | - | - | - | 2.322 | (2.322) | - | - | - |
| Variazione riserva fair value derivati | | | | (9) | | (9) | | (9) |
| Risultato del periodo | | | | | 425 | 425 | | 425 |
| Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio | - | - | - | (9) | 425 | 416 | - | 416 |
| Saldo al 31 dicembre 2020 | 30.105 | 4.264 | 38.255 | 36.520 | 425 | 109.569 | - | 109.569 |
| Saldo al 1° gennaio 2021 | 30.105 | 4.264 | 38.255 | 36.520 | 425 | 109.569 | - | 109.569 |
| Risultato esercizio precedente a nuovo | | | | 425 | (425) | - | | - |
| Dividendi distribuiti | | | | (1.806) | | (1.806) | | (1.806) |
| Totale operazioni con gli azionisti | - | - | - | (1.381) | (425) | (1.806) | - | (1.806) |
| Variazione riserva fair value derivati | | | | 769 | | 769 | | 769 |
| Risultato del periodo | | | | | 4.360 | 4.360 | | 4.360 |
| Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio | - | - | - | 769 | 4.360 | 5.130 | - | 5.130 |
| Saldo al 31 dicembre 2021 | 30.105 | 4.264 | 38.255 | 35.909 | 4.360 | 112.893 | - | 112.893 |



RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

| <i>in migliaia di euro</i> | Nota | 2021 | 2020 |
|---|----------|--------------|----------------|
| DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI ANNO PRECEDENTE | 9 | 1.975 | 7.278 |
| Utile/(Perdita) dell'esercizio | | 4.360 | 425 |
| Ammortamenti | | 187 | 151 |
| (Rivalutazioni)/Svalutazioni | | 303 | 243 |
| Risultato della gestione finanziaria | | 3.867 | 3.567 |
| (Plusvalenze)/Minusvalenze da Alienazioni | | 13 | (11) |
| Imposte | | (5.985) | 551 |
| Variazione Fondi per benefici ai dipendenti | | 25 | 30 |
| Variazione Fondi non correnti/correnti | | 711 | (943) |
| FLUSSO DI CASSA OPERATIVO PRIMA DELLE VARIAZIONI DEL CAPITALE CIRCOLANTE | | 3.481 | 4.013 |
| (Incremento)/Decremento rimanenze | | 705 | 194 |
| (Incremento)/Decremento crediti commerciali | | (40) | 4.795 |
| Incremento/(Decremento) debiti commerciali | | (182) | (1.815) |
| Variazione altre attività e passività non correnti/correnti | | (470) | 678 |
| Variazioni imposte correnti e differite | | (620) | 164 |
| FLUSSO DI CASSA OPERATIVO | | 2.874 | 8.029 |
| Interessi pagati | | (3.064) | (3.428) |
| Imposte pagate | | (359) | - |
| A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE | | (549) | 4.601 |
| Investimenti in Attività Materiali | | (380) | (257) |
| Realizzo Vendita Attività materiali | | 697 | 216 |
| Realizzo Vendita partecipazioni e titoli non correnti | | 7 | - |
| Variazioni attività finanziarie non correnti | | - | 3 |
| B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO | | 324 | (38) |
| Variazioni passività finanziarie non correnti | | - | 1.704 |
| Variazioni passività finanziarie correnti | | 1.261 | (11.570) |
| Dividendi distribuiti | | (1.806) | - |
| C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE | | (545) | (9.866) |
| D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti | | - | - |
| Variazione Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti | | (770) | (5.303) |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO | 9 | 1.205 | 1.975 |
| (A+B+C+D) | | | |



PAGINA IN BIANCO



VIANINI SpA

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

31 dicembre 2021



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 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 31 dicembre 2021 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 è:

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

La predetta partecipazione è detenuta:

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

Caltagirone SpA: 16.299.374 azioni (54,141%)

Capitolium SpA: 7.877.795 azioni (26,166%)

Il presente Bilancio consolidato del Gruppo Vianini è stato autorizzato alla pubblicazione dagli amministratori in data 9 marzo 2022.

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

Conformità ai principi contabili IFRS/IAS

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021, redatto sul presupposto della continuità aziendale della Capogruppo e delle imprese controllate, è stato predisposto ai sensi degli artt. 2 e 3 del D.Lgs 38/2005 ed in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), 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". Nella predisposizione del presente documento si è tenuto conto delle disposizioni dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 febbraio 2005 n. 38, delle disposizioni del Codice Civile, delle Delibere della Consob n. 15519 ("Disposizioni in materia di schemi di bilancio da emanare in attuazione dell'art. 9, comma 3, del decreto legislativo n. 38/2005") e n. 15520 ("Modificazioni ed integrazioni al regolamento recante norme di attuazione del decreto legislativo n. 58/1998") entrambe del 27 luglio 2006, nonché della Comunicazione della Consob



n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 (“Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all’art. 116 del TUF”).

Base di presentazione

CRITERI DI PRESENTAZIONE

Il Bilancio consolidato è costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria Consolidata, dal Conto Economico Consolidato, dal Conto Economico Complessivo Consolidato, dal Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto Consolidato, dal Rendiconto Finanziario Consolidato e dalle relative Note esplicative.

Relativamente alla presentazione di tali schemi il Gruppo ha operato le seguenti scelte:

- la Situazione Patrimoniale-Finanziaria espone separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- il Conto Economico è classificato in base alla natura dei costi;
- il Conto Economico Complessivo, partendo dal risultato di esercizio, espone l’effetto degli utili e delle perdite rilevati direttamente a Patrimonio Netto;
- il Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto è presentato in base al metodo delle variazioni di patrimonio;
- il Rendiconto Finanziario è presentato utilizzando il metodo indiretto.

Il criterio generale adottato è il costo storico ad eccezione delle voci di bilancio rilevate e misurate al *fair value* in base a specifici IFRS come descritto nei criteri di valutazione esposti di seguito.

Si precisa, inoltre, che con il termine “corrente” s’intendono i 12 mesi successivi la data di riferimento del presente documento, mentre per “non corrente” i periodi oltre i 12 mesi successivi la medesima data.

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, sotto-voci 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 o inusuali.

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



Il Bilancio consolidato è presentato in migliaia di euro, valuta funzionale della Capogruppo, e tutti i valori sono espressi in migliaia di euro, tranne quando diversamente indicato.

La valuta funzionale e quella di presentazione del Gruppo è l'euro, che è anche la valuta funzionale di tutte le Società incluse nel presente Bilancio Consolidato

I principi e criteri contabili applicati nel presente Bilancio sono conformi a quelli adottati per la redazione del Bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2020, ad eccezione di quanto riportato in seguito.

È presentato inoltre il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 della Capogruppo Vianini SpA, predisposto secondo gli IFRS come sopra definiti.

Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo

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

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

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

b) Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2021 e non adottati anticipatamente dal Gruppo:

- Amendments to IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Asset; and Annual Improvements 2018-2020 con l'obiettivo di apportare alcuni specifici miglioramenti a tali principi. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.1080



del 28 giugno 2021, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2022.

- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies, con l’obiettivo di migliorare l’informativa fornita circa i principi contabili e i criteri di valutazione adottati al fine di fornire agli utilizzatori del bilancio informazioni maggiormente utili. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° Gennaio 2023.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “Amendments to IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimate and Errors: Definition of Accounting Estimates”, con l’obiettivo di distinguere i cambiamenti di principi contabili dai cambiamenti di stime contabili. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° Gennaio 2023.

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

c) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati da parte dell’Unione Europea:

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

- In data 18 maggio 2017, lo IASB ha pubblicato il nuovo standard IFRS 17 Insurance Contracts, che sostituisce l’attuale IFRS 4. Il nuovo standard sui contratti assicurativi ha l’obiettivo di aumentare la trasparenza sulle fonti di profitto e sulla qualità degli utili realizzati e di garantire una elevata comparabilità dei risultati, introducendo un singolo principio di rilevazione dei ricavi che riflette i servizi forniti. Inoltre, in data 25 giugno 2020, lo IASB ha pubblicato il documento “Amendments to IFRS 17” che include alcune modifiche all’IFRS 17 e il differimento dell’entrata in vigore del nuovo principio contabile al 1° gennaio 2023. Alla data di riferimento del presente bilancio il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 1. Il documento “Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as



Current or Non-current” prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall’aspettativa dell’entità di esercitare i propri diritti di posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche inizialmente sarebbero dovute entrare in vigore dal 1° gennaio 2022, tuttavia lo IASB, con un secondo documento pubblicato in data 15 luglio 2020 denominato “Classification of Liabilities as Current or Non-current – Deferral of Effective Date”, ne ha differito l’entrata in vigore al 1° gennaio 2023. È consentita l’applicazione anticipata. Alla data di riferimento del presente bilancio il processo di omologazione è ancora in corso.

- In data 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “Amendments to IFRS 16 Leases: Covid 19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021”, con cui ha modificato l’IFRS 16 Leasing al fine di estendere per ulteriori dodici mesi, fino al 30 giugno 2022, l’espedito pratico introdotto dal documento “Leases Covid 19-Related Rent Concessions” pubblicato in data 28 maggio 2020 e relativo alla contabilizzazione da parte dei locatari delle rent concession ottenute a seguito della pandemia da Covid-19. Tale espedito pratico è opzionale, non si applica ai locatori e consente ai locatari di non contabilizzare le concessioni sui canoni (sospensione dei canoni, dilazioni dei pagamenti dovuti per il leasing, riduzioni di canoni per un periodo di tempo, eventualmente seguite da aumenti dei canoni di locazione in periodi futuri) come modifiche del leasing se sono una diretta conseguenza della pandemia di COVID-19 e soddisfano determinate condizioni. Le modifiche all’IFRS 16 relative all’amendment 2021 entrano in vigore a partire dai bilanci degli esercizi che iniziano da o dopo il 1° aprile 2021, ma è comunque consentita l’applicazione anticipata ai bilanci di esercizi precedenti la cui pubblicazione non è ancora stata autorizzata. Il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”. Le modifiche richiedono ai redattori del bilancio di rilevare le imposte differite su operazioni che, all’atto della rilevazione iniziale, danno luogo ad un importo equivalente di differenze temporanee tassabili e deducibili. Gli emendamenti sono



efficaci per gli esercizi che hanno inizio da o dopo il 1° gennaio 2023. È consentita un'applicazione anticipata. Il processo di omologazione è ancora in corso.

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

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

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'area di consolidato è variata rispetto al 31 dicembre 2020 a seguito della vendita, avvenuta nel corso del mese di dicembre 2021, della partecipazione in Ind 2004 Srl ad una società sotto comune controllo. Il prezzo di cessione è pari a 7 mila euro, valore del Patrimonio Netto della Ind 2004.

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

| | Sede | 2021 | 2020 |
|-----------------------|--------|------------|------------|
| Vianini SpA | Italia | Capogruppo | Capogruppo |
| Ind 2004 Srl | Italia | - | 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

Per l'elenco delle partecipazioni incluse nell'area di consolidamento e per la relativa modalità di consolidamento si fa riferimento al prospetto allegato alla presente Nota (prospetto ex art.38 del D.Lgs n. 127/1991).



Procedure di consolidamento

Le società controllate sono consolidate secondo il metodo integrale. I criteri adottati per il consolidamento integrale sono i seguenti:

- le attività e le passività, gli oneri e i proventi delle entità consolidate integralmente sono assunti linea per linea, attribuendo ai soci di minoranza, ove applicabile, la quota di Patrimonio Netto e del Risultato netto del periodo di loro spettanza; tali quote sono evidenziate separatamente nell'ambito del Patrimonio Netto e del Conto Economico Complessivo Consolidato;
- le transazioni e i saldi infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati verso terzi derivanti da rapporti intrattenuti tra società del Gruppo, sono eliminati al netto del relativo effetto fiscale, se significativo. Le perdite non realizzate non sono eliminate, qualora la transazione fornisca evidenza di una riduzione di valore dell'attività trasferita;
- gli utili o le perdite derivanti dalle cessioni di quote di società consolidate sono imputati a Patrimonio Netto di Gruppo come transazioni con gli azionisti per l'ammontare corrispondente alla differenza fra il prezzo di vendita e la corrispondente frazione del Patrimonio Netto consolidato ceduta. Nel caso in cui la cessione determini perdita del controllo e quindi il deconsolidamento della partecipazione, la differenza tra il prezzo di vendita e la corrispondente quota di Patrimonio Netto consolidato ceduta deve essere rilevata come utile o perdita al Conto Economico.

Società controllate

Per società controllate si intendono tutte le società su cui il Gruppo è esposto a rendimenti variabili, o detiene diritti su tali rendimenti, derivanti dal proprio rapporto con le stesse e nel contempo ha la capacità di incidere su tali rendimenti esercitando il proprio potere su tali entità. Nel valutare l'esistenza del controllo si prendono in considerazione anche i diritti di voto potenziali.

Le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui si assume il controllo fino al momento in cui tale controllo cessa di esistere.

I bilanci oggetto di consolidamento sono redatti al 31 dicembre, data di riferimento del Bilancio consolidato, e sono generalmente quelli appositamente predisposti e approvati dagli Organi Amministrativi delle singole società, opportunamente rettificati, ove necessario, per uniformarli ai principi contabili della Capogruppo.

Non sono incluse nel Bilancio consolidato le controllate inattive o che generano un volume di affari non significativo, in quanto la loro incidenza sui valori del Bilancio consolidato del Gruppo non è rilevante. Le società controllate escluse dall'area di consolidamento sono



valutate al costo, ridotto per perdite di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nel futuro utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali a vita utile definita

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, chiaramente identificabili e privi di consistenza fisica, controllabili ed atti a generare benefici economici futuri.

Tali elementi sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori di diretta imputazione necessari a rendere le attività disponibili all'uso. Per ciascuna attività immateriale al momento di prima rilevazione viene determinata la vita utile; nel caso in cui, sulla base di un'analisi di tutti i fattori rilevanti, non è prevedibile un limite al periodo in cui ci si attende che si genereranno flussi di cassa in entrata per il Gruppo l'attività immateriale viene considerata a vita utile indefinita. La stima della vita utile è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nel seguito. L'ammortamento ha inizio quando l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa e cioè sulla base della vita utile. Nell'esercizio in cui l'attività immateriale diviene disponibile per l'uso l'ammortamento è determinato tenendo conto del momento effettivo in cui la condizione si manifesta.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività immateriale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili e necessari alla messa in funzione del bene per l'uso per cui è stato acquistato, incrementato, in presenza di obbligazioni attuali, del valore attuale del costo stimato per lo smantellamento e la rimozione dell'attività.



Gli oneri finanziari che sono direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di un bene, sono capitalizzati come parte del costo del bene stesso fino al momento in cui il bene è pronto per l'uso previsto o la vendita.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica sono direttamente imputati al Conto Economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, l'ammodernamento o il miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività applicando il criterio del *component approach*.

Gli immobili, impianti e macchinari sono esposti al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate in base alle modalità descritte nel seguito. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica. La vita utile stimata dei principali immobili, impianti e macchinari è la seguente:

| <u>Vita utile dell'attività materiale</u> | |
|---|---------|
| Fabbricati destinati all'industria | 25 anni |
| Impianti antiinquinamento | 7 anni |
| Impianti specifici | 6 anni |
| Attrezzature | 4 anni |
| Mobili e macchine d'ufficio | 8 anni |
| Autoveicoli da trasporto | 5 anni |
| Macchine elettroniche | 5 anni |

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata.

Qualora il bene oggetto di ammortamento sia composto da elementi distintamente identificabili la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna delle parti che compongono il bene in applicazione del principio del *component approach*.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività materiale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione ed il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.



Investimenti immobiliari

Gli immobili posseduti al fine di conseguire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito o per entrambe le motivazioni (diversi da quelli destinati all'uso nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale e da quelli destinati alla vendita, nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale) sono valutati al fair value e non assoggettati ad ammortamento; le variazioni di valore sono imputate a Conto economico.

Il fair value viene determinato sulla base delle seguenti metodologie in funzione della tipologia dell'investimento:

- *market value approach*, ossia sulla base dell'analisi di un campione di transazioni di vendita recenti di proprietà immobiliari identiche, localizzate in prossimità di quelle oggetto della valutazione. Il valore così determinato viene poi rettificato per tener conto delle peculiarità dell'immobile o del terreno (livello 2);
- proiezione dei flussi finanziari attualizzati basati su stime attendibili di flussi finanziari futuri supportate da canoni di locazione e/o di altri contratti esistenti. (livello 3).

Perdite di valore

Periodicamente viene verificata l'esistenza di eventi o cambiamenti di situazione che indichino che il valore di carico degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali a vita definita non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo si procede alla determinazione del loro valore recuperabile e, nel caso in cui il valore netto contabile ecceda il valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali è rappresentato dal maggiore tra il valore corrente al netto dei costi di dismissione e il loro valore d'uso. Il valore d'uso è rappresentato dal valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'attività o, per le attività che non generano autonomamente flussi finanziari ampiamente indipendenti, dall'insieme di attività che compongono l'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene (*cash generating unit*).

Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività.

Una riduzione di valore è riconosciuta nel Conto Economico qualora il valore di iscrizione dell'attività, o della relativa *cash generating unit* a cui essa è allocata, è superiore al valore recuperabile: le perdite di valore di *cash generating unit* sono dapprima imputate a riduzione



dell'avviamento allocato alla *cash generating*, quindi alle altre attività, in proporzione al relativo valore contabile. Qualora vengano meno i presupposti per una svalutazione precedentemente effettuata su beni materiali ed immateriali diversi da avviamento, il valore contabile dell'attività viene ripristinato con imputazione a Conto Economico, nei limiti del valore netto di carico che l'attivo in oggetto avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati gli ammortamenti.

Nel caso in cui la riduzione di valore derivante dal test sia superiore al valore dell'attività oggetto del test allocato alla *cash generating unit* cui la stessa appartiene, l'ammontare residuo è allocato alle attività incluse nella *cash generating unit* in proporzione del loro valore di carico. Tale allocazione ha come limite minimo l'ammontare più alto tra:

- il relativo *fair value* dell'attività al netto dei costi di dismissione;
- il relativo valore in uso, come sopra definito;
- zero.

Le perdite di valore sono contabilizzate nel Conto Economico nell'apposita voce relativa alle svalutazioni.

Partecipazioni in altre imprese

Le partecipazioni in imprese diverse da quelle controllate, collegate e *joint venture*, per cui si rimanda all'area di consolidamento (generalmente con una percentuale di possesso inferiore al 20%) sono iscritte, al momento dell'acquisto, nella voce "Partecipazioni e titoli non correnti" inizialmente al costo, rilevato alla data di effettuazione dell'operazione, in quanto rappresentativo del *fair value*, comprensivo dei costi di transazione direttamente attribuibili alla relativa transazione.

Successivamente alla contabilizzazione iniziale, tali partecipazioni sono valutate al *fair value* con imputazione degli effetti nel Conto Economico in ossequio all'IFRS 9.

Se tali partecipazioni, non di controllo né di collegamento, che non siano quotate in un mercato attivo e per le quali l'impiego di un opportuno modello di valutazione non risulti attendibile sono valutate, comunque, al costo.

Nel caso di partecipazioni valutate al costo, si procede ad una svalutazione con impatto al conto economico laddove siano individuate perdite durevoli di valore. Qualora vengano meno le cause che hanno indotto la svalutazione è necessario ripristinare il valore fino alla concorrenza, al massimo, del costo originario. Tale ripristino viene iscritto a conto economico.



Rimanenze

Le rimanenze di materie prime, semilavorati e prodotti finiti sono iscritte al costo e valutate al minore tra il costo ed il valore netto di presumibile realizzo.

I prodotti finiti rappresentati da immobili e da aree edificabili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, se minore. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Per le altre rimanenze, il costo d'acquisto viene determinato con il metodo del FIFO ed include gli oneri accessori di competenza. Al fine di determinare il valore netto di presumibile realizzo, il valore di eventuali rimanenze obsolete o di lento rigiro viene svalutato in relazione alla previsione di utilizzo/realizzo netto futuro, mediante l'iscrizione di un apposito fondo rettificativo a riduzione del valore delle rimanenze stesse.

Leasing

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*, la società 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.

La passività del *leasing* viene valutata al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing non versati alla data di decorrenza. Ai fini dell'attualizzazione la società 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*).

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.

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*, nella voce "altri ricavi delle vendite e prestazioni".

Sub-leasing

Per quanto riguarda i *sub-leasing*, la società, in qualità di locatore intermedio, classifica la sua quota nel *leasing* principale separatamente dal *sub-leasing*. A tal fine, classifica il *sub-leasing* con riferimento all'attività per il diritto di utilizzo derivante dal *leasing* principale, piuttosto che facendo riferimento all'attività sottostante. Se il *leasing* principale è un *leasing* a breve termine che la società ha contabilizzato applicando l'esenzione prevista dal principio e di seguito esposta, il *sub-leasing* è classificato come *leasing* operativo. In presenza di *sub-leasing* il *leasing* principale non è mai considerato di modesto valore.

Strumenti finanziari

Classificazione e misurazione

L'IFRS 9 prevede specifiche nuove disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di business secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.



Le attività finanziarie sono classificate in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI) e al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

Le analisi che un'entità deve svolgere per classificare le attività finanziarie nelle suddette categorie seguono una prima distinzione a seconda se siamo in presenza di un titolo di capitale, un titolo di debito o un derivato.

Tutte le attività finanziarie rappresentate da titoli di capitale sono sempre rilevate al fair value.

Nel caso in cui il titolo sia detenuto con finalità di trading, le variazioni di fair value devono essere rilevate a conto economico, mentre per tutti gli altri investimenti l'entità potrà decidere, alla data di rilevazione iniziale, di rilevare successivamente tutte le variazioni di fair value nelle altre componenti del conto economico complessivo (OCI), esercitando la FVTOCI option. In tal caso, gli importi accumulati a OCI non saranno mai riversati nell'utile/(perdita) dell'esercizio anche in caso di eliminazione contabile dell'investimento. L'applicazione dell'opzione "FVTOCI" è irrevocabile e le riclassifiche tra le tre categorie non sono concesse.

Per quanto riguarda invece la classificazione delle attività finanziarie rappresentate dai crediti e dai titoli di debito, è necessario considerare due elementi:

1. il modello di business adottato dalla società. In particolare:
 - Held to Collect (HTC), modello avente l'obiettivo di possedere l'attività finanziaria per l'incasso dei flussi contrattuali;
 - Held To Collect and Sale (HTC&S), modello avente l'obiettivo sia di incassare i flussi contrattuali derivanti dall'attività finanziaria sia di vendere l'attività finanziaria stessa;
 - altro modello di business diverso dai due precedenti.
2. le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali rinvenienti dallo strumento finanziario. In particolare si dovrà verificare se tali flussi di cassa contrattuali sono rappresentati unicamente dal pagamento del capitale e dagli interessi o diversamente includono anche altre componenti. Questa verifica è denominata SPPI Test (Solely Payment of Principal and Interest Test).

L'IFRS 9 fornisce le definizioni di capitale e interessi:

- il capitale è il fair value dell'attività finanziaria all'iscrizione iniziale e tale importo può cambiare nel tempo lungo la vita dello strumento finanziario (ad esempio, tramite rimborsi);
- gli interessi rappresentano, invece, la compensazione per il valore temporale del denaro e il rischio di credito sul capitale residuo.



Un'attività finanziaria rappresentata quindi da titoli di debito potrà essere classificata nelle seguenti categorie:

1) Costo ammortizzato quando:

- a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
- b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria esclusivamente per incassare flussi di cassa contrattuali (modello di business HTC).

In questa categoria, gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione, e successivamente valutati al costo ammortizzato. Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite (e i ripristini delle perdite) per riduzione di valore, gli utili/(perdite) su cambi e gli utili/(perdite) derivanti dall'eliminazione contabile sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

2) Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVTOCI) quando:

- a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
- b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria sia per incassare flussi di cassa contrattuali che flussi di cassa generati dalla vendita (modello di business HTC&S).

In tale categoria gli strumenti finanziari classificati sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione.

Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite/(utili) per riduzione di valore e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre variazioni del fair value dello strumento sono rilevate tra le altre componenti di conto economico complessivo (OCI). Al momento dell'eliminazione contabile dello strumento, tutti gli utili/(perdite) accumulati a OCI saranno riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

3) Fair Value Through Profit Or Loss in via residuale, ossia quando:

- a. non sono rispettati i criteri precedentemente descritti ovvero;
- b. nel caso in cui si eserciti la fair value option.

Gli strumenti finanziari classificati in tale categoria sono inizialmente e successivamente rilevati al fair value. I costi dell'operazione e le variazioni del fair value sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.



Perdite per riduzione di valore

L'IFRS 9 sostituisce il modello della 'perdita sostenuta' ('incurred loss') previsto dallo IAS 39 con un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('expected credit loss' o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderati in base alle probabilità.

Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applica alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e le attività derivanti da contratti con i clienti.

Il principio prevede che i fondi a copertura su crediti siano valutati utilizzando i seguenti approcci metodologici: il "General deterioration method" e il "Simplified approach"; in particolare:

- Il "General deterioration method" richiede la classificazione in tre stage degli strumenti finanziari inclusi nel perimetro di applicazione dell'IFRS 9. I tre stage riflettono il livello di deterioramento della qualità del credito dal momento in cui lo strumento finanziario è acquisito e comportano una differente modalità di calcolo dell'ECL;
- Il "Simplified approach" prevede, per i crediti commerciali, contract asset e crediti derivanti da contratti di leasing, l'adozione di alcune semplificazioni, al fine di evitare che le entità siano costrette a monitorare i cambiamenti nel rischio di credito, così come previsto dal modello generale. La rilevazione della perdita secondo l'approccio semplificato deve essere lifetime, pertanto non è richiesta la stage allocation. Per tale tipologia, pertanto, i crediti sono suddivisi per cluster omogenei, con riferimenti ai quali sono successivamente determinati, per ogni cluster, i parametri di riferimento (PD, LGD, ed EAD) per il calcolo delle lifetime expected credit losses utilizzando le informazioni disponibili.

Nei casi in cui trova applicazione il General Deterioration Method, come anticipato, gli strumenti finanziari sono classificati in tre stage in funzione del deterioramento della qualità creditizia tra la data della rilevazione iniziale e quella di valutazione:

- Stage 1: comprende tutte le attività finanziarie in esame al momento della loro prima rilevazione (Data di rilevazione iniziale) a prescindere da parametri qualitativi (es.: rating) e ad eccezione di situazioni con evidenze oggettive di impairment. Permangono in stage 1, in fase di valutazione successiva, tutti gli strumenti finanziari che non hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla data di rilevazione iniziale o che abbiano un basso rischio di credito alla data di riferimento. Per tali attività sono riconosciute le perdite su crediti attese nei prossimi 12 mesi (12-month ECL) che rappresentano le perdite attese in considerazione della possibilità che si verifichino eventi di default nei



prossimi 12 mesi. Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 1 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull'asset;

- Stage 2: comprende gli strumenti finanziari che hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale, ma che non hanno evidenze oggettive di impairment. Per tali attività sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l'intera vita attesa dello strumento finanziario (Lifetime ECL). Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 2 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull'asset;
- Stage 3: comprende le attività finanziarie che hanno evidenze oggettive di impairment alla Data di valutazione. Per tali attività, sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l'intera vita attesa dello strumento.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono contabilizzati al *fair value* e comprendono i depositi bancari ed il denaro in cassa, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

Strumenti finanziari derivati

In linea con quanto previsto dall'IFRS 9, il Gruppo ha deciso in fase di prima applicazione di avvalersi della possibilità di continuare ad applicare le disposizioni di hedge accounting previste dallo IAS 39. Pertanto, le disposizioni relative agli strumenti derivati sono rimaste immutate.

Il Gruppo utilizza strumenti finanziari derivati, utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di tasso.

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono valutati e contabilizzati al *fair value*, come stabilito dall'IFRS 9.

Per gli strumenti derivati che soddisfano i requisiti per essere classificati come strumenti di copertura, le successive variazioni del *fair value* sono contabilizzate seguendo gli specifici criteri di seguito indicati.

Nel caso di copertura finalizzate a neutralizzare il rischio di variazioni nei flussi di cassa originati dall'esecuzione futura di obbligazioni contrattualmente definite alla data di riferimento



del bilancio (*cash flow hedge*), le variazioni del *fair value* dello strumento derivato registrate successivamente alla prima rilevazione sono contabilizzate, limitatamente alla sola quota efficace, nella voce “Riserve” del patrimonio netto. Quando si manifestano gli effetti economici originati dall’oggetto della copertura, la riserva è riversata a conto economico fra le componenti operative. Se, durante la vita di uno strumento derivato, il manifestarsi dei flussi di cassa previsti e oggetto della copertura non è più considerato altamente probabile, la quota della voce “Riserve” relativa a tale strumento viene immediatamente riversata nel conto economico dell’esercizio. Viceversa, nel caso lo strumento derivato sia ceduto o non sia più qualificabile come strumento di copertura efficace, la parte della voce “Riserve” rappresentativa delle variazioni di *fair value* dello strumento, sino a quel momento rilevata, viene mantenuta quale componente del patrimonio netto ed è riversata a conto economico seguendo il criterio di classificazione sopra descritto, contestualmente al manifestarsi dell’operazione originariamente oggetto della copertura.

Livelli gerarchici di valutazione del fair value

In relazione alle attività e passività finanziarie rilevate nella Situazione Patrimoniale-Finanziaria al *fair value*, l’IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati in mercati attivi per le attività o per le passività identiche a cui l’entità può accedere alla data di valutazione;
- livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel “livello 1” ma che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) per le attività o per le passività;
- livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono osservabili per le attività o per le passività.

Per l’identificazione del livello gerarchico di valutazione del *fair value*, si rinvia alla Nota n. 25.

Benefici per i dipendenti

La passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e relativa a programmi a benefici definiti (TFR), al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali stimando l’ammontare dei benefici futuri che i dipendenti hanno maturato alla



data di riferimento. La passività è rilevata per competenza lungo il periodo di maturazione del diritto.

Relativamente al Trattamento di Fine Rapporto, in seguito alle modifiche apportate alla disciplina dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successivi Decreti e Regolamenti attuativi ('Riforma Previdenziale') emanati nei primi mesi del 2007, si segnala che:

- il TFR maturato al 31 dicembre 2006 continua ad essere considerato un piano a benefici definiti;
- il TFR maturato a partire dal 1° gennaio 2007, per le aziende italiane con un numero di dipendenti superiore a 50 unità, è considerato un piano a contribuzione definita.

La determinazione del valore attuale degli impegni del Gruppo è effettuata da attuari esterni con il "metodo della proiezione unitaria del credito" (*projected unit credit method*). Con tale metodo, la passività è proiettata al futuro per determinare il probabile ammontare da pagare al momento della risoluzione del rapporto di lavoro ed è poi attualizzata per tener conto del tempo che trascorrerà prima dell'effettivo pagamento. Il calcolo tiene conto del TFR maturato per prestazioni di lavoro già effettuate ed è basato su ipotesi attuariali che riguardano principalmente il tasso di interesse, che riflette il rendimento di mercato di titoli di aziende primarie con scadenza coerente con quella attesa dell'obbligazione e il *turnover* dei dipendenti. Per le quote di TFR destinate alla previdenza integrativa ovvero al fondo INPS a partire dalla data di opzione esercitata dal dipendente, il Gruppo non è debitore delle quote di TFR maturate dopo il 31 dicembre 2006 e pertanto nel calcolo attuariale del TFR è esclusa la componente relativa alla dinamica salariale futura.

Gli utili e le perdite attuariali, definiti quale differenza tra il valore di bilancio della passività ed il valore attuale degli impegni del Gruppo a fine periodo, dovuta al modificarsi dei parametri attuariali utilizzati in precedenza, sono imputati direttamente nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo.

La componente finanziaria è invece iscritta nel Conto Economico nella voce proventi ed oneri finanziari.

Fondi

I Fondi riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza.

Gli accantonamenti ai fondi sono rilevati quando, in presenza di una obbligazione legale o implicita nei confronti di terzi derivante da un evento passato, è probabile che per soddisfare



l'obbligazione si renderà necessario un esborso di risorse il cui ammontare sia stimabile in modo attendibile. Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, l'accantonamento è oggetto di attualizzazione utilizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto al lordo delle imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo e, se applicabile, il rischio specifico applicabile all'obbligazione; l'incremento della passività dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.

Ricavi da contratti con i clienti

La Società rileva i ricavi in modo che il trasferimento al cliente di beni e/o servizi risulti espresso in un importo che rifletta il corrispettivo a cui la Società ritiene di avere diritto quale compenso per il trasferimento dei beni e/o servizi stessi.

La rilevazione avviene secondo il "five step model framework", il quale prevede:

- 1) l'identificazione del contratto;
- 2) l'identificazione dei beni e servizi oggetto del contratto;
- 3) la definizione del prezzo della transazione;
- 4) l'allocazione delle obbligazioni contrattuali della componente variabile del prezzo;
- 5) il trasferimento del controllo.

I ricavi sono valutati tenendo conto dei termini contrattuali e delle pratiche commerciali abitualmente applicate nei rapporti con i clienti. Il prezzo dell'operazione è l'importo del corrispettivo (che può includere importi fissi, variabili o entrambi) a cui si ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento del controllo dei beni/servizi promessi. Per controllo si intende genericamente la capacità di decidere dell'uso dell'attività (bene/servizio) e di trarne sostanzialmente tutti i benefici rimanenti. Il corrispettivo totale dei contratti per la prestazione di servizi viene ripartito tra tutti i servizi sulla base dei prezzi di vendita dei relativi servizi come se fossero stati venduti singolarmente.

Nell'ambito di ciascun contratto, l'elemento di riferimento per il riconoscimento dei ricavi è il singolo obbligo di prestazione (*performance obligation*). Per ogni obbligazione di fare, separatamente individuata, l'entità rileva i ricavi quando (o man mano che) adempie l'obbligazione stessa, trasferendo al cliente il bene/servizio (ossia l'attività) promesso. L'attività è trasferita quando (o man mano che) il cliente ne acquisisce il controllo.

Per le obbligazioni di fare adempite nel corso del tempo i ricavi vengono rilevati nel corso del tempo (*over the time*), valutando alla fine di ogni esercizio i progressi fatti verso l'adempimento completo dell'obbligazione. Per la valutazione dei progressi possono essere utilizzati modelli basati su dati di input o su dati di output. Il Gruppo utilizza il Metodo basato



sugli input (cost-to-cost method). Secondo tale ultima metodologia, i ricavi sono rilevati sulla base degli input impiegati per adempiere l'obbligazione fino alla data, rispetto agli input totali ipotizzati per adempiere l'intera obbligazione. Quando gli input risultano distribuiti uniformemente nel tempo, la Società rileva i corrispondenti ricavi in maniera lineare. In determinate circostanze, quando non si è in grado di valutare ragionevolmente il risultato dell'obbligazione di fare, i ricavi vengono rilevati solo fino a concorrenza dei costi sostenuti.

Corrispettivi variabili

Se il corrispettivo contrattuale include un importo variabile (ad esempio a seguito di riduzioni, sconti, rimborsi, crediti, concessioni sul prezzo, incentivi, premi di rendimento, penalità oppure perché il corrispettivo stesso dipende dal verificarsi o meno di un evento futuro incerto), l'importo del corrispettivo cui si ritiene di avere diritto deve essere stimato. Il Gruppo stima i corrispettivi variabili in maniera coerente per fattispecie simili, usando il metodo del valore atteso o del valore dell'importo maggiormente probabile; in seguito, include l'importo stimato del corrispettivo variabile nel prezzo di transizione solo nella misura in cui tale importo risulta altamente probabile.

Presenza di una componente finanziaria significativa

I ricavi del Gruppo vengono rettificati in presenza di componenti finanziarie significative, sia se la stessa risulta finanziata dal proprio cliente (incasso anticipato), sia se lo finanzia (incassi differiti). La presenza di una componente finanziaria significativa viene identificata alla stipula del contratto, comparando i ricavi attesi con i pagamenti da ricevere. Essa non viene rilevata se tra il momento del trasferimento del bene/servizio e il momento del pagamento intercorre un periodo di tempo inferiore ai 12 mesi.

Costi per l'ottenimento e l'adempimento del contratto

Il Gruppo capitalizza i costi sostenuti per l'ottenimento del contratto e che non avrebbe sostenuto se non lo avesse ottenuto (es. commissioni di vendita), quando prevede di recuperarli. Il Gruppo capitalizza i costi sostenuti per l'adempimento del contratto solo quando questi sono direttamente correlati al contratto, consentono di disporre di nuove e maggiori risorse per gli adempimenti futuri e si prevede che tali costi saranno recuperati.

Riconoscimento dei costi

I costi sono riconosciuti quando sono relativi a beni e servizi acquistati o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica.



Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo, cioè il tasso di interesse che rende finanziariamente equivalenti tutti i flussi in entrata ed in uscita che compongono una determinata operazione. Per ciò che riguarda gli oneri finanziari capitalizzati si rimanda a quanto indicato nei criteri di valutazione degli immobili, impianti e macchinari.

Dividendi

I dividendi sono rilevati quando è stabilito il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distribuzione degli stessi. La distribuzione di dividendi a terzi viene registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione viene approvata dall'Assemblea degli Azionisti.

Imposte

Le imposte correnti sul reddito del periodo sono determinate in base alla stima del reddito imponibile e in conformità alle disposizioni in vigore; si tiene conto, inoltre, degli effetti derivanti dall'attivazione da parte della Capogruppo e delle società del Gruppo del consolidato fiscale nazionale (la controllata Vianini Energia Srl) con la controllante Caltagirone SpA. Di conseguenza, la Capogruppo e le società controllate hanno riflesso in bilancio i rapporti patrimoniali relativi alla fiscalità IRES attribuita alla società controllante nelle voci "Crediti verso Controllante" e "Debiti verso Controllante" anziché nei "Debiti tributari" e "Crediti tributari".

Le imposte differite attive e passive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti nel Bilancio consolidato ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, in base alle aliquote fiscali e alla normativa fiscale vigenti o sostanzialmente in vigore alla data di riferimento del bilancio.

L'iscrizione di attività per imposte differite attive è effettuata quando il loro recupero è probabile, cioè quando si prevede che possano rendersi disponibili in futuro imponibili fiscali sufficienti a recuperare l'attività. La recuperabilità delle imposte differite attive viene riesaminata ad ogni chiusura di periodo.



Le imposte correnti e differite sono rilevate nel Conto Economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate a Patrimonio Netto attraverso il Conto Economico Complessivo, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente a Patrimonio Netto. Le imposte correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili, sono incluse tra gli "Altri Costi Operativi".

In presenza di trattamenti fiscali incerti, il Gruppo determina la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale. Se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, il Gruppo calcola l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso.

Operazioni in valute diverse dalla valuta funzionale

Tutte le transazioni in valuta diversa dall'euro sono rilevate al tasso di cambio in essere alla data dell'operazione. Le attività e le passività monetarie denominate in valuta diversa dalla valuta funzionale sono successivamente adeguate al tasso di cambio in essere alla data di chiusura del periodo presentato. La differenza, positiva o negativa, tra i valori convertiti ai cambi di periodo e quelli originari sono imputati al Conto Economico.

Le attività e passività non monetarie denominate in valuta ed iscritte al costo storico sono convertite utilizzando il tasso di cambio in vigore alla data di iniziale rilevazione dell'operazione.

Le attività e le passività non monetarie iscritte al valore equo (*fair value*) sono convertite utilizzando il tasso di cambio alla data di determinazione di tale valore.

Aggregazioni di impresa

Le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione (*acquisition method*). Secondo tale metodo:

- i. il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al *fair value*, calcolato come la somma dei *fair value* delle attività trasferite e delle passività assunte dal Gruppo alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel Conto Economico nel momento in cui sono sostenuti;



- ii. alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le imposte differite attive e passive, le attività e passività per benefici ai dipendenti, le passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi al Gruppo emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita, e le attività (o gruppi di attività e passività) destinate alla vendita, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento;
- iii. l'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel Conto Economico come provento derivante dalla transazione conclusa;
- iv. eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel Conto Economico.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, il Gruppo riporta nel proprio Bilancio consolidato i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione.

Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Nell'ambito del passaggio agli IFRS, il Gruppo ha deciso di rideterminare solo le aggregazioni aziendali avvenute successivamente al 1 gennaio 2004. Per le acquisizioni avvenute prima di tale data, l'avviamento corrisponde all'importo contabilizzato secondo i precedenti principi contabili (Principi Contabili Italiani).



Utile/(Perdita) per azione

Base

L'utile (perdita) base per azione è calcolato dividendo il Risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, escludendo le azioni proprie.

Diluito

L'utile diluito per azione è calcolato dividendo il Risultato economico del Gruppo per la media ponderata delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, escludendo le azioni proprie. Ai fini del calcolo dell'utile diluito per azione, la media ponderata delle azioni in circolazione è modificata assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni aventi effetto diluitivo. Il Risultato per azione diluito non viene calcolato nel caso di perdite, in quanto qualunque effetto diluitivo determinerebbe un miglioramento del Risultato per azione.

Gestione dei rischi

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

Il Rischio di mercato è legato all'oscillazione dei 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 2021, 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. Nel corso dell'anno il Gruppo, nonostante abbia operato in un contesto complesso influenzato dalla pandemia, non ha riscontrato criticità relative alla liquidità.

▪ *Rischio di credito*

Il rischio di credito è minimizzato 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.

Come risultato di questa efficace azione si rileva una limitata concentrazione dei crediti.

▪ *Rischio di variazione dei flussi finanziari*

Il Rischio di variazione dei flussi finanziari 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, prevalentemente accesi dalle società controllate, 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 31 dicembre 2021 ammontano a 155 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.

▪ *Rischio ambiente e sicurezza*

Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge.



A seguito dell'emergenza Covid 19, le Società del Gruppo hanno in primo luogo valutato i rischi di contagio in azienda e hanno tempestivamente posto in essere azioni volte principalmente ad assicurare la continuità operativa garantendo la piena tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori. Le società hanno adottato misure di prevenzione per limitare la diffusione del contagio quali ad esempio il ricorso, per quanto possibile, al telelavoro e se necessario, la sospensione delle attività. Inoltre le Società hanno elaborato protocolli ad hoc che contengono le indicazioni per gestire l'operatività, assicurando la piena tutela della salute delle persone e in linea con le indicazioni fornite dal Governo.

Uso di stime

La predisposizione del bilancio consolidato 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 Rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci successivi a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

I principi contabili e le voci di bilancio che richiedono più di altri una maggiore soggettività nell'elaborazione delle stime e per i quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto significativo sui Bilanci consolidati del Gruppo sono i seguenti:

- ***Svalutazione delle attività immobilizzate:*** in accordo con i principi contabili applicati dal Gruppo, le attività materiali e immateriali con vita definita sono oggetto di verifica al fine di accertare se si sia verificata una riduzione di valore, che va rilevata tramite una svalutazione, quando sussistono indicatori che facciano prevedere difficoltà per il recupero del relativo valore netto contabile tramite l'uso. La verifica dell'esistenza dei suddetti indicatori richiede da parte degli amministratori l'esercizio di valutazioni soggettive basate sulle informazioni disponibili all'interno del Gruppo e dal mercato, nonché dall'esperienza storica. Inoltre, qualora venga determinata che possa essersi generata una potenziale riduzione di valore, il Gruppo procede alla determinazione



della stessa utilizzando tecniche valutative ritenute idonee. La corretta identificazione degli elementi indicatori dell'esistenza di una potenziale riduzione di valore, nonché le stime per la determinazione delle stesse dipendono da fattori che possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e stime effettuate dagli Amministratori.

- *Ammortamento delle attività immobilizzate*: l'ammortamento delle immobilizzazioni costituisce un costo rilevante per il Gruppo. Il costo di immobili, impianti e macchinari è ammortizzato a quote costanti lungo la vita utile stimata dei relativi cespiti. La vita utile economica delle immobilizzazioni del Gruppo è determinata dagli amministratori nel momento in cui l'immobilizzazione è stata acquistata; essa è basata sull'esperienza storica per analoghe immobilizzazioni, condizioni di mercato e anticipazioni riguardanti eventi futuri che potrebbero avere impatto sulla vita utile, tra i quali variazioni nella tecnologia. Pertanto, l'effettiva vita economica può differire dalla vita utile stimata. Il Gruppo valuta periodicamente i cambiamenti tecnologici e di settore, gli oneri di smantellamento e il valore di recupero per aggiornare la residua vita utile. Tale aggiornamento periodico potrebbe comportare una variazione nel periodo di ammortamento e quindi anche della quota di ammortamento degli esercizi futuri. Le stime e le assunzioni sono periodicamente riviste e gli effetti di ciascuna variazione sono iscritti a conto economico.
- *Imposte*: le imposte sul reddito (correnti e differite) sono determinate secondo una prudente interpretazione delle normative fiscali vigenti. Questo processo comporta talvolta complesse stime nella determinazione del reddito imponibile e delle differenze temporanee deducibili ed imponibili tra valori contabili e fiscali in particolare in tutti quei casi in cui i trattamenti fiscali risultano incerti o di complessa interpretazione. Per tale motivo gli amministratori determinano la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale e se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, gli amministratori procedono a calcolare l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso. In aggiunta, la valutazione per la recuperabilità delle attività per imposte differite attive, rilevate in relazione sia alle perdite fiscali utilizzabili negli esercizi successivi, sia alle differenze temporanee deducibili, tiene conto della stima dei redditi imponibili futuri attesi.
- *Riduzione di valore delle attività finanziarie*: In accordo al modello previsto dall'IFRS 9, la perdita attesa viene definita come la somma delle perdite attese derivanti dagli eventi di default che possono colpire lo strumento finanziario su un determinato orizzonte



temporale; ciò si concretizza nella rilevazione della perdita attesa sia utilizzando dati passati e presenti, nonché informazioni in merito a circostanze future (forward looking).

- *Benefici ai dipendenti*: gli accantonamenti connessi ai benefici ai dipendenti sono determinati sulla base di ipotesi attuariali; le variazioni di tali ipotesi potrebbero avere effetti significativi su tale voce.
- *Fondi rischi*: gli accantonamenti relativi a contenziosi sono frutto di un processo che si basa sulla valutazione delle probabilità di soccombenza.
- *Stima del Fair Value degli Investimenti immobiliari*: a ciascuna data di riferimento del bilancio, gli investimenti immobiliari sono valutati al fair value e non sono assoggettati ad ammortamento. Nel determinarne il fair value, gli amministratori si basano su assunzioni relative in particolare all'andamento del mercato immobiliare di riferimento, in particolare il mercato residenziale italiano e romano. Tali assunzioni possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e le stime effettuate dagli amministratori.

Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima

I principi contabili adottati sono modificati da un periodo all'altro solo se il cambiamento è richiesto da un principio o se contribuisce a fornire informazioni maggiormente attendibili e rilevanti degli effetti delle operazioni compiute sulla Situazione Patrimoniale, sul risultato economico o sui flussi finanziari dell'impresa.

I cambiamenti dei principi contabili sono contabilizzati retroattivamente con l'imputazione degli effetti a Patrimonio Netto d'apertura per il più remoto dei periodi presentati.

Gli altri importi comparativi indicati per ciascun periodo precedente vengono parimenti rettificati come se il nuovo principio fosse stato applicato sin dall'inizio. L'approccio prospettico è effettuato solo quando risulta impraticabile ricostruire l'informazione comparativa.

L'applicazione di un principio contabile nuovo o modificato è contabilizzata come richiesto dal principio stesso. Se il principio non disciplina le modalità di transizione, il cambiamento è contabilizzato secondo il metodo retroattivo o, se impraticabile, prospettico. Nel caso di errori rilevanti si applica lo stesso trattamento previsto per i cambiamenti nei principi contabili illustrato in precedenza. Nel caso di errori non rilevanti la contabilizzazione è effettuata a Conto Economico nel periodo in cui l'errore è rilevato.

I cambiamenti di stima sono contabilizzati prospetticamente a Conto Economico nel periodo in cui avviene il cambiamento se influisce solo su quest'ultimo oppure nel periodo in cui è avvenuto il cambiamento e nei periodi successivi se il cambiamento influisce anche su questi ultimi.

Informativa di settore



In applicazione dell'IFRS 8, relativamente agli schemi relativi all'informativa di settore di attività, il Gruppo Vianini adotta la suddivisione per settore operative, definite come una parte del Gruppo distintamente identificabile, che fornisce 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. L'individuazione dei settori operativi del Gruppo è stata effettuata con riferimento al sistema di rendicontazione interno adottato periodicamente dalla Capogruppo per la struttura direzionale e organizzativa del Gruppo. In particolare, le attività sono svolte in Italia e comprendono la gestione immobiliare e altre attività. Per maggiori dettagli si rimanda alla nota 22.

Valore del Gruppo

La capitalizzazione in Borsa del Titolo Vianini Spa risulta attualmente inferiore al Patrimonio Netto contabile del Gruppo (capitalizzazione in Borsa al 31 dicembre 2021 pari a 34 milioni di euro a fronte di un Patrimonio Netto di Gruppo di 112,9 milioni di euro). La quotazione del titolo risente delle condizioni ancora generalmente depresse e altamente volatili dei mercati finanziari, risultando significativamente distante dalla valutazione basata sui fondamentali del Gruppo espressa dal valore economico.



Attività

1. Attività immateriali a vita definita

| <i>Costo storico</i> | Costi di sviluppo | Diritti di brevetto | Marchi, concessione e licenze | Costi di impianto | Altre | Totale |
|----------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|-----------|------------|
| 01.01.2020 | 1 | 66 | 5 | 19 | 30 | 117 |
| Incrementi | - | - | - | - | - | - |
| Decrementi | - | - | - | - | - | - |
| 31.12.2020 | 1 | 66 | 5 | 19 | 30 | 121 |

| | Costi di sviluppo | Diritti di brevetto | Marchi, concessione e licenze | Costi di impianto | Altre | Totale |
|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|-----------|------------|
| 01.01.2021 | 1 | 66 | 5 | 19 | 30 | 121 |
| Incrementi | - | - | - | - | - | - |
| Decrementi | - | - | - | - | - | - |
| 31.12.2021 | 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 |
|--|-------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|-----------|-----------|
| 01.01.2020 | 1 | 61 | 5 | 19 | 17 | 80 |
| Incrementi | - | 1 | - | - | 6 | 7 |
| Decrementi | - | - | - | - | - | - |
| 31.12.2020 | 1 | 62 | 5 | 19 | 23 | 87 |

| | Costi di sviluppo | Diritti di brevetto | Marchi, concessione e licenze | Costi di impianto | Altre | Totale |
|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|-----------|------------|
| 01.01.2021 | 1 | 62 | 5 | 19 | 23 | 110 |
| Incrementi | - | 1 | - | - | 7 | 8 |
| Decrementi | - | - | - | - | - | - |
| 31.12.2021 | 1 | 63 | 5 | 19 | 30 | 118 |

| <i>Valore netto</i> | | | | | | |
|---------------------|---|----------|---|---|-----------|-----------|
| 01.01.2020 | - | 5 | - | - | 13 | 18 |
| 31.12.2020 | - | 4 | - | - | 7 | 11 |
| 31.12.2021 | - | 3 | - | - | - | 3 |

2. Immobili, impianti e macchinari

| <i>Costo storico</i> | 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 | - | - | 170 | 87 | 259 |
| Decrementi | - | - | - | - | (8) | - | (8) |
| 31.12.2020 | 14.497 | 121 | 18.293 | 1.523 | 698 | 654 | 35.786 |

| | | | | | | | |
|-------------------|---------------|------------|---------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| 01.01.2021 | 14.497 | 121 | 18.293 | 1.523 | 698 | 654 | 35.786 |
| Incrementi | - | 298 | - | - | 364 | - | 662 |
| Decrementi | - | - | - | - | (13) | - | (13) |
| Riclassifiche | 517 | - | - | - | - | (517) | - |
| 31.12.2021 | 15.014 | 419 | 18.293 | 1.523 | 1.049 | 137 | 36.435 |



| <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 |
|--|----------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------|---------------------------|---------------|
| 01.01.2020 | 13.364 | 49 | 18.293 | 1.523 | 251 | - | 33.480 |
| Incrementi | 46 | 51 | | | 47 | | 144 |
| Decrementi | | | | | (3) | | (3) |
| Riclassifiche | | | | | | | - |
| 31.12.2020 | 13.410 | 100 | 18.293 | 1.523 | 295 | - | 33.621 |
| 01.01.2021 | 13.410 | 100 | 18.293 | 1.523 | 295 | - | 33.621 |
| Incrementi | 41 | 50 | | | 89 | | 180 |
| Decrementi | | | | | (2) | | (2) |
| Riclassifiche | | | | | | | - |
| 31.12.2021 | 13.451 | 150 | 18.293 | 1.523 | 382 | - | 33.799 |
| Valore netto | | | | | | | |
| 01.01.2020 | 1.133 | 70 | - | - | 285 | 567 | 2.055 |
| 31.12.2020 | 1.087 | 21 | - | - | 403 | 654 | 2.165 |
| 31.12.2021 | 1.563 | 269 | - | - | 667 | 137 | 2.636 |

Per gli ammortamenti dell'esercizio si rimanda alla Nota n. 18.

Con riferimento agli impatti derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per il Gruppo al 31 dicembre 2021, si riportano di seguito le seguenti informazioni integrative:

| | Terreni e fabbricati |
|---|-----------------------------|
| Valore lordo al 1° gennaio 2020 | 119 |
| Incrementi | 2 |
| Decrementi | - |
| Riclassifiche | - |
| Valore lordo al 31 dicembre 2020 | 121 |
| Fondo ammortamento al 1° gennaio 2020 | 49 |
| Ammortamenti | 51 |
| Decrementi | - |
| Riclassifiche | - |
| Fondo ammortamento al 31 dicembre 2020 | 100 |
| Valore netto al 31 dicembre 2020 | 21 |
| | Terreni e fabbricati |
| Valore lordo al 1° gennaio 2021 | 121 |
| Incrementi | 298 |
| Decrementi | - |
| Riclassifiche | - |
| Valore lordo al 31 dicembre 2021 | 419 |
| Fondo ammortamento al 1° gennaio 2021 | 100 |
| Ammortamenti | 50 |
| Decrementi | - |
| Riclassifiche | - |
| Fondo ammortamento al 31 dicembre 2021 | 150 |
| Valore netto al 31 dicembre 2021 | 269 |

Al 31 dicembre 2021 le attività per il diritto di utilizzo (right-of-use) sono pari a 419 mila Euro e includono esclusivamente contratti relativi ad immobili. La variazione di periodo è dovuta prevalentemente al rinnovo del contratto di locazione della sede sociale delle società del Gruppo Domus Italia, il cui valore complessivo attualizzato è pari a 298 mila euro.



Si precisa che nel corso dell'esercizio non ci sono state modifiche dei contratti di leasing esistenti né revisioni dei corrispettivi. Di conseguenza non sono stati adottati i nuovi espedienti pratici concessi dagli aggiornamenti apportati all'IFRS 16 a seguito della pandemia.

L'esposizione del Gruppo, con evidenza delle scadenze delle passività del leasing relative ai flussi finanziari contrattuali non attualizzati, è la seguente:

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|------------|------------|
| Entro 3 mesi | 8 | 13 |
| Tra 3 mesi ed 1 anno | 12 | 8 |
| Tra 1 e 2 anni | 21 | - |
| Tra 2 e 5 anni | 58 | - |
| Oltre 5 anni | 170 | - |
| Totale passività del leasing non attualizzate al 31 dicembre | 269 | 21 |

Le passività del leasing non correnti e correnti sono di seguito esposte:

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|------------|------------|
| Passività non correnti del leasing – parti correlate | 221 | - |
| Passività del leasing non correnti | 221 | - |
| Passività correnti del leasing – parti correlate | 49 | 21 |
| Passività del leasing correnti | 49 | 21 |
| Totale passività del leasing non attualizzate al 31 dicembre | 270 | 21 |

| | 2021 | 2020 |
|---|------|------|
| Importi rilevati nel conto economico consolidato | | |
| Ammortamenti | 50 | 51 |
| Interessi passivi sulle passività del leasing | 2 | 1 |
| Costi relativi ai leasing a breve termine e di modesto valore | 24 | 57 |

| | 2021 | 2020 |
|---|------|------|
| Importi rilevati nel prospetto dei flussi finanziari | | |
| Totale dei flussi finanziari in uscita per i leasing | 50 | 50 |

3. Investimenti immobiliari

| | 01.01.2020 | Incrementi | Cessioni | Riclassifica | Valutazione al fair value | 31.12.2020 |
|--------------------------|----------------|------------|--------------|--------------|---------------------------|----------------|
| Investimenti immobiliari | 276.420 | - | (200) | - | - | 276.220 |
| Totale | 276.420 | - | (200) | - | - | 276.220 |



| | 01.01.2021 | Incrementi | Cessioni | Riclassifica | Valutazione al fair value | 31.12.2021 |
|--------------------------|----------------|------------|--------------|--------------|---------------------------|----------------|
| Investimenti immobiliari | 276.220 | | (710) | | - | 275.510 |
| Totale | 276.220 | - | (710) | - | - | 275.510 |

Gli investimenti immobiliari, pari a 275,5 milioni di euro, sono costituiti da immobili destinati alla locazione, situati in Roma, di proprietà del Gruppo Domus Italia.

Gli immobili sono iscritti al fair value sulla base di perizie tecniche redatte da un esperto indipendente, basate sulle indicazioni provenienti dal mercato immobiliare applicabili per la tipologia di investimenti detenuti. Il fair value è determinato attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows"). In osservanza della Raccomandazione CONSOB n. DIE/0061944 del 18 luglio 2013, il Gruppo Domus Italia ha utilizzato la procedura, approvata dal Consiglio di Amministrazione, denominata "Processo Nomina Esperti Indipendenti e Valutazione asset immobiliari" che ha come obiettivo l'individuazione:

1. dei criteri per la selezione degli Esperti Indipendenti, le modalità per il rinnovo dell'incarico e per la commisurazione del compenso;
2. delle attività di predisposizione, verifica, autorizzazione e trasmissione dei dati rilevanti per lo svolgimento, da parte dell'Esperto indipendente, delle attività che ad esso sono rimesse;
3. delle modalità di monitoraggio delle attività degli Esperti Indipendenti con particolare riferimento alla corretta applicazione dei criteri di valutazione dei beni.

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

| | Valore Contabile al 31.12.2021 | Criterio di Contabilizzazione | Valore di mercato | Data ultima perizia |
|--|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------|
| <i>Primo Portafoglio</i> | 103.030 | fair value | 103.030 | feb-22 |
| <i>Secondo Portafoglio</i> | 172.480 | fair value | 172.480 | feb-22 |
| Totale Investimenti immobiliari | 275.510 | | 275.510 | |
| <i>Secondo Portafoglio</i> | 1.261 | costo | 1.825 | feb-22 |
| Totale Rimanenze | 1.261 | | 1.825 | |
| Totale Progetti di Sviluppo | 276.771 | | 277.335 | |



| <i>Asset Immobiliari</i> | Valore Contabile al 31.12.2021 | Debito Finanziario residuo | Forma tecnica | Scadenza | Significative Clausole contrattuali |
|------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--|-----------|-------------------------------------|
| Primo Portafoglio | | | | | |
| Investimenti Immobiliari | 103.030 | 50.614 | mutui ipotecari a tasso variabile | 2027/2045 | nessuna |
| Totale Primo Portafoglio | 103.030 | 50.614 | | | |
| Secondo Portafoglio | | | | | |
| Investimenti Immobiliari | 172.480 | 104.461 | mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile | 2023/2037 | nessuna |
| Rimanenze | 1.261 | | | | |
| Totale Secondo Portafoglio | 173.741 | 104.461 | | | |
| Totale Progetti di Sviluppo | 276.771 | 155.075 | | | |

4. Partecipazioni e titoli non correnti

Il dettaglio delle partecipazioni in altre imprese è il seguente:

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

| | 01.01.2021 | Incrementi /(Decrementi) | 31.12.2021 | % possesso |
|-------------------|------------|--------------------------|------------|------------|
| Consorzio Eurofer | 1 | - | 1 | 19,6% |
| Totale | 1 | - | 1 | |

5. Imposte differite e imposte correnti

| <i>in migliaia di euro</i> | 01.01.2020 | Accantonamenti | Utilizzi | Altre variazioni | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------|
| Imposte differite attive | | | | | |
| Accantonamento fondo rischi | 248 | | | | 248 |
| Altri | 2.766 | 58 | (836) | 2 | 1.990 |
| Totale | 3.014 | 58 | (836) | 2 | 2.238 |
| Imposte differite passive | | | | | |
| Differenze ammortamenti fiscali | 116 | | | | 116 |
| Fair value investimenti immobiliari | 8.570 | | (81) | | 8.489 |
| Totale | 8.686 | - | (81) | - | 8.605 |

| <i>in migliaia di euro</i> | 01.01.2021 | Accantonamenti | Utilizzi | Altre variazioni | 31.12.2021 |
|-------------------------------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------|
| Imposte differite attive | | | | | |
| Accantonamento fondo rischi | 248 | - | - | - | 248 |
| Altri | 1.990 | 212 | (610) | (238) | 1.355 |
| Totale | 2.238 | 212 | (610) | (238) | 1.602 |
| Imposte differite passive | | | | | |
| Differenze ammortamenti fiscali | 116 | - | - | - | 116 |
| Fair value investimenti immobiliari | 8.489 | - | (7.217) | - | 1.272 |



| | | | | | |
|---------------|--------------|----------|----------------|----------|--------------|
| Totale | 8.605 | - | (7.217) | - | 1.388 |
|---------------|--------------|----------|----------------|----------|--------------|

Le imposte differite attive sono pari a 1,6 milioni di euro (2,2 milioni di euro al 31 dicembre 2020) e sono relative principalmente agli effetti fiscali rivenienti dal Gruppo Domus Italia per l' Aiuto alla Crescita Economica (c.d. ACE), per gli interessi in deducibili, per lo stanziamento relativo ai cosiddetti decimi IVA e agli effetti relativi al *fair value* degli strumenti derivati.

Le imposte differite passive, pari a 1,4 milioni di euro (8,6 milioni di euro al 31 dicembre 2020), si riferiscono principalmente agli effetti fiscali calcolati sulla rivalutazione degli investimenti immobiliari. Il decremento, pari a 7,2 milioni di euro, deriva dalla decisione del management di riallineare i valori fiscali ai valori civilistici degli immobili in portafoglio in accordo con la normativa vigente, previo versamento di un'imposta sostitutiva pari al 3% pagabile in tre rate annuali di pari importo.

Le attività per imposte correnti sono pari a 0,2 milioni di euro (0,4 milioni di euro al 31 dicembre 2020) e sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP; le passività per imposte correnti, pari a 250 mila euro (571 mila euro al 31 dicembre 2020), sono costituite dal debito per imposta sostitutiva precedentemente descritto.

Le imposte a conto economico sono così composte:

| <i>in migliaia di euro</i> | 2021 | 2020 |
|--|----------------|--------------|
| Onere (Provento) da consolidato fiscale | (234) | (465) |
| IRAP | 272 | 163 |
| Imposta sostitutiva riallineamento | 751 | |
| Imposte esercizi precedenti | 45 | (5) |
| Imposte correnti | 834 | (307) |
| Accantonamento imposte differite passive | - | - |
| Utilizzo imposte differite passive | (7.217) | (81) |
| Imposte differite | (7.217) | (81) |
| Accertamento imposte differite attive | (212) | (58) |
| Utilizzo imposte differite attive | 610 | 836 |
| Imposte anticipate | 398 | 777 |
| Totale imposte | (5.985) | 551 |
| | | |
| Totale Ires corrente e differita | (5.876) | 433 |
| Totale Irap corrente e differita | (906) | 113 |
| Imposta sostitutiva riallineamento | 751 | |
| Imposte esercizi precedenti | 45 | 5 |
| Totale Imposte | (5.985) | 551 |

L'analisi della differenza tra l'aliquota fiscale IRES teorica e quella effettiva è la seguente:



| | 2021 | | 2020 | |
|---|----------------|-----------------|------------|--------------|
| | Imposta | Aliquota | Imposta | Aliquota |
| Risultato ante imposte | (1.625) | | 976 | |
| Onere fiscale teorico | (390) | 24,0% | 234 | 24,0% |
| Riallineamento fiscale | 6.010 | | - | |
| Altre variazioni | 256 | | 199 | |
| Totale Ires corrente e differita | 5.876 | (361,6%) | 433 | 44,4% |

6. Rimanenze

| <i>in migliaia di euro</i> | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|--------------|--------------|
| 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 | 1.261 | 2.015 |
| Prodotti finiti e in corso di costruzione | 920 | 871 |
| Rimanenze | 2.325 | 3.029 |

La variazione degli immobili destinati alla vendita è dovuta ad alcune vendite effettuate dalla controllata Domus Roma 15 Srl. Per ulteriori dettagli si veda anche quanto riportato alla Nota n. 16.

7. Crediti commerciali

La voce è così composta:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|--------------|--------------|
| Crediti verso clienti entro l'esercizio | 3.277 | 3.630 |
| Fondo svalutazione crediti verso clienti | (1.453) | (1.629) |
| Crediti verso clienti | 1.823 | 2.001 |
| Crediti verso altre imprese correlate | 95 | 179 |
| Crediti verso correlate | 95 | 179 |
| Anticipi a fornitori | 5 | 3 |
| Crediti commerciali entro l'esercizio | 1.923 | 2.183 |
| Crediti verso clienti oltre l'esercizio | 180 | 180 |
| Totale crediti commerciali | 2.103 | 2.363 |

Il valore di iscrizione dei crediti approssima il loro *fair value*.



La scadenza dei crediti commerciali entro l'esercizio è la seguente:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| A scadere | 704 | 621 |
| 01-30 gg | 130 | 95 |
| 30-60 gg | 66 | 76 |
| 60-90gg | 60 | 76 |
| Oltre 90 gg | 2.316 | 2.762 |
| Scaduto | 2.572 | 3.009 |
| Totale valore lordo | 3.277 | 3.630 |
| Fondo svalutazione | (1.453) | (1.629) |
| Totale valore netto | 1.823 | 2.001 |

8. Altre attività correnti

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Crediti verso Controllanti | 2.707 | 2.265 |
| Crediti verso correlate | - | 39 |
| Crediti per altre attività correnti verso correlate | 2.707 | 2.304 |
| Crediti verso altri | 379 | 201 |
| Totale altre attività correnti | 3.086 | 2.505 |

La voce "crediti verso controllanti" è costituita dai crediti verso la Caltagirone SpA per l'adesione al consolidato fiscale (1.182 mila euro), al consolidato IVA (651 mila euro) e dal credito residuo per la cessione della partecipazione in Parted 1982 SpA (873 mila euro).

9. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Depositi bancari e postali | 1.204 | 1.973 |
| Denaro e valori in cassa | 1 | 2 |
| Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti | 1.205 | 1.975 |

La variazione del periodo è attribuibile all'impiego delle disponibilità liquide per ridurre le passività finanziarie.

Nel corso dell'esercizio non sono stati riconosciuti interessi attivi sulle giacenze di liquidità depositate presso il sistema bancario.



Patrimonio Netto e Passività

10. Patrimonio Netto

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

Capitale sociale

Il capitale sociale è quello della Capogruppo Vianini pari a 30.105.387 euro e composto da 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 delle Riserve è così composto:

| Dettaglio Riserve | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Riserva Legale | 4.264 | 4.264 |
| Riserva Straordinaria | 38.255 | 38.255 |
| Altre riserve di rivalutazione | 6.267 | 6.267 |
| Altre riserve per contributi | 4.152 | 4.152 |
| Riserva TFR | 13 | 13 |
| Plusvalenza azioni proprie al netto effetto fiscale | 2.679 | 2.679 |
| Riserva FV derivati al netto dell'effetto fiscale | (867) | (1.636) |
| Riserva FV investimenti immobiliari al netto dell'effetto fiscale | 459 | 458 |
| Utili e Perdite a nuovo | 23.205 | 24.588 |
| Totale Riserve | 78.427 | 79.039 |

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

Le movimentazioni intervenute nelle riserve sono relative alla contabilizzazione di proventi e oneri imputati a Patrimonio netto e all'attuazione delle deliberazioni assembleari della Capogruppo del 20 aprile 2021 sulla base delle quali il risultato d'esercizio è stato portato a nuovo.



Passività correnti e non correnti

11. Fondi per benefici ai dipendenti e costi del Personale

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

Tale passività rientra nei cosiddetti piani a benefici definiti e pertanto è determinata applicando la metodologia attuariale.

Le basi tecniche del calcolo attuariale per la determinazione del TFR secondo lo IAS 19 sono di tipo finanziario, di tipo economico e demografico. Le ipotesi finanziarie riguardano il tasso d'inflazione, i tassi di rivalutazione del Fondo TFR pregresso e dei successivi versamenti, nonché il tasso di attualizzazione.

| <i>Valori in %</i> | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Tasso annuo tecnico di attualizzazione | 1,00% | 0,35% |
| Tasso annuo di inflazione | 1,75% | 1,00% |
| Tasso annuo di incremento delle retribuzioni | 2,81% | 3,00% |
| Tasso annuo di incremento del TFR | 3,00% | 2,25% |

La movimentazione del TFR, ricalcolato sulla base dello IAS 19 con le ipotesi sopra illustrate, risulta la seguente:

| <i>In migliaia di euro</i> | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Passività netta a inizio periodo | 91 | 61 |
| Costo corrente dell'esercizio | 24 | 25 |
| Interessi passivi (attivi) netti | - | 1 |
| (Utili)/Perdite attuariali | 1 | - |
| Riclassifiche | - | 4 |
| Passività netta a fine periodo | 116 | 91 |

Costo del Personale

| <i>In migliaia di euro</i> | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Salari e stipendi | 291 | 275 |
| Oneri sociali | 97 | 88 |
| Accantonamento per TFR | 24 | 25 |
| Totale costi del personale | 413 | 388 |



Forza lavoro

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 | Media 2021 | Media 2020 |
|--------------------|------------|------------|---------------|---------------|
| Dirigenti | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Impiegati e quadri | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Totale | 6 | 6 | 6 | 6 |

12. Passività finanziarie non correnti e correnti

In migliaia di euro

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|----------------|
| Debiti verso banche | 153.745 | 159.618 |
| Derivati | 1.141 | 2.153 |
| Debiti per leasing - quota non corrente | 221 | - |
| Totale passività finanziarie non correnti | 155.107 | 161.771 |
| Debiti verso banche | - | 2 |
| Quota a breve dei debiti verso banche non correnti | 12.676 | 4.785 |
| Ratei passivi su interessi | 25 | 80 |
| Debiti per leasing - quota corrente | 49 | 21 |
| Totale passività finanziarie correnti | 12.750 | 4.888 |
| Totale passività finanziarie | 167.856 | 166.659 |

Le passività finanziarie non correnti sono pari a 155,1 milioni di euro. In particolare:

- 87,9 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di Intesa Sanpaolo SpA (già Banca IMI); tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultano rispettati;
- 63,4 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 2,5 milioni di euro sono relativi ai finanziamenti concessi dal sistema bancario;
- 1,1 milioni di euro sono relativi alla valutazione *mark to market* dei derivati di copertura sui tassi di interesse dei contratti di finanziamenti stipulati presso Intesa Sanpaolo SpA (già Banca IMI);
- 0,2 milioni di euro sono relativi alla quota non corrente del debito per leasing

Le passività finanziarie correnti sono pari a 12,7 milioni di euro. In particolare:

- 3,6 milioni di euro sono rappresentati dalle quote a breve termine dei mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 2,5 milioni di euro sono rappresentati dalle quote a breve termine di altri finanziamenti concessi dal sistema bancario;



- 6,6 milioni di euro sono rappresentati da linee di credito a breve concessa dal sistema bancario.

Al 31 dicembre 2021 gli oneri relativi ai finanziamenti, inclusivi degli oneri su derivati per operazioni di copertura, ammontano a circa 3,9 milioni di euro. Per ulteriori dettagli si veda quanto riportato alla Nota n. 19.

La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|
| Entro 3 mesi | 6.779 | 275 |
| Tra 3 mesi ed 1 anno | 5.971 | 4.613 |
| Passività finanziarie correnti | 12.750 | 4.888 |
| Tra 1 e 2 anni | 6.068 | 6.039 |
| Tra 2 e 5 anni | 10.729 | 15.239 |
| oltre 5 anni | 138.310 | 140.493 |
| Passività finanziarie non correnti | 155.107 | 161.771 |
| Totale Passività finanziarie | 167.856 | 166.660 |

13. Fondi non correnti e correnti

| | Rischi per contenziosi | Altri rischi | Totale |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|
| Saldo al 1° gennaio 2020 | 1.210 | 1.414 | 2.624 |
| Accantonamenti Utilizzi | (330) | (707) | (1.037) |
| Saldo al 31 dicembre 2020 | 880 | 707 | 1.587 |
| Di cui: | | | |
| Quota corrente | 880 | | 880 |
| Quota non corrente | | 707 | 707 |
| Totale | 880 | 707 | 1.587 |
| Saldo al 1° gennaio 2021 | 880 | 707 | 1.587 |
| Accantonamenti Utilizzi | - (20) | 478 (478) | 478 (498) |
| Saldo al 31 dicembre 2021 | 860 | 707 | 1.567 |
| Di cui: | | | |
| Quota corrente | 860 | 478 | 1.338 |
| Quota non corrente | | 229 | 229 |

I fondi per contenziosi sono costituiti per 800 mila euro da un fondo rischi accantonato a fronte di un contenzioso emerso a seguito della cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale in Mozzanica; contenzioso che ha ad oggetto la richiesta di risarcimento



del danno avanzata dall'acquirente in ragione del presunto inquinamento degli immobili venduti. In primo e secondo grado la Vianini è stata condannata al pagamento della somma di circa 1,6 milioni di euro (la cui esecutività è stata sospesa) oltre gli interessi di legge, a titolo di risarcimento del danno. La Società, supportata dal parere dei legali, ha presentato ricorso per cassazione ed ha inoltre ritenuto congruo l'accantonamento pari al 50% del valore complessivo della condanna anche considerato che sussistono i presupposti per una definizione transattiva della controversia in ragione dell'attuale divieto di eseguire la sentenza.

I fondi per altri rischi si riferiscono principalmente a contenziosi di natura fiscale emersi nel corso dell'esercizio.

14. Debiti commerciali

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Debiti verso società collegate | 26 | - |
| Debiti verso società controllanti | 1 | - |
| Debiti verso altre imprese correlate | 169 | 384 |
| Debiti verso correlate | 197 | 384 |
| Debiti verso fornitori | 608 | 642 |
| Acconti | 33 | 21 |
| Totale debiti commerciali | 838 | 1.047 |

Il valore dei debiti commerciali correnti approssima il relativo *fair value*.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.

15. Altre passività correnti

| Altri Debiti correnti | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Debiti verso controllanti | 664 | 220 |
| Debiti verso correlate | 171 | - |
| Debiti verso correlate | 835 | 220 |
| Debiti verso istituti previdenziali | 31 | 29 |
| Debiti verso il personale | 22 | 12 |
| Depositi cauzionali | 1.400 | 1.359 |
| Altri debiti | 530 | 581 |
| Risconti passivi | 757 | 598 |
| Totale altri debiti correnti | 3.575 | 2.800 |

L'aumento degli altri debiti correnti è prevalentemente dovuto al debito IVA maturato verso la società controllante.



CONTO ECONOMICO

16. Ricavi Operativi

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Ricavi provenienti dai contratti con i clienti | 8.263 | 7.984 |
| Variazione rimanenze | (753) | (243) |
| Altri ricavi | 987 | 978 |
| Totale Ricavi operativi | 8.497 | 8.719 |
| <i>di cui verso correlate</i> | 323 | 888 |

I ricavi provenienti dai contratti con i clienti, pari a 8,3 milioni di euro, sono costituiti principalmente da ricavi derivanti dalle locazioni immobiliari verso terzi per 7,2 milioni di euro (6,9 milioni di euro al 31 dicembre 2020), ricavi derivanti dalla garanzia di canone per 0,3 milioni di euro (0,8 milioni al 31 dicembre 2020) ed i ricavi da vendita di unità immobiliari per 0,8 milioni di euro.

Gli altri ricavi sono costituiti principalmente dal ribaltamento degli oneri condominiali ai conduttori e sono in aumento coerentemente con l'incremento delle locazioni immobiliari verso terzi, riscontrate nel 2021.

17. Costi Operativi

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Acquisti materie prime | 18 | 15 |
| Costi per materie prime | 18 | 15 |
| | 2021 | 2020 |
| Consulenze | 351 | 312 |
| Assicurazioni | 18 | 41 |
| Amministratori e Sindaci | 95 | 156 |
| Altri costi | 1.554 | 1.601 |
| Costi per servizi | 2.018 | 2.110 |
| <i>di cui verso correlate</i> | 227 | 235 |
| Fitti | 6 | 35 |
| Altri | 18 | 22 |
| Totale costi per godimento beni di terzi | 24 | 57 |
| <i>di cui verso correlate</i> | 4 | 30 |
| Imposte indirette | 2.729 | 1.470 |
| Oneri diversi di gestione terzi | 564 | 73 |
| Totale altri costi | 3.293 | 1.543 |
| Totale altri costi operativi | 5.334 | 3.710 |

L'incremento delle imposte indirette è riferito all'onere rilevato nel corso dell'esercizio in merito a un contenzioso di natura fiscale.



18. Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Ammortamenti immobilizzazioni immateriali | 7 | 8 |
| Ammortamenti immobilizzazioni materiali | 180 | 144 |
| Accantonamento fondo rischi | - | (330) |
| Svalutazione crediti | 300 | 241 |
| Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti | 487 | 63 |

19. Risultato netto della gestione finanziaria

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Rinegoiazione finanziamento | - | 554 |
| Totale proventi finanziari | - | 554 |
| Interessi passivi su debiti verso banche | 37 | 35 |
| Interessi passivi su mutui | 908 | 1.121 |
| Interessi passivi su finanziamenti | 1.215 | 1.446 |
| Commissioni e spese bancarie | 113 | 125 |
| Commissioni su fidejussioni | - | 11 |
| Oneri su derivati | 862 | 690 |
| Oneri su finanziamenti | 729 | 692 |
| Interessi passivi su TFR | 1 | 1 |
| Altri | 4 | - |
| Totale oneri finanziari | 3.870 | 4.121 |

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 3,9 milioni di euro (negativo per 3,6 milioni di euro nell'esercizio 2020), è relativo quasi esclusivamente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare.

20. Utile (perdita) per azione

Il Risultato Netto 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.



| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Utile (perdita) netto (in migliaia di euro) | 4.360 | 425 |
| Risultato delle attività continuative attribuibile ai soci della controllante | 4.360 | 425 |
| N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (000) | 30.105 | 30.105 |
| Risultato base per azione (euro per azione) | 0,145 | 0,014 |
| Risultato base per azione delle attività continuative (euro per azione) | 0,145 | 0,014 |

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

21. Altre componenti del Conto Economico Complessivo

Si riporta di seguito il dettaglio delle altre componenti del Conto Economico Complessivo al lordo del relativo effetto fiscale:

| | 31.12.2021 | | | 31.12.2020 | | |
|-----------------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| | Valore lordo | Effetto fiscale | Valore netto | Valore lordo | Effetto fiscale | Valore netto |
| Derivati di copertura | 1.012 | (243) | 769 | (10) | 1 | (9) |

22. Informazioni per settore di attività

In applicazione dell'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.

| In migliaia di euro | 31.12.2020 | Gestione immobiliare | Altre attività | Eliminazioni di settore | Consolidato |
|--|------------|----------------------|----------------|-------------------------|--------------|
| | | | | | |
| Ricavi di settore da terzi | | 8.694 | 25 | - | 8.719 |
| Ricavi di settore | | 8.694 | 25 | - | 8.719 |
| Risultato di settore (MOL) | | 5.719 | (1.113) | - | 4.606 |
| Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti | | (99) | 36 | - | (63) |
| Risultato Operativo | | 5.620 | (1.077) | - | 4.543 |
| Risultato della gestione finanziaria | | | | | (3.567) |
| Risultato netto delle partecipazioni valutate con il metodo del Patrimonio Netto | | | | | - |
| Risultato ante imposte | | | | | 976 |
| Imposte | | | | | (551) |
| Risultato delle attività continuative | | | | | 425 |
| Risultato delle attività cedute o cessate | | | | | - |



| | | | | |
|--|---------|-------|---|------------|
| Risultato dell'esercizio | | | | 425 |
| Attività di settore | 284.859 | 6.071 | - | 290.929 |
| Passività di settore | 173.369 | 7.991 | - | 181.360 |
| Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto | - | - | - | - |
| Investimenti in attività materiali e immateriali | 170 | 87 | - | 257 |

| <i>In migliaia di euro</i> | Gestione immobiliare | Altre attività | Eliminazioni di settore | Consolidato |
|--|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|
| 31.12.2021 | | | | |
| Ricavi di settore da terzi | 8.473 | 24 | - | 8.497 |
| Ricavi di settore | 8.473 | 24 | - | 8.497 |
| Risultato di settore (MOL) | 4.100 | (1.367) | - | 2.732 |
| Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti | (440) | (47) | - | (487) |
| Risultato Operativo | 3.660 | (1.414) | - | 2.245 |
| Risultato della gestione finanziaria | | | | (3.871) |
| Risultato ante imposte | | | | (1.625) |
| Imposte | | | | 5.985 |
| Risultato delle attività continuative | | | | 5.985 |
| Risultato delle attività cedute o cessate | | | | - |
| Risultato dell'esercizio | | | | 4.360 |
| Attività di settore | 283.725 | 5.740 | - | 289.465 |
| Passività di settore | 162.755 | 13.213 | - | 175.968 |
| Partecipazioni valutate al Patrimonio Netto | - | - | - | - |
| Investimenti in attività materiali e immateriali | 661 | 1 | - | 662 |

Il settore "altre attività" comprende la Capogruppo Vianini Spa e la controllata Vianini Energia SpA che, al momento, non risulta operativa.

23. Transazioni con parti correlate

Transazioni con società sotto comune controllo

Le operazioni poste in essere dalle società del Gruppo con parti correlate ivi incluse le operazioni infragruppo, rientrano generalmente nella gestione ordinaria e riguardano principalmente lo scambio dei beni, le prestazioni di servizi, la provvista e l'impiego di mezzi finanziari con le imprese collegate e con altre società appartenenti al Gruppo Caltagirone e sotto comune controllo, comunque con società correlate come definite dallo IAS 24.

Non si rilevano operazioni di carattere atipico o inusuale, estranee alla normale gestione dell'impresa.

| 31.12.2020 (Euro '000) | Società controllante | Società collegate | Società sottoposte al comune controllo | Altre parti correlate | Totale parti correlate | Totale voce di Bilancio | Incidenza % sulla voce di bilancio |
|---|-----------------------------|--------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---|
| Rapporti patrimoniali | | | | | | | |
| Crediti commerciali | | | 179 | | 179 | 2.363 | 7,6% |
| Altre attività correnti | 2.265 | | 39 | | 2.304 | 2.505 | 92,0% |
| Debiti commerciali | | | 384 | | 384 | 1.047 | 36,7% |
| Passività finanziarie correnti | | | 21 | | 21 | 4.888 | 0,4% |
| Altre passività correnti | 220 | | 0 | | 220 | 2.800 | 7,9% |
| Rapporti economici | | | | | | | |
| Ricavi operativi | | | 830 | | 830 | 7.984 | 10,4% |



| | | | | |
|------------------------|-----|------------|--------------|------|
| Altri ricavi operativi | 58 | 58 | 978 | 5,9% |
| Altri costi operativi | 265 | 265 | 3.710 | 7,1% |
| Oneri finanziari | 5 | 5 | 4.121 | 0,1% |

| 31.12.2021 (Euro '000) | Società controllante | Società collegate | Società sottoposte al comune controllo | Altre parti correlate | Totale parti correlate | Totale voce di Bilancio | Incidenza % sulla voce di bilancio |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|---|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|
| Rapporti patrimoniali | | | | | | | |
| Crediti commerciali | | | 95 | | 95 | 2.103 | 4,5% |
| Altre attività correnti | 2.707 | | | | 2.707 | 3.086 | 87,7% |
| Debiti commerciali | 1 | 26 | 169 | | 197 | 838 | 23,5% |
| Passività finanziarie correnti | | | 49 | | 49 | 12.750 | 0,4% |
| Altre passività correnti | 663 | | 172 | | 835 | 3.575 | 23,4% |
| Rapporti economici | | | | | | | |
| Ricavi operativi | | | 286 | | 286 | 8.263 | 3,5% |
| Altri ricavi operativi | | | 37 | | 37 | 987 | 3,7% |
| Altri costi operativi | | | 231 | | 231 | 4.693 | 4,9% |
| Oneri finanziari | | | 3 | | 3 | 3.867 | 0,1% |

Informativa ai sensi dell'art.149 duodecies della Delibera della Consob 11971/99

L'incarico alla società di revisione KPMG SpA è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 19 aprile 2013 per il periodo 2013/2021. I compensi corrisposti alla società di revisione ammontano per l'esercizio 2021 ad un totale di 87 mila euro, di cui 21,3 mila euro per altri servizi, senza considerare il contributo Consob e le spese vive.

Transazioni con amministratori, sindaci e persona/e dirigente dell'azienda del Gruppo

Nel corso dell'esercizio non sono stati erogati finanziamenti ad amministratori, sindaci e dirigenti aventi responsabilità strategiche ed alla data del 31 dicembre 2021 il Gruppo non vanta crediti per finanziamenti loro concessi.

Si precisa che, alla data del 31 dicembre 2021, i compensi spettanti agli amministratori e ai dirigenti aventi responsabilità strategiche sono pari a 138 migliaia di Euro (165 migliaia di euro nel 2020). Tali compensi rappresentano benefici a breve termine.

Per il dettaglio dei compensi spettanti ai componenti degli organi di amministrazione, controllo si rinvia alla Relazione sulla Remunerazione, redatta ai sensi dell'art.123 ter del testo Unico, messa a disposizione del pubblico e pubblicata come richiesto dall'art.84 quater del Regolamento Emittenti.

La stessa Relazione sulla Remunerazione contiene, inoltre, le informazioni sulle partecipazioni detenute nella Società e nelle società da questa controllate di ogni componente gli organi di amministrazione e controllo.



24. 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 della Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006, aggiornata sulla base del Richiamo di attenzione n. 5/21 del 29 aprile 2021. Per effetto di tale aggiornamento sono stati adeguati anche i saldi comparativi riportati.

| <i>In migliaia di euro</i> | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|----------------|
| A. Disponibilità liquide | 1.204 | 1.975 |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide | - | - |
| C. Altre attività finanziarie correnti | 27 | - |
| D. Liquidità (A)+(B)+(C) | 1.230 | 1.975 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | - | - |
| E. Debito finanziario corrente | 9.173 | 1.353 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | - | - |
| F. Parte corrente del debito finanziario non corrente | 3.576 | 3.535 |
| G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F) | 12.750 | 4.888 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 49 | 21 |
| H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D) | 11.519 | 2.913 |
| I. Debito finanziario non corrente | 155.107 | 161.771 |
| J. Strumenti di debito | - | - |
| K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti | - | - |
| L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K) | 155.107 | 161.771 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | 221 | - |
| M. Totale indebitamento finanziario (H + L) | 166.626 | 164.684 |

25. Gerarchia del fair value secondo IFRS 13

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

| | 31.12.2020 | Nota | Livello 1 | Livello 2 | Livello 3 | Totale |
|---|------------|------|-----------|----------------|-----------|----------------|
| Attività valutate hold to collect and sell | | | | | | |
| Investimenti immobiliari | | 3 | - | 276.220 | - | 276.220 |
| Totale attività | | | - | 276.220 | - | 276.220 |
| Passività valutate al fair value | | | | | | |
| Passività finanziarie non correnti | | 15 | - | 2.153 | - | 2.153 |
| Totale passività | | | - | 2.153 | - | 2.153 |



| | 31.12.2021 | Nota | Livello 1 | Livello 2 | Livello 3 | Totale |
|---|------------|------|-----------|----------------|-----------|----------------|
| Attività valutate hold to collect and sell | | | | | | |
| Investimenti immobiliari | 3 | | | 275.510 | | 275.510 |
| Totale attività | | | - | 275.510 | - | 275.510 |
| Passività valutate al fair value | | | | | | |
| Passività finanziarie non correnti | 15 | | | 1.141 | | 1.141 |
| Totale passività | | | - | 1.141 | - | 1.141 |

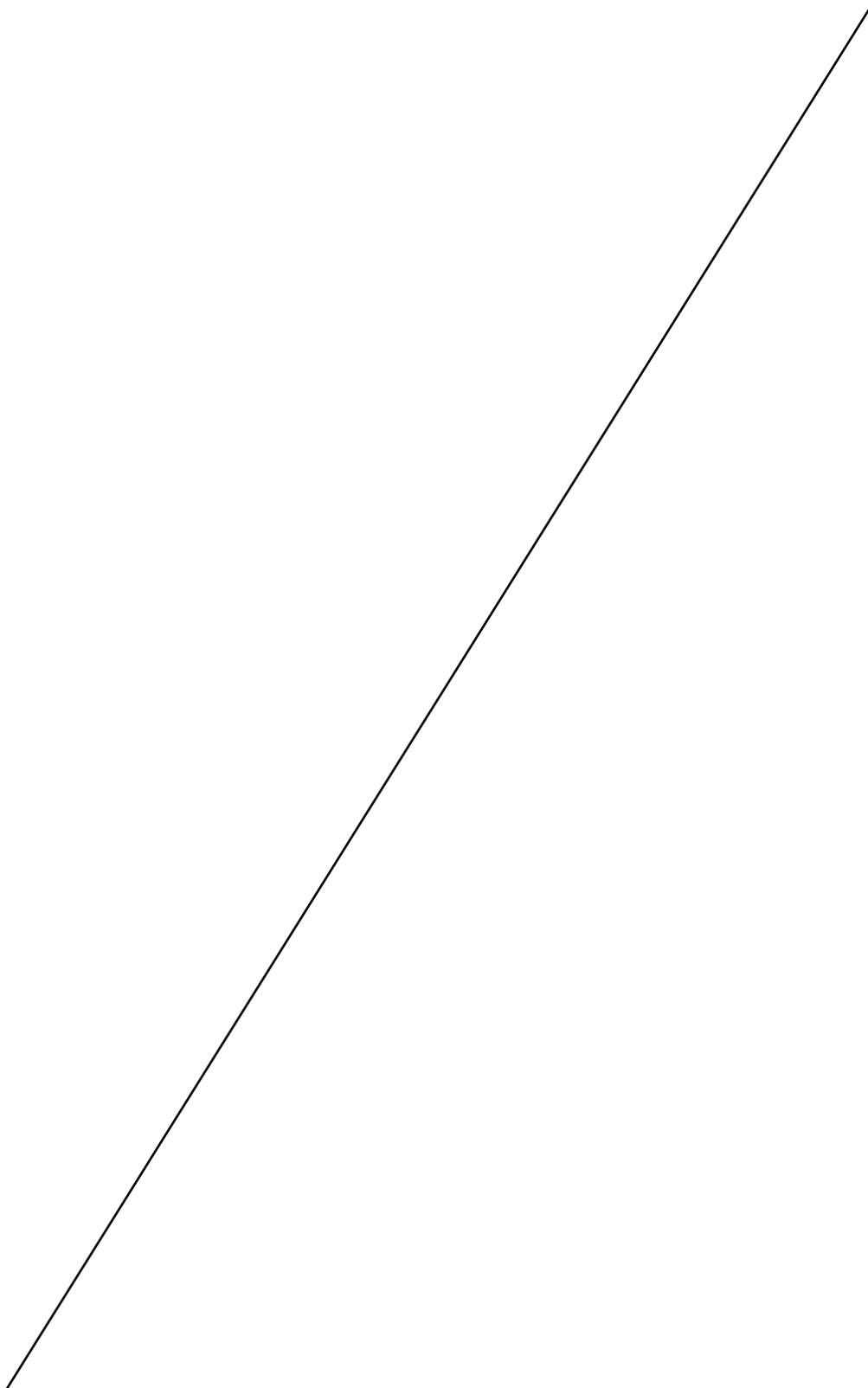
Nel corso del 2021 non vi sono stati trasferimenti tra i vari livelli.

26. Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

Elenco delle partecipazioni al 31.12.2021

| DENOMINAZIONE | SEDE LEGALE | CAPITALE SOCIALE | VALUTA | TIPO POSSESSO | |
|---|-------------|------------------|--------|---------------|--------------------------|
| | | | | DIRETTO | INDIRETTO |
| IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO INTEGRALE | | | | | |
| Vianini Energia Srl | ROMA | 10.000,00 | Euro | 99,99% | |
| Domus Italia Spa | ROMA | 20.000.000,00 | Euro | 100,00% | - |
| Domus Roma 15 Srl | ROMA | 30.000,00 | Euro | - | Domus Italia SpA 100,00% |





VIANINI S.p.A.

BILANCIO D'ESERCIZIO

31 dicembre 2021



VIANINI S.p.A.
SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

| ATTIVITA' | note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <i>valori in euro</i> | | | |
| Attività immateriali a vita definita | 1 | - | 6.095 |
| Immobili, impianti e macchinari | 2 | 1.564.234 | 1.604.357 |
| Investimenti in partecipazioni | 3 | 90.513.454 | 90.515.168 |
| Imposte differite attive | 4 | 457.175 | 581.638 |
| TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI | | 92.534.863 | 92.707.258 |
| Rimanenze | 5 | 195.316 | 195.316 |
| Crediti commerciali | 6 | 392.647 | 855.932 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | | 129.011 | 99.731 |
| Attività finanziarie correnti | 7 | 95.485 | 103.185 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | | 94.299 | 103.046 |
| Attività per imposte correnti | 4 | 58.861 | 58.861 |
| Altre attività correnti | 8 | 2.772.143 | 2.302.677 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | | 2.696.528 | 2.233.605 |
| Disponibilità liquide e mezzi equivalenti | 9 | 176.360 | 323.668 |
| TOTALE ATTIVITA' CORRENTI | | 3.690.811 | 3.839.639 |
| TOTALE ATTIVITA' | | 96.225.674 | 96.546.897 |



VIANINI S.p.A.
SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

| Patrimonio Netto e Passività | note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <i>valori in euro</i> | | | |
| Capitale sociale | | 30.105.387 | 30.105.387 |
| Altre Riserve | | 51.460.841 | 54.166.550 |
| Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo | | (1.190.386) | (899.028) |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 10 | 80.375.843 | 83.372.909 |
| | | | |
| Benefici ai dipendenti | 11 | 42.087 | 33.052 |
| Passività finanziarie non correnti | 14 | 2.491.311 | 4.982.407 |
| Imposte differite passive | 4 | 114.589 | 114.589 |
| TOTALE PASSIVITA' E FONDI NON CORRENTI | | 2.647.987 | 5.130.048 |
| | | | |
| Fondi correnti | 12 | 860.000 | 880.000 |
| Debiti commerciali | 13 | 356.296 | 440.723 |
| di cui verso parti correlate | | 91.010 | 102.314 |
| Passività finanziarie correnti | 14 | 11.729.177 | 6.466.091 |
| di cui verso parti correlate | | 2.629.177 | 5.204.404 |
| Debiti per imposte correnti | | | |
| Altre passività correnti | 15 | 256.371 | 257.126 |
| di cui verso parti correlate | | 1.240 | 1.240 |
| TOTALE PASSIVITA' E FONDI CORRENTI | | 13.201.844 | 8.043.940 |
| | | | |
| TOTALE PASSIVITA' | | 15.849.832 | 13.173.988 |
| | | | |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' | | 96.225.674 | 96.546.897 |



CONTO ECONOMICO

| | note | 2021 | 2020 |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| <i>valori in euro</i> | | | |
| Altri ricavi | | 24.000 | 24.942 |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | | 24.000 | 24.000 |
| TOTALE RICAVI OPERATIVI | 16 | 24.000 | 24.942 |
| Costi del Personale | 11 | (148.942) | (143.504) |
| Altri Costi operativi | 17 | (1.235.834) | (983.652) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | | (52.259) | (84.697) |
| TOTALE COSTI OPERATIVI | | (1.384.776) | (1.127.156) |
| MARGINE OPERATIVO LORDO | | (1.360.776) | (1.102.214) |
| Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni | 18 | (47.096) | 35.547 |
| RISULTATO OPERATIVO | | (1.407.871) | (1.066.667) |
| Proventi Finanziari | | - | 312 |
| Oneri Finanziari | | (117.690) | (67.139) |
| <i>di cui verso parti correlate</i> | | (24.774) | (4.404) |
| RIS.NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA | 19 | (117.690) | (66.827) |
| RISULTATO ANTE IMPOSTE | | (1.525.562) | (1.133.494) |
| Imposte | 4 | 335.176 | 234.466 |
| RISULTATO DELL'ESERCIZIO | | (1.190.386) | (899.028) |



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Valori in euro)

| | NOTE | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|------------------|
| Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico | | (1.190.386) | (899.028) |
| Componenti che non saranno mai riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio | | | |
| Effetto utile/perdite attuariali al netto dell'effetto fiscale | 20 | (357) | (161) |
| Totale altre componenti del conto economico complessivo | | (357) | (161) |
| Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio | | (1.190.743) | (899.189) |



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO

| Valori in euro | Capitale Sociale | Riserva Legale | Riserva Straordinaria | Altre Riserve | Risultato del periodo | Totale patrimonio netto |
|--|-------------------|------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| Saldo al 1° gennaio 2020 | 30.105.387 | 4.264.290 | 38.255.316 | 12.923.007 | (1.275.902) | 84.272.098 |
| Risultato esercizio precedente a nuovo | - | - | - | (1.275.902) | 1.275.902 | - |
| Totale operazioni con gli azionisti | - | - | - | (1.275.902) | 1.275.902 | - |
| Variazione netta riserva TFR | - | - | - | (161) | - | (161) |
| Risultato del periodo | - | - | - | - | (899.028) | (899.028) |
| Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio | - | - | - | (161) | (899.028) | (899.189) |
| Altre variazioni | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31 dicembre 2020 | 30.105.387 | 4.264.290 | 38.255.316 | 11.646.944 | (899.028) | 83.372.909 |
| Saldo al 1° gennaio 2021 | 30.105.387 | 4.264.290 | 38.255.316 | 11.646.944 | (899.028) | 83.372.909 |
| Risultato esercizio precedente a nuovo | - | - | - | (899.028) | 899.028 | - |
| Dividendi distribuiti | - | - | - | (1.806.323) | - | (1.806.323) |
| Totale operazioni con gli azionisti | - | - | - | (2.705.351) | 899.028 | (1.806.323) |
| Variazione netta riserva TFR | - | - | - | (357) | - | (357) |
| Risultato del periodo | - | - | - | - | (1.190.386) | (1.190.386) |
| Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio | - | - | - | (357) | (1.190.386) | (1.190.743) |
| Altre variazioni | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31 dicembre 2021 | 30.105.387 | 4.264.290 | 38.255.316 | 8.941.236 | (1.190.386) | 80.375.843 |



RENDICONTO FINANZIARIO

| in euro | Note | 2021 | 2020 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO PRECEDENTE | 9 | 323.668 | 3.714 |
| Utile (Perdita) esercizio | | (1.190.386) | (899.028) |
| Ammortamenti | | 47.096 | 51.769 |
| (Rivalutazioni) e Svalutazioni | | 3.781 | 251.431 |
| Risultato netto della gestione finanziaria | | 113.909 | 58.080 |
| Imposte su reddito | | (335.176) | (234.466) |
| Variazione Fondi per Dipendenti | | 9.035 | 9.510 |
| Variazione Fondi non correnti/correnti | | (20.000) | (330.000) |
| FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC. | | (1.371.741) | (1.092.704) |
| (Incremento) Decremento Crediti Commerciali | | 463.285 | 131.103 |
| Incremento (Decremento) Debiti Commerciali | | (84.894) | 55.736 |
| Variazione altre attività e passività non corr./ corr | | (495.576) | 378.949 |
| Variazioni imposte correnti e differite | | 459.639 | 272.703 |
| FLUSSO DI CASSA OPERATIVO | | (1.029.287) | (254.213) |
| Interessi incassati | | - | 312 |
| Interessi pagati | | (67.847) | (53.988) |
| A) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI ESERCIZIO | | (1.097.134) | (307.889) |
| Investimenti in Attività Materiali | | (878) | (254.328) |
| Realizzo Vendita di Partecipazioni e Titoli non correnti | | 6.679 | - |
| Variazioni Attività Fin. non correnti | | - | 3.300 |
| Variazioni Attività Fin. correnti | | - | (3.503) |
| B) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI INVEST. | | 5.802 | (254.531) |
| Variazioni Passività Fin. non corr./corr | | 2.750.000 | 882.374 |
| Dividendi Distribuiti | | (1.805.976) | - |
| C) FLUSSO DI CASSA DA ATT. FINANZ. | | 944.024 | 882.374 |
| Variazione Netta delle Disponibilità | | (147.308) | 319.954 |
| DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO IN CORSO | | 176.360 | 323.668 |



PAGINA IN BIANCO



VIANINI S.p.A.

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

31 dicembre 2021



Informazioni generali

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, gli azionisti in possesso di azioni in misura superiore al 3% del capitale sociale, così come risulta dal Libro Soci alla data del 31 dicembre 2017 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. N. 58 del 24 febbraio 1998 sono:

- Francesco Gaetano Caltagirone:
La predetta partecipazione è detenuta
Direttamente (0,173%):
indirettamente tramite le società:
Caltagirone SpA: 54,141%
Capitolium SpA: 26,166%

Il presente Bilancio d'esercizio è stato autorizzato alla pubblicazione dagli amministratori in data 9 marzo 2022.

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

Conformità ai principi contabili IFRS/IAS

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, redatto sul presupposto della continuità aziendale è stato predisposto ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 38/2005 ed in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e dello Standing Interpretations Committee (SIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore alla data del 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". Nella predisposizione del presente documento si è tenuto conto delle disposizioni dell'articolo 9 del Decreto Legislativo 28 febbraio 2005 n. 38, delle disposizioni del Codice Civile, delle Delibere CONSOB n. 15519 ("Disposizioni in materia di schemi di bilancio da emanare in attuazione dell'art. 9, comma 3, del Decreto Legislativo n. 38/2005") e n. 15520 ("Modificazioni ed integrazioni al regolamento recante norme di attuazione del Decreto Legislativo n. 58/1998") entrambe del 27 luglio 2006, nonché della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 ("Informativa societaria degli emittenti quotati e degli emittenti aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico di cui all'art. 116 del TUF").



Criteri di presentazione

Il bilancio di esercizio 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. Relativamente alla presentazione di tali schemi, la società ha operato le seguenti scelte:

- la situazione patrimoniale-finanziaria espone separatamente le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti;
- il conto economico è classificato in base alla natura dei costi;
- il conto economico complessivo, partendo dal risultato dell'esercizio, espone l'effetto degli utili e delle perdite rilevati direttamente a patrimonio netto;
- il prospetto delle variazioni di patrimonio netto è esposto in base al metodo delle variazioni di patrimonio;
- il rendiconto finanziario è presentato utilizzando il metodo indiretto.

Il criterio generale adottato è il costo storico ad eccezione delle voci di bilancio rilevate e misurate al Fair value in base a specifici IFRS come descritto nei criteri di valutazione esposti di seguito.

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, sotto-voci 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 o inusuali.

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

Il Bilancio di esercizio è presentato in euro e tutti i valori sono espressi in euro, tranne quando diversamente indicato.

Si precisa, inoltre, che con il termine "corrente" s'intendono i 12 mesi successivi la data di riferimento del presente documento, mentre per "non corrente" i periodi oltre i 12 mesi successivi la medesima data.

I principi ed i criteri contabili applicati nel presente bilancio sono conformi a quelli adottati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, ad eccezione di quanto descritto nel successivo paragrafo.



PRINCIPI CONTABILI ED EMENDAMENTI AGLI STANDARD ADOTTATI DALLA SOCIETÀ

a) A partire dal 1° Gennaio 2021, la Società ha adottato i seguenti nuovi principi contabili:

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

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

b) Principi contabili e interpretazioni su standard efficaci per gli esercizi finanziari successivi al 2021 e non adottati anticipatamente dalla Società:

- Amendments to IFRS 3 Business Combinations; IAS 16 Property, Plant and Equipment; IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Asset; and Annual Improvements 2018-2020 con l'obiettivo di apportare alcuni specifici miglioramenti a tali principi. Tale documento, adottato dall'Unione Europea con il Regolamento n.1080 del 28 giugno 2021, è applicabile a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2022.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting policies, con l'obiettivo di migliorare l'informativa fornita circa i principi contabili e i criteri di valutazione adottati al fine di fornire agli utilizzatori del bilancio informazioni maggiormente utili. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° Gennaio 2023.
- In data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to IAS 8 Accounting policies, Changes in Accounting Estimate and Errors: Definition of Accounting Estimates", con l'obiettivo di distinguere i cambiamenti di principi contabili



dai cambiamenti di stime contabili. Le modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° Gennaio 2023.

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

c) Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati da parte dell'Unione Europea:

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

- In data 18 maggio 2017, lo IASB ha pubblicato il nuovo standard IFRS 17 Insurance Contracts, che sostituisce l'attuale IFRS 4. Il nuovo standard sui contratti assicurativi ha l'obiettivo di aumentare la trasparenza sulle fonti di profitto e sulla qualità degli utili realizzati e di garantire una elevata comparabilità dei risultati, introducendo un singolo principio di rilevazione dei ricavi che riflette i servizi forniti. Inoltre, in data 25 giugno 2020, lo IASB ha pubblicato il documento "Amendments to IFRS 17" che include alcune modifiche all'IFRS 17 e il differimento dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile al 1° gennaio 2023. Alla data di riferimento del presente bilancio il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato alcune modifiche allo IAS 1. Il documento "Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" prevede che una passività venga classificata come corrente o non corrente in funzione dei diritti esistenti alla data del bilancio. Inoltre, stabilisce che la classificazione non è impattata dall'aspettativa dell'entità di esercitare i propri diritti di posticipare il regolamento della passività. Infine, viene chiarito che tale regolamento si riferisce al trasferimento alla controparte di cassa, strumenti di capitale, altre attività o servizi. Le modifiche inizialmente sarebbero dovute entrare in vigore dal 1° gennaio 2022, tuttavia lo IASB, con un secondo documento pubblicato in data 15 luglio 2020 denominato "Classification of Liabilities as Current or Non-current – Deferral of Effective Date", ne ha differito l'entrata in vigore al 1° gennaio 2023. È consentita l'applicazione anticipata. Alla data di riferimento del presente bilancio il processo di omologazione è ancora in corso.



- In data 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “Amendments to IFRS 16 Leases: Covid 19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021”, con cui ha modificato l'IFRS 16 Leasing al fine di estendere per ulteriori dodici mesi, fino al 30 giugno 2022, l'espedito pratico introdotto dal documento “Leases Covid 19-Related Rent Concessions” pubblicato in data 28 maggio 2020 e relativo alla contabilizzazione da parte dei locatari delle rent concession ottenute a seguito della pandemia da Covid-19. Tale espedito pratico è opzionale, non si applica ai locatori e consente ai locatari di non contabilizzare le concessioni sui canoni (sospensione dei canoni, dilazioni dei pagamenti dovuti per il leasing, riduzioni di canoni per un periodo di tempo, eventualmente seguite da aumenti dei canoni di locazione in periodi futuri) come modifiche del leasing se sono una diretta conseguenza della pandemia di COVID-19 e soddisfano determinate condizioni. Le modifiche all'IFRS 16 relative all'amendment 2021 entrano in vigore a partire dai bilanci degli esercizi che iniziano da o dopo il 1° aprile 2021, ma è comunque consentita l'applicazione anticipata ai bilanci di esercizi precedenti la cui pubblicazione non è ancora stata autorizzata. Il processo di omologazione è ancora in corso.
- In data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato il documento “Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction”. Le modifiche richiedono ai redattori del bilancio di rilevare le imposte differite su operazioni che, all'atto della rilevazione iniziale, danno luogo ad un importo equivalente di differenze temporanee tassabili e deducibili. Gli emendamenti sono efficaci per gli esercizi che hanno inizio da o dopo il 1° gennaio 2023. È consentita un'applicazione anticipata. Il processo di omologazione è ancora in corso.

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

Non si prevede che gli standards abbiano un impatto significativo sul bilancio della Società.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Attività immateriali

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, chiaramente identificabili e privi di consistenza fisica, controllabili ed atti a generare benefici economici futuri.



Tali elementi sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori di diretta imputazione necessari a rendere le attività disponibili all'uso. Per ciascuna attività immateriale al momento di prima rilevazione viene determinata la vita utile; nel caso in cui, sulla base di un'analisi di tutti i fattori rilevanti, non è prevedibile un limite al periodo in cui ci si attende che si genereranno flussi di cassa in entrata per la Società, l'attività immateriale viene considerata a vita utile indefinita. La stima della vita utile è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica.

Le attività immateriali aventi vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nel seguito. L'ammortamento ha inizio quando l'attività è disponibile all'uso ed è ripartito sistematicamente in relazione alla residua possibilità di utilizzazione della stessa e cioè sulla base della vita utile. Nell'esercizio in cui l'attività immateriale diviene disponibile per l'uso l'ammortamento è determinato tenendo conto del momento effettivo in cui la condizione si manifesta.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività immateriale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Immobili, impianti e macchinari

Gli immobili, impianti e macchinari sono rilevati al costo, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili e necessari alla messa in funzione del bene per l'uso per cui è stato acquistato, incrementato, in presenza di obbligazioni attuali, del valore attuale del costo stimato per lo smantellamento e la rimozione dell'attività.

Gli oneri finanziari che sono direttamente imputabili all'acquisizione, alla costruzione o alla produzione di un bene, sono capitalizzati come parte del costo del bene stesso fino al momento in cui il bene è pronto per l'uso previsto o la vendita.

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni di natura ordinaria e/o ciclica sono direttamente imputati al Conto Economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. La capitalizzazione dei costi inerenti l'ampliamento, l'ammodernamento o il miglioramento degli elementi strutturali di proprietà o in uso da terzi, è effettuata esclusivamente nei limiti in cui gli stessi rispondano ai requisiti per essere separatamente classificati come attività o parte di una attività applicando il criterio del *component approach*.



Gli immobili, impianti e macchinari sono esposti al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate in base alle modalità descritte nel seguito. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica. La vita utile stimata dei principali immobili, impianti e macchinari è la seguente:

| <u>Vita utile dell'attività materiale</u> | |
|---|---------|
| Fabbricati destinati all'industria | 25 anni |
| Impianti antiinquinamento | 7 anni |
| Impianti specifici | 6 anni |
| Attrezzature | 4 anni |
| Mobili e macchine d'ufficio | 8 anni |
| Autoveicoli da trasporto | 5 anni |
| Macchine elettroniche | 5 anni |

I terreni, sia liberi da costruzione sia annessi a fabbricati civili e industriali, non sono ammortizzati in quanto elementi a vita utile illimitata.

Qualora il bene oggetto di ammortamento sia composto da elementi distintamente identificabili la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna delle parti che compongono il bene in applicazione del principio del *component approach*.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'uso di un'attività materiale, essa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione ed il relativo valore netto contabile) viene rilevata a Conto Economico nell'anno della suddetta eliminazione.

Perdite di valore

Periodicamente viene verificata l'esistenza di eventi o cambiamenti di situazione che indichino che il valore di carico degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali a vita definita non possa essere recuperato. Se esiste un'indicazione di questo tipo si procede alla determinazione del loro valore recuperabile e, nel caso in cui il valore netto contabile ecceda il valore recuperabile, le attività sono svalutate fino a riflettere il loro valore recuperabile.

Il valore recuperabile degli immobili, impianti e macchinari e delle attività immateriali è rappresentato dal maggiore tra il valore corrente al netto dei costi di dismissione e il loro valore d'uso. Il valore d'uso è rappresentato dal valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'attività o, per le attività che non generano autonomamente flussi finanziari ampiamente indipendenti, dall'insieme di attività che compongono l'unità generatrice di flussi finanziari cui tale attività appartiene (*cash generating unit*).



Nel definire il valore d'uso, i flussi finanziari futuri attesi sono attualizzati utilizzando un tasso di sconto ante imposte che riflette la stima corrente del mercato riferito al costo del denaro rapportato al tempo e ai rischi specifici dell'attività.

Una riduzione di valore è riconosciuta nel Conto Economico qualora il valore di iscrizione dell'attività, o della relativa *cash generating unit* a cui essa è allocata, è superiore al valore recuperabile: le perdite di valore di *cash generating unit* sono dapprima imputate a riduzione dell'avviamento allocato alla *cash generating*, quindi alle altre attività, in proporzione al relativo valore contabile. Qualora vengano meno i presupposti per una svalutazione precedentemente effettuata su beni materiali ed immateriali diversi da avviamento, il valore contabile dell'attività viene ripristinato con imputazione a Conto Economico, nei limiti del valore netto di carico che l'attivo in oggetto avrebbe avuto se non fosse stata effettuata la svalutazione e fossero stati effettuati gli ammortamenti.

Nel caso in cui la riduzione di valore derivante dal test sia superiore al valore dell'attività oggetto del test allocato alla *cash generating unit* cui la stessa appartiene, l'ammontare residuo è allocato alle attività incluse nella *cash generating unit* in proporzione del loro valore di carico. Tale allocazione ha come limite minimo l'ammontare più alto tra:

- il relativo *fair value* dell'attività al netto dei costi di dismissione;
- il relativo valore in uso, come sopra definito;
- zero.

Le perdite di valore sono contabilizzate nel Conto Economico nell'apposita voce relativa alle svalutazioni.

Partecipazioni in società controllate

Per società controllate si intendono tutte le società su cui la Vianini SpA è esposta a rendimenti variabili, o detiene diritti su tali rendimenti, derivanti dal proprio rapporto con le stesse e nel contempo ha la capacità di incidere su tali rendimenti esercitando il proprio potere su tali entità. Le società collegate, sono le imprese nelle quali la Vianini SpA esercita un'influenza notevole, che si presume sussistere quando la partecipazione è compresa tra il 20% e il 50% dei diritti di voto.

Nel valutare l'esistenza del controllo e dell'influenza notevole si prendono in considerazione anche i diritti di voto potenziali effettivamente esercitabili o convertibili.

Le suddette partecipazioni sono iscritte al costo rettificato per perdite di valore.

Le perdite di valore sono riconosciute a Conto Economico e possono essere ripristinate laddove si verificano i presupposti. Nel caso in cui la perdita di pertinenza della società ecceda il valore contabile della partecipazione e la partecipante sia impegnata ad adempiere a



obbligazioni legali o implicite dell'impresa partecipata o comunque a coprirne le perdite, il valore contabile è annullato e l'eventuale eccedenza è rilevata in un apposito fondo del passivo nell'ambito dei fondi per rischi ed oneri futuri.

Rimanenze

Le rimanenze di materie prime, semilavorati e prodotti finiti sono iscritte al costo e valutate al minore tra il costo ed il valore netto di presumibile realizzo.

I prodotti finiti rappresentati da immobili e da aree edificabili sono iscritti al costo di acquisto o di produzione ovvero al valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, se minore. Il costo è determinato con il metodo del costo specifico sostenuto.

Per le altre rimanenze, il costo d'acquisto viene determinato con il metodo del FIFO ed include gli oneri accessori di competenza. Al fine di determinare il valore netto di presumibile realizzo, il valore di eventuali rimanenze obsolete o di lento rigiro viene svalutato in relazione alla previsione di utilizzo/realizzo netto futuro, mediante l'iscrizione di un apposito fondo rettificativo a riduzione del valore delle rimanenze stesse.

Strumenti finanziari

Classificazione e misurazione

L'IFRS 9 prevede specifiche disposizioni per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie che riflettono il modello di business secondo cui vengono gestite tali attività e le caratteristiche dei loro flussi finanziari.

Le attività finanziarie sono classificate in tre categorie principali: al costo ammortizzato, al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI) e al fair value rilevato nell'utile/(perdita) dell'esercizio (FVTPL).

Le analisi che un'entità deve svolgere per classificare le attività finanziarie nelle suddette categorie seguono una prima distinzione a seconda se siamo in presenza di un titolo di capitale, un titolo di debito o un derivato.

Tutte le attività finanziarie rappresentate da titoli di capitale sono sempre rilevate al fair value. Nel caso in cui il titolo sia detenuto con finalità di trading, le variazioni di fair value devono essere rilevate a conto economico, mentre per tutti gli altri investimenti l'entità potrà decidere, alla data di rilevazione iniziale, di rilevare successivamente tutte le variazioni di fair value nelle altre componenti del conto economico complessivo (OCI), esercitando la FVTOCI option. In tal caso, gli importi accumulati a OCI non saranno mai riversati nell'utile/(perdita) dell'esercizio



anche in caso di eliminazione contabile dell'investimento. L'applicazione dell'opzione "FVTOCI" è irrevocabile e le riclassifiche tra le tre categorie non sono concesse.

Per quanto riguarda invece la classificazione delle attività finanziarie rappresentate dai crediti e dai titoli di debito, è necessario considerare due elementi:

1. il modello di business adottato dalla società. In particolare:
 - Held to Collect (HTC), modello avente l'obiettivo di possedere l'attività finanziaria per l'incasso dei flussi contrattuali;
 - Held To Collect and Sale (HTC&S), modello avente l'obiettivo sia di incassare i flussi contrattuali derivanti dall'attività finanziaria sia di vendere l'attività finanziaria stessa;
 - altro modello di business diverso dai due precedenti.
2. le caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali rinvenienti dallo strumento finanziario. In particolare si dovrà verificare se tali flussi di cassa contrattuali sono rappresentati unicamente dal pagamento del capitale e dagli interessi o diversamente includono anche altre componenti. Questa verifica è denominata SPPI Test (Solely Payment of Principal and Interest Test).

L'IFRS 9 fornisce le definizioni di capitale e interessi:

- il capitale è il fair value dell'attività finanziaria all'iscrizione iniziale e tale importo può cambiare nel tempo lungo la vita dello strumento finanziario (ad esempio, tramite rimborsi);
- gli interessi rappresentano, invece, la compensazione per il valore temporale del denaro e il rischio di credito sul capitale residuo.

Un'attività finanziaria rappresentata quindi da titoli di debito potrà essere classificata nelle seguenti categorie:

- 1) Costo ammortizzato quando:
 - a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria esclusivamente per incassare flussi di cassa contrattuali (modello di business HTC).

In questa categoria, gli strumenti finanziari sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione, e successivamente valutati al costo ammortizzato. Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite (e i ripristini delle perdite) per riduzione



di valore, gli utili/(perdite) su cambi e gli utili/(perdite) derivanti dall'eliminazione contabile sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

- 2) Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVTOCI) quando:
- a. i flussi di cassa contrattuali dello strumento sono rappresentati unicamente dal pagamento di capitale e interessi (SPPI Test superato); e
 - b. il business model adottato dalla società prevede che l'entità detenga l'attività finanziaria sia per incassare flussi di cassa contrattuali che flussi di cassa generati dalla vendita (modello di business HTC&S).

In tale categoria gli strumenti finanziari classificati sono inizialmente rilevati al fair value, inclusivo dei costi dell'operazione.

Gli interessi (calcolati utilizzando il criterio dell'interesse effettivo), le perdite/(utili) per riduzione di valore e gli utili/(perdite) su cambi sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio. Le altre variazioni del fair value dello strumento sono rilevate tra le altre componenti di conto economico complessivo (OCI). Al momento dell'eliminazione contabile dello strumento, tutti gli utili/(perdite) accumulati a OCI saranno riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

- 3) Fair Value Through Profit Or Loss in via residuale, ossia quando:
- a. non sono rispettati i criteri precedentemente descritti ovvero;
 - b. nel caso in cui si eserciti la fair value option.

Gli strumenti finanziari classificati in tale categoria sono inizialmente e successivamente rilevati al fair value. I costi dell'operazione e le variazioni del fair value sono rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio.

Perdite per riduzione di valore

L'IFRS 9 prevede un modello previsionale della 'perdita attesa su crediti' ('expected credit loss' o 'ECL'). Il modello presuppone un livello significativo di valutazione in merito all'impatto dei cambiamenti dei fattori economici sull'ECL che saranno ponderati in base alle probabilità.

Il nuovo modello di perdita per riduzione di valore si applica alle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato o al FVOCI, fatta eccezione per i titoli di capitale e le attività derivanti da contratti con i clienti.

Il principio prevede che i fondi a copertura su crediti siano valutati utilizzando i seguenti approcci metodologici: il "General deterioration method" e il "Simplified approach"; in particolare:



- Il “General deterioration method” richiede la classificazione in tre stage degli strumenti finanziari inclusi nel perimetro di applicazione dell’IFRS 9. I tre stage riflettono il livello di deterioramento della qualità del credito dal momento in cui lo strumento finanziario è acquisito e comportano una differente modalità di calcolo dell’ECL;
- Il “Simplified approach” prevede, per i crediti commerciali, contract asset e crediti derivanti da contratti di leasing, l’adozione di alcune semplificazioni, al fine di evitare che le entità siano costrette a monitorare i cambiamenti nel rischio di credito, così come previsto dal modello generale. La rilevazione della perdita secondo l’approccio semplificato deve essere lifetime, pertanto non è richiesta la stage allocation. Per tale tipologia, pertanto, i crediti sono suddivisi per cluster omogenei, con riferimenti ai quali sono successivamente determinati, per ogni cluster, i parametri di riferimento (PD, LGD, ed EAD) per il calcolo delle lifetime expected credit losses utilizzando le informazioni disponibili.

Nei casi in cui trova applicazione il General Deterioration Method, come anticipato, gli strumenti finanziari sono classificati in tre stage in funzione del deterioramento della qualità creditizia tra la data della rilevazione iniziale e quella di valutazione:

- Stage 1: comprende tutte le attività finanziarie in esame al momento della loro prima rilevazione (Data di rilevazione iniziale) a prescindere da parametri qualitativi (es.: rating) e ad eccezione di situazioni con evidenze oggettive di impairment. Permangono in stage 1, in fase di valutazione successiva, tutti gli strumenti finanziari che non hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla data di rilevazione iniziale o che abbiano un basso rischio di credito alla data di riferimento. Per tali attività sono riconosciute le perdite su crediti attese nei prossimi 12 mesi (12-month ECL) che rappresentano le perdite attese in considerazione della possibilità che si verifichino eventi di default nei prossimi 12 mesi. Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 1 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull’asset;
- Stage 2: comprende gli strumenti finanziari che hanno avuto un aumento significativo del rischio di credito rispetto alla Data di rilevazione iniziale, ma che non hanno evidenze oggettive di impairment. Per tali attività sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l’intera vita attesa dello strumento finanziario (Lifetime ECL). Gli interessi degli strumenti finanziari compresi in stage 2 sono calcolati sul valore contabile al lordo delle eventuali svalutazioni sull’asset;
- Stage 3: comprende le attività finanziarie che hanno evidenze oggettive di impairment alla Data di valutazione. Per tali attività, sono riconosciute solo le perdite su crediti attese derivanti da tutti i possibili eventi di default lungo l’intera vita attesa dello strumento.



Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti sono contabilizzati al *fair value* e comprendono i depositi bancari ed il denaro in cassa, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e dell'assenza di spese per la riscossione.

Livelli gerarchici di valutazione del fair value

In relazione alle attività e passività finanziarie rilevate nella Situazione Patrimoniale-Finanziaria al *fair value*, l'IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati in mercati attivi per le attività o per le passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "livello 1" ma che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) per le attività o per le passività;
- livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono osservabili per le attività o per le passività.

Benefici per i dipendenti

La passività relativa ai benefici riconosciuti ai dipendenti ed erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro e relativa a programmi a benefici definiti (TFR), al netto delle eventuali attività al servizio del piano, è determinata sulla base di ipotesi attuariali stimando l'ammontare dei benefici futuri che i dipendenti hanno maturato alla data di riferimento. La passività è rilevata per competenza lungo il periodo di maturazione del diritto.

Relativamente al Trattamento di Fine Rapporto, in seguito alle modifiche apportate alla disciplina dalla Legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successivi Decreti e Regolamenti attuativi ('Riforma Previdenziale') emanati nei primi mesi del 2007, si segnala che:

- il TFR maturato al 31 dicembre 2006 continua ad essere considerato un piano a benefici definiti;
- il TFR maturato a partire dal 1 gennaio 2007, per le aziende italiane con un numero di dipendenti superiore a 50 unità, è considerato un piano a contribuzione definita.



La determinazione del valore attuale degli impegni della Società è effettuata da attuari esterni con il “metodo della proiezione unitaria del credito” (*projected unit credit method*). Con tale metodo, la passività è proiettata al futuro per determinare il probabile ammontare da pagare al momento della risoluzione del rapporto di lavoro ed è poi attualizzata per tener conto del tempo che trascorrerà prima dell’effettivo pagamento. Il calcolo tiene conto del TFR maturato per prestazioni di lavoro già effettuate ed è basato su ipotesi attuariali che riguardano principalmente il tasso di interesse, che riflette il rendimento di mercato di titoli di aziende primarie con scadenza coerente con quella attesa dell’obbligazione e il *turnover* dei dipendenti. Per le quote di TFR destinate alla previdenza integrativa ovvero al fondo INPS a partire dalla data di opzione esercitata dal dipendente, la Società non è debitrice delle quote di TFR maturate dopo il 31 dicembre 2006 e pertanto nel calcolo attuariale del TFR è esclusa la componente relativa alla dinamica salariale futura.

Gli utili e le perdite attuariali, definiti quale differenza tra il valore di bilancio della passività ed il valore attuale degli impegni della Società a fine periodo, dovuta al modificarsi dei parametri attuariali utilizzati in precedenza, sono imputati direttamente nelle altre componenti del Conto Economico Complessivo.

La componente finanziaria è invece iscritta nel Conto Economico nella voce proventi ed oneri finanziari.

Fondi

I Fondi riguardano costi e oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura del periodo sono indeterminati nell’ammontare o nella data di sopravvenienza.

Gli accantonamenti ai fondi sono rilevati quando, in presenza di una obbligazione legale o implicita nei confronti di terzi derivante da un evento passato, è probabile che per soddisfare l’obbligazione si renderà necessario un esborso di risorse il cui ammontare sia stimabile in modo attendibile. Quando l’effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, l’accantonamento è oggetto di attualizzazione utilizzando i flussi finanziari futuri attesi ad un tasso di sconto al lordo delle imposte che riflette la valutazione corrente del mercato del costo del denaro in relazione al tempo e, se applicabile, il rischio specifico applicabile all’obbligazione; l’incremento della passività dovuto al trascorrere del tempo è rilevato come onere finanziario.



Ricavi da contratti con i clienti

L'introduzione del nuovo principio IFRS 15 ha modificato profondamente la modalità di rilevazione dei ricavi.

L'obiettivo dell'introduzione del principio contabile IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*, è proprio quello di creare un quadro di riferimento completo ed omogeneo per la rilevazione dei ricavi, applicabile a tutti i contratti commerciali (ad eccezione dei contratti di leasing, dei contratti assicurativi e degli strumenti finanziari).

L'adozione del nuovo principio ha come obiettivo:

- la concentrazione della disciplina dei ricavi in un unico principio (five step model framework).
- l'introduzione di un modello basato sul concetto di trasferimento del 'controllo';
- la misurazione dei ricavi sulla base del corrispettivo che l'entità ritiene di essere titolata ad incassare all'adempimento del contratto;
- l'introduzione di nuovi e specifici criteri per l'allocazione dei corrispettivi per beni e servizi all'interno dei contratti;
- l'introduzione di una specifica disciplina per la contabilizzazione dei corrispettivi 'variabili' o 'potenziali'.

Il "five step model framework" si basa su 5 fasi cruciali nella determinazione dei ricavi:

- 1) identificazione del contratto;
- 2) identificazione dei beni e servizi oggetto del contratto;
- 3) definizione del prezzo della transazione;
- 4) allocazione delle obbligazioni contrattuali della componente variabile del prezzo;
- 5) trasferimento del controllo.

Con l'IFRS 15 i ricavi sono valutati tenendo conto dei termini contrattuali e delle pratiche commerciali abitualmente applicate nei rapporti con i clienti. Il prezzo dell'operazione è l'importo del corrispettivo (che può includere importi fissi, variabili o entrambi) a cui si ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento del controllo dei beni/servizi promessi. Per controllo si intende genericamente la capacità di decidere dell'uso dell'attività (bene/servizio) e di trarne sostanzialmente tutti i benefici rimanenti. Il corrispettivo totale dei contratti per la prestazione di servizi viene ripartito tra tutti i servizi sulla base dei prezzi di vendita dei relativi servizi come se fossero stati venduti singolarmente.

Per l'IFRS 15, nell'ambito di ciascun contratto, l'elemento di riferimento per il riconoscimento dei ricavi è il singolo obbligo di prestazione (*performance obligation*). Per ogni obbligazione di fare, separatamente individuata, l'entità rileva i ricavi quando (o man mano che) adempie l'obbligazione stessa, trasferendo al cliente il bene/servizio (ossia l'attività) promesso. L'attività è trasferita quando (o man mano che) il cliente ne acquisisce il controllo.



Per le obbligazioni di fare adempite nel corso del tempo i ricavi vengono rilevati nel corso del tempo (over the time), valutando alla fine di ogni esercizio i progressi fatti verso l'adempimento completo dell'obbligazione. Per la valutazione dei progressi possono essere utilizzati modelli basati su dati di input o su dati di output. La Società utilizza il Metodo basato sugli input (cost-to-cost method). Secondo tale ultima metodologia, i ricavi sono rilevati sulla base degli input impiegati per adempiere l'obbligazione fino alla data, rispetto agli input totali ipotizzati per adempiere l'intera obbligazione. Quando gli input risultano distribuiti uniformemente nel tempo, la Società rileva i corrispondenti ricavi in maniera lineare. In determinate circostanze, quando non si è in grado di valutare ragionevolmente il risultato dell'obbligazione di fare, i ricavi vengono rilevati solo fino a concorrenza dei costi sostenuti.

Corrispettivi variabili

Se il corrispettivo contrattuale include un importo variabile (ad esempio a seguito di riduzioni, sconti, rimborsi, crediti, concessioni sul prezzo, incentivi, premi di rendimento, penalità oppure perché il corrispettivo stesso dipende dal verificarsi o meno di un evento futuro incerto), l'importo del corrispettivo cui si ritiene di avere diritto deve essere stimato. La Società stima i corrispettivi variabili in maniera coerente per fattispecie simili, usando il metodo del valore atteso o del valore dell'importo maggiormente probabile; in seguito, include l'importo stimato del corrispettivo variabile nel prezzo di transizione solo nella misura in cui tale importo risulta altamente probabile.

Presenza di una componente finanziaria significativa

I ricavi della Società vengono rettificati in presenza di componenti finanziarie significative, sia se la stessa risulta finanziata dal proprio cliente (incasso anticipato), sia se lo finanzia (incassi differiti). La presenza di una componente finanziaria significativa viene identificata alla stipula del contratto, comparando i ricavi attesi con i pagamenti da ricevere. Essa non viene rilevata se tra il momento del trasferimento del bene/servizio e il momento del pagamento intercorre un periodo di tempo inferiore ai 12 mesi.

Costi per l'ottenimento e l'adempimento del contratto

La Società capitalizza i costi sostenuti per l'ottenimento del contratto e che non avrebbe sostenuto se non lo avesse ottenuto (es. commissioni di vendita), quando prevede di recuperarli. La Società capitalizza i costi sostenuti per l'adempimento del contratto solo quando questi sono direttamente correlati al contratto, consentono di disporre di nuove e maggiori risorse per gli adempimenti futuri e si prevede che tali costi saranno recuperati.



Riconoscimento dei costi

I costi sono riconosciuti quando sono relativi a beni e servizi acquistati o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica.

Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo, cioè il tasso di interesse che rende finanziariamente equivalenti tutti i flussi in entrata ed in uscita che compongono una determinata operazione. Per ciò che riguarda gli oneri finanziari capitalizzati si rimanda a quanto indicato nei criteri di valutazione degli immobili, impianti e macchinari.

Dividendi

I dividendi sono rilevati quando è stabilito il diritto degli azionisti a ricevere il pagamento che normalmente corrisponde alla delibera assembleare di distribuzione degli stessi. La distribuzione di dividendi a terzi viene registrata come passività nel bilancio nel periodo in cui la distribuzione viene approvata dall'Assemblea degli Azionisti.

Imposte

Le imposte correnti sul reddito del periodo sono determinate in base alla stima del reddito imponibile e in conformità alle disposizioni in vigore; si tiene conto, inoltre, degli effetti derivanti dall'attivazione da parte della Società del consolidato fiscale nazionale con la controllante Caltagirone SpA. Di conseguenza, la Società ha riflesso in bilancio i rapporti patrimoniali relativi alla fiscalità IRES attribuita alla società controllante nelle voci "Crediti verso Controllante" e "Debiti verso Controllante" anziché nei "Debiti tributari" e "Crediti tributari".

Le imposte differite attive e passive sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti nel Bilancio consolidato ed i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali, in base alle aliquote fiscali e alla normativa fiscale vigenti o sostanzialmente in vigore alla data di riferimento del bilancio.

L'iscrizione di attività per imposte differite attive è effettuata quando il loro recupero è probabile, cioè quando si prevede che possano rendersi disponibili in futuro imponibili fiscali sufficienti a recuperare l'attività. La recuperabilità delle imposte differite attive viene riesaminata ad ogni chiusura di periodo.



Le imposte correnti e differite sono rilevate nel Conto Economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate a Patrimonio Netto attraverso il Conto Economico Complessivo, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente a Patrimonio Netto. Le imposte correnti e differite sono compensate quando le imposte sul reddito sono applicate dalla medesima autorità fiscale, vi è un diritto legale di compensazione ed è attesa una liquidazione del saldo netto.

Le altre imposte non correlate al reddito, come le tasse sugli immobili, sono incluse tra gli "Altri Costi Operativi".

In presenza di trattamenti fiscali incerti, il Gruppo determina la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale. Se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, il Gruppo calcola l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso.

Aggregazioni di impresa

Le aggregazioni aziendali sono rilevate secondo il metodo dell'acquisizione (*acquisition method*). Secondo tale metodo:

- i. il corrispettivo trasferito in un'aggregazione aziendale è valutato al fair value, calcolato come la somma dei fair value delle attività trasferite e delle passività assunte dalla Società alla data di acquisizione e degli strumenti di capitale emessi in cambio del controllo dell'impresa acquisita. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel Conto Economico nel momento in cui sono sostenuti;
- ii. alla data di acquisizione, le attività identificabili acquisite e le passività assunte sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione; costituiscono un'eccezione le imposte differite attive e passive, le attività e passività per benefici ai dipendenti, le passività o strumenti di capitale relativi a pagamenti basati su azioni dell'impresa acquisita o pagamenti basati su azioni relativi alla Società emessi in sostituzione di contratti dell'impresa acquisita, e le attività (o gruppi di attività e passività) destinate alla vendita, che sono invece valutate secondo il loro principio di riferimento;
- iii. l'avviamento è determinato come l'eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale, del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione. Se il valore delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione eccede la somma dei corrispettivi trasferiti,



del valore del Patrimonio Netto di pertinenza di interessenze di terzi e del *fair value* dell'eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita, tale eccedenza è rilevata immediatamente nel Conto Economico come provento derivante dalla transazione conclusa;

- iv. eventuali corrispettivi sottoposti a condizione previsti dal contratto di aggregazione aziendale sono valutati al *fair value* alla data di acquisizione ed inclusi nel valore dei corrispettivi trasferiti nell'aggregazione aziendale ai fini della determinazione dell'avviamento.

Nel caso di aggregazioni aziendali avvenute per fasi, la partecipazione precedentemente detenuta nell'impresa acquisita è rivalutata al *fair value* alla data di acquisizione del controllo e l'eventuale utile o perdita che ne consegue è rilevata nel Conto Economico.

Se i valori iniziali di un'aggregazione aziendale sono incompleti alla data di chiusura del bilancio in cui l'aggregazione aziendale è avvenuta, la Società riporta nel proprio Bilancio d'esercizio i valori provvisori degli elementi per cui non può essere conclusa la rilevazione.

Tali valori provvisori sono rettificati nel periodo di misurazione per tenere conto delle nuove informazioni ottenute su fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione che, se note, avrebbero avuto effetti sul valore delle attività e passività riconosciute a tale data.

Nell'ambito del passaggio agli IFRS, la Società ha deciso di rideterminare solo le aggregazioni aziendali avvenute successivamente al 1 gennaio 2004. Per le acquisizioni avvenute prima di tale data, l'avviamento corrisponde all'importo contabilizzato secondo i precedenti principi contabili (Principi Contabili Italiani).

Gestione dei rischi

La gestione dei rischi finanziari della Società 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.

La Società non presenta aree di rischio di credito particolarmente rilevanti, non essendo più operativa. Pertanto, la massima esposizione al rischio di credito è rappresentata dal valore di iscrizione in bilancio.

La Società presenta una contenuta esposizione al rischio di tasso di interesse, che impatta in maniera limitata sulle passività finanziarie.



La Società non ha fatto uso di strumenti finanziari derivati né esistono, con riferimento all'attività di questo, specifici rischi finanziari, di prezzo, di credito e di liquidità diversi da quelli che derivano dall'attività operativa. Le aree di rischio relative alla tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori sono gestite nel rigoroso rispetto delle norme di legge e regolamentari.

Uso di stime

La predisposizione del Bilancio 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 e finanziaria, il Conto economico ed il Rendiconto finanziario, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di Bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni, possono differire da quelli riportati nei bilanci successivi a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulla quali si basano le stime.

I principi contabili e le voci di Bilancio che richiedono più di altri una maggiore soggettività nell'elaborazione delle stime e per i quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto significativo sul Bilancio sono i seguenti:

- *Imposte*: le imposte sul reddito (correnti e differite) sono determinate secondo una prudente interpretazione delle normative fiscali vigenti. Questo processo comporta talvolta complesse stime nella determinazione del reddito imponibile e delle differenze temporanee deducibili ed imponibili tra valori contabili e fiscali in particolare in tutti quei casi in cui i trattamenti fiscali risultano incerti o di complessa interpretazione. Per tale motivo gli amministratori determinano la probabilità di accettazione degli stessi da parte dell'autorità fiscale e se l'accettazione è ritenuta probabile i valori fiscali tengono conto del trattamento fiscale incerto mentre, se l'accettazione è ritenuta improbabile, gli amministratori procedono a calcolare l'effetto di tale incertezza utilizzando il metodo dell'importo più probabile o del valore atteso. In aggiunta, la valutazione per la recuperabilità delle attività per imposte differite attive, rilevate in relazione sia alle perdite fiscali utilizzabili negli esercizi successivi, sia alle differenze temporanee deducibili, tiene conto della stima dei redditi imponibili futuri attesi.
- *Riduzione di valore delle attività finanziarie*: In accordo al modello previsto dall'IFRS 9, la perdita attesa viene definita come la somma delle perdite attese derivanti dagli eventi di default che possono colpire lo strumento finanziario su un determinato orizzonte temporale; ciò si concretizza nella rilevazione della perdita attesa sia utilizzando dati



passati e presenti, nonché informazioni in merito a circostanze future (forward looking). Con riferimento alla stima del valore recuperabile delle partecipazioni in società controllate, la Società tiene conto della stima effettuata sui fair value degli investimenti immobiliari detenuti dal Gruppo Domus. A ciascuna data di riferimento del bilancio, tali investimenti immobiliari sono infatti valutati al fair value e non sono assoggettati ad ammortamento. Nel determinarne il fair value, gli amministratori si basano su assunzioni relative in particolare all'andamento del mercato immobiliare di riferimento, in particolare il mercato residenziale italiano e romano. Tali assunzioni possono variare nel tempo influenzando le valutazioni e le stime effettuate dagli amministratori.

- *Benefici ai dipendenti*: gli accantonamenti connessi ai benefici ai dipendenti sono determinati sulla base di ipotesi attuariali; le variazioni di tali ipotesi potrebbero avere effetti significativi su tale voce.
- *Fondi rischi*: gli accantonamenti relativi a contenziosi sono frutto di un processo che si basa sulla valutazione delle probabilità di soccombenza.

Cambiamenti di principi contabili, errori e cambiamenti di stima

I principi contabili adottati sono modificati da un periodo all'altro solo se il cambiamento è richiesto da un principio o se contribuisce a fornire informazioni maggiormente attendibili e rilevanti degli effetti delle operazioni compiute sulla situazione patrimoniale, sul risultato economico o sui flussi finanziari dell'impresa.

I cambiamenti dei principi contabili sono contabilizzati retroattivamente con l'imputazione degli effetti a patrimonio netto d'apertura per il più remoto dei periodi presentati. Gli altri importi comparativi indicati per ciascun periodo precedente vengono parimenti rettificati come se il nuovo principio fosse stato applicato sin dall'inizio. L'approccio prospettico è effettuato solo quando risulta impraticabile ricostruire l'informazione comparativa.

L'applicazione di un principio contabile nuovo o modificato è contabilizzata come richiesto dal principio stesso. Se il principio non disciplina le modalità di transizione, il cambiamento è contabilizzato secondo il metodo retroattivo o, se impraticabile, prospettico.

Nel caso di errori rilevanti si applica lo stesso trattamento previsto per i cambiamenti nei principi contabili illustrato in precedenza. Nel caso di errori non rilevanti la contabilizzazione è effettuata a Conto Economico nel periodo in cui l'errore è rilevato.

I cambiamenti di stima sono contabilizzati prospetticamente a Conto Economico nel periodo in cui avviene il cambiamento se influisce solo su quest'ultimo oppure nel periodo in cui è avvenuto il cambiamento e nei periodi successivi se il cambiamento influisce anche su questi ultimi.



Attività

1. Attività immateriali e vita definita

| | 31.12.2020 | Incrementi | Decrementi | Ammortamenti | 31.12.2021 |
|---------------|------------|------------|------------|--------------|------------|
| Altre | 6 | - | - | (6) | - |
| Totale | 6 | - | - | (6) | - |

Valori in migliaia di euro

2. Immobili, impianti e macchinari

| Costo storico | Terreni e Fabbricati | Impianti e Macchinari | Attrezzature Ind. e Comm. | Altri beni | Immobilizzazioni in corso | Totale |
|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|------------|---------------------------|---------------|
| 01.01.2020 | 14.495 | 18.291 | 1.522 | 204 | 430 | 34.942 |
| Incrementi | - | - | - | - | 87 | 87 |
| Decrementi | - | - | - | - | - | 0 |
| 31.12.2020 | 14.495 | 18.291 | 1.522 | 204 | 517 | 35.029 |
| 01.01.2021 | 14.495 | 18.291 | 1.522 | 204 | 517 | 35.029 |
| Incrementi | - | - | - | 1 | - | 1,00 |
| Decrementi | 517 | - | - | - | (517) | - |
| 31.12.2021 | 15.012 | 18.291 | 1.522 | 205 | - | 35.030 |

| Ammortamento e Perdite durevoli | Terreni e Fabbricati | Impianti e Macchinari | Attrezzature Ind. e Comm. | Altri beni | Immobilizzazioni in corso | Totale |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|------------|---------------------------|---------------|
| 01.01.2020 | 13.363 | 18.291 | 1.522 | 204 | - | 33.380 |
| Incrementi | 46 | - | - | - | - | 46 |
| Decrementi | - | - | - | - | - | - |
| 31.12.2020 | 13.409 | 18.291 | 1.522 | 204 | - | 33.426 |
| 01.01.2021 | 13.409 | 18.291 | 1.522 | 204 | - | 33.426 |
| Incrementi | 41 | - | - | - | - | 41 |
| Decrementi | - | - | - | - | - | - |
| 31.12.2021 | 13.450 | 18.291 | 1.522 | 204 | - | 33.467 |

| Valore Netto | | | | | | |
|--------------|-------|---|---|---|-----|-------|
| 01.01.2020 | 1.132 | - | - | - | 430 | 1.562 |
| 31.12.2020 | 1.086 | - | - | - | 517 | 1.603 |
| 31.12.2021 | 1.562 | - | - | 1 | - | 1.563 |

Valori in migliaia di euro

Gli immobili, impianti e macchinari non presentano restrizioni in relazione alla titolarità ed alla proprietà.

Per il dettaglio della vita utile dei cespiti si rinvia al paragrafo relativo ai criteri di valutazione.

Per gli ammortamenti dell'esercizio si rimanda alla nota 18.



3. Investimenti in Partecipazioni

| | 31.12.2020 | Acquisizioni/ (Dismissioni) | Altre variazioni | 31.12.2021 |
|---------------------|---------------|--------------------------------|---------------------|---------------|
| Imprese Controllate | 90.514 | (1) | (1) | 90.512 |
| Altre Imprese | 1 | - | - | 1 |
| Totale | 90.515 | (1) | (1) | 90.513 |

Valori in migliaia di euro

Le partecipazioni in Imprese Controllate risultano essere:

| | % di possesso | Valore contabile al 01.01.2020 | Acquisizioni/ (Dismissioni) | Altre variazioni | Valore contabile al 31.12.2020 | % di possesso | Patrimonio Netto di pertinenza al 31.12.2020 | Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2020 |
|---------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------|--|---|
| Società | | | | | | | | |
| Ind 2004 Srl | 99,99 | 5 | 5 | (4) | 6 | 99,99 | 6 | - |
| Vianini Energia Srl | 99,99 | 5 | 5 | (5) | 5 | 99,99 | 5 | - |
| Domus Italia SpA | 100 | 90.503 | - | - | 90.503 | 100 | 97.829 | 7.326 |
| | | 90.513 | 10 | (9) | 90.514 | | | |

| | % di possesso | Valore contabile al 01.01.2021 | Acquisizioni/ (Dismissioni) | Altre variazioni | Valore contabile al 31.12.2021 | % di possesso | Patrimonio Netto di pertinenza al 31.12.2021 | Differenza rispetto al valore di carico al 31.12.2021 |
|---------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|---------------|--|---|
| Società | | | | | | | | |
| Ind 2004 Srl | 99,99 | 6 | (6) | - | - | - | - | - |
| Vianini Energia Srl | 99,99 | 5 | 5 | (1) | 10 | 99,99 | 10 | - |
| Domus Italia SpA | 100 | 90.503 | - | - | 90.503 | 100 | 99.905 | 9.402 |
| | | 90.514 | (1) | (1) | 90.513 | | | |

Valori in migliaia di euro

Il management valuta la recuperabilità del valore del Gruppo Domus Italia avvalendosi del supporto di perizie effettuate da un esperto indipendente che determinano il Fair Value degli Immobili. Il fair value è determinato attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows").

La movimentazione della partecipazione in Ind 2004 Srl riguarda la copertura della perdita dell'esercizio precedente e la cessione delle quote avvenuta a dicembre 2021.

La movimentazione della partecipazione in Vianini Energia Srl riguarda la copertura delle perdite dell'esercizio precedente e la svalutazione a seguito della perdita dell'esercizio in corso.

Le partecipazioni in Altre Imprese sono costituite:

| | |
|----------------|----------------------|
| Società | Acquisizioni/ |
|----------------|----------------------|



| | % di possesso | Valore contabile al 01.01.2020 | (Dismissioni) | Altre variazioni | Valore contabile al 31.12.2020 | % di possesso |
|-------------------|---------------|--------------------------------|---------------|------------------|--------------------------------|---------------|
| Consorzio EUROFER | 19,5 | 1 | - | - | 1 | 19,5 |
| | | 1 | - | | 1 | |

| Società | % di possesso | Valore contabile al 01.01.2021 | Acquisizioni/ (Dismissioni) | Altre variazioni | Valore contabile al 31.12.2021 | % di possesso |
|-------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------|---------------|
| Consorzio EUROFER | 19,5 | 1 | - | - | 1 | 19,5 |
| | | 1 | - | | 1 | |

Valori in migliaia di euro

4. Imposte differite e imposte correnti

Le imposte differite sono calcolate sulle differenze temporanee tra imponibile fiscale e risultato di bilancio.

I crediti per imposte differite attive sono pari a 457 mila euro (582 mila euro nel 2020) e sono accertati, principalmente, in relazione a fondi tassati fiscalmente e alle perdite fiscali di esercizio.

Il debito per imposte differite passive (115 mila euro) è costituito essenzialmente da imposte differite accertate in relazione alla maggiore quota degli ammortamenti fiscalmente detraibili.

L'utilizzo di tali accantonamenti si prevede possa verificarsi oltre l'esercizio successivo.

| <i>in migliaia di Euro</i> | 01.01.2020 | Accantonamenti a conto economico | Utilizzi a conto economico | Altre variazioni a Patrimonio Netto | 31.12.2020 |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------|
| Imposte differite attive | | | | | |
| Perdite esercizi precedenti | 173 | - | - | - | 173 |
| Altri | 447 | 70 | (108) | - | 409 |
| Totale | 620 | 70 | (108) | - | 582 |
| Imposte differite passive | | | | | |
| Differenze ammortamenti fiscali | 115 | - | - | - | 115 |
| Totale | 115 | - | - | - | 115 |

| <i>in migliaia di Euro</i> | 01.01.2021 | Accantonamenti a conto economico | Utilizzi a conto economico | Altre variazioni a Patrimonio Netto | 31.12.2021 |
|---------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|------------|
| Imposte differite attive | | | | | |
| Perdite esercizi precedenti | 173 | - | - | - | 173 |
| Altri | 409 | 5 | (130) | - | 284 |
| Totale | 582 | 5 | (130) | - | 457 |



| | | | | |
|----------------------------------|------------|----------|----------|------------|
| Imposte differite passive | | | | |
| Differenze ammortamenti fiscali | 115 | - | - | 115 |
| Totale | 115 | - | - | 115 |

Crediti e Debiti per Imposte Correnti

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti e debiti per imposte correnti:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------|------------|------------|
| IRES a credito | 5 | 5 |
| Acconti versati | 25 | 25 |
| Altri crediti vs Erario | 29 | 29 |
| Totale | 59 | 59 |

Valori in migliaia di euro

Le imposte sono così composte:

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Imposte | | |
| IRAP | - | - |
| Imposta esercizi precedenti | - | - |
| Onere (Provento) da Consolidato Fiscale | (460) | (273) |
| Imposte correnti | (460) | (273) |
| Imposte differite | - | - |
| Imposte anticipate | 125 | 38 |
| Totale imposte | (335) | (234) |

Valori in migliaia di euro

Le imposte sono così suddivise:

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| IRES corrente e differita | (336) | (250) |
| IRAP corrente e differita | 1 | 16 |
| | (335) | (234) |

A partire dall'esercizio 2017 Vianini SpA ha aderito al Consolidato Nazionale e Mondiale (CNM) in capo alla Caltagirone SpA e trasferisce un credito per IRES di 460 mila euro.

La riconciliazione dell'aliquota teorica ed effettiva risulta la seguente:

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | Imponibile | Imposta | Imponibile | Imposta |
| IRES | | | | |
| Risultato ante imposte | (1.526) | 24,00% | (1.133) | 24,00% |
| Onere fiscale teorico | - | (366) | - | (272) |
| Imposte indeducibili | 130 | | 81 | |
| Svalutazione partecipazioni | 4 | | 9 | |



| | | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Totale | 134 | 90 |
| Onere fiscale effettivo | (1.392) | (1.043) |
| | 336 | 250 |
| | (22,02%) | (22,07%) |

Valori in migliaia di euro

5. Rimanenze

Le rimanenze al 31 dicembre 2021 sono pari a 195 mila euro (195 mila euro al 31 dicembre 2020) e sono rappresentate principalmente da materie prime, sussidiarie e di consumo.

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Materie prime, sussidiarie e di consumo | 750 | 750 |
| Prodotti finiti | 475 | 475 |
| Fondo svalutazione | (1.030) | (1.030) |
| Valore Netto materie prime, sussidiarie e di consumo | 195 | 195 |

Valori in migliaia di euro

6. Crediti commerciali

La voce è così composta:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Crediti verso clienti | 492 | 1.459 |
| Fondo svalutazione crediti verso clienti | (408) | (883) |
| Crediti verso clienti > 12 mesi | 180 | 180 |
| Crediti verso clienti | 264 | 756 |
| Crediti verso imprese Controllate | 65 | 65 |
| Crediti verso Altre imprese del Gruppo | 63 | 35 |
| Crediti verso correlate | 128 | 100 |
| Totale crediti commerciali | 392 | 856 |

Valori in migliaia di euro

Il decremento dei crediti verso clienti e del fondo svalutazione crediti è sostanzialmente spiegato dalla perdita di un credito, rilevata nel corso dell'esercizio a seguito del giudizio di cassazione sfavorevole circa la sua recuperabilità, per euro 954 mila (di cui euro 475 mila già oggetto di svalutazione nel corso degli esercizi precedenti).

I Crediti verso Clienti sono riferiti a clienti nazionali.

I Crediti commerciali verso Correlate riguardano la controllata Vianini Energia S.r.l. (65 mila Euro) e la correlata Vianini Lavori S.p.a. (64 mila Euro di cui 6 mila per fatture da emettere).

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.

| A | 01-30 | 30-60 | 60- | Oltre 90 | Scaduto | Totale valore | Fondo | Totale valore |
|---|-------|-------|-----|----------|---------|---------------|-------|---------------|
|---|-------|-------|-----|----------|---------|---------------|-------|---------------|



| | scadere | gg | gg | 90gg | gg | | lordo | svalutazione | netto |
|------------|---------|----|----|------|-------|-------|-------|--------------|-------|
| 31.12.2021 | 6 | - | - | - | 794 | 794 | 800 | (408) | 392 |
| 31.12.2020 | 6 | - | - | - | 1.733 | 1.733 | 1.739 | (883) | 856 |

Valori in migliaia di euro

7. Attività finanziarie correnti

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Attività finanziarie verso controllate | 94 | 103 |
| Attività finanziarie verso correlate | 94 | 103 |
| Risconti attivi su fidejussioni | 1 | - |
| Attività finanziarie verso terzi | 1 | - |
| Totale attività finanziarie correnti | 95 | 103 |

Valori in migliaia di euro

Le attività finanziarie verso le Imprese correlate sono riferibili a finanziamenti rimborsabili a richiesta del finanziatore erogati nei confronti della Ind 2004 Srl (24 mila euro) e Vianini Energia Srl (70 mila Euro).

8. Altre attività correnti

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|--------------|--------------|
| Crediti verso altri | 75 | 69 |
| Altre Attività correnti verso terzi | 75 | 69 |
| Crediti verso Controllanti | 2.697 | 2.234 |
| Altre Attività correnti verso correlate | 2.697 | 2.234 |
| Totale altre attività correnti | 2.772 | 2.303 |

Valori in migliaia di euro

I crediti verso controllanti comprendono i crediti verso FGC S.p.A. (13 mila Euro) per l'adesione all'IVA di gruppo e verso la Caltagirone S.p.A. per il consolidato fiscale (1.177 mila Euro), per l'adesione all'IVA di gruppo fino a tutto l'esercizio 2017 (634 mila di Euro) e per il residuo corrispettivo sulla vendita della PARTED 1982 S.p.A. (873 mila Euro).

9. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Depositi bancari e postali | 175 | 323 |
| Denaro e valori in cassa | 1 | 1 |
| Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti | 176 | 324 |

Valori in migliaia di euro



PATRIMONIO NETTO E PASSIVITÀ

10. Patrimonio netto

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

Capitale sociale

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

Altre Riserve

Le Altre Riserve ammontanti complessivamente a 51,46 milioni di euro (54,17 milioni di euro al 31 dicembre 2020), sono costituite dalle seguenti voci:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| Riserva da rivalutazione monetaria | 6.267 | 6.267 |
| Riserva Legale | 4.264 | 4.264 |
| Riserva Straordinaria | 38.255 | 38.255 |
| Riserva contributi in conto capitale | 4.152 | 4.152 |
| Riserva plusvalenza vendita azioni proprie | 2.679 | 2.679 |
| Altre riserve | 367 | 367 |
| Utili (perdite) a nuovo | (4.523) | (1.817) |
| Totale Altre Riserve | 51.461 | 54.167 |

Valori in migliaia di euro

Di seguito forniamo l'analisi di Patrimonio netto in relazione alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità:

PROSPETTO INFORMATIVO SUL PATRIMONIO NETTO AL 31 DICEMBRE 2021

| | IMPORTO | POSSIBILITÀ DI UTILIZZAZIONE | QUOTA DISPONIBILE | RIEPILOGO DELLE UTILIZZAZIONI EFFETTUATE NEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI | |
|--|---------|------------------------------------|----------------------|--|----------------------|
| | | | | Per copertura Perdite | Per altre ragioni |
| Capitale sociale | 30.105 | - | - | - | - |
| Riserva legale | 4.264 | B | - | - | - |
| Riserva straordinaria | 38.255 | A B C | 38.255 | - | - |
| Riserva da rivalutazione | 6.267 | A B C | 6.267 | - | - |
| Riserva Plusvalenze vendite azioni proprie | 2.679 | A B C | 2.679 | - | - |
| Riserva contributi industriali | 4.152 | A B C | 4.152 | - | - |
| Altre riserve | 367 | - | - | - | - |
| Utili portati a nuovo | 7.560 | A B C | 7.560 | - | 3.612 (1) |



| | | | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|---|---|
| Perdite portate a nuovo | (12.083) | - | - | - |
| TOTALE DISPONIBILE | 81.566 | 58.913 | - | - |
| Quota non distribuibile | - | 12.083 | - | - |
| RESIDUA QUOTA DISTRIBUIBILE | - | 46.830 | - | - |

A Per aumento di capitale

B Per copertura perdite

C Per distribuzione ai soci

(1) Utilizzata per distribuzione dividendi del 2018 (1.806) e del 2020 (1.806).

11. Fondi per 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. Tale passività rientra nei cosiddetti piani a benefici definiti e pertanto è determinata applicando la metodologia attuariale.

Di seguito si riportano le ipotesi del calcolo attuariale:

| Valori in % | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| Tasso annuo tecnico di attualizzazione | 1,00% | 0,35% |
| Tasso annuo di inflazione | 1,75% | 1,00% |
| Tasso annuo di incremento delle retribuzioni | 3,00% | 3,00% |
| Tasso annuo di incremento del TFR | 2,81% | 2,25% |

La movimentazione del TFR, ricalcolato sulla base dello IAS 19 con le ipotesi sopra illustrate, risulta la seguente:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Passività netta al 1 gennaio | 33 | 23 |
| Costo corrente dell'esercizio | 8 | 9 |
| Rivalutazione (Interest Cost) | - | - |
| (Utili) / Perdite attuariali | 1 | 1 |
| Passività netta al 31 dicembre | 42 | 33 |

Valori in migliaia di euro

Il costo complessivo, riportato in migliaia di euro, relativo al personale è il seguente:

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Salari e stipendi | 95 | 91 |
| Oneri sociali | 46 | 44 |
| Accantonamento per TFR | 8 | 9 |
| Totale costi del personale | 149 | 144 |

Valori in migliaia di euro



Forza lavoro

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 | Media 2021 | Media 2020 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|
| Dirigenti | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Totale | 1 | 1 | 1 | 1 |

12. Fondi Correnti

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Altri fondi rischi ed oneri a B/T | 860 | 880 |
| | 860 | 880 |

Valori in migliaia di euro

I fondi correnti sono costituiti principalmente accantonamenti a fronte di alcuni contenziosi in essere il cui principale riguarda la cessione, intervenuta nel 1999, del complesso industriale di Mozzanica, come indicato nei precedenti esercizi. Tale 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.

13. Debiti commerciali

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Debiti verso fornitori | 265 | 339 |
| Debiti commerciali verso terzi | 265 | 339 |
| Debiti verso imprese correlate | 91 | 102 |
| Debiti commerciali verso correlate | 91 | 102 |
| | 356 | 441 |

Valori in migliaia di euro

Il valore dei debiti, commerciali correnti approssima il loro *fair value*.

I debiti verso fornitori sono riferiti a fornitori nazionali ed includono 116 mila Euro di fatture da ricevere.

Non esistono debiti con esigibilità superiore all'esercizio.



14. Passività finanziarie non correnti e correnti

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| Debiti verso banche | 2.491 | 4.982 |
| Totale passività finanziarie non correnti | 2.491 | 4.982 |
| Debiti verso banche | 6.600 | 2 |
| Quota a breve dei debiti verso banche non correnti | 2.500 | 1.250 |
| Debiti verso imprese correlate | 2.629 | 5.204 |
| Altre passività finanziarie correnti | - | 10 |
| Totale passività finanziarie correnti | 11.729 | 6.466 |
| Totale passività finanziarie | 14.220 | 11.448 |

Valori in migliaia di euro

Le passività finanziarie non correnti sono rappresentate dal debito verso Unicredit Spa (finanziamento concesso a novembre 2020, durata 36 mesi e tasso annuo fisso 0,35%).

Le passività finanziarie correnti si riferiscono per 2.500 mila Euro alla quota esigibile entro l'esercizio del finanziamento concesso da Unicredit Spa e per 2.629 mila Euro al finanziamento a breve termine concesso dalla controllata Domus Roma 15 Srl a luglio 2020, per far fronte alle temporanee necessità, e regolato sulla base di un tasso variabile di mercato (tasso medio per il 2021 pari a 0,63%).

La scadenza delle passività finanziarie è la seguente:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|
| Entro 3 mesi | 9.229 | 5.216 |
| Tra 3 mesi ed 1 anno | 2.500 | 1.250 |
| Passività finanziarie correnti | 11.729 | 6.466 |
| Tra 1 e 2 anni | 2.491 | 2.500 |
| Tra 2 e 5 anni | - | 2.482 |
| oltre 5 anni | - | - |
| Passività finanziarie non correnti | 2.491 | 4.982 |
| Totale Passività finanziarie | 14.220 | 11.448 |

Valori in migliaia di euro

15. Altre Passività correnti

31.12.2021 31.12.2020



| | | |
|---|------------|------------|
| Debiti verso istituti previdenziali | 16 | 14 |
| Debiti verso il personale | 18 | 12 |
| Debiti per ritenute e Irpef | 11 | 23 |
| Debiti verso altri | 210 | 207 |
| Altri Debiti verso terzi | 255 | 256 |
| Altri debiti verso Imprese Controllate | 1 | 1 |
| Altri Debiti verso imprese correlate | 1 | 1 |
| | 256 | 257 |

Valori in migliaia di euro

I debiti verso altri comprendono il debito per utili a disposizione del Consiglio di Amministrazione secondo l'Art. 14 dello Statuto Sociale (96 mila Euro).



CONTO ECONOMICO

16. Ricavi operativi

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Altri ricavi | 24 | 25 |
| Totale Ricavi operativi | 24 | 25 |

Valori in migliaia di euro

17. Costi Operativi

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|------------|
| Consulenze | 297 | 408 |
| Assicurazioni | (5) | 3 |
| Amministratori e Sindaci | 78 | 139 |
| Prestazioni di servizio varie | 191 | 170 |
| Costi per servizi | 561 | 720 |
| Fitti | - | 22 |
| Altri | 15 | 27 |
| Totale costi per godimento beni di terzi | 15 | 32 |
| Imposte indirette | 118 | 168 |
| Oneri diversi di gestione terzi | 542 | 64 |
| Totale altri costi | 660 | 232 |
| Totale altri costi operativi | 1.236 | 984 |

Valori in migliaia di euro

Per i costi operativi del personale si rinvia alla Nota n. 11.

L'incremento degli oneri diversi di gestione si riferisce per 478 mila Euro alla perdita del credito di cui si è già detto alla Nota n. 6.

18. Ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti

| | 2021 | 2020 |
|--|-----------|-------------|
| Ammortamenti Imm. Immateriali | 6 | 6 |
| Ammortamenti Imm. Materiali | 41 | 46 |
| Accantonamenti fondo rischi | - | (330) |
| Accantonamento fondo svalut. crediti | - | 243 |
| Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti | 47 | (35) |

Valori in migliaia di euro



19. Risultato netto della gestione finanziaria

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|-------------|
| Svalutazione di partecipazioni | (4) | (9) |
| Interessi passivi su debiti verso banche | (59) | (35) |
| Interessi passivi su debiti verso correlate | (25) | (4) |
| Commissioni e spese bancarie | (30) | (8) |
| Altri | - | (11) |
| Totale oneri finanziari | (118) | (67) |
| <hr/> | | |
| Totale netto Gestione finanziaria | (118) | (67) |

Valori in migliaia di euro

Le svalutazioni di partecipazioni riguardano le perdite registrate dalla Società Controllata Vianini Energia Srl per Euro 1 mila e dalla ex controllata Ind 2004 Srl per Euro 3 mila.

20. Altre componenti del Conto Economico Complessivo

Le variazioni delle altre componenti del Conto Economico Complessivo sono relative alle perdite attuariali pari a 357 Euro al 31 dicembre 2021 (161 Euro al 31 dicembre 2020).

Altre Informazioni

21. Transazioni con parti correlate

Le operazioni poste in essere dalla società Vianini SpA con parti correlate, rientrano generalmente nella gestione ordinaria e sono regolate a condizioni di mercato e riguardano, principalmente lo scambio dei beni, le prestazioni di servizi, la provvista e l'impiego di mezzi finanziari con le imprese collegate, controllate, con altre società appartenenti al Gruppo Caltagirone e sotto comune controllo. Non si rilevano operazioni di carattere atipico o inusuale, estranee alla normale gestione dell'impresa.



| 31.12.2020 (Euro '000) | Società controllante | Società controllate | Società sottoposte al comune controllo | Totale parti correlate | Totale voce di Bilancio | Incidenza % sulla voce di bilancio |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|---|
| Rapporti patrimoniali | | | | | | |
| Crediti commerciali | | 65 | 35 | 100 | 856 | 11,68% |
| Attività finanziarie correnti | | 103 | | 103 | 103 | 100,00% |
| Altre attività correnti | 2.234 | | | 2.234 | 2.303 | 97,00% |
| Debiti commerciali | | 5 | 97 | 102 | 441 | 23,13% |
| Passività finanziarie correnti | | 5.204 | | 5.204 | 6.466 | 80,48% |
| Altre passività correnti | | 1 | | 1 | 257 | 0,39% |
| Rapporti economici | | | | | | |
| Altri ricavi operativi | | | 24 | 24 | 25 | 96,00% |
| Altri costi operativi | | 5 | 80 | 85 | 984 | 8,64% |
| Interessi passivi | | 4 | | 4 | 67 | 5,97% |

| 31.12.2021 (Euro '000) | Società controllante | Società controllate | Società sottoposte al comune controllo | Totale parti correlate | Totale voce di Bilancio | Incidenza % sulla voce di bilancio |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------|---|------------------------------|-------------------------------|---|
| Rapporti patrimoniali | | | | | | |
| Crediti commerciali | | 65 | 64 | 129 | 393 | 32,85% |
| Attività finanziarie correnti | | 70 | 24 | 94 | 95 | 98,45% |
| Altre attività correnti | 2.697 | | | 2.697 | 2.772 | 97,27% |
| Debiti commerciali | | 25 | 66 | 91 | 356 | 25,54% |
| Passività finanziarie correnti | | 2.629 | | 2.629 | 11.729 | 22,41% |
| Altre passività correnti | | 1 | | 1 | 256 | 0,39% |
| Rapporti economici | | | | | | |
| Altri ricavi operativi | | | 24 | 24 | 24 | 100,00% |
| Altri costi operativi | | 20 | 32 | 52 | 1.236 | 4,21% |
| Interessi passivi | | 25 | | 25 | 118 | 21,24% |

Di seguito i rapporti maggiormente significativi:

- i Crediti finanziari sono relativi alla quota del finanziamento soci concesso a titolo gratuito alla Vianini Energia Srl (70 mila Euro) e alla Ind 2004 Srl (24 mila Euro);
- le altre attività correnti sono relative al credito verso la Caltagirone SpA e FGC SpA descritti alla nota n. 8.
- Le passività finanziarie correnti si riferiscono al finanziamento concesso da Domus Roma 15 Srl;
- i costi operativi per 52 mila euro riguardano le prestazioni di servizi offerte da società del gruppo, di cui 39 mila Euro riguardano le inserzioni pubblicitarie.

22. Informativa per settori di attività

La Vianini S.p.A. a seguito della cessione del ramo d'azienda è di fatto una holding di partecipazione, per tale ragione svolge la propria attività esclusivamente in Italia, pertanto non sono stati individuati né settori di attività, né settori geografici distinti.



23. Altre informazioni

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

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| A. Cassa | 1 | 1 |
| B. Altre disponibilità liquide | 175 | 323 |
| C. Titoli detenuti per la negoziazione | - | - |
| D. Liquidità (A+B+C) | 176 | 324 |
| E. Crediti finanziari correnti | 95 | 103 |
| F. Debiti bancari correnti | 6.600 | 2 |
| G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente | 2.500 | 1.250 |
| H. Altri debiti finanziari correnti | 2.629 | 5.214 |
| I. Indebitamento finanziario corrente (F+G+H) | 11.729 | 6.466 |
| J. Indebitamento finanziario corrente netto (I-E-D) | 11.457 | 6.039 |
| K. Debiti bancari non correnti | 2.491 | 4.982 |
| L. Obbligazioni emesse | - | - |
| M. Altri debiti non correnti | - | - |
| N. Indebitamento finanziario non corrente (K+L+M) | 2.491 | 4.982 |
| O. Indebitamento finanziario netto (J+N) | 13.948 | 11.021 |

Valori in migliaia di euro

Informativa ai sensi dell'art. 149 duodecies delibera Consob 11971/99

L'incarico alla società di revisione KPMG SpA è stato conferito dall'Assemblea dei Soci del 19 aprile 2013 per il periodo 2013/2021. I compensi di competenza per l'esercizio 2021 ammontano a circa 33,8 mila Euro, di cui 1 mila Euro per altri servizi relativi alla sottoscrizione dei modelli fiscali e 6,2 mila Euro allo svolgimento delle attività di revisione sulla situazione patrimoniale e finanziaria predisposta ai fini del consolidato semestrale abbreviato, senza considerare il contributo CONSOB e le spese vive.

24. Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Non si segnalano eventi successivi di rilevante interesse.

25. Proposte all'Assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA di euro 1.190.386.



Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea degli Azionisti di riportare a nuovo la perdita d'esercizio conseguito dalla Capogruppo Vianini SpA di euro 1.190.386.

Il Consiglio di Amministrazione propone la distribuzione di un dividendo complessivo pari a 1.806.323,22 euro corrispondente a 0,06 euro per ciascuna delle 30.105.387 azioni ordinarie attualmente in circolazione mediante il parziale utilizzo della Riserva costituita da utili relativi a esercizi fino al 31 dicembre 2007 portati a nuovo.

Il Consiglio di Amministrazione infine propone la data del 23 maggio 2022 per lo stacco della cedola del dividendo, con riferimento alle evidenze nei conti al termine del 24 maggio 2022 ai fini della legittimazione al pagamento degli utili e di fissare la data di pagamento del dividendo, al netto della ritenuta di legge in quanto applicabile, a partire dal 25 maggio 2022 presso gli intermediari incaricati tramite il Sistema di Gestione Accentrata Monte Titoli SpA.

VIANINI

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

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

1. I sottoscritti Elena De Simone, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Giorgia Barbaresi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, della Vianini S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione,
delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato, nel corso dell'anno 2021.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio consolidato.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio consolidato:
 - 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 sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono sottoposti.

Roma, 9 marzo 2022

Il Presidente

F.to Elena De Simone

Il Dirigente Preposto

F.to Giorgia Barbaresi

VIANINI

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

Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

1. I sottoscritti Elena De Simone, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Giorgia Barbaresi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, della Vianini S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione,
delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio, nel corso dell'anno 2021.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio d'esercizio.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio d'esercizio:
 - 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.
 - 3.2 la relazione sulla gestione, predisposta in formato unico per il bilancio d'esercizio e per il bilancio consolidato, comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono sottoposti.

Roma, 9 marzo 2022

Il Presidente

F.to Elena De Simone

Il Dirigente Preposto

F.to Giorgia Barbaresi

VIANINI S.p.A.

Sede legale in Roma, Via di San Nicola da Tolentino n. 18 – 00187 Roma

Codice fiscale e Iscrizione al Registro Imprese di Roma 03873920585 – R.E.A. 461017

Partita IVA 01252941008

Capitale sociale euro 30.105.387,00= i.v.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI**

(ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58 del 1998)

Signori Azionisti,
il Collegio Sindacale (di seguito, il “**Collegio**”) di Vianini S.p.A. (di seguito, “**Vianini**” o la “**Società**”), ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58 del 1998 (di seguito, il “**TUF**”) è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale. Il Collegio è altresì chiamato ad avanzare eventuali proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione.

La presente relazione riferisce sull'attività svolta dal Collegio della Società nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Il Collegio sindacale in carica alla data della presente Relazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2020 ed è composto da Alberto De Nigro (Presidente), Fabiana Flamini (Sindaco effettivo) e Giampiero Tasco (Sindaco effettivo).

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021, il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla legge (e, in particolare, dall'art. 149 del TUF e dall'art. 19 del D.Lgs. n. 39 del 2010), tenuto conto dei principi di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, e delle disposizioni Consob in materia di controlli societari.

La revisione legale dei conti *ex art. 2409-ter* cod. civ., spetta, invece, alla società KPMG S.p.A. (di seguito, la “**Società di Revisione**”) alla quale, in data 19 aprile 2013, è stata affidata per un novennio detta attività.

Attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto.

Il Collegio sindacale ha acquisito le informazioni strumentali allo svolgimento dei compiti di vigilanza ad esso attribuiti mediante la partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, le audizioni del *Management* della Società e del Gruppo, gli incontri con il Revisore legale, l'analisi dei flussi informativi acquisiti dalle competenti strutture aziendali, nonché ulteriori attività di controllo.

L'attività di vigilanza sopra descritta è stata svolta nel corso di 8 riunioni del Collegio, assistendo alle riunioni del Consiglio di Amministrazione che sono state tenute in numero complessivo di 2 e con la partecipazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 20 aprile 2021. Si precisa, inoltre, che nel corso dell'attività di vigilanza svolta e sulla base delle informazioni ottenute dal Revisore legale, non sono state rilevate omissioni, fatti censurabili o irregolarità o comunque fatti significativi, tali da richiederne la segnalazione agli organi di controllo. Si evidenzia che a causa della pandemia le riunioni si sono tenute in video e audio conferenza.

Inoltre, il Collegio:

- ai sensi dell'art. 150, commi 1 e 3 del TUF:
 - (i) ha ottenuto dagli Amministratori, adeguate informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle società controllate, assicurandosi che le azioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, non fossero in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea, non fossero manifestamente imprudenti o azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

Come segnalato nella Relazione sulla gestione, nel corso del 2021 il Gruppo, compatibilmente con le misure adottate per il contenimento della pandemia da Covid-19, ha proseguito l'attività di locazione, nel cui ambito si rileva che la limitata mobilità professionale e di studio e l'offerta sul mercato della locazione ordinaria di immobili prima locati per brevi periodi ai turisti, ha aumentato le tempistiche di assorbimento.

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

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

Inoltre, si legge sempre nella Relazione sulla gestione, Il Gruppo non ha avuto impatti significativi conseguenti il Covid-19, poiché è dotato di adeguate linee di credito e non presenta situazioni di incertezza tali da comprometterne la capacità di svolgimento dell'attività operativa;

- (ii) ha tenuto riunioni con gli esponenti della Società di Revisione e non sono emersi dati e/o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione;
- ai sensi dell'art. 151, commi 1 e 2, del TUF, ha avuto uno scambio di informazioni con i Collegi Sindacali delle società direttamente controllate.
 - ha ricevuto dall'Organismo di Vigilanza (di seguito, l'"OdV") informazioni circa la propria attività, dalla quale non risultano anomalie o fatti significativi censurabili.

Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo.

Il Collegio:

- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, tramite osservazioni dirette, raccolta di

informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e incontri con la Società di Revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire;

- ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di Revisione e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni acquisite, il Collegio dà atto che le scelte gestionali sono ispirate al principio di corretta informazione e di ragionevolezza e che gli Amministratori sono consapevoli della rischiosità e degli effetti delle operazioni compiute.

Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni significative atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate infragruppo e non infragruppo.

Come precisato dagli Amministratori nelle Note Esplicative al bilancio consolidato e al bilancio d'esercizio, le operazioni poste in essere con società del Gruppo o con parti correlate – per il dettaglio delle quali si rinvia a quanto descritto, rispettivamente, nella Nota Esplicativa n. 23 del bilancio consolidato e in quella n. 21 del bilancio d'esercizio – sono regolate a valori normali e correnti condizioni di mercato.

In riferimento a tali operazioni, il Collegio ritiene adeguate le informazioni rese nel progetto di bilancio della Società cui la presente relazione si riferisce.

Pertanto, il Collegio ha verificato l'esistenza di un corretto flusso di informazioni con le società controllate e/o partecipate, ricevendo conferma circa la sussistenza di disposizioni impartite dalla Società ai sensi dell'art. 114, comma 2 del TUF.

* * * * *

Con specifico riferimento alle attività previste dal D.Lgs. 39/2010 si segnala quanto segue:

A) Informativa al Consiglio di Amministrazione sull'esito della revisione legale e sulla relazione aggiuntiva di cui all'art. 11 del Regolamento europeo (Reg. UE 537/2014).

Il Collegio rappresenta che la società di revisione KPMG S.p.A. ha rilasciato in data 23 marzo 2022 la relazione aggiuntiva ex art. 11 del Regolamento europeo, che rappresenta i risultati della revisione legale dei conti effettuata e include la dichiarazione relativa all'indipendenza di cui all'art. 6, paragrafo 2, lettera a), del Regolamento, oltre che le informative richieste dall'art. 11 del medesimo Regolamento, senza individuare carenze significative. Il Collegio Sindacale provvederà ad informare il Consiglio di Amministrazione della Società in merito agli esiti della revisione legale, trasmettendo a tal fine la relazione aggiuntiva, corredata di eventuali osservazioni, ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 39/2010.

B) Attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria.

Il Collegio ha verificato l'esistenza di norme e procedure a presidio del processo di formazione e diffusione delle informazioni finanziarie. A tale proposito, la Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari definisce le principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria. Il Collegio ha esaminato, con l'assistenza del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari (di seguito, il "**Dirigente preposto**"), Dott.ssa Giorgia Barbaresi, le procedure relative all'attività di formazione del bilancio della Società e del bilancio consolidato, oltre che degli altri documenti contabili periodici. Si evidenzia che il Dirigente preposto è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 8 marzo 2021 con parere favorevole del Collegio, in quanto giudicato in possesso di un'adeguata esperienza in materia di amministrazione, finanza e controllo e, quindi, di tutti i requisiti di professionalità previsti dalla legge e dallo statuto.

Il Collegio Sindacale ha, inoltre, avuto evidenza del processo che consente al Dirigente preposto e all'Amministratore a ciò delegato di rilasciare le attestazioni previste dall'art. 154-*bis* del TUF.

Il Collegio Sindacale è stato informato che le procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio e di ogni altra comunicazione finanziaria sono predisposte sotto la responsabilità del Dirigente preposto, il quale, congiuntamente al Presidente del Consiglio di Amministrazione, ne attesta l'adeguatezza ed effettiva applicazione in occasione del bilancio di esercizio, di quello consolidato e della relazione finanziaria semestrale.

In data 9 marzo 2022, sono state rilasciate da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione e del Dirigente preposto le attestazioni del bilancio consolidato e del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 81-*ter* del Regolamento Consob del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni.

Il Collegio Sindacale esprime, pertanto, una valutazione di adeguatezza del processo di formazione dell'informativa finanziaria e ritiene non sussistano rilievi da sottoporre all'Assemblea.

C) Attività di vigilanza sull'efficacia dei sistemi di controllo interno, di revisione interna e di gestione del rischio.

Il Collegio ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e sull'efficacia dei sistemi di controllo interno e di gestione del rischio.

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto tale sistema idoneo a garantire una conduzione della Società sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati, senza la necessità di dover costituire, al proprio interno, un Comitato di controllo interno e gestione rischi. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione non ha nemmeno ritenuto necessario individuare al proprio interno un amministratore esecutivo incaricato di sovrintendere alla funzionalità del sistema di controllo interno, giudicando sufficiente: *i*) istituire la funzione di *Internal Audit* e nominando responsabile della stessa il Dott. Fabrizio Caprara (dirigente del gruppo di riferimento); *ii*) nominare il responsabile della funzione di *Internal Audit* anche "Preposto al controllo interno", con l'incarico di verificare che il sistema di controllo interno sia sempre adeguato, pienamente operativo e funzionante.

In particolare, il Collegio, nell'ambito degli incontri periodici avuti con il Dott. Caprara (Responsabile dell'*Internal Audit* e Preposto al controllo interno), è stato

compiutamente informato in merito agli interventi di *Internal Audit* finalizzati a verificare l'adeguatezza e l'operatività del sistema di controllo interno e il rispetto della normativa interna ed esterna, nonché sull'attività di gestione del rischio.

In data 9 marzo 2022, il Preposto al controllo interno ha riferito al Consiglio di Amministrazione in merito alla efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ritenendolo idoneo a garantire una conduzione dell'impresa sana, corretta e coerente con gli obiettivi prefissati.

Ulteriormente, il Collegio ha preso atto che, nel corso del 2021, l'OdV di Vianini ha proseguito nell'analisi degli strumenti organizzativi, di gestione e di controllo per garantire che il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. n. 231 del 2001 (di seguito, il "MOG") adottato da Vianini fosse coerente sia con l'evoluzione normativa che con le modifiche organizzative intervenute nell'anno.

L'OdV ha, inoltre, attuato il piano di azione per il monitoraggio e la valutazione dell'adeguatezza ed effettiva attuazione del MOG stesso.

Il Collegio ha esaminato la relazione annuale dell'ODV del 23 febbraio 2022 riferita alle attività svolte nel 2021 e non ha osservazioni da riferire in proposito nella presente relazione.

D) Attività di vigilanza sulla revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato.

- la contabilità è stata sottoposta ai controlli previsti dalla normativa da parte della Società di Revisione KPMG S.p.A., alla quale, come detto, l'Assemblea degli Azionisti del 19 aprile 2013 ha conferito l'incarico di revisore legale dei conti per gli esercizi 2013-2021. Nel corso degli incontri periodici avuti con il Collegio, la Società di Revisione non ha evidenziato rilievi a riguardo;
- il Collegio Sindacale: (i) ha analizzato l'attività svolta dalla società di revisione e, in particolare, l'impianto metodologico, l'approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative di bilancio e la pianificazione del lavoro di revisione; (ii) ha condiviso con la società di revisione le problematiche relative ai rischi aziendali, potendo così apprezzare l'adeguatezza della riposta pianificata dal revisore in termini di approccio di revisione con i profili, strutturali e di rischio, della Società e del Gruppo;
- la KPMG S.p.A. ha emesso in data 23 marzo 2022 la relazione sulla revisione del bilancio d'esercizio e la relazione sulla revisione del bilancio consolidato. Sul punto si rappresenta che:
 - entrambe le relazioni contengono: (i) il giudizio di rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Vianini S.p.A. e del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05; (ii) la descrizione degli aspetti chiave della revisione e le procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave; (iii) il giudizio di coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge; (iv) il giudizio di coerenza di alcune specifiche informazioni della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/1998 con il bilancio d'esercizio e consolidato al 31 dicembre 2021; (v) la conferma che il giudizio sul bilancio d'esercizio e il giudizio sul bilancio

consolidato espresso nelle rispettive relazioni sono in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata allo scrivente Collegio Sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento europeo;

vi) il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato sono stati predisposti nel formato XHTML ed il bilancio consolidato è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815.

- le citate relazioni non contengono rilievi né richiami di informativa;

Infine, si informa che, a norma dell'art. 6, comma 1 del D.Lgs. n. 254 del 2016, non si è provveduto alla redazione della Dichiarazione consolidata di carattere non finanziaria, essendo la Società esonerata in quanto detta relazione è redatta dalla società controllante Caltagirone S.p.A. (cd. Società madre, soggetta ai medesimi obblighi). La Società ha provveduto ad approvare un documento relativo alle Informazioni per la Dichiarazione non finanziaria consolidata del Gruppo Caltagirone.

E) Indipendenza della Società di Revisione.

Il Collegio Sindacale ha vigilato, anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, sull'indipendenza della società di revisione KPMG S.p.A., verificando la natura e l'entità dei servizi diversi dal controllo contabile prestati alla Vianini S.p.A. e alle sue controllate da parte della stessa società di revisione e delle entità appartenenti al network della medesima.

Nella relazione finanziaria annuale al bilancio, al quale si rinvia, è stata data completa informativa sui compensi corrisposti dalla Vianini S.p.A. e dalle sue controllate alla società di revisione KPMG S.p.A., inclusa la sua rete, ai sensi dell'articolo 149 duodecies del Regolamento Emittenti.

I compensi corrisposti nel 2021, senza considerare il contributo Consob e le spese vive, sono:

Revisione contabile € 65,7 mila

Altri servizi € 21,3 mila

Si precisa che i 21,3 mila euro inclusi nella categoria "Altri servizi" (diversi dalla revisione contabile) si riferiscono a:

- Semestrale 2021 € 10,3 mila
- Servizi di attestazione € 3 mila
- servizi vari relativi allo svolgimento di specifiche procedure di revisione cd Agreed Upon Procedures € 8 mila.

L'incidenza degli "Altri servizi" rispetto alla "Revisione contabile" è pertanto pari al 32,42%.

Alla luce di quanto esposto, il Collegio ritiene quindi sussistente il requisito di indipendenza della società di revisione KPMG S.p.A., che ha fornito, con lettera allegata alla Relazione aggiuntiva ex art. 11 del regolamento europeo, conferma annuale della propria indipendenza ai sensi dell'art. 6, paragrafo 2), lett. a) del Regolamento Europeo 537/2014 e ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260.

Omissioni o fatti censurabili, altri pareri resi, azioni intraprese.

Il Collegio dà atto che:

- ha espresso parere favorevole alla nomina della Dott.ssa Giorgia Barbaresi a dirigente preposto;
- nel corso dell'esercizio non ha rilasciato ulteriori pareri, oltre a quanto in precedenza riferito;
- non sono state presentate denunce di cui all'art. 2408 cod. civ., così come non sono stati presentati esposti di alcun genere.

Bilancio d'esercizio, bilancio consolidato e relazione sulla gestione.

Con specifico riguardo all'esame del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, del bilancio consolidato (redatti in base ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emessi dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e omologati dall'Unione Europea, nonché conformemente ai provvedimenti emanati dalla Consob in attuazione dell'art. 9, comma 3 del D.Lgs. n. 38 del 2005) e della Relazione sulla gestione, il Collegio riferisce quanto segue:

- il fascicolo di bilancio è stato consegnato al Collegio in tempo utile affinché sia depositato presso la sede della Società corredato dalla presente relazione;
- ha verificato che il bilancio della Società e il bilancio consolidato risultano redatti secondo la struttura e gli schemi imposti dalle norme vigenti e sono accompagnati dai documenti previsti dal codice civile e dal TUF;
- ha verificato la razionalità dei procedimenti valutativi applicati e la loro rispondenza alle logiche dei principi contabili internazionali;
- ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'espletamento dei doveri che gli competono; non si hanno, quindi, osservazioni al riguardo;
- per quanto a conoscenza del Collegio, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, cod. civ.;
- ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni da riferire.

Come sopra anticipato, a norma dell'art. 6, comma 1 del D.Lgs. n. 254 del 2016, non si è provveduto alla redazione della Dichiarazione consolidata di carattere non finanziaria, essendo la Società esonerata in quanto detta relazione è redatta dalla società controllante Caltagirone S.p.A. (cd. Società madre, soggetta ai medesimi obblighi). La Società ha provveduto peraltro ad approvare un documento relativo alle Informazioni per la Dichiarazione non finanziaria consolidata del Gruppo Caltagirone.

Proposta all'Assemblea

Sulla base di quanto precede a parere del Collegio nulla osta all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021 ed il Collegio non ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione di riportare a nuovo la perdita di esercizio nonché di distribuire un dividendo mediante il parziale

utilizzo della Riserva costituita da utili relativi a esercizi fino al 31 dicembre 2007 portati a nuovo.

Roma, 23 marzo 2022

Per Il Collegio Sindacale

Il Presidente

Alberto De Nigro




KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Curtatone, 3
00185 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537 del 16 aprile 2014

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Vianini (nel seguito anche il “Gruppo”), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, del conto economico, del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziario per l’esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo “*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato*” della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Vianini S.p.A. (nel seguito anche la “Società”) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell’ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Valutazione degli investimenti immobiliari

Note esplicative al bilancio: paragrafo relativo ai principi contabili adottati – sezione “Investimenti immobiliari”, sezione “Uso di stime”, nota esplicativa n.3 “Investimenti immobiliari”.

| Aspetto chiave | Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave |
|---|--|
| <p>Il bilancio al 31 dicembre 2021 include Investimenti immobiliari per €275.510 migliaia, valutati al relativo <i>fair value</i>. Il Gruppo ha determinato, con il supporto di un esperto esterno, il <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari attraverso un metodo basato sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi (“Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows”).</p> <p>Tale metodo è caratterizzato da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, circa:</p> <ul style="list-style-type: none">— i flussi finanziari attesi, determinati tenendo conto delle previsioni sui tassi di occupazione degli immobili, sui canoni di locazione prospettici, nonché sull'andamento economico del mercato immobiliare di riferimento;— i parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione. <p>Per tali ragioni abbiamo considerato la valutazione degli investimenti immobiliari un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p> | <p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none">— comprensione del processo adottato nella valutazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— verifica su base campionaria dei contratti di locazione al fine di analizzare le principali condizioni contrattuali;— verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto esterno incaricato dal Gruppo ai fini della determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— coinvolgimento di esperti del network KPMG nell'esame della ragionevolezza dei modelli e delle relative assunzioni sottostanti la determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni;— esame dell'appropriatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio in relazione alla valutazione degli investimenti immobiliari. |

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Vianini S.p.A. per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Vianini S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di

revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/14

L'Assemblea degli Azionisti della Vianini S.p.A. (già Vianini Industria S.p.A.) ci ha conferito in data 19 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/14 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Vianini S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori della Vianini S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Vianini al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 23 marzo 2022

KPMG S.p.A.



Marcella Balistreri
Socio



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Curtatone, 3
00185 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537 del 16 aprile 2014

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Vianini S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, del conto economico e del conto economico complessivo, delle variazioni di patrimonio netto e del rendiconto finanziari per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Vianini S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Recuperabilità del valore delle partecipazioni in imprese controllate

Note esplicative al bilancio d'esercizio: paragrafo relativo ai principi contabili adottati – sezione "Partecipazioni in società controllate e collegate", nota esplicativa n.3 "Investimenti in Partecipazioni".

| Aspetto chiave | Procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave |
|--|---|
| <p>Il bilancio al 31 dicembre 2021 include nella voce Investimenti in Partecipazioni, pari a €90.513 migliaia, la partecipazione nella controllata Domus Italia S.p.A. valutata al costo per €90.503 migliaia.</p> <p>Ai fini della valutazione della recuperabilità del valore della suddetta partecipazione, gli Amministratori hanno determinato, con il supporto di un esperto esterno, il <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari detenuti direttamente dalla società controllata Domus Italia S.p.A. e indirettamente tramite la sua controllata al fine di identificare eventuali perdite per riduzioni di valore della partecipazione in Domus Italia S.p.A.. Tale <i>fair value</i> è determinato mediante il metodo dell'attualizzazione dei flussi finanziari attesi ("Metodo Reddittuale - Discounted Cash Flows").</p> <p>La determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari è caratterizzata da un elevato grado di complessità e dall'utilizzo di stime, per loro natura incerte e soggettive, circa:</p> <ul style="list-style-type: none">— i flussi finanziari attesi, determinati tenendo conto delle previsioni sui tassi di occupazione degli immobili, sui canoni di locazione prospettici, nonché sull'andamento economico del mercato immobiliare di riferimento;— i parametri finanziari utilizzati ai fini della determinazione del tasso di attualizzazione. <p>Per tali ragioni abbiamo considerato la recuperabilità del valore delle partecipazioni in imprese controllate un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p> | <p>Le procedure di revisione svolte hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none">— comprensione del processo adottato nella valutazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— verifica su base campionaria dei contratti di locazione al fine di analizzare le principali condizioni contrattuali;— verifica delle perizie estimative predisposte dall'esperto esterno incaricato dalla Domus Italia S.p.A. e dalla sua controllata ai fini della determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari;— coinvolgimento di esperti del network KPMG nell'esame della ragionevolezza dei modelli e delle relative assunzioni sottostanti la determinazione del <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari, anche attraverso il confronto con dati e informazioni esterni;— esame dell'appropriatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio in relazione alle partecipazioni in imprese controllate ed alla verifica della relativa recuperabilità. |



Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Vianini S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di *governance* anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di *governance*, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/14

L'Assemblea degli Azionisti della Vianini S.p.A. (già Vianini Industria S.p.A.) ci ha conferito in data 19 aprile 2013 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2021.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 537/14 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Collegio Sindacale, nella sua funzione di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.



Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli Amministratori della Vianini S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – *European Single Electronic Format*) al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli Amministratori della Vianini S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Vianini S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 23 marzo 2022

KPMG S.p.A.

Marcella Balistreri
Socio