



VIANINI S.p.A.

RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE
30 giugno 2024



PAGINA IN BIANCO



Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione triennio 2023-2025

Presidente Elena De Simone

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

Collegio dei Sindaci triennio 2023-2025

Presidente Alberto De Nigro

Sindaci Effettivi Giampiero Tasco
Fabiana Flamini

Dirigente Preposto Giorgia Barbaresi

Società di revisione PricewaterhouseCoopers SpA

* *Amministratori Indipendenti*



PAGINA IN BIANCO



INDICE

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE	7
BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AL 30 GIUGNO 2024	15
NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO	23



PAGINA IN BIANCO



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Premessa

La presente relazione sulla gestione è riferita al Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 redatto ai sensi dell'art.154 ter, comma 3, del D.Lgs 58/1998 e successive modifiche nonché del regolamento emanato dalla Consob (n.11971/1999).

La presente Relazione semestrale è stata predisposta nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea ed è stata redatta secondo lo IAS 34, Bilanci intermedi, applicando, ove non modificati, gli stessi principi contabili adottati nella redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023, ad eccezione di quelli aventi efficacia dal 1° gennaio 2024 descritti nel paragrafo "Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo" delle note esplicative al Bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Informazioni sulla gestione

Di seguito si riportano i principali dati di conto economico consolidato al 30 giugno 2024 con il confronto dei dati dello stesso periodo dell'esercizio precedente:

<i>valori in migliaia di euro</i>	30.06.2024	30.06.2023	Variazione	Variazione %
Ricavi operativi	5.343	4.967	376	7,6%
Ricavi	4.930	4.535	395	8,7%
Variazione rimanenze	(214)	(117)	(97)	82,9%
Altri ricavi operativi	627	549	78	14,2%
Costi operativi	(2.237)	(2.621)	384	14,7%
Costi per materie prime	-	(4)	4	n.a.
Costo del lavoro	(228)	(232)	4	1,7%
Altri costi operativi	(2.009)	(2.385)	376	15,8%
Margine Operativo Lordo	3.106	2.346	760	32,4%
Ammortamenti, accantonamenti e sval.	(144)	(135)	(10)	(7,2%)
Reddito Operativo	2.962	2.211	751	33,9%
Proventi finanziari	34	893	(859)	96,2%
Oneri finanziari	(4.622)	(4.066)	(556)	(13,7%)
Risultato Gestione Finanziaria	(4.589)	(3.173)	(1.415)	(44,6%)
Risultato ante imposte	(1.627)	(962)	(665)	(69,1%)
Imposte	27	11	16	(144,7%)
Risultato di competenza del Gruppo	(1.599)	(951)	(649)	(68,2%)



I Ricavi Operativi del primo semestre 2024, pari a 5,3 milioni di euro, risultano in aumento del 7,6% rispetto al corrispondente periodo del 2023 (5 milioni di euro) principalmente per effetto dell'incremento dei Ricavi da locazione immobiliare spiegato principalmente dall'aumento del tasso di occupazione.

Il Margine Operativo Lordo, si attesta a 3,1 milioni di euro, in aumento del 32,4% rispetto al primo semestre del 2023 (2,3 milioni di euro nel primo semestre 2023).

Il Risultato netto della Gestione Finanziaria, negativo per 4,6 milioni di euro (negativo per 3,2 milioni di euro al 30 giugno 2023), risente degli oneri non monetari (1,1 milioni di euro) derivanti dall'adeguamento del costo ammortizzato di alcuni finanziamenti a seguito del rimborso anticipato degli stessi avvenuto a gennaio 2024 e dall'assenza del provento da copertura (0,9 milioni di euro nel primo semestre 2023) attesa l'avvenuta scadenza a giugno 2023 degli strumenti finanziari derivati. La riduzione degli oneri finanziari dovuta all'estinzione di alcuni finanziamenti è stata parzialmente compensata dall'aumento dei tassi di interesse registrato sul mercato rispetto al primo semestre 2023.

Il Risultato netto del primo semestre 2024 è negativo per 1,6 milioni di euro (negativo per 951mila euro nel primo semestre 2023).

L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2024 è il seguente:

<i>Valori in migliaia di Euro</i>	30.06.2024	31.12.2023
Attività finanziarie correnti	24	24
Disp.liquide e mezzi equivalenti	2.640	830
Passività finanziarie non correnti	(103.643)	(144.319)
Passività finanziarie correnti	(3.213)	(19.295)
Indebitamento finanziario netto	(104.192)	(162.760)

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

L'Indebitamento finanziario netto è pari a 104,2 milioni di euro (162,7 milioni di euro al 31 dicembre 2023). La riduzione è conseguenziale all'operazione di aumento di capitale sociale conclusasi nel mese di gennaio 2024.



Patrimonio Netto

Il Patrimonio netto consolidato di Gruppo al 30 giugno 2024 è pari a 169,1 milioni di euro, in aumento di 58,3 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2023 (110,8 milioni di euro) principalmente per effetto dell'aumento di capitale sociale, al netto del risultato di periodo negativo.

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

	1° Sem 2024	1° Sem 2023
Equity Ratio <i>(Patrimonio Netto/totale attivo)</i>	0,6	0,4
Indice di liquidità <i>(Attività correnti/Passività correnti)</i>	1,2	0,3
Indice di struttura 1° <i>(Patrimonio Netto/Attività non correnti)</i>	0,6	0,4
ROI <i>(Return on Investment- Risultato operativo/Capitale investito)*</i>	1,0	0,8
ROE <i>(Return on Equity- Risultato d'esercizio/Patrimonio Netto)*</i>	(0,9)	(0,8)

* valore percentuale

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

L'indice economico ROI risulta in aumento rispetto al primo semestre 2023 per effetto del miglioramento della redditività operativa, mentre l'indice economico ROE risulta in decremento per effetto del peggioramento della redditività finanziaria, come descritto in precedenza.

Operazioni con imprese correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti "correlate", così come definite dal Principio Contabile IAS 24, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che le stesse non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo.

Inoltre si precisa che, nel semestre in esame, la Capogruppo, sulla base del Regolamento Consob in materia di operazioni con parti correlate, adottato con delibera n.17221 del 12 marzo 2010, non ha concluso operazioni di maggior rilevanza né operazioni



ordinarie rilevanti, come definite dal Regolamento stesso, tali da richiedere comunicazioni all'Autorità di Vigilanza.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione Consob del 28 luglio 2006, sono presentate alla nota 26 del Bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Gestione dei rischi

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

Nel corso del primo semestre 2024 non sono emersi rischi od incertezze di mercato sostanzialmente differenti rispetto a quelle evidenziate nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 e pertanto è rimasta invariata la relativa strategia di gestione.

Aumento di Capitale Sociale

In data 24 gennaio 2024 l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti l'11 dicembre 2023 si è concluso positivamente con l'integrale sottoscrizione delle n. 75.263.465 azioni ordinarie di Vianini di nuova emissione, per un controvalore di 59.984.981,61 euro (di cui 4.967.388,69 euro imputato a capitale e 55.017.592,92 euro imputato a sovrapprezzo). In considerazione del perfezionamento dell'aumento di capitale, il capitale sociale della Società risulta pari a 35.072.775,69 euro ed è suddiviso in n. 105.368.852 azioni ordinarie Vianini prive di indicazione del valore nominale.

Per maggiori informazioni si rinvia al sito Internet della Società www.vianinispa.com alla sezione Corporate Governance - "Aumento di capitale" e ai relativi comunicati stampa.

L'operazione di aumento di capitale sociale della Società è stata funzionale alla riduzione dell'indebitamento finanziario del Gruppo attraverso il rimborso volontario di finanziamenti in essere.



Continuità aziendale

Non si rilevano problematiche riguardanti la continuità aziendale poiché la Società è dotata di adeguati mezzi propri e di adeguate linee di credito e non presenta situazioni di incertezza tali da comprometterne la capacità di svolgimento dell'attività operativa.

Altre informazioni

Al 30 giugno 2024 il Gruppo contava alle proprie dipendenze 6 unità (6 al 31 dicembre 2023).

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

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

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

Corporate Governance

Il Consiglio di Amministrazione del 7 marzo 2024 ha nominato per il 2024 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 2023-2025 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.

Operazione di Fusione per incorporazione di Domus Italia S.p.A. e Domus Roma 15 S.r.l.

Il Consiglio di amministrazione di Vianini S.p.A. ha approvato, il 23 aprile 2024, il progetto di fusione per incorporazione in Vianini S.p.A. di Domus Italia S.p.A. e di Domus Roma 15 s.r.l.

L'operazione di fusione è stata approvata il 27 maggio 2024 dagli organi deliberanti di Vianini S.p.A. e delle controllate, Domus Italia S.p.A. e Domus Roma 15 s.r.l.. L'iscrizione delle delibere di approvazione del progetto di fusione è avvenuta il 29 maggio 2024; pertanto, è in corso il termine di 60 giorni per l'opposizione dei creditori sociali.



L'operazione è finalizzata a conseguire una maggiore semplificazione della catena partecipativa cui le incorporande appartengono, tenuto anche conto del fatto che sia Vianini S.p.A. che le incorporande operano nel settore immobiliare.

Offerta Pubblica di Acquisto (OPA)

In data 9 maggio 2024 la Capitolium S.r.l. ha comunicato di aver acquistato n. 189.000 azioni ordinarie della Vianini S.p.A; tale acquisto ha determinato, anche in virtù delle partecipazioni già detenute direttamente e indirettamente dall'azionista di riferimento nell'Emittente, il superamento della soglia del 90% . Per effetto di quanto sopra è sorto in capo a Capitolium, unitamente alle persone che agiscono di concerto con la stessa, l'obbligo di acquistare dai restanti azionisti dell'Emittente che ne facciano richiesta, tutte le azioni ordinarie residue in circolazione nell'ambito dell'apposita procedura per l'adempimento dell'obbligo di acquisto che comporterà la revoca della quotazione delle azioni ordinarie dell'Emittente dal mercato regolamentato Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (c.d. delisting). Per tutte le informazioni inerenti, si fa riferimento alla sezione OPA del sito internet della Società, <https://www.vianinisp.com/opa/comunicati-opa/>.

Prevedibile evoluzione delle attività

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



Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Con riferimento alla procedura per l'adempimento dell'obbligo di acquisto avente ad oggetto tutte le azioni ordinarie residue in circolazione di Vianini S.p.A., Capitolium Srl con comunicato stampa del 24 luglio 2024 ha reso noto che, in conseguenza delle adesioni alla procedura e delle azioni ordinarie di Vianini acquistate da Capitolium medesima al di fuori della procedura in conformità alla normativa applicabile, è stata superata la soglia del 95% del capitale sociale di Vianini S.p.A.. In particolare, ha informato di detenere, insieme alle persone che agiscono di concerto, n. 101.940.759 Azioni, pari a circa il 96,746% del capitale sociale di Vianini S.p.A.

Per tutte le informazioni inerenti, si fa riferimento alla sezione OPA del sito internet della Società, <https://www.vianinispa.com/opa/comunicati-opa/>.

Roma, 25 luglio 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Elena De Simone



PAGINA IN BIANCO



VIANINI S.p.A.

BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

30 giugno 2024



Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

ATTIVITA'	note	30.06.2024	31.12.2023
<i>in migliaia di euro</i>			
Immobili, impianti e macchinari	1	3.207	3.323
Investimenti immobiliari	2	269.285	270.580
Imposte differite attive	3	235	254
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		272.727	274.157
Rimanenze	4	1.450	1.665
Crediti commerciali	5	3.216	3.237
di cui verso parti correlate		88	95
Attività finanziarie correnti	6	24	24
di cui verso parti correlate		24	24
Attività per imposte correnti	3	361	447
Altre attività correnti	7	2.345	2.120
di cui verso parti correlate		2.102	1.888
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	8	2.640	830
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		10.036	8.322
TOTALE ATTIVITA'		282.764	282.480



Situazione Patrimoniale - Finanziaria Consolidata

Patrimonio Netto e Passività	note	30.06.2024	31.12.2023
<i>in migliaia di euro</i>			
Capitale sociale		35.073	30.105
Costi di aumento del Capitale Sociale		(488)	(334)
Riserve		136.129	83.420
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo		(1.599)	(2.370)
Patrimonio Netto del Gruppo		169.115	110.821
TOTALE PATRIMONIO NETTO	9	169.115	110.821
Benefici ai dipendenti	10	142	131
Passività finanziarie non correnti	11	103.643	144.319
di cui verso parti correlate		163	192
Imposte differite passive	3	1.641	1.641
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		105.426	146.091
Fondi correnti	13	300	300
Debiti commerciali	14	879	1.544
di cui verso parti correlate		214	244
Passività finanziarie correnti	11	3.213	19.295
di cui verso parti correlate		58	58
Debiti per imposte correnti	3	70	137
Altre passività correnti	12	3.760	4.291
di cui verso parti correlate		578	639
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		8.222	25.567
TOTALE PASSIVITA'		113.649	171.658
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		282.764	282.480



Conto Economico Consolidato

	note	30.06.2024	30.06.2023
<i>in migliaia di euro</i>			
Ricavi		4.930	4.535
<i>di cui verso parti correlate</i>		10	4
Variazione rimanenze		(214)	(117)
Altri ricavi		627	549
<i>di cui verso parti correlate</i>		17	99
TOTALE RICAVI OPERATIVI	15	5.343	4.967
Costi per materie prime		-	(4)
Costi del Personale	10	(228)	(232)
Altri Costi operativi	16	(2.009)	(2.385)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(176)	(192)
TOTALE COSTI OPERATIVI		(2.237)	(2.621)
MARGINE OPERATIVO LORDO		3.106	2.346
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	17	(144)	(135)
RISULTATO OPERATIVO		2.962	2.211
.			
Proventi Finanziari		34	893
Oneri Finanziari		(4.622)	(4.066)
<i>di cui verso parti correlate</i>		(4)	(2)
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	18	(4.589)	(3.173)
RISULTATO ANTE IMPOSTE		(1.627)	(962)
Imposte	3	27	11
RISULTATO DELLE ATTIVITA' CONTINUATIVE		(1.599)	(951)
RISULTATO DEL PERIODO		(1.599)	(951)
Soci controllanti		(1.599)	(951)
Utile (perdita) base e diluito per azione	19	(0,046)	(0,032)



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

	Note	1°sem 2024	1°sem 2023
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico		(1.599)	(951)
Altre componenti del conto economico complessivo:			
Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio			
Fair value strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale	21	-	(670)
Totale altre componenti del conto economico complessivo		-	(670)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio		(1.599)	(1.621)
<u>Attribuibile a :</u>			
Soci della Controllante		(1.599)	(1.621)



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

<i>in migliaia di euro</i>	Capitale Sociale	Costi di aumento 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 2023	30.105	-	4.264	38.255	40.012	3.405	116.041	-	116.041
Risultato esercizio precedente a nuovo			125		3.280	(3.405)	-	-	-
Somme a disposizione del CdA					(38)		(38)	-	(38)
Dividendi distribuiti					(1.806)		(1.806)	-	(1.806)
Totale operazioni con gli azionisti	-		125	-	1.435	(3.405)	(1.844)	-	(1.844)
Variazione riserva fair value derivati					(670)		(670)	-	(670)
Risultato del periodo						(951)	(951)	-	(951)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-		-	-	(670)	(951)	(1.621)	-	(1.621)
Saldo al 30 giugno 2023	30.105	-	4.389	38.255	40.778	(951)	112.577	-	112.577
Saldo al 1° gennaio 2024	30.105	(334)	4.389	38.255	40.775	(2.370)	110.821	-	110.821
Risultato esercizio precedente a nuovo					(2.370)	2.370	-	-	-
Aumento di capitale sociale	4.967				55.081		60.048		60.048
Altre variazioni		(154)					(154)		(154)
Totale operazioni con gli azionisti	4.967	(154)	-	-	52.711	2.370	59.894	-	59.894
Risultato del periodo						(1.599)	(1.599)		(1.599)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-		-	-	-	(1.599)	(1.599)	-	(1.599)
Altre variazioni							-		-
Saldo al 30 giugno 2024	35.072	(488)	4.389	38.255	93.486	(1.599)	169.115	-	169.115



Rendiconto finanziario consolidato

in migliaia di euro

	Nota	1° sem. 2024	1° sem. 2023
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO PRECEDENTE	8	830	656
Utile (Perdita) dell'esercizio	19	(1.599)	(951)
Ammortamenti	17	151	126
(Rivalutazioni) e Svalutazioni	17	-	8
Risultato della gestione finanziaria	18	4.589	3.173
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni		(31)	136
Imposte	3	(27)	(11)
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti	10	11	11
Variazione Fondi non correnti/correnti	13	-	56
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.		3.093	2.549
(Incremento) Decremento Rimanenze	4	214	117
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	5	21	(267)
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	14	(664)	12
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	7/12	(300)	484
Variazioni imposte correnti e differite	3	-	(211)
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO		2.364	2.685
Interessi incassati		34	815
Interessi pagati		(3.007)	(3.356)
Altri proventi (oneri) incassati/pagati		(4)	(28)
Imposte pagate		(169)	-
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE		(781)	115
Investimenti in Attività Materiali	1	(34)	(296)
Realizzo Vendita Attività materiali	1	1.326	3.144
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		1.293	2.848
Variazioni Passività Fin. non correnti		(40.000)	-
Variazioni Passività Fin. correnti	11	(18.370)	(1.233)
Dividendi Distribuiti	9	-	(1.806)
Aumento di capitale		60.047	-
Altre variazioni		(378)	-
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE		1.299	(3.039)
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti		-	-
Variazione Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti		1.811	(76)
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	8	2.640	581



PAGINA IN BIANCO



VIANINI S.p.A.

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO
30 giugno 2024



Informazioni generali

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

La Vianini SpA (la Capogruppo) è una Società per Azioni avente sede legale a Roma (Italia), Via Barberini 47, con durata fino al 31 dicembre 2100.

Alla data della presente relazione, l'azionista in possesso di azioni in misura superiore al 3% del capitale sociale, così come risulta dal Libro Soci alla data del 30 giugno 2024 e dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 è:

- Francesco Gaetano Caltagirone 96.874.270 azioni (91,938%):

La predetta partecipazione è detenuta:

- Direttamente 182.000 azioni (0,173%);
- Indirettamente tramite le società:

Caltagirone S.p.A.: 58.177.204 azioni (55,213%)

Capitolium S.r.l.: 29.765.066 azioni (28,248%)

Calt 2004 S.r.l.: 7.500.000 azioni (7,118%)

Mantegna '87 S.r.l.: 1.000.000 azioni (0,949%)

Aventina S.r.l.: 250.000 azioni (0,237%)

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

Il Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 include il Bilancio Semestrale abbreviato della Capogruppo e le situazioni contabili semestrali delle sue controllate (insieme denominate il "Gruppo") predisposte dagli Amministratori delle singole società consolidate.

La presente relazione finanziaria semestrale è stata autorizzata alla pubblicazione dagli Amministratori in data 25 luglio 2024.

Conformità ai principi contabili IAS/IFRS

Il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 del Gruppo Vianini, redatto sul presupposto della continuità aziendale della Capogruppo e delle imprese controllate, è stato predisposto ai sensi dell'art.154-ter, comma 3, del Decreto Legislativo n.58/1998 e successive modifiche ed integrazioni ed è stato predisposto ai sensi degli art. 2 e 3 del D.Lgs 38/2005, in conformità agli International Financial Reporting Standards (IFRS), alle interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC),



omologati dalla Commissione Europea e in vigore alla data di bilancio, nonché ai precedenti International Accounting Standard (IAS). Per semplicità l'insieme di tutti i principi e delle interpretazioni è di seguito definito con "IFRS".

In particolare, tale bilancio consolidato semestrale abbreviato, predisposto in conformità allo IAS 34, non comprende tutte le informazioni richieste dal bilancio annuale e deve essere letto unitamente al bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 depositato presso la sede della società Vianini SpA in via Barberini 47, Roma e disponibile sul sito internet www.vianinispa.it.

I prospetti contabili sono conformi a quelli che compongono il Bilancio annuale in applicazione dello IAS 1 – Presentazione del Bilancio. I principi contabili adottati per la redazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio consolidato annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ad eccezione di quelli specificamente applicabili alle situazioni intermedie, ed a quelli descritti nel successivo paragrafo "Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo" aventi efficacia dal 1° gennaio 2024.

Criteri di presentazione

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è presentato in euro e tutti i valori sono espressi in migliaia di euro, tranne quando espressamente indicato. È costituito dalla Situazione Patrimoniale-Finanziaria Consolidata, dal Conto Economico Consolidato, dal Conto Economico Complessivo Consolidato, dal prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto consolidato, dal Rendiconto Finanziario Consolidato e dalle Note Esplicative.

Si specifica che la Situazione Patrimoniale - Finanziaria è presentata in base allo schema che prevede la distinzione delle attività e delle passività in correnti e non correnti. Il

Conto Economico e il Conto Economico Complessivo sono classificati in base alla natura dei costi; il Conto Economico Complessivo, partendo dal risultato del periodo, espone gli effetti degli utili e delle perdite rilevati direttamente a Patrimonio Netto; il Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto rappresenta le variazioni intervenute nel periodo nelle singole voci che compongono il Patrimonio netto mentre il Rendiconto Finanziario è presentato utilizzando il metodo indiretto.

Gli IFRS sono stati applicati coerentemente con le indicazioni fornite nel "Framework for the preparation and presentation of financial statements" e non si sono verificate criticità che abbiano richiesto il ricorso a deroghe ai sensi dello IAS 1, paragrafo 17.



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

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

Uso di stime

La predisposizione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato richiede da parte degli Amministratori l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, si basano su difficili e soggettive valutazioni e stime basate sull'esperienza storica ed assunzioni che vengono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime ed assunzioni influenza gli importi riportati nei prospetti di bilancio, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime ed assunzioni possono differire da quelli riportati nei bilanci a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime.

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

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

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

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



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

Area di consolidamento

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

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

	Sede	30.06.2024	31.12.2023
Vianini SpA	Italia	Capogruppo	Capogruppo
Vianini Energia Srl	Italia	99,99%	99,99%
Domus Italia Spa	Italia	100%	100%
Domus Roma 15 Srl (1)	Italia	100%	100%

(1) detenuta tramite Domus Italia Spa

In data 27 maggio 2024 il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo Vianini SpA, ha approvato l'operazione di fusione per incorporazione in Vianini di Domus Italia S.p.A. e di Domus Roma 15 s.r.l. In pari data, la Fusione è stata approvata anche dall'assemblea di Domus Roma e dal Consiglio di Amministrazione di Domus Italia. La Fusione è finalizzata a conseguire una maggiore semplificazione della catena partecipativa cui le Incorporande appartengono, tenuto anche conto del fatto che sia la Società che le Incorporande operano nel settore immobiliare.

Principi contabili ed emendamenti agli standard adottati dal Gruppo

Principi contabili in vigore dal 1° gennaio 2024

Il seguente elenco illustra i nuovi principi contabili e interpretazioni approvati dallo IASB, omologati in Europa e in vigore a partire dal 1° gennaio 2024:

	Omologato dall'UE	Data di efficacia
Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: <ul style="list-style-type: none">• <i>Classification of Liabilities as Current or Noncurrent;</i>• <i>Classification of Liabilities as Current or Noncurrent - Deferral of Effective Date; and</i>• <i>Non-current Liabilities with Covenants</i>	SI	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2024
Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback	SI	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2023



Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements

SI

Immediatamente e per gli esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2024

Si precisa che l'adozione di queste modifiche non ha avuto impatti significativi sul Bilancio Consolidato Semestrale abbreviato.

Principi contabili non ancora applicabili, in quanto non omologati dall'Unione Europea

Alla data di approvazione del Bilancio Consolidato, i seguenti principi contabili ed emendamenti non sono ancora stati omologati dall'UE:

	Omologato dall'UE	Data di efficacia
Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments <i>(Amendments to IFRS 9 and IFRS 7) (issued on 30 May 2024)</i>	NO	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2026
Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability <i>(issued on 15 August 2023)</i>	NO	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gennaio 2025

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 semestrale abbreviato del Gruppo.

Valore del Gruppo

La capitalizzazione in Borsa del Titolo Vianini risulta attualmente inferiore al patrimonio netto contabile del Gruppo (capitalizzazione in Borsa al 30 giugno 2024 pari a 90,6 milioni di Euro a fronte di un patrimonio netto di Gruppo di 169,1 milioni di Euro). La quotazione del titolo non riflette la valutazione basata sui fondamentali del Gruppo espressa dal valore economico. La quotazione del titolo risente della volatilità fisiologica dei mercati finanziari e della limitata liquidità del titolo, risultando significativamente distante dai valori contabili del Gruppo che riflettono la valutazione al fair value degli investimenti immobiliari confermate da perizie redatte da esperti indipendenti .



ATTIVITA'

1. 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
01.01.2023	14.911	548	18.293	1.523	1.526	290	37.090
Incrementi				5	585	-	590
Decrementi		(36)				(50)	(86)
31.12.2023	14.911	511	18.293	1.528	2.111	240	37.594
01.01.2024	14.911	511	18.293	1.528	2.111	240	37.594
Incrementi					36		36
30.06.2024	14.911	511	18.293	1.528	2.147	240	37.630

<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
01.01.2023	13.463	211	18.293	1.523	509	-	33.999
Incrementi	12	57		0	202	-	272
31.12.2023	13.475	268	18.293	1.523	712	-	34.271
01.01.2024	13.475	268	18.293	1.523	712	-	34.271
Incrementi	6	29			116		151
30.06.2024	13.481	297	18.293	1.523	828	-	34.422

<i>Valore netto</i>							
01.01.2023	1.448	337	-	-	1.016	290	3.091
31.12.2023	1.436	243	-	4	1.400	240	3.323
30.06.2024	1.429	215	-	4	1.319	240	3.207

2. Investimenti immobiliari

	01.01.2023	Incrementi	Cessioni	Valutazione al fair value	31.12.2023
Investimenti immobiliari	280.268	-	(9.758)	71	270.580
Totale	280.268	-	(9.758)	71	270.580

	01.01.2024	Incrementi	Cessioni	Valutazione al fair value	30.06.2024
Investimenti immobiliari	270.580	-	(1.295)	-	269.285
Totale	270.580	-	(1.295)	-	269.285

Gli immobili sono iscritti al fair value sulla base di perizie tecniche effettuate da esperti indipendenti e confermate dagli amministratori in sede di approvazione del relativo bilancio. Le cessioni sono relative alla vendita di alcune unità abitative del Gruppo Domus.

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



	Valore Contabile al 30.06.2024	Criterio di Contabilizzazione	Valore di mercato	Data ultima perizia
<i>Primo Portafoglio</i>	96.325	fair value	96.325	lug-24
<i>Secondo Portafoglio</i>	172.960	fair value	172.960	lug-24
Totale Investimenti immobiliari	269.285		269.285	
<i>Secondo Portafoglio</i>	326	costo	1.000	lug-24
Totale Rimanenze	326		1.000	
Totale Progetti di Sviluppo	269.611		270.285	

Asset Immobiliari	Valore Contabile al 30.06.2024	Debito Finanziario residuo	Forma tecnica	Scadenza	Significative Clausole contrattuali
Primo Portafoglio					
Investimenti Immobiliari	96.325	41.447	mutui ipotecari a tasso variabile	2027/2045	nessuna
Totale Primo Portafoglio	96.325	41.447			
Secondo Portafoglio					
Investimenti Immobiliari	172.960				
Rimanenze	326	64.679	mutui ipotecari e contratti di finanziamento a tasso variabile	2023/2037	nessuna
Totale Secondo Portafoglio	173.286	64.679			
Totale Progetti di Sviluppo	269.611	106.126			

3. Imposte

<i>in migliaia di euro</i>	01.01.2023	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	31.12.2023
Imposte differite attive					
Accantonamento fondo rischi	248	-	(233)		15
Altri	446	247	(235)	(219)	239
Totale	694	247	(468)	(219)	254
Imposte differite passive					
Differenze ammortamenti fiscali	116	-	-	-	116
Fair value investimenti immobiliari	3.092	21	(1.376)	(211)	1.525
Totale	3.208	21	(1.376)	(211)	1.641

<i>in migliaia di euro</i>	01.01.2024	Accantonamenti	Utilizzi	Altre variazioni	30.06.2024
Imposte differite attive					
Accantonamento fondo rischi	15	-	-	-	15
Altri	239	-	(19)	-	220
Totale	254	-	(19)	-	235
Imposte differite passive					
Differenze ammortamenti fiscali	116	-	-	-	116
Fair value investimenti immobiliari	1.525	-	-	-	1.525
Totale	1.641	-	-	-	1.641

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



Le attività per imposte correnti sono pari a 361 mila euro (447 mila euro al 31 dicembre 2023) e sono costituite principalmente da crediti di imposta per IRAP.

Le imposte a conto economico sono così composte:

<i>in migliaia di euro</i>	30.06.2024	30.06.2023
Onere (Provento) da consolidato fiscale	(233)	155
IRAP	186	253
Imposte correnti	(47)	408
Utilizzo imposte differite passive	-	(699)
Imposte differite	-	(699)
Accertamento imposte differite attive	-	(12)
Utilizzo imposte differite attive	19	292
Imposte anticipate	19	280
Totale imposte	(27)	(11)
Totale Ires corrente e differita	(213)	(141)
Totale Irap corrente e differita	186	130
Totale Imposte	(27)	(11)

4. Rimanenze

<i>in migliaia di euro</i>	30.06.2024	31.12.2023
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	326	466
Prodotti finiti e in corso di costruzione	981	1.056
Rimanenze	1.450	1.665

5. Crediti commerciali

La voce è così composta:

	30.06.2024	31.12.2023
Crediti verso clienti entro l'esercizio	4.484	4.232
Fondo svalutazione crediti verso clienti	(1.589)	(1.596)
Crediti verso clienti	2.894	2.636
Crediti verso altre imprese correlate	88	95
Crediti verso correlate	88	95
Anticipi a fornitori	53	327
Crediti commerciali entro l'esercizio	3.036	3.057
Crediti verso clienti oltre l'esercizio	180	180
Totale crediti commerciali	3.216	3.237

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



6. Attività finanziarie correnti

	30.06.2024	31.12.2023
Crediti verso correlate	24	24
Totale attività finanziarie correnti	24	24

7. Altre attività correnti

	30.06.2024	31.12.2023
Crediti verso Controllanti	2.102	1.888
Crediti per altre attività correnti verso correlate	2.102	1.888
Crediti verso altri	243	232
Totale altre attività correnti	2.345	2.120

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

8. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	30.06.2024	31.12.2023
Depositi bancari e postali	2.639	827
Denaro e valori in cassa	2	3
Totale disponibilità liquide e mezzi equivalenti	2.640	830

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



PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

9. Patrimonio netto

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

Le movimentazioni intervenute nei conti di Patrimonio Netto della Capogruppo sono relative all'aumento di capitale perfezionato il 24 gennaio 2024, alla contabilizzazione di proventi e oneri imputati a Patrimonio netto e all'attuazione delle deliberazioni assembleari della Capogruppo del 17 aprile 2024.

Capitale sociale

Il 24 gennaio 2024 si è perfezionata l'operazione dell'Aumento di Capitale per un importo complessivo di Euro 59.984.981,61 (di cui Euro 4.967.388,69 da imputarsi a capitale ed Euro 55.017.592,92 da imputarsi a sovrapprezzo); pertanto il capitale sociale della Capogruppo Vianini risulta pari a Euro 35.072.775,69 ed è suddiviso in n. 105.368.852 azioni ordinarie Vianini prive di indicazione del valore nominale.

Riserve

Il dettaglio riserve è così composto:

Dettaglio Riserve	30.06.2024	31.12.2023
Riserva Legale	4.390	4.390
Riserva Straordinaria	38.255	38.255
Riserva sovrapprezzo azioni	55.080	-
Altre riserve di rivalutazione	6.267	6.267
Altre riserve per contributi	4.152	4.152
Riserva TFR	18	18
Plusvalenza azioni proprie	2.679	2.679
Riserva FV investimenti immobiliari	459	459
Risultati esercizi precedenti	24.831	27.201
Totale Riserve	136.129	83.420

10. Benefici ai dipendenti e costi del personale

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

La movimentazione del TFR risulta la seguente:



<i>In migliaia di euro</i>	30.06.2024	31.12.2023
Passività netta a inizio periodo	131	102
Costo corrente dell'esercizio	12	21
Interessi passivi (attivi) netti	-	4
(Utili)/Perdite attuariali	-	4
(Prestazioni pagate)	(1)	-
Passività netta a fine periodo	142	131

Costo del personale

<i>In migliaia di euro</i>	30.06.2024	30.06.2023
Salari e stipendi	159	163
Oneri sociali	57	58
Accantonamento per TFR	12	11
Totale costi del personale	228	232

Forza lavoro

	30.06.2024	31.12.2023	Media 2024	Media 2023
Dirigenti	1	1	1	1
Impiegati e quadri	5	5	5	6
Totale	6	6	6	7

11. Passività finanziarie non correnti e correnti

<i>In migliaia di euro</i>	30.06.2024	31.12.2023
Debiti verso banche	103.480	144.127
Debiti per leasing - quota non corrente	163	192
Totale passività finanziarie non correnti	103.643	144.319
Debiti verso banche	-	14.510
Quota a breve dei debiti verso banche non correnti	2.784	4.593
Ratei passivi su interessi	370	134
Debiti per leasing - quota corrente	58	58
Totale passività finanziarie correnti	3.213	19.295
Totale passività finanziarie	106.856	163.614

Le passività finanziarie non correnti sono pari a 103,6 milioni di euro. In particolare:



- 50,5 milioni di euro sono rappresentati da debiti nei confronti di un primario istituto di credito a valere sull'ammontare massimo concesso; tale finanziamento prevede covenant finanziari che risultano rispettati al 30 giugno 2024;
- 52,9 milioni di euro sono rappresentati da mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 0,2 milioni di euro sono relativi alle passività finanziarie derivanti dal contratto di locazione in essere della sede sociale delle società del Gruppo Domus Italia e contabilizzato in accordo all'IFRS 16.

Le passività finanziarie correnti sono pari a 3,2 milioni di euro. In particolare:

- 2,8 milioni di euro sono rappresentati dalla quota a breve termine dei mutui ipotecari accesi sugli immobili ultimati;
- 0,4 milioni di euro sono relativi agli interessi passivi maturati sui mutui ipotecari.

La variazione di periodo è principalmente riconducibile alla riduzione dell'indebitamento effettuata con i proventi derivanti dall'operazione di aumento di capitale avvenuta a gennaio 2024.

12. Altre passività non correnti e correnti

	30.06.2024	31.12.2023
Debiti verso controllanti	411	450
Debiti verso correlate	168	189
Debiti verso correlate	578	639
Debiti verso istituti previdenziali	32	21
Debiti verso il personale	24	21
Depositi cauzionali	1.822	1.606
Altri debiti	359	623
Risconti passivi	945	1.381
Totale altri debiti correnti	3.760	4.291
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>578</i>	<i>639</i>
Totale altre passività	3.760	4.291

13. Fondi non correnti e correnti

	Rischi per contenziosi	Altri rischi	Totale
Saldo al 1° gennaio 2023	860	354	1.214



Utilizzi	(800)	(114)	(914)
Saldo al 31 dicembre 2023	60	240	300
Di cui:			
Quota corrente	60	240	300
Quota non corrente		-	-
Totale	60	240	300
Saldo al 1° gennaio 2024	60	240	300
Saldo al 30 giugno 2024	60	240	300
Di cui:			
Quota corrente	60	240	300
Quota non corrente		-	-

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

14. Debiti commerciali

	30.06.2024	31.12.2023
Debiti verso società controllanti	4	1
Debiti verso altre imprese correlate	210	243
Debiti verso correlate	214	244
Debiti verso fornitori	627	1.291
Acconti	38	8
Totale debiti commerciali	879	1.544

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



CONTO ECONOMICO

15. Ricavi operativi

	30.06.2024	30.06.2023
Ricavi	4.930	4.535
Variazione rimanenze	(214)	(117)
Altri ricavi	627	549
Totale Ricavi operativi	5.343	4.967
<i>di cui verso correlate</i>	26	103

I Ricavi, pari a 4,9 milioni di euro, sono costituiti principalmente dai Ricavi da locazione immobiliare che, al 30 giugno 2024, si attestano a 4,8 milioni di euro, in aumento del 9% rispetto al primo semestre del 2023 (4,4 milioni di euro).

16. Costi Operativi

	30.06.2024	30.06.2023
Acquisti materie prime	-	4
Costi per materie prime	-	4
Consulenze	169	103
Prestazioni di servizio correlate	165	187
Prestazioni di servizio varie	733	931
Assicurazioni	12	15
Amministratori e Sindaci	70	69
Costi per servizi	1.150	1.305
Fitti	9	9
Altri	20	13
Totale costi per godimento beni di terzi	28	23
Imposte indirette	757	762
Oneri diversi di gestione terzi	74	296
Totale altri costi	831	1.058
Totale altri costi operativi	2.009	2.385
<i>di cui verso correlate</i>	176	192

17. Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni

	30.06.2024	30.06.2023
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	1	1
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	150	126
Accantonamento fondo rischi	(7)	-
Svalutazione crediti	-	8
Totale ammortamenti, svalutazioni ed accantonamenti	144	135



18. Risultato della gestione finanziaria

	30.06.2024	30.06.2023
Proventi su derivati	-	893
Interessi attivi su depositi bancari	34	-
Totale proventi finanziari	34	893
	2024	2023
Interessi passivi su debiti verso banche	45	222
Interessi passivi su mutui	1.642	1.318
Interessi passivi su finanziamenti	1.630	2.113
Commissioni e spese bancarie	43	35
Commissioni su fidejussioni	-	2
Oneri su finanziamenti	1.246	360
Altri	14	16
Totale oneri finanziari	4.622	4.066
<i>di cui verso correlate</i>	<i>4</i>	<i>2</i>
Risultato della gestione finanziaria	(4.589)	(3.173)

19. Utile per azione

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

	30.06.2024	30.06.2023
Utile (perdita) netto (in migliaia di euro)	(1.599)	(951)
N° medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione (000)	35.073	30.105
Risultato base per azione (euro per azione)	(0,046)	(0,032)

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

20. Informazioni per settore di attività

In applicazione dello IFRS 8, di seguito vengono riportati gli schemi relativi all'informativa di settore di attività. Il Gruppo Vianini identifica il settore di attività come un insieme di prodotti e servizi collegati ed è soggetta a rischi e benefici diversi da quelli di altri settori di attività del Gruppo. Tale suddivisione viene utilizzata dalla Direzione Aziendale per effettuare l'analisi dell'andamento delle attività e per la gestione specifica dei rischi collegati a ciascun settore.



<i>In migliaia di euro</i>		Gestione immobiliare	Altre attività	Consolidato
	30.06.2023			
Ricavi di settore da terzi		4.955	12	4.967
Ricavi di settore		4.955	12	4.967
Risultato di settore (MOL)		2.902	(556)	2.346
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti		(146)	11	(135)
Risultato Operativo		2.756	(545)	2.211
Risultato della gestione finanziaria				(3.173)
Risultato ante imposte				(962)
Imposte				11
Risultato dell'esercizio				(951)
Attività di settore		282.350	4.695	287.045
Passività di settore		157.744	16.724	174.468
Investimenti in attività materiali e immateriali		296	-	296

<i>In migliaia di euro</i>		Gestione immobiliare	Altre attività	Consolidato
	30.06.2024			
Ricavi di settore da terzi		5.305	38	5.343
Ricavi di settore		5.305	38	5.343
Risultato di settore (MOL)		3.457	(351)	3.106
Ammortamenti, Svalutazioni e accantonamenti		(145)	1	(144)
Risultato Operativo		3.312	(350)	2.962
Risultato della gestione finanziaria				(4.589)
Risultato ante imposte				(1.627)
Imposte				27
Risultato dell'esercizio				(1.599)
Attività di settore		277.053	5.710	282.764
Passività di settore		112.772	877	113.649
Investimenti in attività materiali e immateriali		36	-	36

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

21. Altre componenti del conto economico complessivo

Al 30 giugno 2024 non sono presenti altre componenti del conto economico complessivo.

Le variazioni delle altre componenti del Conto Economico Complessivo nel semestre precedente, pari a 0,6 milione di euro, sono relative alle variazioni di fair value degli strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale.

22. Transazioni con parti correlate

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



31.12.2023 (Euro '000)	Società controllante	Società sottoposte al comune controllo	Totale parti correlate	Totale voce di Bilancio	Incidenza % sulla voce di bilancio
Rapporti patrimoniali					
Crediti commerciali	-	95	95	3.237	2,9%
Attività finanziarie correnti	-	24	24	24	99,4%
Altre attività correnti	1.888	-	1.888	2.120	89,0%
Passività finanziarie non correnti	-	192	192	144.319	0,1%
Debiti commerciali	1	243	244	1.544	15,8%
Passività finanziarie correnti	-	58	58	19.295	0,3%
Altre passività correnti	450	189	639	4.291	14,9%
30.06.2023 (Euro '000)					
Rapporti economici					
Ricavi	-	4	4	4.535	0,1%
Altri ricavi operativi	-	99	99	549	18,0%
Altri costi operativi	-	192	192	2.385	8,0%
Proventi finanziari	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	1	2	2	4.066	0,1%
30.06.2024 (Euro '000)					
Rapporti patrimoniali					
Crediti commerciali	-	88	88	3.216	2,8%
Attività finanziarie correnti	-	24	24	24	99,4%
Altre attività correnti	2.102	-	2.102	2.345	89,7%
Passività finanziarie non correnti	-	163	163	103.643	0,2%
Debiti commerciali	4	210	214	879	24,4%
Passività finanziarie correnti	-	58	58	3.213	1,8%
Altre passività correnti	411	168	578	3.760	14,0%
Rapporti economici					
Ricavi operativi	-	10	10	4.930	0,2%
Altri ricavi operativi	-	17	17	627	2,7%
Altri costi operativi	-	176	176	2.009	8,8%
Oneri finanziari	2	1	4	4.622	0,1%

23. Indebitamento finanziario netto

Si fornisce di seguito il dettaglio dell'indebitamento netto a breve, a medio e a lungo termine, così come raccomandato dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006 aggiornata sulla base del Richiamo di attenzione n. 5/21 del 29 aprile 2021. Per effetto di tale aggiornamento sono stati adeguati anche i saldi comparativi riportati.

In migliaia di euro

	30.06.2024	31.12.2023
A. Disponibilità liquide	2.640	830
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	24	24
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	2.664	854
E. Debito finanziario corrente	428	16.503
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	2.784	2.792
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	3.213	19.295
<i>di cui verso parti correlate</i>	58	58



H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	549	18.441
I. Debito finanziario non corrente	103.643	144.319
J. Strumenti di debito	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	103.643	144.319
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>163</i>	<i>192</i>
M. Totale indebitamento finanziario (H + L)	104.192	162.760

24. 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:

	31.12.2023	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività						
Investimenti immobiliari		3		270.580	-	280.268
Attività finanziarie correnti						881
Totale attività			-	276.391	-	281.149

	30.06.2024	Nota	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Attività						
Investimenti immobiliari		3		269.285		269.285
Totale attività			-	269.285	-	269.285

25. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Con riferimento alla procedura per l'adempimento dell'obbligo di acquisto avente ad oggetto tutte le azioni ordinarie residue in circolazione di Vianini S.p.A., Capitolium Srl con comunicato stampa del 24 luglio 2024 ha reso noto che, in conseguenza delle adesioni alla procedura e delle azioni ordinarie di Vianini acquistate da Capitolium medesima al di fuori della procedura in conformità alla normativa applicabile, è stata superata la soglia del 95% del capitale sociale di Vianini S.p.A.. In particolare, ha informato di detenere, insieme alle persone che agiscono di concerto, n. 101.940.759 Azioni, pari a circa il 96,746% del capitale sociale di Vianini S.p.A.

Per tutte le informazioni inerenti, si fa riferimento alla sezione OPA del sito internet della Società, <https://www.vianinispaspa.com/opa/comunicati-opa/>.



Elenco delle partecipazioni al 30.06.2024

DENOMINAZIONE	SEDE LEGALE	CAPITALE SOCIALE	VALUTA	TIPO POSSESSO	
				DIRETTO	INDIRETTO TRAMITE
IMPRESE INCLUSE NEL CONSOLIDAMENTO CON IL METODO INTEGRALE					
VIANINI ENERGIA srl	ROMA	10.000,00	Euro	99,99%	
DOMUS ITALIA SpA	ROMA	20.000.000,00	Euro	100,00%	
DOMUS ROMA 15 srl	ROMA	30.000,00	Euro		DOMUS ITALIA SpA 100,00%

VIANINI

SOCIETA' PER AZIONI - CAPITALE SOCIALE Euro 30.105.387
SEDE IN ROMA - 00187 VIA BARBERINI, 47

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

1. I sottoscritti Avv. Elena De Simone, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Dott.ssa Giorgia Barbaresi, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Vianini S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione, delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato, nel corso del primo semestre 2024.
2. L'attività è stata svolta valutando la struttura organizzativa e i processi di esecuzione, controllo e monitoraggio delle attività aziendali necessarie per la formazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato.
Al riguardo non sono emersi aspetti di rilievo.
3. Si attesta, inoltre, che:
 - 3.1 il bilancio consolidato semestrale abbreviato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 3.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.
La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni con parti correlate.

Roma, 25 luglio 2024

Il Presidente

F.to Elena De Simone

Il Dirigente Preposto

F.to Giorgia Barbaresi



RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA

VIANINI SPA

**BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO
AL 30 GIUGNO 2024**



RELAZIONE DI REVISIONE CONTABILE LIMITATA SUL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO

Agli azionisti della
Vianini SpA

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative del Gruppo Vianini al 30 giugno 2024. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale: Milano 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - Bergamo 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - Bologna 40124 Via Luigi Carlo Farini 12 Tel. 051 6186211 - Brescia 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelando 9 Tel. 0444 393311



Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Vianini al 30 giugno 2024, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Roma, 29 luglio 2024

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Massimiliano Loffredo', is written over a large, light blue circular scribble.

Massimiliano Loffredo
(Revisore legale)