

Vianini: il Consiglio di Amministrazione approva i risultati dell'esercizio 2022

- Ricavi a 14,3 milioni di euro (8,5 milioni di euro nel 2021)
- Margine operativo lordo positivo per 10 milioni di euro (2,7 milioni di euro nel 2021)
- Risultato di competenza del Gruppo positivo per 3,4 milioni di euro (4,4 milioni di euro nel 2021)
- Proposto un dividendo di 0,06 euro ad azione

Roma, 9 marzo 2023 – Il Consiglio di Amministrazione di Vianini S.p.A., presieduto dall'Avv. Elena De Simone, ha esaminato e approvato il progetto di bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Andamento della gestione del Gruppo

I **Ricavi operativi** sono stati pari a 14,3 milioni di euro in aumento rispetto al precedente esercizio (8,5 milioni di euro nel 2021). Contribuisce a tale risultato la valorizzazione al fair value dei terreni di proprietà della Società, in ragione del trasferimento in favore di Energia S.p.A. del diritto di superficie di durata trentennale per la realizzazione di impianti fotovoltaici, nonché del portafoglio immobiliare del Gruppo Domus. I Ricavi derivanti dalle locazioni immobiliari sono pari a 7,8 milioni di euro (7,2 milioni nel 2021).

Il **Margine operativo lordo**, si è attestato a 10 milioni di euro (2,7 milioni di euro nel precedente esercizio). Il comparto immobiliare ha contribuito a tale risultato per 6,1 milioni di euro (4,1 milioni di euro nel precedente esercizio).

Il **Risultato netto della gestione finanziaria** è stato negativo per 4,2 milioni di euro (negativo per 3,9 milioni di euro nel precedente esercizio) ed è relativo prevalentemente agli oneri finanziari legati alla gestione operativa del settore immobiliare, in aumento rispetto all'esercizio precedente in ragione dell'incremento dei tassi di interesse.

Il **Risultato di competenza del Gruppo** è stato positivo per 3,4 milioni di euro (4,4 milioni di euro al 31 dicembre 2021). L'esercizio 2021 era influenzato positivamente dagli effetti dell'utilizzo delle norme per il riallineamento dei valori fiscali a quelli civilistici degli immobili in portafoglio operato da una società controllata.

L'**indebitamento finanziario netto** al 31 dicembre 2022, è pari a 162,7 milioni di euro (166,6 milioni di euro al 31 dicembre 2021) di cui 150 milioni di euro relativi al

fabbisogno finanziario inerente l'attività del Gruppo Domus. La diminuzione è attribuibile all'incasso del corrispettivo derivante dal trasferimento dei diritti di superficie su alcuni terreni di proprietà della Vianini S.p.A. e agli incassi relativi alla vendita di alcuni immobili.

Il **Patrimonio netto di Gruppo** al 31 dicembre 2022 è pari a 116,1 milioni di euro (112,9 milioni di euro al 31 dicembre 2021). L'incremento è attribuibile al risultato complessivo dell'esercizio al netto della distribuzione del dividendo.

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari ex art. 123-bis del D. Lgs. n. 58/1998 nonché la Relazione sulla Remunerazione ex art. 123-ter del D. Lgs. n. 58/1998 e ex art. 84-quater del Regolamento Emittenti che, unitamente alla Relazione Finanziaria Annuale 2022, saranno messe a disposizione nei tempi previsti dalla normativa vigente presso la sede sociale, sul sito internet della Società www.vianinispacom e sul sito www.emarketstorage.com (meccanismo di stoccaggio gestito da Teleborsa srl e autorizzato da CONSOB).

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di proporre all'Assemblea la distribuzione di un dividendo di 0,06 euro ad azione. Il dividendo sarà posto in pagamento il 24 maggio 2023 (stacco cedola in borsa il 22 maggio) e con *record date* alla data del 23 maggio 2023.

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti è convocata il giorno il 18 aprile 2023 in prima convocazione, ed occorrendo, in seconda convocazione il 3 maggio 2023, per deliberare l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022, e della relazione sulla remunerazione ai sensi dell'art. 123 ter del D. Lgs. 58/98, nonché provvedere alla nomina del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2023 – 2024 e 2025, previa determinazione del numero dei componenti e relativo compenso, ed alla nomina del Collegio dei Sindaci per il triennio 2023 – 2024 e 2025 determinandone gli emolumenti.

Il Consiglio di Amministrazione ha confermato che i Consiglieri Marco Longo, Luigi Rossetti, Cristina Sgubin e Lupo Rattazzi possiedono i requisiti di indipendenza in conformità alle previsioni contenute nel Decreto legislativo 24 Febbraio 1998 n. 58 "Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria".

Evoluzione prevedibile della gestione

La Società proseguirà le attività finalizzate alla dismissione dei propri asset non strategici, nonché il consolidamento del proprio portafoglio clienti al fine di incrementarne i volumi.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott.ssa Giorgia Barbaresi, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Si allegano i prospetti contabili, in corso di esame, per quanto di loro competenza, da parte del Collegio dei Sindaci e della Società di Revisione



GRUPPO VIANINI
SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

ATTIVITA'	31.12.2022	31.12.2021
<i>in migliaia di euro</i>		
Attività immateriali a vita definita	2	3
Immobili, impianti e macchinari	3.091	2.636
Investimenti immobiliari	280.268	275.510
Partecipazioni e titoli non correnti	-	1
Imposte differite attive	694	1.602
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	284.054	279.752
Rimanenze	2.048	2.325
Crediti commerciali	2.555	2.103
di cui verso parti correlate	82	95
Attività finanziarie correnti	906	25
di cui verso parti correlate	24	25
Attività per imposte correnti	422	238
Altre attività correnti	2.650	3.086
di cui verso parti correlate	2.309	2.707
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	656	1.205
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	9.238	8.981
TOTALE ATTIVITA'	293.292	288.734



GRUPPO VIANINI
SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

Patrimonio Netto e Passività	31.12.2022	31.12.2021
<i>in migliaia di euro</i>		
Capitale sociale	30.105	30.105
Riserve	82.531	78.427
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo	3.405	4.360
TOTALE PATRIMONIO NETTO	116.041	112.893
Benefici ai dipendenti	102	116
Passività finanziarie non correnti	149.170	155.107
di cui verso parti correlate	286	221
Fondi non correnti	-	229
Imposte differite passive	3.208	1.388
Debiti per imposte non correnti	-	250
Altre passività non correnti	2.902	-
di cui verso parti correlate	2.902	-
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	155.382	157.090
Fondi correnti	1.214	1.338
Debiti commerciali	885	838
di cui verso parti correlate	150	197
Passività finanziarie correnti	15.069	12.750
di cui verso parti correlate	57	49
Debiti per imposte correnti	261	250
Altre passività correnti	4.440	3.575
di cui verso parti correlate	1.292	835
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	21.869	18.751
TOTALE PASSIVITA'	177.251	175.841
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	293.292	288.734



GRUPPO VIANINI
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

31.12.2022

31.12.2021

in migliaia di euro

Ricavi derivanti da contratto	8.115	8.263
<i>di cui verso parti correlate</i>	-	286
Variazione rimanenze	(219)	(753)
Altri ricavi	6.420	987
<i>di cui verso parti correlate</i>	54	37
TOTALE RICAVI OPERATIVI	14.316	8.497
Costi per materie prime	-	(17)
Costi del Personale	(411)	(413)
Altri Costi operativi	(3.878)	(5.334)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(258)	(231)
TOTALE COSTI OPERATIVI	(4.289)	(5.764)
MARGINE OPERATIVO LORDO	10.027	2.732
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(318)	(487)
RISULTATO OPERATIVO	9.709	2.245
Proventi Finanziari	1	-
<i>di cui verso parti correlate</i>	1	-
Oneri Finanziari	(4.204)	(3.870)
<i>di cui verso parti correlate</i>	(4)	(6)
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	(4.203)	(3.870)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	5.506	(1.625)
Imposte	(2.101)	5.985
RISULTATO DEL PERIODO	3.405	4.360
Soci controllanti	3.405	4.360
Interessenze di pertinenza di terzi	-	-
Utile (perdita) base e diluito per azione	0,113	0,145



GRUPPO VIANINI

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO CONSOLIDATO

(in migliaia di euro)

	2022	2021
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	3.405	4.360
Altre componenti del conto economico complessivo:		
Componenti che possono essere riclassificate successivamente nell'utile (perdita) dell'esercizio		
Effetto utili/(perdite) attuariali dei piani a benefici definiti al netto dell'effetto fiscale	13	-
Fair value strumenti finanziari derivati al netto dell'effetto fiscale	1.537	769
Totale altre componenti del conto economico complessivo	1.550	769
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	4.955	5.130
<u>Attribuibile a :</u>		
Soci della Controllante	4.955	5.130



GRUPPO VIANINI
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO

in migliaia di euro

	Capitale Sociale	Riserva Legale	Riserva Straordinaria	Altre Riserve	Risultato del periodo di Gruppo	Totale PN di Gruppo	Totale patrimonio netto di Terzi	Totale patrimonio netto
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
Saldo al 1° gennaio 2022	30.105	4.264	38.255	35.909	4.360	112.893	-	112.893
Risultato esercizio precedente a nuovo				4.360	(4.360)	-		-
Dividendi distribuiti				(1.806)		(1.806)		(1.806)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	2.554	(4.360)	(1.806)	-	(1.806)
Variazione netta riserva TFR				13		13		13
Variazione riserva fair value derivati				1.537		1.537		1.537
Risultato del periodo					3.405	3.405		3.405
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	1.550	3.405	4.955	-	4.955
Saldo al 31 dicembre 2022	30.105	4.264	38.255	40.012	3.405	116.041	-	116.041



GRUPPO VIANINI
RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO

in migliaia di euro

**DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI
DELL'ANNO PRECEDENTE**

	2022	2021
Utile (Perdita) dell'esercizio	3.405	4.360
Ammortamenti	204	187
(Rivalutazioni) e Svalutazioni	116	303
(Rivalutazione) investimenti immobiliari	(5.459)	-
Risultato della gestione finanziaria	4.202	3.867
(Plusvalenze) Minusvalenze da Alienazioni	(100)	13
Imposte	2.101	(5.985)
Variazione Fondi per benefici ai dipendenti	4	25
Variazione Fondi non correnti/correnti	(352)	711
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.	4.120	3.481
(Incremento) Decremento Rimanenze	276	705
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	(566)	(40)
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	78	(182)
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	3.735	(470)
Variazioni imposte correnti e differite	323	(620)
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	7.965	2.874
Interessi pagati	(2.724)	(3.064)
Altri proventi (oneri) incassati/pagati	(568)	-
Imposte pagate	(361)	(359)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' OPERATIVE	4.312	(549)
Investimenti in Attività Materiali	(630)	(380)
Realizzo Vendita Attività materiali	905	697
Realizzo Vendita partec.e tit.non corr.	-	7
B) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	275	324
Variazioni Passività Fin. correnti	(3.329)	1.261
Dividendi Distribuiti	(1.806)	(1.806)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATTIVITA' FINANZIARIE	(5.135)	(545)
D) Differenze Cambio Disponibilità Liquide e Mezzi Equivalenti	-	-
Variazione Netta delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(548)	(770)
DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI DELL'ANNO IN CORSO (A+B+C+D)	656	1.205



VIANINI S.p.A. SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

ATTIVITA'	31.12.2022	31.12.2021
<i>valori in euro</i>		
Immobili, impianti e macchinari	1.448.188	1.564.234
Investimenti immobiliari	4.757.300	-
Investimenti in partecipazioni	90.509.264	90.513.454
Imposte differite attive	460.888	457.175
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	97.175.640	92.534.863
Rimanenze	195.316	195.316
Crediti commerciali	365.213	392.647
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>101.578</i>	<i>129.011</i>
Attività finanziarie correnti	158.635	95.485
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>157.449</i>	<i>94.299</i>
Attività per imposte correnti	58.861	58.861
Altre attività correnti	2.357.725	2.772.143
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>2.260.844</i>	<i>2.696.528</i>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	176.729	176.360
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	3.312.479	3.690.811
TOTALE ATTIVITA'	100.488.119	96.225.674



VIANINI S.p.A. SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto e Passività	31.12.2022	31.12.2021
<i>valori in euro</i>		
Capitale sociale	30.105.387	30.105.387
Altre Riserve	48.469.487	51.460.841
Utile (Perdita) di Esercizio di Gruppo	2.505.730	(1.190.386)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	81.080.604	80.375.843
Benefici ai dipendenti	42.477	42.087
Passività finanziarie non correnti	-	2.491.311
Imposte differite passive	1.490.731	114.589
Altre passività non correnti	2.901.710	-
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>2.901.710</i>	<i>-</i>
TOTALE PASSIVITA' E FONDI NON CORRENTI	4.434.917	2.647.987
Fondi correnti	860.000	860.000
Debiti commerciali	330.165	356.296
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>54.213</i>	<i>91.010</i>
Passività finanziarie correnti	12.962.664	11.729.177
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>1.565.144</i>	<i>2.629.177</i>
Altre passività correnti	819.769	256.371
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>448.393</i>	<i>1.240</i>
TOTALE PASSIVITA' E FONDI CORRENTI	14.972.598	13.201.844
TOTALE PASSIVITA'	19.407.515	15.849.832
TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	100.488.119	96.225.674



CONTO ECONOMICO

	2022	2021
	<i>valori in euro</i>	
Altri ricavi	4.701.886	24.000
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>45.844</i>	<i>24.000</i>
TOTALE RICAVI OPERATIVI	4.701.886	24.000
Costi del Personale	(145.296)	(148.942)
Altri Costi operativi	(633.238)	(1.235.834)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>(27.800)</i>	<i>(52.259)</i>
TOTALE COSTI OPERATIVI	(778.534)	(1.384.776)
MARGINE OPERATIVO LORDO	3.923.352	(1.360.776)
Ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni	(12.588)	(47.096)
RISULTATO OPERATIVO	3.910.765	(1.407.871)
Oneri Finanziari	(245.757)	(117.690)
<i>di cui verso parti correlate</i>	<i>37.014</i>	<i>(24.774)</i>
RIS.NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	(245.757)	(117.690)
RISULTATO ANTE IMPOSTE	3.665.008	(1.525.562)
Imposte	(1.159.278)	335.176
RISULTATO DELL'ESERCIZIO	2.505.730	(1.190.386)



CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(Valori in euro)

	2022	2021
Utile/(Perdita) dell'esercizio rilevato a Conto Economico	2.505.730	(1.190.386)
Componenti che non saranno mai riclassificate nell'utile/(perdita) dell'esercizio		
Effetto utile/perdite attuariali al netto dell'effetto fiscale	5.354	(357)
Totale altre componenti del conto economico complessivo	5.354	(357)
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	2.511.084	(1.190.743)



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 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)
Saldo al 31 dicembre 2021	30.105.387	4.264.290	38.255.316	8.941.236	(1.190.386)	80.375.843
Saldo al 1° gennaio 2022	30.105.387	4.264.290	38.255.316	8.941.236	(1.190.386)	80.375.843
Risultato esercizio precedente a nuovo	-	-	-	(1.190.386)	1.190.386	-
Dividendi distribuiti	-	-	-	(1.806.323)	-	(1.806.323)
Totale operazioni con gli azionisti	-	-	-	(2.996.709)	1.190.386	(1.806.323)
Variazione netta riserva TFR	-	-	-	5.354	-	5.354
Risultato del periodo	-	-	-	-	2.505.730	2.505.730
Utile/(Perdita) Complessivo rilevato nell'esercizio	-	-	-	5.354	2.505.730	2.511.084
Saldo al 31 dicembre 2022	30.105.387	4.264.290	38.255.316	5.949.881	2.505.730	81.080.604



RENDICONTO FINANZIARIO

in euro

	2022	2021
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO PRECEDENTE	176.360	323.668
Utile (Perdita) esercizio	2.505.730	(1.190.386)
Ammortamenti	12.588	47.096
(Rivalutazioni) e Svalutazioni	4.656	3.781
(Rivalutazioni) e Svalutazioni investimenti immobiliari	(4.653.842)	-
Risultato netto della gestione finanziaria	241.100	113.909
Imposte su reddito	1.159.278	(335.176)
Variazione Fondi per Dipendenti	7.912	9.035
Variazione Fondi non correnti/correnti	-	(20.000)
FLUSSO DI CASSA OPER.PRIMA VAR.CAP.CIRC.	(722.578)	(1.371.741)
(Incremento) Decremento Crediti Commerciali	27.433	463.285
Incremento (Decremento) Debiti Commerciali	(27.179)	(84.894)
Variazione altre attività e passività non corr./ corr	3.913.344	(495.576)
Variazioni imposte correnti e differite	-	459.639
FLUSSO DI CASSA OPERATIVO	3.191.021	(1.029.287)
Interessi pagati	(84.676)	(67.847)
A) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI ESERCIZIO	3.106.345	(1.097.134)
Investimenti in Attività Materiali	-	(878)
Realizzo Vendita di Partecipazioni e Titoli non correnti	-	6.679
B) FLUSSO DI CASSA DA ATT. DI INVEST.	-	5.802
Variazioni Passività Fin. non corr./corr	(1.300.000)	2.750.000
Dividendi Distribuiti	(1.805.976)	(1.805.976)
C) FLUSSO DI CASSA DA ATT. FINANZ.	(3.105.976)	944.024
Variazione Netta delle Disponibilità	369	(147.308)
DISPONIBILITA' E MEZZI EQUIVALENTI ANNO IN CORSO	176.729	176.360