



Gruppo CLEANBNB

Sede: Via Giuseppe Frua, 20 - 20146 Milano (MI)

Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2019

RELAZIONE SULLA GESTIONE CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2019

Signori Azionisti,

Vi presentiamo la situazione consolidata semestrale del Gruppo CleanBnB al 30 giugno 2019, redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnata dalla presente relazione, con la quale desideriamo illustrarvi l'andamento della Società, sia per quanto riguarda il periodo concluso sia per quanto riguarda le prospettive attese del Gruppo.

Il semestre concluso al 30 giugno 2019, con ricavi complessivi pari ad Euro 1.314.564, riporta un risultato netto negativo di Euro 294.197, dopo aver imputato ammortamenti per Euro 73.554 ed accantonamenti per imposte anticipate per Euro 57.398.

La disamina delle voci che compongono la presente relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2019; i primi trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, mentre i dati economici non sono oggetto di comparazione, poiché al 30 giugno 2018 la società non ha redatto la situazione consolidata semestrale. Pertanto, con riferimento ai dati economici, non sono esposti dati comparativi relativi al periodo precedente anche in considerazione della sproporzione tra i costi necessari per la redazione di detta situazione rispetto all'utilità informativa fornita. La presente relazione non è soggetta a revisione legale.

Per quanto riguarda i principali indicatori gestionali, si evidenzia che la società al 30 giugno 2019 risultava operativa in 40 diverse località sul territorio italiano, con un portafoglio gestito pari a circa 600 unità immobiliari. Il numero di soggiorni gestiti nel primo semestre del 2019 è stato pari a 10.722, con un incremento pari al 157 % rispetto allo stesso periodo del 2018.

Si evidenzia inoltre che la *performance* dei principali indicatori gestionali del Gruppo, sia in termini di soggiorni sia di dimensione del portafoglio immobiliare gestito, risulta nettamente positiva se confrontata con le previsioni del piano industriale, analogamente anche il numero di appartamenti già attivi alla fine del primo semestre 2019 risulta ampiamente maggiore rispetto alle previsioni del piano, grazie alle favorevoli condizioni del mercato nonché per l'efficacia delle attività di sviluppo intraprese dalla società.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Capogruppo, costituita nel gennaio 2016, con sede a Milano, è una PMI innovativa che si occupa di *revenue management*, *guest management* e *property management* per affitti brevi e case vacanza in tutta Italia. Le attività svolte sono basate su sviluppo, produzione e gestione di soluzioni *software* e *data management* altamente innovative dedicate al settore della gestione immobiliare finalizzata alle locazioni di breve periodo.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Milano, via Giuseppe Frua 20, per quanto riferibile alle attività di coordinamento generale e di *revenue management*, mentre viene svolta negli immobili gestiti sul territorio italiano, per quanto riferibile alle attività operative di *guest management* e *property management*.

Sotto il profilo giuridico la società detiene partecipazioni di controllo, come di seguito definite, e non è controllata da altre società.

Nell'ambito di una migliore definizione degli assetti organizzativi delle attività, nel corso del 2018 sono state costituite la CleanBnB Roma S.r.l. e la CleanBnB Real Estate S.r.l.; nel corso del primo semestre 2019 dette società hanno assunto un ruolo sempre più rilevante nel modello di sviluppo del progetto. In particolare la prima si è focalizzata sullo sviluppo operativo delle attività sul territorio, a partire dall'area di Roma, mentre la seconda società, qualificata come società di intermediazione immobiliare (affiliata FIAIP), ha assunto un ruolo ancor più essenziale nella gestione dei rapporti con i clienti laddove la normativa amministrativa e fiscale riconosce il ruolo referenziale degli intermediari.

In data 24 luglio 2019, la Capogruppo è stata ammessa alle negoziazioni sul mercato AIM Italia di Borsa Italiana, al termine di un processo di collocamento delle azioni in Borsa. Come meglio illustrato, nei successivi paragrafi, a tale processo la Società ha dedicato importanti risorse nel corso di tutto il semestre di riferimento.

Andamento della gestione

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società

Secondo uno studio Airbnb reso pubblico il 16 aprile 2019, l'Italia rappresenta il terzo mercato al mondo - dopo U.S.A. e Francia - per numero di annunci in materia di affitti brevi, i quali a tale data risultavano essere circa 400.000, di cui il 25 % relativo a stanze singole ed il 75 % inerenti l'intero immobile. Il report del 5° Osservatorio sugli Affitti a Breve Termine (Halldis, 20 settembre 2019), avente ad oggetto l'andamento del settore nelle principali località italiane (Roma, Milano, Bologna, Firenze), ha altresì constatato un tendenziale aumento del prezzo medio giornaliero degli affitti a fronte di una riduzione della durata media del soggiorno e della finestra di prenotazione.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda l'andamento economico del Gruppo, il primo semestre 2019 deve intendersi sostanzialmente positivo.

Il periodo in rassegna è caratterizzato dall'espansione delle attività, che si riflette nell'incremento dei ricavi (ovvero delle commissioni fatturate ai clienti) le quali nel primo semestre 2019 sono stati pari a 1.314.564 Euro (cifra che si avvicina al totale dei ricavi relativi all'intero esercizio 2018). L'ammontare complessivo dei *gross bookings*, ovvero degli incassi transati dal Gruppo per conto dei propri clienti, è stato pari a Euro 3.465.679 nel semestre.

Per quanto riguarda i dati gestionali, il Gruppo ha incrementato la propria quota di mercato rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sia in termini di soggiorni gestiti, sia in termini di dimensioni del patrimonio immobiliare gestito. Il numero di soggiorni gestiti è stato pari a 10.722, con un incremento del 157% rispetto al primo semestre del 2018 e una *performance* superiore rispetto alle previsioni del piano industriale. Inoltre, la Società al 30/06/2019 risultava operativa in 40 diverse località sul territorio italiano, con un portafoglio gestito pari a circa 600 unità immobiliari, delle quali 535 già attive, con una *performance* superiore rispetto al piano industriale. La contribuzione degli immobili attivati nel primo semestre 2019 sarà visibile perlopiù a partire dal secondo semestre.

Tale risultato è stato raggiunto attraverso una costante attività di penetrazione del mercato indirizzata, da un lato, al consolidamento del portafoglio gestito, dall'altro, all'espansione geografica delle attività mediante l'avvio delle operazioni in nuove città.

Il risultato negativo del semestre, pari ad Euro 294.197, ha risentito sia dell'impiego, nell'attività di sviluppo e consolidamento, di una parte considerevole di risorse aziendali e di alcune componenti di carattere non ricorrente, tipicamente connesse alle fasi di avvio delle operazioni in nuove città, sia del rapido incremento delle dimensioni del portafoglio gestito, in relazione al quale è atteso un riflesso economico positivo nel

secondo semestre 2019 nonché negli esercizi futuri. Un significativo impiego di risorse è inoltre legato alle attività connesse al processo di quotazione in Borsa di CleanBnB, avviate a inizio 2019 e concluse con l'ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie ("**Azioni**") e dei Warrant CleanBnB 2019-2022 ("**Warrant**") su AIM Italia.

Il primo semestre è stato caratterizzato, oltre che dallo sviluppo commerciale, dalle attività connesse alla pianificazione e all'organizzazione della struttura operativa. In particolare, durante tale fase, è stata portata avanti l'integrazione delle attività di *revenue* e *property management* sulla piattaforma gestionale utilizzata in beta test a partire dal 2018, il cui sviluppo *software* è in continua evoluzione; *focus* specifico è stato dedicato all'ulteriore sviluppo delle pratiche di *revenue management* connesse al *dynamic pricing* (sistema dinamico di tariffazione), a seguito della costante attività di analisi delle metriche di prenotazione su base geografica e stagionale. Nel corso del primo semestre è stata inoltre rilasciata la nuova versione della piattaforma di acquisizione degli immobili, dotata di sistema automatizzato di gestione dei *lead* (CRM) la cui PI è stata anche oggetto di deposito presso i registri SIAE. Lo sviluppo della piattaforma è attualmente in corso, con particolare riferimento al sistema automatico di preventivazione e al posizionamento SEO/SEM. Nel primo semestre 2019 è stata altresì rilasciata la prima versione (ancora in fase beta) della piattaforma di prenotazione diretta dei soggiorni, che è attualmente in fase di test in parallelo alle principali OTA di settore.

Notevole è stato inoltre l'impegno di CleanBnB nello sviluppo organizzativo su base funzionale. La linea di *middle management*, strutturata nel corso del 2018, ha progressivamente acquisito maggiore autonomia ed efficienza. È stata definita la struttura del sistema del controllo di gestione, a cui ha fatto seguito la formazione del personale addetto e l'implementazione del sistema di analisi e reportistica. Anche per effetto della trasformazione di CleanBnB da Società a responsabilità limitata a Società per Azioni, avvenuta ad aprile 2019, quest'ultima si è dotata di un Consiglio di Amministrazione e di un Collegio Sindacale, definendo le relative deleghe e attribuzioni.

Sono stati finalizzati inoltre i contratti con i principali fornitori di servizi, in particolare con relazione alle attività di gestione pulizie e biancheria (differenziati per località), e accordi strategici con alcuni specifici operatori in aree complementari. Sono state inoltre attivate nuove relazioni in area finanziaria, sia nei servizi di incasso che bancari.

Si rileva come, nonostante il grande sforzo commerciale, organizzativo e di sviluppo della società, nel corso del primo semestre del 2019 non è stato necessario il ricorso al credito bancario, anche grazie al modello di *business* con ciclo di cassa positivo della società.

Indicatori alternativi di performance

Un indicatore alternativo di performance (di seguito anche "IAP") è inteso come un indicatore finanziario di performance aziendale, posizione finanziaria o flussi di cassa storici o futuri, diverso da un indicatore finanziario definito o specificato nella disciplina applicabile sull'informativa finanziaria. Gli IAP sono solitamente basati sulla situazione contabile redatta conformemente alla disciplina applicabile sull'informativa finanziaria.

Risultato Operativo Lordo (o EBITDA): indica il risultato prima degli oneri finanziari, delle imposte, degli ammortamenti delle immobilizzazioni e delle svalutazioni.

EBITDA rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima delle scelte di politica degli ammortamenti e della valutazione di esigibilità dei crediti commerciali.

Risultato operativo (o EBIT): indica il risultato prima degli oneri finanziari e delle imposte del periodo. EBIT rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi che proprio.

Il Capitale Circolante Netto: è calcolato come attivo circolante al netto delle passività a breve, ad esclusione delle attività e passività finanziarie.

Il Capitale Investito Netto: è dato dalla somma di Capitale Circolante Netto ed Attivo Fisso al netto delle passività a lungo termine.

La Posizione Finanziaria Netta: secondo la definizione utilizzata dalla Società è conforme a quanto previsto dal paragrafo 127 delle raccomandazioni del CESR/05-054b, implementative del Regolamento (CE) 809/2004. La posizione finanziaria netta indica il saldo delle disponibilità liquide e dei crediti di natura finanziaria al netto degli indebitamenti finanziari, la cui composizione viene fornita in apposito schema riportato nel proseguo.

Sintesi dei dati semestrali consolidati (dati in Euro)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti nell'ultimo semestre in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	30-06-2019
Valore della produzione	1.314.564
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(266.325)
Risultato operativo (EBIT)	(339.879)
Risultato netto	(294.197)
Attivo fisso	945.233
Patrimonio netto	51.148
Posizione finanziaria netta	509.922

Principali dati economici consolidati

Il conto economico riclassificato consolidato è il seguente (in Euro):

	30-06-2019
Ricavi	1.314.564
Totale Valore della produzione	1.314.564
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci	45.071
Costi per servizi	1.188.836
Costi per godimento beni di terzi	20.656
Costi per il personale	257.998
Oneri diversi di gestione	68.329
Totale Costi della produzione	1.580.889
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(266.325)
Ammortamenti e svalutazioni	73.554
Risultato operativo (EBIT)	(339.879)

Principali dati patrimoniali consolidati

Lo stato patrimoniale riclassificato consolidato è il seguente (in Euro):

	30-06-2019
Immobilizzazioni immateriali	933.356
Immobilizzazioni materiali	9.327
Immobilizzazioni finanziarie	2.550
Attivo Fisso	945.233
Crediti verso clienti	568.274
Crediti tributari	69.979
Crediti per imposte anticipate	197.738
Crediti diversi	52.648
Ratei e risconti attivi	9.171
Attività correnti	897.810
Acconti	(618)
Debiti verso fornitori	(671.139)
Debiti tributari	(145.260)
Debiti verso istituti previdenziali	(16.757)
Debiti diversi	(1.395.690)
Ratei e risconti passivi	(45.853)
Passività correnti	(2.275.317)
Capitale Circolante Netto	(1.377.507)
Trattamento di Fine Rapporto	(26.499)
Capitale Investito Netto	(458.774)
Disponibilità liquide	(509.922)
Patrimonio Netto	51.148
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(458.774)

Patrimonio Netto

	30-06-2019
Capitale	50.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	503.594
Utili (perdite) portati a nuovo	(208.250)
Utili (perdite) del periodo	(294.197)
Totale patrimonio netto consolidato	51.147

Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 30 giugno 2019 (in Euro):

		30-06-2019
A	Cassa	23.471
B	Depositi bancari	486.451
C	Titoli detenuti per la negoziazione	-
D	Liquidità (A + B + C)	509.922
E	Crediti finanziari	-
F	Debiti bancari correnti	-
G	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-
H	Altri debiti finanziari correnti	-
I	Indebitamento finanziario corrente (F + G + H)	-
J	Posizione finanziaria netta corrente (I + E + D)	509.922
K	Debiti bancari non correnti	-
L	Obbligazioni emesse	-
M	Altri debiti finanziari non correnti	-
N	Indebitamento finanziario non corrente (K + L + M)	-
O	Posizione finanziaria netta corrente (J + N)	509.922

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso del semestre non si sono verificati incidenti o infortuni sul lavoro del personale dipendente.

Ambiente

Nel corso del semestre non si sono verificati danni causati all'ambiente né si rilevano rischi di carattere ambientale correlati alle attività operative della società.

Investimenti

Nel corso del semestre sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni del periodo
Costi di impianto e di ampliamento	91.862
Costi di sviluppo	325.619
Concessioni, licenze e marchi	900
Immobilizzazioni in corso	166.045
Totale immobilizzazioni immateriali	584.426
Attrezzature elettroniche	-
Autovetture	-
Altri beni	1.180
Totale immobilizzazioni materiali	1.180

Per la descrizione relativa agli investimenti realizzati nel semestre, si rimanda a quanto descritto nella Nota integrativa alla situazione consolidata al 30 giugno 2019.

Attività di sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 3 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

Le attività di **sviluppo** sono state sostenute dal Gruppo in riferimento alla realizzazione di software, piattaforme e processi di analisi di mercato a supporto dell'operatività corrente e futura della società. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo si è esteso su tutti gli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni ed in particolare il *channel mangement*, il CRM, *Business Intelligence* e sicurezza. In considerazione del costante incremento del numero delle transazioni, la Società ritenuto fondamentale realizzare strumenti efficaci e procedure efficienti per la gestione tempestiva di volumi di informazioni sempre maggiori. L'attività sviluppo è stata indirizzata inoltre alla ricerca finalizzata alla definizione delle politiche di *digital marketing*, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (*Search Engine Marketing*).

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze

Di seguito sono fornite, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte. Il monitoraggio delle posizioni di rischio di credito commercial connesso al normale svolgimento delle attività è garantito dalla struttura interna che definisce metodologie per la quantificazione e il controllo.

Tenuto conto della tipologia di business in cui il Gruppo opera, lo stesso non presenta un elevato rischio di credito.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che, a causa dell'incapacità di reperire nuovi fondi o liquidare attività sul mercato, il Gruppo non riesca a far fronte ai propri impegni di pagamento, determinando un impatto sul risultato economico nel caso in cui il Gruppo sia costretto a sostenere costi aggiuntivi per fronteggiare i propri impegni o, come conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a rischio l'attività aziendale.

Circa le politiche e le scelte sulla base delle quali si intende fronteggiare i rischi di liquidità, si segnala che il modello di business cash-positive della società è volto a minimizzare il rischio di crisi di liquidità; una adeguata politica di gestione della tesoreria permette inoltre di far fronte alle caratteristiche stagionali delle attività, comunque prevedibili e pianificabili con largo anticipo.

Inoltre si segnala che:

- la società non possiede attività finanziarie;
- non sono stati negoziati strumenti di indebitamento di breve periodo per far fronte alle esigenze di liquidità;
- la società possiede depositi presso diversi istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;
- esistono differenti fonti di finanziamento in considerazione della differenziazione delle fonti di incasso e della politica di revenue management; in considerazione del modello di *business cash-flow positive* della società, non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento.

Rischio di cambio

Il Gruppo opera esclusivamente in Italia, pertanto non è soggetto a rischio di cambio.

Azioni proprie

Ai sensi dell'art. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la Capogruppo al termine del periodo non possedeva azioni proprie.

Informazioni sugli accordi non risultati dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter segnaliamo che non risultano accordi non evidenziati dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi e benefici rilevanti e che non siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo.

Evoluzione prevedibile della gestione

Successivamente alla chiusura del primo semestre 2019, CleanBnB ha concluso con successo il processo di quotazione delle Azioni e dei Warrant su AIM Italia di Borsa Italiana. In data 22 luglio 2019, Borsa Italiana S.p.A. ha emesso l'Avviso relativo all'ammissione alle negoziazioni delle Azioni e dei Warrant su AIM Italia e, a partire dalla mattina del 24 luglio 2019, è possibile acquistare azioni di CleanBnB attraverso tutti gli intermediari finanziari che operano su AIM Italia di Borsa Italiana.

Il prezzo di offerta delle azioni è stato fissato in Euro 2,00 per azione, che corrisponde a una capitalizzazione della Società al momento dell'ammissione pari a circa Euro 14 milioni. La richiesta delle azioni è stata superiore al 50 % rispetto al quantitativo assegnato. L'ammissione è avvenuta a seguito del collocamento rivolto a investitori qualificati, italiani e esteri, e investitori *retail* di complessive n. 1.959.566 azioni, per un controvalore di Euro 3,92 milioni. L'aumento di capitale è stato sottoscritto per circa due terzi da Investitori Istituzionali e Professionali mentre la restante parte è stata sottoscritta da Investitori *retail*.

Il capitale della Società *post* collocamento è composto da n. 6.959.566 azioni ordinarie. Il flottante complessivo della Società *post* quotazione pari al 26,42 % del capitale sociale e complessivamente pari al 63,71 % tenendo anche conto delle azioni detenute da azionisti che sono titolati di una partecipazione inferiore al 5 %. Il lotto minimo delle negoziazioni è stabilito pari a n. 800 azioni.

Si segnala come il *trend* di crescita della Società sia confermato, sia in termini di volume d'affari sia in termini di crescita del portafoglio. In questo processo, il successo dell'operazione di ammissione alle negoziazioni su Borsa Italiana delle Azioni e dei Warrant ha avuto un impatto importante in termini di comunicazione e di reputazione ed è stato positivo a fini dello sviluppo commerciale. crescita, differenziato sulle varie località.

Si noti infine, come sia sempre più importante il ruolo degli operatori professionali come CleanBnB, sia per la maggiore competitività nel settore della gestione degli affitti brevi, sia per la regolamentazione crescente, che è di difficile gestione per gli operatori non professionali. Il ruolo degli operatori professionali viene premiato dal mercato, e questo sta consentendo alla Società di mantenere le proprie commissioni ai livelli più elevati del settore, e di non derogare alle durate minime contrattuali che sono un fattore di stabilità delle attività operative della Società.

Alla luce delle considerazioni, si constata che l'andamento nel primo semestre 2019 risulta sostanzialmente allineato alle previsioni del piano industriale della Società, mentre alcuni parametri gestionali (per esempio, il numero di appartamenti gestiti già attivi) risultano migliori.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

Milano 30 settembre 2019

Gruppo CLEANBNB

Sede in Via Giuseppe Frua N. 20 – 20146 Milano (MI)

Situazione Consolidata al 30 giugno 2019

Stato Patrimoniale

ATTIVO	30-06-2019	31-12-2018
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	105.749	24.897
2) costi di sviluppo	628.950	364.580
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.012	1.156
6) immobilizzazioni in corso e acconti	196.645	30.600
Totale immobilizzazioni immateriali	933.356	421.233
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinari	7.661	-
4) altri beni	1.666	9.397
Totale immobilizzazioni materiali	9.327	9.397
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	1.500	375
2) crediti		
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.050	-
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.550	375
Totale immobilizzazioni (B)	945.233	431.005
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	568.274	219.828
5-bis) crediti tributari	69.979	582
5-ter) Crediti per imposte anticipate	197.738	140.339

5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	52.648	93.619
Totale crediti	888.638	454.367
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	486.451	431.451
3) danaro e valori in cassa	23.471	14.232
Totale disponibilità liquide	509.921	445.683
Totale attivo circolante (C)	1.398.560	900.050
D) Ratei e risconti	9.171	2.230
Totale attivo	2.352.964	1.333.285
PASSIVO	30-06-2019	31-12-2018
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	50.000	20.372
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	503.593	855.106
VI - Altre riserve	2	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(208.250)	(205.909)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(294.197)	(324.225)
Totale patrimonio netto (A)	51.148	345.344
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	26.499	16.052
D) Debiti		
6) Acconti	618	-
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	671.139	308.545
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	145.260	20.157
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	16.757	9.536
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.167.472	633.023
esigibili oltre l'esercizio successivo	228.218	-
Totale debiti (D)	2.229.464	971.170
E) Ratei e risconti	45.863	719
Totale passivo	2.352.964	1.333.285

Conto Economico

Conto economico	30-06-2019
A) Valore della produzione	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.050.711
5) altri ricavi e proventi	263.853
Totale valore della produzione	1.314.564
B) Costi della produzione	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.071
7) per servizi	1.188.836
8) per godimento di beni di terzi	20.656
9) per il personale:	
a) salari e stipendi	190.217
b) oneri sociali	54.281
c) trattamento di fine rapporto	13.500
Totale costi per il personale	257.998
10) ammortamenti e svalutazioni:	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	72.304
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.205
Totale ammortamenti e svalutazioni	73.554
14) oneri diversi di gestione	68.329
Totale costi della produzione	1.654.444
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(339.879)
C) Proventi e oneri finanziari:	
15) proventi da partecipazioni	
d) altri proventi diversi dai precedenti	7
17) interessi e altri oneri finanziari	47
17-bis) utili e perdite su cambi	282
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	242
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(339.637)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	
imposte correnti	11.957

imposte differite e anticipate	(57.398)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(45.441)
21) Utile (perdita) consolidato	(294.197)

Gruppo CLEANBNB

Sede in Via Giuseppe Frua N. 20 – 20146 Milano (MI)

Nota integrativa

Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2019

Premessa

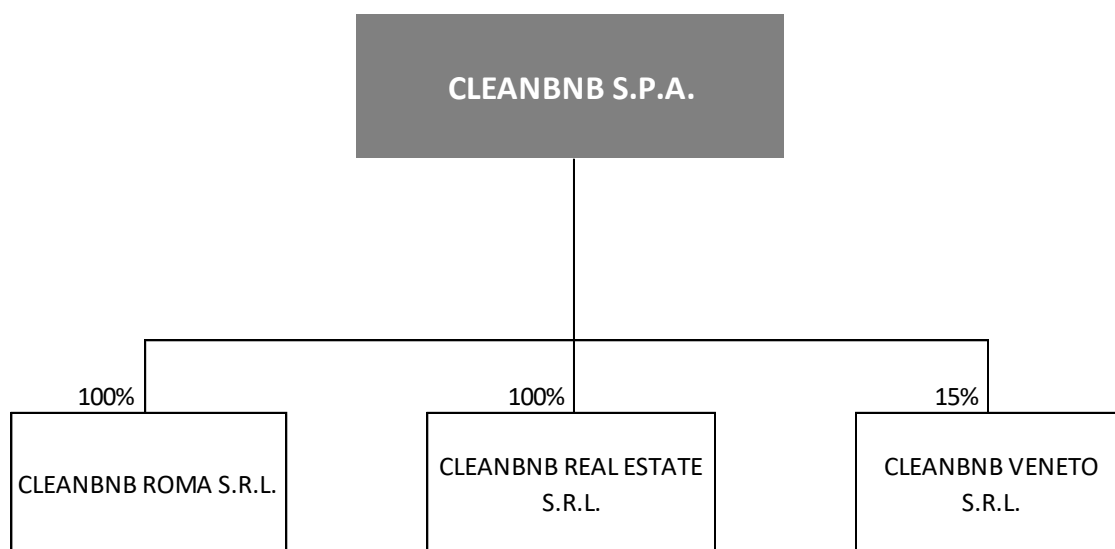
La situazione consolidata al 30 giugno 2019 del Gruppo CLEANBNB (“Gruppo”), per il periodo 1° gennaio 2019 - 30 giugno 2019, è costituita dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla presente nota integrativa e dal rendiconto finanziario ed è stata redatta in conformità alle disposizioni dell’art. 29 del D.Lgs. n. 127/1991, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (“OIC”), in particolare dall’OIC n. 30.

La presente situazione consolidata è redatta su base volontaria, considerato che il Gruppo, non avendo superato i limiti dimensionali previsti dall’art. 27, comma 1, del D.Lgs. n. 127/1991, non è obbligato alla redazione del bilancio consolidato semestrale.

La disamina delle voci fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2019; i primi sono raffrontati ai valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, i dati economici invece non sono oggetto di comparazione poiché al 30 giugno 2018 la società non ha redatto la situazione consolidata semestrale. Pertanto, con riferimento ai dati economici, non sono esposti dati comparativi relativi al periodo precedente in quanto i costi necessari per la redazione di detta situazione sarebbero risultati sproporzionati rispetto all’utilità informativa fornita.

La situazione consolidata semestrale chiusa al 30 giugno 2019 che evidenzia una perdita di periodo pari a Euro 294.197 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 51.148, è stata predisposta nel presupposto della continuità aziendale sulla base delle considerazioni di seguito esposte. In particolare, si rende noto come, nel corso del periodo, al fine di attrarre ulteriori risorse finanziarie mediante l’ingresso di nuovi investitori nel proprio capitale sociale, la Capogruppo ha avviato l’iter procedurale finalizzato alla quotazione sul mercato regolamentato AIM, ultimato con successo in data 24 luglio 2019.

Di seguito viene presentato lo schema della struttura del Gruppo CLEANBNB al 30 giugno 2019:



Area di consolidamento

La situazione consolidata semestrale del Gruppo, include la situazione economica e patrimoniale al 30 giugno 2019 della CLEANBNB S.p.A. ("Capogruppo") e quelle delle società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo ed esercita di fatto e di diritto il controllo.

Sono escluse dall'area di consolidamento le società in cui la Capogruppo non si esercita il controllo.

I bilanci delle Società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale. L'elenco di queste Società viene dato di seguito:

Denominazione	Sede	Capitale in euro	Posseduta in %	Metodo di consolidamento
CLEANBNB ROMA SRL	Roma	3.000,00	100,00%	Integrale
CLEANBNB REAL ESTATE SRL	Milano	2.000,00	100,00%	Integrale

Variazione dell'area di consolidamento

Non sono intervenute variazioni dell'area di consolidamento rispetto a quella descritta all'interno del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018.

Criteri di consolidamento

Le attività e le passività delle società consolidate sono assunte secondo il metodo del consolidamento integrale eliminando il valore di carico delle partecipazioni detenute dalla Capogruppo e dalle altre società consolidate contro il valore della corrispondente quota del patrimonio netto contabile delle partecipate.

Alla data in cui le stesse sono incluse per la prima volta nel consolidamento, la differenza risultante dalla suddetta eliminazione è imputata all'interno della situazione consolidata, ove possibile, agli elementi

dell'attivo o del passivo dell'impresa controllata fino a concorrenza del valore corrente delle stesse.

L'eventuale residua differenza positiva, quando non imputata a specifiche poste patrimoniali, è iscritta nell'attivo all'interno della voce "Avviamento" e ammortizzata in quote costanti in un periodo ritenuto adeguato in relazione ai benefici futuri attesi dagli investimenti effettuati.

Qualora tale differenza risulti negativa, questa è imputabile alla voce "**Riserva di consolidamento**" inclusa nelle voci di Patrimonio Netto. Qualora tale differenza negativa sia ascrivibile alla previsione di perdite future, tale differenza viene iscritta nell'apposito "**Fondo di consolidamento per rischi ed oneri futuri**".

Non esistono quote di patrimonio netto di competenza di soci terzi.

I rapporti patrimoniali ed economici tra le Società incluse nell'area di consolidamento sono totalmente eliminati, parimenti vengono eliminati gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate, che non siano realizzati con operazioni con terzi.

Criteri di redazione

I criteri utilizzati nella redazione e nella valutazione della situazione consolidata al 30 giugno 2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati quindi modificati e aggiornati i principi contabili nazionali OIC.

La Nota Integrativa che segue, analizza ed integra i dati della situazione consolidata con le informazioni complementari ritenute necessarie per una veritiera e corretta rappresentazione dei dati illustrati.

I valori della situazione consolidata sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "**Riserva da arrotondamento Euro**" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

La Nota integrativa presenta le informazioni delle voci di Stato Patrimoniale e di Conto Economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate all'interno della situazione consolidata.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione della situazione consolidata al 30 giugno 2019 risultano omogenei rispetto a quelli adottati per la redazione della situazione contabile della Capogruppo, la quale redige la presente situazione consolidata.

Le valutazioni sono state effettuate nel rispetto dei principi della prudenza, della competenza e della rilevanza, nella prospettiva di continuazione dell'attività d'impresa, tenendo conto della funzione economica investita dall'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

In ottemperanza al principio della rilevanza, nella presente nota integrativa sono commentate le sole voci ritenute rilevanti.

Di seguito si elencano i principali criteri di valutazione utilizzati nella formazione della situazione consolidata al 30 giugno 2019.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione o di produzione, inclusivo degli oneri accessori di diretta imputazione ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

I costi di impianto ed ampliamento, con utilità pluriennale sono ammortizzati in un periodo di cinque anni.

I costi di sviluppo sono stati patrimonializzati e vengono ammortizzati in un periodo di cinque anni a quote costanti.

I costi per l'acquisto di concessioni, licenze, marchi e diritti simili sono generalmente capitalizzati e ammortizzati sulla base della durata di utilizzazione del marchio.

Nelle immobilizzazioni in corso vengono classificati costi il cui beneficio economico si manifesterà negli esercizi successivi.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione all'interno della situazione consolidata si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- attrezzature elettroniche 20,00%;
- autovetture 20,00%.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in periodi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni di minoranza in altre imprese sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione. Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da permetterne l'assorbimento; se in periodi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

Crediti

I crediti sono rilevati all'interno della situazione consolidata secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando gli effetti sono irrilevanti o se i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

Il valore dei crediti, come sopra determinato, è rettificato, ove necessario, da un apposito fondo svalutazione, esposto a diretta diminuzione del valore dei crediti stessi, al fine di adeguarli al loro presumibile valore di realizzo. L'importo della svalutazione è rilevato nel conto economico.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio sono valutate al valore nominale.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data della situazione consolidata, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai

dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Debiti

I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e di costi comuni a più periodi contabili per realizzare il principio della competenza temporale.

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

I ricavi per prestazioni di servizi si riferiscono principalmente ai ricavi realizzati dalla Capogruppo. I ricavi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. Tali ricavi sono relativi ad attività di gestione ("*service fee*"), pulizia ("*cleaning fee*") e manutenzione ("*maintenance fee*") fatturati ai proprietari di immobili che sono clienti della Società.

Poiché i rapporti della Società con i clienti sono regolati in forza del mandato d'incasso dei canoni di affitto, conferito dai clienti stessi alla Società, i corrispettivi relativi ai canoni incassati ma non ancora accreditati ai clienti sono inclusi nella voce altri debiti.

I costi sono contabilizzati in base al principio di competenza, indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Imposte sul reddito

Le imposte anticipate e differite sono determinate sulla base delle differenze temporanee esistenti tra il valore contabile di attività e passività e il loro valore fiscale oltre che su quelle poste che, pur non allocate nello Stato Patrimoniale, determinano potenziali crediti o debiti d'imposta futuri. Le stesse sono iscritte anche in relazione alle scritture di consolidamento, per evidenziare la fiscalità differita derivante dalle medesime.

Le imposte anticipate sono contabilizzate solo quando sussiste la ragionevole certezza di recupero, ovvero quando si ha una ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee deducibili che hanno comportato l'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito fiscale non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare. Le imposte differite passive non sono contabilizzate qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito sorga.

Le imposte anticipate sono classificate nella voce C) II. 4-ter) dell'attivo dello Stato Patrimoniale, mentre le imposte differite, ove di importo rilevante, sono contabilizzate nel fondo imposte differite del passivo dello Stato Patrimoniale, altrimenti poste in diminuzione di quelle anticipate ove riguardanti la medesima imposta e coerentemente con le previsioni dell'OIC 25.

Altre informazioni

Si precisa altresì che non si sono verificati casi eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle norme di legge ai sensi del 5° comma dell'art. 2423 del Codice Civile.

Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Per le immobilizzazioni immateriali e materiali si riportano i seguenti prospetti, con indicazione per ciascuna voce dei costi storici, del fondo ammortamento cumulato e dei relativi saldi finali.

Immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio periodo	24.897	364.580	1.156	30.600	421.233
Costo	29.996	430.952	1.200	30.600	492.748
Fondo ammortamento	5.099	66.372	44	-	71.515
Valore di inizio periodo	24.897	364.580	1.156	30.600	421.233
Variazioni nel periodo					
Incrementi per acquisizioni	91.862	325.619	900	166.045	584.426
Ammortamento del periodo	11.010	61.250	44	-	72.304
Totale variazioni	80.852	264.369	856	166.045	512.122
Valore di fine periodo					
Costo	121.858	756.572	2.100	196.645	1.077.175
Fondo ammortamento	16.109	127.622	88	-	143.818
Valore semestrale consolidato	105.749	628.950	2.012	196.645	933.356

Il saldo relativo alla voce **costi di impianto e ampliamento** comprende l'ammontare dei costi sostenuti dalla Capogruppo per le attività di consulenza relative all'apertura di ulteriori unità territoriali nonché alla trasformazione della stessa Capogruppo da Società a responsabilità limitata (S.r.l.) a Società per Azioni (S.p.A.). Il saldo finale pari ad Euro 105.749, comprende il costo storico, pari ad Euro 121.858, e l'ammortamento accumulato nei precedenti periodi, pari ad Euro 16.109.

La voce **costi di sviluppo** è composta dagli oneri sostenuti dalla Capogruppo in riferimento alle attività atte allo sviluppo e implementazione di *software* e piattaforme *online*, *data management* e processi di analisi dei fattori di mercato a supporto dell'operatività corrente e futura della società. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo è esteso a tutti gli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni ed in particolare il *channel mangement*, il CRM, *Business Intelligence*, *booking engine* e sicurezza. In considerazione del costante incremento del numero delle transazioni, la Capogruppo ha ritenuto fondamentale realizzare strumenti efficaci e procedure efficienti per la gestione tempestiva di volumi di informazioni sempre maggiori. L'attività di sviluppo è stata indirizzata inoltre alla definizione delle politiche di *digital marketing*, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (*Search Engine Marketing*). Il saldo finale dei **costi di sviluppo** pari ad Euro 628.950, comprende il costo storico, pari ad Euro 756.572 relativo agli investimenti effettuati e al netto dell'ammortamento cumulato, pari ad Euro 127.622.

La voce **concessioni, licenze, marchi e diritti simili** risulta essere pari ad Euro 2.012 ed è relativa agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

Il saldo delle **immobilizzazioni in corso** ammonta ad Euro 196.645 e si riferisce ad oneri sostenuti nel corso del periodo in relazione a progetti, in particolare al processo di quotazione, che troveranno compimento nella restante parte del 2019 e nei seguenti esercizi.

Immobilizzazioni materiali

	Attrezzature elettroniche	Autovetture	Altri beni	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio periodo	6.226	2.582	590	9.397
Costo	7.661	3.267	590	11.517
Fondo Ammortamento	1.435	685	-	2.120
Valore di inizio periodo	6.226	2.582	590	9.397
Variazioni nel periodo				
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.180	1.180
Ammortamento del periodo	845	405	-	1.250
Totale variazioni	(845)	(405)	-	(1.250)
Valore di fine periodo				
Costo	7.661	3.267	1.770	12.698
Fondo ammortamento	2.280	1.090	-	3.370
Valore semestrale consolidato	5.380	2.177	1.770	9.327

La voce **attrezzature elettroniche** include principalmente i costi sostenuti per l'acquisto di attrezzature d'ufficio.

La voce **autovetture** comprende i costi sostenuti per l'utilizzo di veicoli in uso ai dipendenti.

La voce **altri beni** si compone principalmente di costi sostenuti per l'acquisto di computer.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in imprese collegate

Il saldo delle **partecipazioni in imprese collegate**, pari ad Euro 1.500,00 si riferisce interamente alla partecipazione detenuta nella CleanBnB Veneto S.r.l., importante partner operativo nei principali capoluoghi della Regione Veneto, di cui la Capogruppo possiede il 15 %.

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Nella situazione consolidata al 30 giugno 2019 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

Crediti verso clienti

Al 30 giugno 2019, la voce **crediti verso clienti** ammonta ad Euro 568.274 e risulta essere composta da crediti verso clienti per fatture da emettere in relazione alle attività di gestione degli immobili e agli addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Capogruppo per conto dei proprietari degli immobili.

Si rileva che, come meglio precisato nella sezione della presente nota dedicata ai debiti ed in particolare ai debiti verso proprietari, il modello di business della Capogruppo prevede che la stessa incassi anticipatamente i corrispettivi per le proprie attività. Le relative fatture vengono emesse dalla medesima Capogruppo entro il termine del mese successivo a quello di svolgimento delle attività sopra descritte.

Crediti tributari

I **crediti tributari**, per Euro 69.979, si riferiscono interamente al credito IVA.

Crediti per imposte anticipate

I **crediti per imposte anticipate** al 30 giugno 2019 risultano essere pari ad Euro 197.738 e si sono originati per effetto della perdita fiscale riportabile rilevata alla conclusione del presente semestre e dei precedenti esercizi. Il saldo è stato iscritto tra le attività in quanto risulta ragionevole ritenere, anche in considerazione dei piani di sviluppo aziendali, che tale importo possa essere recuperato nei successivi periodi di imposta.

Crediti verso altri

I **crediti verso altri** pari ad Euro 52.648 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 50.866, crediti nei confronti dei portali di prenotazione, in relazione a soggiorni avvenuti nel corso del semestre per i quali, alla data del 30 giugno 2019, gli stessi portali non avevano ancora corrisposto gli importi versati dagli utenti alla Capogruppo;
- Euro 1.698, altri crediti aventi natura commerciale.

Si rileva inoltre, come illustrato nella tabella seguente, che ad eccezione della quota relativa ai portali di prenotazione, questi ultimi identificati come soggetti comunitari, tutti i crediti sono nei confronti di soggetti nazionali.

Area geografica	Italia	Europa	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	568.274	-	568.274
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	69.979	-	69.979
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	197.738	-	197.738
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.821	45.827	52.648
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	842.812	45.827	888.638

Disponibilità liquide

(Euro)	30-06-2019
Depositi bancari e postali	486.451
Denaro e valori in cassa	23.471
Totale disponibilità liquide	509.921

Il saldo rappresenta le **disponibilità liquide** e l'esistenza di numerario e di **valori in cassa** alla data di chiusura dell'esercizio, compresi i conti correnti bancari e postali. Per un'analisi delle variazioni delle disponibilità liquide si rimanda all'analisi della dinamica finanziaria esposta nella Relazione sulla gestione e al rendiconto finanziario.

Ratei e risconti attivi

I **risconti attivi**, pari ad Euro 9.171, includono principalmente la quota di competenza dell'esercizio successivo di spese pubblicitarie (Euro 4.164), assicurative (Euro 4.789) e spese relative ai canoni di gestione per la posta elettronica (Euro 7).

PASSIVO PATRIMONIO NETTO

Le poste del patrimonio netto sono esposte nel seguente prospetto:

Voce	Valore di inizio periodo	Destinazione ris. anno prec.	Aumento di capitale	Risultato del periodo	Valore di fine periodo
Capitale	20.372	-	29.628	-	50.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	855.106	(321.884)	(29.628)	-	503.593
Altre riserve	-	-	-	2	2
Utili (perdite) portati a nuovo	(205.909)	(2.341)	-	-	(208.250)
Utili (perdite) del periodo	(324.225)	324.225	-	(294.197)	(294.197)
Totale patrimonio netto consolidato	345.344	(0)	-	(294.195)	51.148

Si segnala che l'Assemblea della CleanBNB S.p.A. chiamata, in sede di approvazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2018, ha deliberato la copertura della perdita di esercizio mediante l'utilizzo delle riserve di sovrapprezzo mentre le controllate hanno rinviato a nuovo il risultato. Tra le altre variazioni si rileva l'aumento del capitale sociale, mediante riserva sovrapprezzo azioni, deliberato dei Soci della Capogruppo In data 10 aprile 2019 e contestuale alla trasformazione della Clean BnB in Società per Azioni.

Di seguito è riportata la riconciliazione tra patrimonio netto e risultato della capogruppo e il patrimonio netto e il risultato consolidati:

	Patrimonio netto	Risultato del periodo
Patrimonio netto e risultato del periodo di CLEANBNB S.P.A.	52.814	(294.870)
Patrimoni netti e risultati pro-quota delle società consolidate	3.332	673
Patrimonio netto e risultato del periodo di Gruppo	56.146	(294.197)

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato per Euro 26.499 rappresenta l'effettivo debito delle Società del Gruppo al 30 giugno 2019 verso i dipendenti in forza a tale data al netto degli anticipi corrisposti e degli importi liquidati nel corso del periodo.

DEBITI

Nella situazione consolidata al 30 giugno 2019, non vi sono debiti di durata superiore ai 5 anni né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Debiti verso fornitori

I **debiti verso fornitori** sono riferibili a debiti di natura commerciale non ancora scaduti, principalmente derivanti da prestazioni ricevute nell'ambito dello svolgimento dell'attività caratteristica, da prestazioni professionali e commerciali. Il saldo complessivo, pari ad Euro 671.139, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 247.575.

Tali debiti risultano avere scadenza entro l'esercizio successivo.

Debiti verso erario

I **debiti tributari** pari ad Euro 145.260, sono composti principalmente da debito IVA, Euro 69.743, e per la quota residua da ritenute erariali sulle prestazioni professionali e sul lavoro dipendente.

Debiti verso istituti di previdenza

Il saldo, pari ad Euro 16.757, si riferisce principalmente al **debito verso istituti previdenziali** in relazione ai costi del personale.

Altri debiti

Gli **altri debiti**, pari complessivamente ad Euro 1.423.502, risultano essere principalmente composti dalle seguenti voci:

Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 108.916, include i **debiti verso dipendenti** per retribuzioni, ferie maturate e mensilità differite.

Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 62.181, è relativa ai **debiti verso enti terzi** per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso

del primo semestre 2019 che sarà versata agli enti destinatari secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

Debiti verso altri

I **debiti verso altri**, pari ad Euro 8.339, sono principalmente composti da debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 30 giugno 2019.

Debiti verso proprietari

I **debiti verso proprietari**, pari ad Euro 1.159.052, rappresentano l'ammontare dei corrispettivi incassati per conto dei proprietari degli immobili, in forza del mandato conferito al Gruppo da parte degli stessi, al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi.

Ratei e risconti passivi

I **ratei passivi**, pari ad Euro 45.853, comprendono gli accantonamenti per oneri differiti del personale maturati al 30 giugno 2019.

Commento alle principali voci del Conto Economico

Il Conto Economico è strutturato secondo le disposizioni dell'art. 2425 del Codice Civile e non sono state effettuate compensazioni tra i diversi ricavi e costi in esso affluiti.

VALORE DELLA PRODUZIONE

Si riporta di seguito, l'indicazione della composizione del valore della produzione:

(Euro)	30-06-2019
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.050.711
Altri ricavi e proventi	263.853
Totale Valore della produzione	1.314.564

La voce **ricavi delle vendite e delle prestazioni** pari ad Euro 1.050.711, si riferisce principalmente ai ricavi realizzati dal Gruppo per lo svolgimento delle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti.

Tale voce include le seguenti componenti:

- *Service fee*, ricavi legati ai servizi prestati agli *host* da parte del Gruppo;
- *Cleaning fee*, ricavi legati ai servizi di pulizia e lavanderia degli appartamenti;
- *Maintenance fee*, ricavi legati al ribaltamento di costi di manutenzione sostenuti per conto degli *host*.

La voce altri **ricavi** pari ad Euro 263.853, si riferisce principalmente alle commissioni di portale, ovvero commissioni corrisposte ai portali di prenotazione, le quali vengono riaddebitate al proprietario. Il modello di *business* della Capogruppo prevede l'incasso anticipato dei canoni di affitto dai *guest*, in seguito la Società corrisponde all'*host* i canoni al netto della *service fee*.

Il totale dei ricavi rilevati nel corso del semestre sono stati interamente realizzati sul territorio nazionale.

COSTI DELLA PRODUZIONE**Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**

I costi per acquisto merci sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	30-06-2019
Materiali igiene e pulizia	3.980
Acquisto carburante	1.728
Spese varie appartamenti	39.363
Totale acquisto merci	45.071

Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	30-06-2019
Commissioni <i>Booking</i>	192.024
Servizi di pulizia e lavanderia	353.101
Collaborazioni occasionali	301.257
Costi di consulenza	127.245
Costi di manutenzione	16.767
Altri costi	198.442
Totale acquisto servizi	1.188.836

Costi per il godimento di beni di terzi

I costi per il godimento di beni di terzi sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	30-06-2019
Affitti e locazioni immobili	9.915
Noleggio auto	10.503
Noleggio altri beni	238
Totale costi godimento beni di terzi	20.656

I **costi per godimento di beni di terzi** pari ad Euro 20.656, comprendono i canoni di locazione dello stabile presso cui la Capogruppo ha la propria sede legale e operativa nonché di noleggio dei beni e del materiale impiegato nell'attività di gestione.

Costi per il personale

I costi per il personale sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	30-06-2019
a) salari e stipendi	190.217
b) oneri sociali	67.781
Totale costi per personale	257.998

La voce comprende tutte le spese per il personale dipendente, ivi compresi i ratei di ferie e di mensilità aggiuntive, nonché i connessi oneri previdenziali, oltre all'accantonamento per il trattamento di fine rapporto e gli altri costi previsti contrattualmente.

Ammortamenti

(Euro)	30-06-2019
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	72.304
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.250
Totale ammortamenti	73.554

Per quanto riguarda gli **ammortamenti** si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della vita utile attesa.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 68.329, includono costi per abbonamenti, quote associative nonché sopravvenienze di carattere non ricorrente.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

I **proventi finanziari** sono relativi ad interessi attivi maturati sui conti della società per Euro 7.

Interessi ed altri oneri finanziari

Nella voce **oneri finanziari** sono compresi Euro 47 relativi ad interessi passivi nonché perdite su cambi realizzate pari ad Euro 282.

IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La voce **imposte** comprende Euro 57.398 per imposte anticipate ed Euro 11.957 di imposte correnti. Le imposte anticipate sono state calcolate sull'ammontare delle differenze temporanee e sulla base delle perdite riportabili. La rilevazione di tale importo trova fondamento nelle prospettive reddituali degli esercizi successivi come risultanti dal piano strategico della Capogruppo e che risultano tali da poter ritenere ragionevolmente certa la loro recuperabilità. Gli Amministratori manterranno un costante monitoraggio circa il raggiungimento dei risultati al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali.

RENDICONTO FINANZIARIO

Di seguito viene presentato il rendiconto finanziario consolidato, costruito nel rispetto del Principio Contabile OIC n.10 (metodo indiretto) e finalizzato alla illustrazione della variazione della liquidità avvenuta nel corso del periodo (importi in migliaia di Euro).

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)

Utile (perdita) dell'esercizio	-294.197
Imposte sul reddito	-45.441
Interessi passivi/(attivi)	-

1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-339.638,00
--	--------------------

Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi

Ammortamenti delle immobilizzazioni	73.554
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	10.447

Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	84.001
---	--------

2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	-255.637
---	-----------------

Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-348.446
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	362.594
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-6.941
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	45.134
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	855.316
Totale variazioni del capitale circolante netto	907.657

3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	652.020
---	----------------

Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati)	-
(Imposte sul reddito pagate)	-
(Utilizzo dei fondi)	-
Altri incassi/(pagamenti)	-
Totale altre rettifiche	-

Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	652.020
---	----------------

B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-1.180
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	-584.426
Immobilizzazioni finanziarie	

(Investimenti)	-2.175
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-587.781
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	64.239
Disponibilità liquide a inizio esercizio	
Depositi bancari e postali	431.451
Danaro e valori in cassa	14.232
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	445.683
Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento	
Disponibilità liquide a fine esercizio Depositi bancari e postali	486.451
Danaro e valori in cassa	23.471
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	509.922

INFORMAZIONI

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non risultano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Fatti di rilievo intervenuti successivamente al termine del periodo

In data 24 luglio 2019, come dettagliatamente riportato nei precedenti paragrafi della presente relazione la Capogruppo ha terminato il processo di ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni ordinarie e dei warrant "CleanBnB 2019–2022" sul mercato AIM Italia, presso Borsa Italiana S.p.A..

La presente situazione consolidata al 30 giugno 2019, composta da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario, fornisce la corretta situazione Economico-Patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Milano, 30 settembre 2019

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno