



Gruppo CLEANBNB

Sede legale: Piazza Velasca 7/9 - 20122 Milano (MI)

Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2020

Le cariche sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Francesco Zorgno – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Tatiana Skachko – Consigliere

Fabio Domenico Cannavale – Consigliere

Enrico Calabretta – Consigliere

Fabrizio Milano d’Aragona* –Consigliere

COLLEGIO SINDACALE

Sindaci Effettivi

Edoardo Ginevra – Presidente Del Collegio Sindacale

Ottavia Alfano – Sindaco

Giorgio Venturini – Sindaco

Sindaci Supplenti

Michaela Marcarini

Roberto Toldo

SOCIETA’ DI REVISIONE

Deloitte&Touche S.p.A.

Note:

Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall’Assemblea degli Azionisti in data 10 aprile 2019, successivamente integrato con delibera dell’assemblea assunta in data 24 maggio 2019, e resterà in carica fino alla data dell’assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2021.

** In data 6 agosto 2020, il Consiglio di Amministrazione ha proceduto a nominare per cooptazione il dott. Fabrizio Milano d’Aragona quale nuovo membro indipendente dell’organo amministrativo, in sostituzione della dott.ssa Roberta Dell’Apa, dimessasi dalla carica di Consigliere indipendente in data 22 giugno 2020 a seguito di impedimenti che non consentono alla stessa di proseguire a ricoprire la predetta carica.*

Il Collegio Sindacale è stato nominato dall’Assemblea degli Azionisti in data 10 aprile 2019 e resterà in carica fino alla data dell’assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2021.

La società di revisione Deloitte&Touche S.p.A. è stata nominata dall’Assemblea degli Azionisti in data 24 maggio 2019, per gli esercizi che chiuderanno dal 31/12/2019 al 31/12/2021.

RELAZIONE UNICA SULLA GESTIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2020

Signori Azionisti,

Vi presentiamo la situazione consolidata semestrale del Gruppo CleanBnB (di seguito anche il **“Gruppo”** o **“CleanBnB”**) al 30 giugno 2020, redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnata dalla presente relazione (di seguito la **“Relazione”**), con la quale desideriamo illustrarvi l’andamento della Società e del Gruppo, sia per quanto riguarda il periodo concluso, sia per quanto riguarda le prospettive attese del Gruppo. Come doverosa premessa al contenuto della Relazione, si rammenta che nel periodo in rassegna le attività della Società sono state fortemente condizionate dall’emergenza pandemica CoVid-19, che a partire dal mese di marzo 2020 ha comportato, per effetto delle misure restrittive e di *lockdown* disposte dalle autorità (a partire dal DPCM del 22.03.2020), una significativa limitazione dei flussi di spostamento e, di conseguenza, dei soggiorni in appartamento che sono alla base delle attività operative del Gruppo.

Il semestre concluso al 30 giugno 2020, con ricavi complessivi pari ad Euro 864.271 (-34.3% rispetto allo stesso periodo del 2019), riporta un risultato netto negativo di Euro 1.281.057, dopo aver imputato ammortamenti per Euro 174.751. I dati semestrali in termini di Ebitda e di Risultato Netto, peggiorativi rispetto al 30 giugno 2020, risentono dei costi di sviluppo già programmati in fase di IPO ai fini della crescita e sostenuti soprattutto nel primo trimestre dell’anno, oltre all’impatto dei costi fissi connessi alla struttura di società quotata su AIM Italia. Tali costi non hanno avuto adeguata copertura di fatturato nel primo semestre del 2020, a causa della riduzione del volume d’affari sopra descritta. Il relativo fabbisogno di cassa è stato sostenuto comunque grazie alle risorse proprie della società, che hanno portato a un parziale assorbimento del saldo della Posizione Finanziaria Netta.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2020 che trovano raffronto rispettivamente con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 e con la relazione semestrale al 30 giugno 2019.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

CleanBnB S.p.A. (di seguito anche 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 del Codice Civile si segnala che l’attività viene svolta nel comune di Milano, nella sede legale della Capogruppo in Piazza Velasca n. 7/9, per quanto riferibile alle attività di

coordinamento generale, di *revenue management* e di *corporate property management*, mentre viene svolta presso gli immobili gestiti sul territorio italiano, per quanto riferibile alle attività operative di *guest management* e sviluppo del portafoglio.

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

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

Le società controllate sono state costituite, nel corso del 2018, nell'ambito di una migliore definizione degli assetti organizzativi delle attività.

Nel corso del 2019, tali società controllate, hanno assunto un ruolo sempre più rilevante nel modello di sviluppo del progetto, ruolo consolidatosi nel primo semestre nel 2020. La CleanBnB Roma in particolare focalizza le proprie attività nello sviluppo operativo delle attività sul territorio, a partire dall'area di Roma, mentre la CleanBnB Real Estate, qualificata come società di intermediazione immobiliare (affiliata FIAIP), ha assunto il ruolo essenziale della gestione dei rapporti con i clienti laddove la normativa amministrativa e fiscale riconosca il ruolo referenziale degli intermediari.

Andamento della gestione

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

A fine 2020, **il flusso turistico mondiale**, secondo le previsioni di Enit (Osservatorio Turismo), avrebbe dovuto superare il miliardo e 500 milioni di arrivi, con una previsione di oltre 76 milioni di arrivi internazionali in Italia (+3,1%). A partire da marzo 2020, però, il settore, come ben noto, si è trovato ad affrontare gli effetti improvvisi dell'emergenza sanitaria che ha coinvolto non solo l'industria dei viaggi e dei trasporti ma anche i comparti dell'ospitalità e dell'accoglienza, con ricadute importanti su tutto l'indotto e l'economia dei territori di cui ancora non si conoscono l'entità e la durata complessiva.

Anche il comparto degli appartamenti a uso turistico, che a partire dal 2015 ha registrato un boom di crescita della domanda e dell'offerta, nonché di capitali e investimenti, ha dovuto fare i conti con l'emergenza pandemica, viste le restrizioni agli spostamenti che hanno di fatto bloccato i viaggi a partire da metà marzo sino alla metà di maggio e che tuttora, nonostante una significativa ripresa

legata soprattutto alle vacanze estive e un settembre promettente, non è ancora ritornato ai livelli prospettati nell'era pre-CoVid.

Tra i principali effetti collaterali alla pandemia, nel settore di riferimento dal Gruppo, si rileva che:

- ✓ Il lockdown ha indotto una selezione significativa tra gli operatori di questo comparto, contribuendo a ridurre l'offerta di immobili sul mercato.
- ✓ Alcuni immobili sono stati temporaneamente dedicati ad **affitti più lunghi**, molte seconde case sono state utilizzate dai proprietari per vacanze o *smartworking*;
- ✓ Le prenotazioni di case vacanza che in Italia hanno subito una frenata anticipata rispetto ad altri paesi, hanno registrato già da giugno 2020 una ripresa importante e prodotto un volume d'affari che a luglio 2020, in alcune regioni, è stato addirittura superiore rispetto all'anno precedente.

Il mondo della ricettività tradizionale, in particolare quello alberghiero, che negli ultimi anni, aveva già avuto uno scossone dall'esplosione del fenomeno Airbnb, sta attraversando oggi un periodo estremamente complesso:

- ✓ Sono oltre 200.000 le strutture ricettive in Italia (di cui circa 30.000 quelle alberghiere), molte delle quali vetuste e appesantite da costi fissi di gestione che riducono ai minimi la redditività. Il processo di ammodernamento e riqualificazione in corso è stato depresso e bloccato dalla pandemia.
- ✓ Federalberghi riferisce che nel periodo del *lockdown* circa il 95% delle strutture alberghiere ha dovuto chiudere a causa del calo della domanda, molti alberghi non hanno riaperto dopo l'emergenza pandemica e altri hanno deciso di non riaprire neanche a settembre. Sono a rischio di sopravvivenza, secondo le stime dell'Associazione, il 10% delle strutture alberghiere, soprattutto tra quelle di piccola e media dimensione che in Italia sono la maggioranza.
- ✓ Il calo delle presenze di turisti internazionali (-34,2% nel 1° trimestre 2020 -*Elaborazioni Ciset su dati Banca d'Italia*), principale fonte di prenotazioni in alcune destinazioni e per le strutture di più alto livello, ha portato molti albergatori a posticipare ulteriormente l'apertura: a Roma, dove le perdite superano l'80%, a inizio settembre sono aperti solo 150 hotel su 1.250, con un tasso di occupazione medio delle camere del 15%. Molti sono chiusi da marzo e non hanno mai riaperto (fonte: Federalberghi Roma).
- ✓ Il turismo "business" con eventi e congressi cancellati o rimandati o digitalizzati si è annullato come anche i viaggi di gruppo, altra linfa vitale per il settore alberghiero.

Le difficoltà si ripercuotono per tutti gli operatori del turismo, soprattutto sulle **grandi città** mentre le località di mare, montagna, lago e in generale le destinazioni "all'aria aperta" hanno mantenuto un elevato livello di arrivi grazie, soprattutto, ai flussi turistici interni al Paese. Il turismo interno, infatti, e molto spesso di prossimità, è stata la principale risorsa dei mesi estivi.

In questo contesto, appartamenti e case vacanza sono state una soluzione molto richiesta perché meglio rispondente alle esigenze di sicurezza e distanziamento sociale. Le prospettive per il comparto degli affitti brevi, meno legato al business travel e ai viaggi di gruppo rispetto agli hotel e che mediamente ha superato in positivo l'estate, sono comunque incoraggianti anche per i prossimi mesi che saranno ancora caratterizzati dagli spostamenti interni, con pochi viaggi all'estero, pochi stranieri e pochi eventi e congressi in presenza.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Nonostante l'insorgere dell'emergenza epidemiologica da CoVid-19 a fine febbraio, in alcune zone del Nord Italia e successivamente esteso a tutto il territorio nazionale, i dati gestionali relativi ai primi tre mesi del 2020 hanno comunque evidenziato una crescita sostanziale delle attività del Gruppo rispetto allo stesso periodo del 2019. I soggiorni gestiti da CleanBnB nel primo trimestre del 2020, infatti, sono stati pari a 4.830, in crescita del 29,5% rispetto allo stesso periodo del 2019. Inoltre, il portafoglio immobili gestiti dal Gruppo ha superato le 1.000 unità distribuite in 50 località italiane gestite in esclusiva, in massima parte con la formula del *pacchetto FULL*, con un incremento nel trimestre di oltre 100 unità.

Lo stato di emergenza ha tuttavia comportato una improvvisa riduzione dei flussi di viaggiatori, e quindi anche dei soggiorni nelle strutture gestite da CleanBnB, soprattutto a partire dal mese di marzo e fino alla fine del semestre. Questo calo è stato determinato essenzialmente dalla normativa d'urgenza introdotta dalle autorità nazionali e regionali, resasi necessaria per circoscrivere la diffusione del virus tra la popolazione, attraverso restrizioni sempre più severe della mobilità privata e pubblica, parziali restrizioni alle attività produttive e di servizio, con la chiusura delle scuole di ogni ordine e grado.

Nell'ambito di tale contesto, che si è protratto fino alla fine del semestre, si è inevitabilmente determinata una riduzione dei ricavi e dei flussi di cassa attesi. Il numero di soggiorni gestiti nel semestre è stato pari a 6.289, in flessione del 41.5% rispetto ai 10.739 dello stesso periodo del 2019. Il semestre si è quindi chiuso con una forte contrazione dei ricavi rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, che, complessivamente, sono passati da Euro 1.314.564 a Euro 864.271 (-34.3% rispetto al primo semestre 2019). Nello stesso periodo l'ammontare complessivo dei *gross bookings*, ovvero degli incassi transati dal Gruppo per conto dei propri clienti, è stato pari a Euro 2.102.512, mentre il dato, nel primo semestre del 2019 si era attestato ad Euro 3.465.679.

CleanBnB ha conseguentemente preso in considerazione tutte le misure straordinarie a sostegno delle imprese, contenute nel D.L. del 17 marzo 2020 n.18 (Decreto Cura Italia) e successive modifiche e integrazioni. Le principali leve per il contenimento dei costi fissi hanno consistito nella rimodulazione delle spese per acquisto di beni e servizi e nel ricorso parziale agli ammortizzatori sociali (CIG) per il personale dipendente.

In ogni caso CleanBnB si è impegnata a verificare il puntuale rispetto delle misure di protezione del personale e dei collaboratori e delle disposizioni normative relative alle restrizioni negli spostamenti, tramite un puntuale monitoraggio delle disposizioni delle autorità competenti. In data 8 maggio 2020 è stato inoltre approvato un *protocollo di valutazione del rischio biologico potenziale e non intenzionale da Coronavirus negli ambienti di lavoro*, contenente il dettaglio di tutte le misure di protezione degli ambienti e delle pratiche operative necessarie per riprendere secondo i massimi standard operativi le attività. Di conseguenza, a partire dalla metà del mese di maggio e contestualmente alla progressiva eliminazione delle restrizioni agli spostamenti, CleanBnB ha potuto riprendere le proprie attività senza necessità di ulteriori limitazioni operative, garantendo alla clientela le migliori condizioni di protezione. Anche grazie a queste misure, nessun caso di Sars-Cov-2 è stato accertato fino ad oggi tra il personale e i collaboratori di CleanBnB, né è emerso tra gli ospiti che hanno soggiornato negli appartamenti gestiti dal Gruppo.

In fase di *lockdown* il Gruppo ha altresì tempestivamente modificato le proprie politiche tariffarie e di cancellazione, rese più flessibili, estendendo inoltre la durata media dei soggiorni e utilizzando nuovi canali di prenotazione, in modo da intercettare maggiori flussi di viaggiatori. Si è prestata attenzione alle nuove tendenze di mercato, quali l'attenzione per i soggiorni di lungo termine, le richieste crescenti di spazi per smart working e famiglie, la preferenza di spazi unici con sistemi di self check-in, e il cosiddetto "turismo di prossimità". I soggiorni entro i 500 km da casa, negli ultimi mesi, hanno infatti rappresentato quasi il 70% delle prenotazioni tramite piattaforme online.

Al tempo stesso CleanBnB ha messo in atto una serie di misure volte a proteggere l'integrità del patrimonio immobiliare gestito, attivandosi per mettere in sicurezza gli immobili e approfittando del periodo per effettuare una serie di attività di manutenzione ordinaria. Nonostante le restrizioni dovute all'emergenza pandemica il Gruppo ha comunque incrementato la propria quota di mercato rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente in termini di dimensioni del patrimonio immobiliare gestito. Il Gruppo al 30 giugno 2020 risultava operativo in oltre 50 diverse località sul territorio italiano con un portafoglio gestito superiore alle 1000 unità, in massima parte già avviate (quasi il doppio rispetto alla metà del 2019).

Per quanto riguarda l'aspetto organizzativo, il primo semestre è stato caratterizzato soprattutto da attività di pianificazione e riorganizzazione operativa, nell'ottica di migliorare la redditività e l'efficienza della gestione. In particolare, il Gruppo si è concentrato sulla riduzione dei principali costi operativi ricorrenti legati alla gestione degli ospiti e degli immobili in ciascuna località coperta dal servizio CleanBnB, puntando al perseguimento della massima efficienza in previsione della graduale ripartenza dei soggiorni nel secondo semestre dell'anno. Per tutto il periodo in questione si è anche provveduto a un'attenta azione di contenimento dei costi fissi, limitando o sospendendo le attività non essenziali e rimandando piani di investimento non strettamente funzionali al regolare svolgimento delle attività. CleanBnB ha inoltre esaminato e, laddove ve ne fosse la possibilità, messo in atto tutte le misure che il legislatore ha messo a disposizione delle aziende per far fronte all'emergenza pandemica. Tra queste misure si segnalano il ricorso agli ammortizzatori sociali, la

posticipazione di determinate scadenze fiscali, l'accesso a misure agevolative e contributi di varia natura.

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 annuali consolidati (dati in Euro)

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

Indicatori Economici		
	30/06/2020	30/06/2019
Valore della produzione	864.271	1.314.564
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(1.092.527)	(266.325)
Risultato operativo (EBIT)	(1.267.278)	(339.879)
Risultato netto	(1.281.057)	(294.197)
Indicatori Patrimoniali		

	30/06/2020	31/12/2019
Attivo fisso	1.303.315	1.441.658
Patrimonio netto	1.462.859	2.757.069
Posizione finanziaria netta	(1.335.838)	(3.009.216)

Principali dati economici consolidati

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

Conto economico riclassificato		
	30/06/2020	30/06/2019
Ricavi caratteristici	686.248	1.050.711
Altri ricavi	178.023	263.853
Totale Valore della produzione	864.271	1.314.564
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(50.112)	(45.071)
Costi per servizi	(1.371.404)	(1.188.836)
Costi per godimento beni di terzi	(78.591)	(20.656)
Costi per il personale	(346.234)	(257.998)
Oneri diversi di gestione	(110.229)	(68.329)
Totale Costi della produzione	(1.956.570)	(1.580.890)
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(1.092.299)	(266.325)
Ammortamenti e svalutazioni	(174.751)	(73.554)
Risultato operativo (EBIT)	(1.267.050)	(339.879)
Altri proventi finanziari	7531	289
Interessi e altri oneri finanziari	(13.641)	(47)
Rettifiche di valore	(228)	0
Risultato Ante Imposte	(1.273.388)	(339.638)
Imposte	(7.669)	45.441
Risultato Netto	(1.281.057)	(294.197)

Principali dati patrimoniali consolidati

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	30/06/2020	31/12/2019
Immobilizzazioni immateriali	1.288.442	1.426.389
Immobilizzazioni materiali	12.323	12.719

Immobilizzazioni finanziarie	2.550	2.550
Attivo Fisso	1.303.315	1.441.658
Crediti verso clienti	173.489	527.617
Crediti tributari	459.389	151.645
Crediti diversi	236.851	175.818
Ratei e risconti attivi	18.254	19.185
Attività correnti	887.983	874.265
Debiti verso fornitori	787.947	820.999
Debiti tributari	133.614	369.551
Debiti verso istituti previdenziali	23.589	28.854
Debiti diversi	722.922	1.315.140
Ratei e risconti passivi	337.740	4.645
Passività correnti	2.005.812	2.539.189
Capitale Circolante Netto	(1.117.829)	(1.664.924)
Trattamento di Fine Rapporto	58.465	43.869
Capitale Investito Netto	127.021	(267.135)
Posizione Finanziaria Netta	(1.335.838)	(3.009.216)
Patrimonio Netto	1.462.859	2.742.081
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	127.021	(267.135)

Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 (in Euro):

Posizione finanziaria netta			
		30/06/2020	31/12/2019
A	Cassa	(53.234)	(33.458)
B	Depositi bancari	(207.318)	(533.639)
C	Titoli titoli iscritti nell'attivo circolante	(2.895.533)	(2.692.738)
D	Liquidità (A + B + C)	(3.156.085)	(3.259.835)
E	Crediti finanziari	-	-

F	Debiti bancari correnti	1.644.224	74.597
G	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
H	Altri debiti finanziari correnti	-	-
I	Indebitamento finanziario corrente (F + G + H)	1.644.224	74.597
J	Posizione finanziaria netta corrente (I + E + D)	(1.511.861)	(3.185.238)
K	Debiti bancari non correnti	176.022	176.022
L	Obbligazioni emesse	-	-
M	Altri debiti finanziari non correnti	-	-
N	Indebitamento finanziario non corrente (K + L + M)	176.022	176.022
O	Posizione finanziaria netta corrente (J + N)	(1.335.839)	(3.009.216)

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa, come evidenziato anche delle indicazioni sulla Relazione sulla Gestione fornite dal 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 dell'esercizio 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 non sono stati effettuati investimenti di carattere rilevante iscritti tra le immobilizzazioni.

Attività di sviluppo

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

Nel primo semestre 2020 il Gruppo, in considerazione dell'emergenza pandemica, ha limitato le attività di al solo alla messa a regime degli investimenti già effettuati nell'esercizio precedente, quali piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società. Ogni ulteriore attività di sviluppo è stata posticipata al semestre successivo, fatta salva l'opportuna rivalutazione dello stato del mercato in funzione dell'evoluzione dell'emergenza.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze

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

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 commerciali 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 per quest'ultimo.

Rischio di tasso d'interesse

La gestione del rischio di tasso d'interesse ha l'obiettivo di assicurare una struttura dell'indebitamento bilanciata, minimizzando nel tempo il costo della provvista. Il Gruppo è esposto al rischio che possano verificarsi oscillazioni significative dei tassi di interesse. Le oscillazioni dei tassi di interesse influiscono sul valore di mercato delle attività e passività finanziarie dell'impresa e sul livello degli oneri finanziari netti, essendo alcuni dei finanziamenti sottoscritti dal Gruppo a tassi variabili. La Capogruppo ha contratto un finanziamento a medio lungo termine con un tasso variabile legato all'andamento del Euribor sui quale ha posto un'operazione di copertura. I dettagli relativi al finanziamento in essere e alle operazioni sui derivati sono riportati nella nota integrativa al bilancio.

Altro rischio di prezzo

Il rischio di prezzo rappresenta il rischio che il *fair value* o i flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito a variazioni dei prezzi di mercato (diverse dalle variazioni determinate dal rischio di tasso d'interesse o dal rischio di valuta), sia che le variazioni siano determinate da fattori specifici del singolo strumento finanziario o del suo emittente, sia che esse siano dovute a fattori che influenzano tutti gli strumenti finanziari simili negoziati sul mercato. La Capogruppo, al fine di massimizzare il rendimento della liquidità eccedente il proprio fabbisogno corrente, ha investito detta liquidità in una gestione patrimoniale che effettua investimenti in strumenti finanziari prontamente liquidabili il cui rendimento è influenzato dalle variazioni del prezzo di mercato di tali strumenti finanziari. La Capogruppo ritiene che tale rischio possa manifestarsi nella circostanza in cui emerga un fabbisogno di liquidità tale da rendersi necessario lo smobilizzo degli investimenti. Con riferimento a tale rischio, la Capogruppo, ha tuttavia in essere delle linee di credito che le consentono di mitigare oltre il rischio di liquidità, anche l'eventuale rischio di prezzo ad esso associato.

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 lo stesso sia costretto a sostenere costi addizionali 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 Gruppo 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:

- 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 al 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 n. 22-ter del Codice Civile, si segnala 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.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

A partire dal mese di giugno si è assistito a una forte attenuazione dell'emergenza pandemica sul territorio nazionale e quindi alla progressiva eliminazione delle misure restrittive sugli spostamenti (DPCM 17.05.2020 e successivi). In concomitanza col periodo estivo, questo ha avuto come conseguenza un repentino riavvio del settore turistico con particolare beneficio per i soggiorni in appartamento, considerati generalmente più sicuri dai viaggiatori. Il Gruppo ha quindi registrato, in generale su quasi tutte le località gestite, a partire dal mese di luglio un significativo riavvio delle

attività: per effetto dell'incremento di nuove prenotazioni e della riduzione delle cancellazioni, il numero di soggiorni nei mesi di luglio e agosto ha raggiunto valori confrontabili con lo stesso periodo dell'anno precedente (circa 5.000 soggiorni). Al tempo stesso, il patrimonio immobiliare gestito ha continuato a crescere, raggiungendo le 1.084 unità alla fine di agosto distribuite su quasi 60 località gestite, anch'esse in crescita.

Evoluzione prevedibile della gestione

In considerazione della fine del periodo estivo e del perdurare delle misure di *smartworking* e di distanziamento sociale, lascia prevedere che i significativi flussi di viaggiatori registrati nell'estate 2020 saranno comunque condizionati dalle dinamiche di bassa stagione e dall'efficacia delle misure di contenimento della pandemia nei mesi invernali.

Pur non essendo possibile prevedere l'effettiva evoluzione dell'emergenza nei prossimi mesi, il Gruppo si è comunque attivato per garantire agli ospiti i massimi standard di sicurezza in linea con le disposizioni normative e le *best practice* di settore. Il Gruppo continua altresì nella politica di aggiornamento continuo della propria offerta, venendo incontro alle nuove logiche di mercato che prevedono soggiorni mediamente più lunghi e finestre di prenotazione più strette, di modo da potere comunque intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite.

Al tempo stesso, si segnala una tendenza di concentrazione del settore del *property management* in Italia, soprattutto legata all'aggregazione di operatori territoriali in soggetti più grandi, che la Società sta monitorando con attenzione.

Come già comunicato in data 10 aprile 2020, il Gruppo conferma, anche alla luce l'andamento registrato nel corso del primo semestre 2020 a causa del diffondersi della pandemia CoVid-19, che gli obiettivi dichiarati nel Piano 2019-2021 per l'esercizio 2020 non siano più conseguibili. Tenuto conto dell'incertezza derivante dal perdurare degli effetti derivanti dal diffondersi dell'emergenza sanitaria, non è possibile effettuare, sulla base alle informazioni ad oggi disponibili, valutazioni o previsioni attendibili sui possibili scostamenti qualitativi e quantitativi rispetto ai dati previsionali comunicati in sede di IPO.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

Milano, 30 settembre 2020



Gruppo CLEANBNB

Situazione consolidata al 30 giugno 2020

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	30/06/2020	31/12/2019
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	743.117	835.431
2) costi di sviluppo	543.430	589.004
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.895	1.954
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	1.288.442	1.426.389
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	-	7.661
4) altri beni	12.323	5.058
Totale immobilizzazioni materiali	12.323	12.719
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate		
d-bis) altre imprese	1.500	1.500
2) crediti		
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.050	1.050
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	2.550	2.550
Totale immobilizzazioni (B)	1.303.315	1.441.658
C) Attivo circolante		
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	173.489	527.617
5-bis) crediti tributari	459.389	151.645
5-ter) Crediti per imposte anticipate	139.881	139.881
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	96.970	35.937
Totale crediti	869.729	855.080
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	2.895.533	2.692.738
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	207.318	533.639
3) danaro e valori in cassa	53.234	33.458
Totale disponibilità liquide	260.552	567.097
Totale attivo circolante (C)	4.025.814	4.114.915
D) Ratei e risconti	18.254	19.185
Totale attivo	5.347.383	5.575.758

PASSIVO	30/06/2020	31/12/2019
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	69.604	69.596
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.880.859	4.403.130
VI – Altre riserve	2	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(206.549)	(208.250)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.281.057)	(1.522.394)
Totale patrimonio netto (A)	1.462.859	2.742.081
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	847	619
Totale fondi per rischi e oneri (B)	847	619
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	58.465	43.869
D) Debiti		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.643.377	73.978
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	176.022	176.022
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	4.171	266
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	787.947	820.733
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	133.614	369.551
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	23.589	28.854
14) altri debiti	718.751	1.315.140
Totale debiti (D)	3.487.471	2.784.544
E) Ratei e risconti	337.740	4.645
Totale passivo	5.347.382	5.575.758

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	30/06/2020	30/06/2019
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	686.248	1.050.711
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:		
- altri ricavi e proventi	178.023	263.853
Totale valore della produzione (A)	864.271	1.314.564
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	50.112	45.071
7) Per servizi	1.371.404	1.188.836
8) Per godimento di beni di terzi	78.591	20.656
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	258.706	190.217
b) oneri sociali	65.042	54.281
c) trattamento di fine rapporto	19.268	13.500
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	3.218	-
Totale costi per il personale	346.234	257.998
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	172.793	72.304
b) ammortamento immobilizzi materiali	1.958	1.250
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	174.751	73.554
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	110.229	68.329
Totale costi di produzione (B)	2.131.321	1.654.444
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(1.267.050)	(339.879)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
d) altri proventi proventi diversi dai precedenti		
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	7.517	7
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	13.641	47

17-bis) Utile e perdite su cambi	14	282
Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)	(6.110)	242
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
19) Svalutazioni		
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati	228	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)	(1.273.388)	(339.638)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(7.669)	(11.957)
a) Imposte correnti	-	57.398
Totale imposte sul reddito	(7.669)	45.441
21) Utile/(Perdita) d'esercizio	(1.281.057)	(294.197)
Utile d'esercizio di Gruppo	-1.281.057	-294.197
Utile d'esercizio di terzi	-	-

RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	30.06.2020	30.06.2019
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.281.057	-294.197
Imposte sul reddito	7.669	-45.441
Interessi passivi/(attivi)	6.110	
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-1.267.278	-339.638
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	228	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	174.751	73.554
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	14.596	10.447
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	189.575	84.001
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	-1.077.703	-255.637
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	354.128	-348.446
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-32.786	362.594
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	931	-6.941
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	333.095	45.134
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-1.223.754	855.316
Totale variazioni del capitale circolante netto	-568.386	907.657
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-1.646.089	652.020
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	7.517,0	-
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	-
Totale altre rettifiche	7.517,0	-
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-1.638.572	652.020
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-1.562	-1.180
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-34.846	-584.426
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-202.795	-2.175
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-239.203	
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		

Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.569.399	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.831	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.571.230	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-306.545	64.239
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	533.639	431.451
Danaro e valori in cassa	33.458	14.232
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	567.097	445.683
Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	207.318	486.451
Danaro e valori in cassa	53.234	23.471
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	260.552	509.922

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2020

Premessa

La Situazione Consolidata al 30 giugno 2020 del Gruppo CLEANBNB (in seguito il “Gruppo”) costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla presente nota integrativa e dal rendiconto finanziario è stata redatta in conformità alle disposizioni dell’art. 29 del D.Lgs. 127/91, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (i “principi contabili OIC”), in particolare dall’OIC n. 30. La presente Situazione Consolidata è stata 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.

La Situazione Contabile riferita al 30 giugno 2020, che evidenzia una perdita d’esercizio pari a Euro 1.281.057 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 1.462.859, è stata predisposta nel presupposto della continuità aziendale.

Appare utile, al riguardo ricordare, come in sede di predisposizione del Bilancio per l’esercizio terminato al 31 dicembre 2019 gli Amministratori, accertata l’impossibilità di rispettare il piano industriale 2019-2021, in considerazione degli effetti economici innescati dall’emergenza sanitaria derivante dall’epidemia Covid-19, già evidenti a partire dal mese di marzo, hanno effettuato un’analisi volta a simulare gli impatti di una riduzione dell’attività operativa a seconda del protrarsi delle misure restrittive e considerando solamente gli elementi all’epoca ritenuti certi o altamente probabili in termini di contenimento dei costi.

In quella sede sono stati pertanto ipotizzati due scenari: uno scenario base, che prevedeva una riduzione significativa degli incassi per appartamento, rispetto al piano industriale, nel secondo e terzo trimestre 2020, assumendo che l’emergenza potesse rientrare, seppur progressivamente, anche in funzione delle misure di contenimento previste dai singoli governi, dalle autorità competenti nonché dalle banche centrali dei Paesi colpiti dalla diffusione del virus; e uno scenario *worst case*, nel quale sono stati ipotizzati gli effetti derivanti dall’impossibilità di riprendere l’attività prima della fine dell’esercizio 2020. Entrambi gli scenari prevedevano una serie di leve per il contenimento dei costi fissi, tra cui la rimodulazione delle spese per acquisto di beni e servizi e il ricorso parziale agli ammortizzatori sociali (CIG) per il personale dipendente.

Nello scenario base il fabbisogno di cassa per il periodo aprile-dicembre 2020, stimato in circa Euro 3,7 milioni poteva essere fronteggiato per Euro 2,8 milioni dai flussi di cassa della gestione operativa, e per la restante parte dalla cassa disponibile, nonché dalle linee di credito in essere. Nello scenario *worst case* il fabbisogno

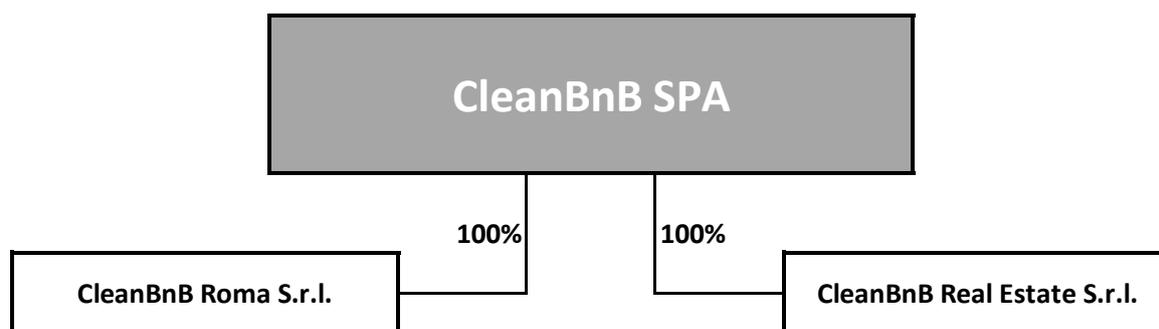
di cassa, stimato in circa Euro 2,3 milioni, poteva essere fronteggiato principalmente dalla cassa disponibile, dalle linee di credito in essere, e dalla liquidità generata da ulteriori linee di credito o dallo smobilizzo delle attività finanziarie. Sulla base dei risultati ottenuti dalle analisi effettuate, gli Amministratori hanno ritenuto in quella sede che sussistessero le condizioni sottostanti la continuità aziendale del Gruppo per tutto l'esercizio 2020.

Ad oggi, le misure di contenimento dei costi fissi e di efficientamento adoperate dal Gruppo hanno consentito di rispettare le previsioni, in termini di cassa disponibile, contenute nel piano base di fabbisogno. Per quanto riguarda l'aspetto organizzativo, il primo semestre è stato caratterizzato soprattutto da attività di pianificazione e riorganizzazione operativa, nell'ottica di migliorare la redditività e l'efficienza della gestione. In particolare, il Gruppo si è concentrato sulla riduzione dei principali costi operativi ricorrenti legati alla gestione degli ospiti e degli immobili in ciascuna località coperta dal servizio CleanBnB, puntando al perseguimento della massima efficienza in previsione della graduale ripartenza dei soggiorni nel secondo semestre dell'anno. Per tutto il periodo in questione si è anche provveduto a un'attenta azione di contenimento dei costi fissi, limitando o sospendendo le attività non essenziali e rimandando piani di investimento non strettamente funzionali al regolare svolgimento delle attività. CleanBnB ha inoltre esaminato e, laddove ve ne fosse la possibilità, messo in atto tutte le misure che il legislatore ha messo a disposizione delle aziende per far fronte all'emergenza pandemica. Tra queste misure si segnalano il ricorso agli ammortizzatori sociali, la posticipazione di determinate scadenze fiscali, l'accesso a misure agevolative e contributi di varia natura.

Va altresì evidenziato come gli impatti, derivanti dall'evoluzione dell'emergenza sanitaria da CoVid-19, rimangono tuttora incerti sia con riferimento all'andamento generale dell'economia sia, soprattutto, con riferimento all'andamento dello specifico comparto in cui operano le società del Gruppo, che risulta particolarmente sensibile alle possibili limitazioni degli spostamenti che potrebbero derivare da provvedimenti delle autorità locali e nazionali. Si segnala inoltre che il clima di generale incertezza sull'evoluzione della pandemia ha comportato una notevole restrizione delle finestre di prenotazione dei soggiorni, che non vengono più decisi con largo anticipo ma solo a ridosso della data del viaggio. Ne consegue una ridotta capacità previsionale dell'andamento delle attività rispetto al passato.

Area di consolidamento

Di seguito viene presentato lo schema identificativo della struttura del Gruppo CLEANBNB al 30 giugno 2020, data di riferimento del presente bilancio:



La Situazione Consolidata del Gruppo, comprende le situazioni economiche e patrimoniali alla data di riferimento del 30 giugno 2020 della CLEANBNB S.p.A. (di seguito anche la “**Capogruppo**”) e quelli 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 non si esercita il controllo.

I conti 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	Quota posseduta in %	Metodo di consolidamento
CLEANBNB ROMA SRL	Roma	3.000	100,00%	Integrale
CLEANBNB REAL ESTATE SRL	Milano	2.000	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 chiuso al 31 dicembre 2019.

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 nel bilancio consolidato, 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 nella 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 e 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 chiusa al 30 giugno 2020 tengono conto delle indicazioni introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati quindi modificati e aggiornati i principi contabili nazionali OIC.

La Situazione consolidata è costituita dallo Stato Patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis del Codice Civile), dal Conto Economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile), dal Rendiconto Finanziario (il cui contenuto, conforme all'art. 2425-ter del Codice Civile, è presentato secondo le disposizioni del principio contabile OIC 10) e dalla Nota Integrativa, redatta secondo quanto disciplinato dall'art. 38 del D. Lgs. 127/1991.

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

I valori di bilancio 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.

Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, del Codice Civile la Nota integrativa è stata redatta in unità di Euro. 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 nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione della Situazione Consolidata del semestre chiuso al 30 giugno 2020 sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato.

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 del semestre chiuso al 30 giugno 2020.

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 in bilancio 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 in bilancio 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.

Titoli non immobilizzati

I titoli non immobilizzati sono valutati in base al minor valore fra il costo d'acquisto e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. Il costo è costituito dal prezzo pagato, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono in genere costituiti da costi di intermediazione bancaria e finanziaria, spese di consulenza di diretta imputazione, ovvero commissioni, spese e imposte di bollo.

Gli interessi che maturano sul titolo sono rilevati secondo il principio della competenza economica.

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 di chiusura del bilancio, 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).

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono attivati al solo fine di garantire la copertura di rischi sottostanti di tasso d'interesse, di cambio, di prezzo o di credito. Gli strumenti possiedono i requisiti per essere considerati di copertura semplice e vengono valutati pertanto con il metodo semplificato.

I derivati sono classificati come strumenti di copertura solo quando, all'inizio della copertura, esiste una stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dell'elemento coperto e quelle dello strumento di copertura e tale relazione di copertura è formalmente documentata e l'efficacia della copertura, verificata periodicamente, è elevata.

Uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari o del *fair value* di un'attività segue la classificazione, nell'attivo circolante o immobilizzato, dell'attività coperta; uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari e del *fair value* di una passività, un impegno irrevocabile o un'operazione programmata altamente probabile è classificato nell'attivo circolante, così come uno strumento finanziario derivato non di copertura. In caso di *fair value* negativo, tali strumenti sono iscritti al passivo tra i fondi e rischi.

Per gli strumenti finanziari derivati che pur essendo stati stipulati per la copertura gestionale del rischio di interesse, non sono stati designati in hedge accounting, le variazioni del *fair value* sono rilevate a conto economico nelle voci D18 o D19.

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 Capogruppo.

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 CleanBnB S.p.A., 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 di bilancio di attività e di 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.

ATTIVO IMMOBILIZZATO

Immobilizzazioni immateriali

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.

	Costi di impianto e di amplia.to	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio	835.431	364.580	1.156	1.201.167
Costo	925.678	784.118	2.100	1.711.896
F.do ammortamento	90.247	195.114	146	285.507
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi/decrementi per acquisizioni	-	34.846	-	34.846
Ammortamento dell'esercizio	92.314	80.420	58	172.792
Totale variazioni	-92.314	-45.574	-58	-137.946
Valore di fine esercizio				
Costo	925.678	818.964	2.100	1.746.742
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	182.561	275.534	204	458.299
Valore di bilancio	743.117	543.430	1.896	1.288.442

Il saldo relativo alla voce **costi di impianto e ampliamento** comprende l'ammontare dei costi sostenuti nel corso del 2019 dal Gruppo nell'ambito dell'operazione straordinaria di trasformazione della Capogruppo da responsabilità limitata (S.r.l.) a società per azioni (S.p.A.) e quelli direttamente imputabili alle attività prodromiche al successivo processo di quotazione delle azioni della stessa sul segmento AIM gestito da Borsa Italiana S.p.A conclusosi positivamente il 24 luglio 2019.

I costi classificati all'interno della voce sono ammortizzati lungo un periodo di 5 anni.

La voce **costi di sviluppo** è composta dagli oneri sostenuti dal Gruppo, principalmente nel corso del 2019, in riferimento all'implementazione e integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della Società Capogruppo o Gruppo. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo si è esteso su tutti gli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni in particolare sulle due principali linee di azione: (i) il *revenue management*, con l'implementazione di un portale diretto di prenotazione che affianca

le OTA tradizionali e lo sviluppo delle attività di *pricing dinamico* e (ii) la *lead acquisition*, con la release di una nuova piattaforma integrata con una soluzione proprietaria di preventivazione automatica e con un innovativo sistema di *Customer Relationship Management*.

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 sviluppo è stata indirizzata, per tutta la durata dell'esercizio, inoltre alla ricerca finalizzata all'integrazione delle attività di *digital marketing* con la piattaforma di gestione, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (*Search Engine Marketing*).

L'incremento dell'esercizio risulta principalmente riferibile ai costi di sviluppo della piattaforma Web e dei sistemi informativi legati al ciclo di gestione delle prenotazioni.

I costi classificati all'interno della voce sono ammortizzati lungo un periodo di 5 anni.

La voce **concessioni, licenze, marchi e diritti simili**, pari ad Euro 1.896, è relativa agli oneri sostenuti nel 2019 per il deposito del marchio CleanBnB.

Immobilizzazioni materiali

Di seguito si riporta il dettaglio della composizione delle immobilizzazioni materiali:

Voce di bilancio	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	31.06.2020
Altri beni	12.719	1.562	1.958	12.323
Totali	12.719	1.562	1.958	12.323

Le immobilizzazioni materiali sono principalmente costituite dal costo di acquisto di un automezzo nonché dall'acquisto di attrezzatura di ufficio, computer e hardware. Gli incrementi dell'esercizio sono riconducibili all'acquisto di materiale informatico, mentre l'ammontare dei decrementi del periodo sono interamente imputabili all'ordinario processo di ammortamento.

	Altri beni	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	17.661	17.661
F.do ammortamento	4.942	4.942
Valore di inizio esercizio	12.719	12.719
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi/decrementi per acquisizioni	1.562	1.562
Ammortamento dell'esercizio	1.958	1.958

Totale variazioni	-396	-396
Valore di fine esercizio		
Costo	19.223	19.223
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.900	6.900
Valore di bilancio	12.323	12.323

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in altre imprese

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

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Nella Situazione consolidata al 30 giugno 2020 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

Crediti verso clienti

Al 30 giugno 2020, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 173.489 e risulta essere composta principalmente da crediti verso clienti a titolo di fatture da emettere in relazione alle attività di gestione degli immobili svolte nel mese di giugno e a titolo di 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 del Gruppo prevede che la stessa incassi anticipatamente i corrispettivi per le proprie attività. Le relative fatture vengono emesse dalla Capogruppo entro il termine del mese successivo a quello di svolgimento delle attività sopra descritte.

Crediti tributari

I crediti tributari, pari ad Euro 459.389, si riferiscono principalmente a crediti IVA, per 206.329, maturati al termine dell'esercizio in relazione alle attività operative condotte dalle società del Gruppo, e alla quota residua del credito d'imposta sulle spese sostenute in sede di quotazione, pari ad Euro 253.035 e, infine, il saldo include inoltre in via residuale ritenute erariali sugli interessi bancari maturati sui depositi.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate al 30 giugno 2020 risultano essere pari ad Euro 139.881 e si sono originati principalmente per effetto della perdita fiscale riportabile rilevata negli esercizi precedenti ed imputabili principalmente alla Capogruppo. In considerazione di un approccio prudenziale, determinato anche per effetto dall'attuale contesto di incertezza, non si è proceduto all'iscrizione di ulteriori importi generati dalla perdita fiscale originatasi nell'esercizio 2019 e in corso di formazione nell'esercizio 2020, ciononostante vengono mantenute iscritte le imposte anticipate precedenti, recuperabili sulla base dei piani previsionali approvati in precedenza, in quanto allo stato non è possibile formulare ragionevoli previsioni alternative.

Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 96.970 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 71.033, a titolo di crediti di natura previdenziale originatisi per effetto dell'adesione ai piani di C.I.G. Ordinaria INPS;
- 25.937 a titolo di crediti di natura commerciale e operativa nei confronti dei portali di prenotazione e acconti.

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

Area geografica	Italia	Europa	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	173.489	-	173.489
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	459.389	-	459.389
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	139.881	-	139.881
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	89.860	7.110	96.970
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	862.619	7.110	869.729

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Si fornisce di seguito un prospetto relativo alla composizione ed alla variazione delle attività finanziarie non immobilizzate.

	31.12.2019	Variazioni nell'esercizio	31.06.2020
Altri titoli non immobilizzati	2.692.738	202.795	2.895.533
Totale	2.692.738	202.795	2.895.533

La voce altri **titoli non immobilizzati** comprende l'ammontare del costo dei titoli detenuti dalla Società a titolo di temporaneo impiego delle disponibilità liquide. Si segnala che tali titoli fanno parte di un portafoglio gestito da un intermediario professionale che si compone esclusivamente di strumenti finanziari di natura

obbligazionaria con rating uguale o superiore BBB- di S&P's o rating equivalenti emessi dalle principali agenzie di valutazione indipendenti e con espliciti limiti di esposizione verso un singolo emittente.

Si segnala che nel generale contesto congiunturale che sta caratterizzando i mercati finanziari, a seguito del diffondersi della crisi sanitaria dovuta all'epidemia da CoVid 19, si è assistito a una repentina riduzione del valore di mercato degli strumenti detenuti dalla Società per tutto il mese di marzo 2020, che tuttavia è stata successivamente compensata in gran parte dall'inversione di tendenza registrata a partire dai primi giorni di aprile 2020, con un recupero progressivo la cui dinamica futura risulta comunque al momento ancora di incerta previsione. In tale contesto la Società ha comunque ritenuto poter di mantenere iscritti gli strumenti finanziari al loro costo, senza apportare rettifiche per perdite durevoli di valore, in quanto sulla base dei piani cassa elaborati dalla direzione non appare necessario il loro smobilizzo prima del termine dell'esercizio, e che questo potrà comunque avvenire quando le condizioni di mercato risultino maggiormente convenienti.

Disponibilità liquide

<i>(Euro)</i>	31.12.2019	<i>variazioni dell'esercizio</i>	30.06.2020
Depositi bancari e postali	533.639	-326.321	207.318
Denaro e valori in cassa	33.458	19.776	53.234
Totale disponibilità liquide	567.097	-306.545	260.552

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 18.254, includono principalmente la quota di competenza dell'esercizio successivo di spese assicurative (Euro 7.885), per locazioni (Euro 1.295), per canoni di licenze software (8.570) e altre spese di carattere amministrativo (Euro 504).

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Le poste del patrimonio netto sono esposte nel prospetto che segue:

Voce	Valore di inizio periodo	Destinazione ris. anno prec.	Aumento di capitale	Risultato del periodo	Valore di fine periodo
Capitale	69.596	-	8	-	69.604
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	4.403.131	(1.524.095)	1.823	-	2.880.859
Altre riserve	(2)	-	-	4	2
Utili (perdite) portati a nuovo	(208.250)	1.701	-	-	(206.549)
Utili (perdite) del periodo	(1.522.394)	1.522.394	-	(1.281.057)	(1.281.057)
Totale patrimonio netto consolidato	2.742.081	-	1.831	(1.281.053)	1.462.859

Si segnala che l'Assemblea della Capogruppo, CleanBnB S.p.A., in sede di approvazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2019, ha deliberato la copertura della perdita di esercizio mediante l'utilizzo delle riserve di sovrapprezzo mentre le controllate hanno rinviato a nuovo la perdita maturata nell'esercizio.

Tra le altre variazioni si rileva la parziale esecuzione dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'assemblea straordinaria del 24 maggio 2019 mediante emissione di n. 833 azioni di compendio CleanBnB al servizio dei "Warrant CleanBnB 2019-2022". In conseguenza dell'esercizio dei warrant il capitale sociale della Società a seguito del relativo aumento di capitale il capitale sociale è pari a Euro 69.603,99 composto da n. 6.960.399 azioni ordinarie.

La suddetta Assemblea straordinaria ha deliberato che i Warrant potranno essere emessi nella misura massima di n. 3.750.000 da assegnare gratuitamente e in via automatica nel rapporto di n. 1 (uno) Warrant ogni n. 2 (due) azioni a favore di tutti coloro che fossero risultati titolari delle Azioni alla data di inizio delle negoziazioni. La medesima Assemblea ha contestualmente approvato il Regolamento dei Warrant, a cui si rimanda per ulteriori informazioni, precisando a titolo informativo che il Consiglio di Amministrazione ha successivamente stabilito i periodi di esercizio dei Warrant e i relativi prezzi di esercizio corrispondenti. I Warrant sono negoziabili separatamente dalle Azioni a partire dalla data di inizio delle negoziazioni.

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

	Patrimonio netto 2020	Risultato d'esercizio 2020	Patrimonio netto 2019	Risultato d'esercizio 2019
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	1.488.406	-1.256.150	2.742.721	-1.524.095
Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate	-25.547	-24.907	4.360	1.701
Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo	1.462.859	-1.281.057	2.747.081	-1.522.394

FONDI PER RISCHI ED ONERI

La composizione e la movimentazione delle singole voci è rappresentata dalla seguente tabella.

	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	619	619
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	-	-
Rettifiche di valore dell'esercizio	228	228
Totale variazioni	228	228
Valore di fine esercizio	847	847

L'importo di Euro 847, iscritto nella voce degli strumenti finanziari passivi, si riferisce al *fair value* determinato secondo il criterio del *mark to market* del contratto di copertura stipulato contestualmente alla sottoscrizione del finanziamento di medio termine sottoscritto con Unicredit S.p.A..

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società del Gruppo al 30 giugno 2020 verso i dipendenti al netto degli anticipi corrisposti e degli importi liquidati nel corso dell'esercizio. Nell'anno, la sua dinamica è stata la seguente:

(Euro)	31.06.2020
Saldo al 31.12.2019	43.869
Accantonamento dell'esercizio	18.815
Utilizzi dell'esercizio	4.219
Totale trattamento di fine rapporto	58.465

DEBITI

Nella Situazione Consolidata al 30 giugno 2020, non vi sono debiti di durata superiore ai 5 anni né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali. I debiti verso fornitori sono nei confronti di soggetti italiani ad eccezione di Euro 200.618 principalmente relativi a soggetti comunitari.

<i>(Euro)</i>	31.12.2019	variazioni dell'esercizio	30.06.2020
Debiti verso le banche:	250.000	1.569.399	1.819.399
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	73.978	1.569.399	1.643.377
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	176.022	-	176.022
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	266	3.905	4.171
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	820.733	-32.786	787.947
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	369.551	-235.937	133.614
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	28.854	-5.265	23.589
Altri debiti	1.315.140	-596.389	718.751
Totale disponibilità liquide	2.784.544	702.927	3.487.471

Debiti verso le banche

Si segnala che nel corso del 2019 la Capogruppo ha sottoscritto un finanziamento chirografario con l'istituto di bancario UniCredit S.p.A. per complessivi Euro 250.000. Al finanziamento, con scadenza il 30 settembre 2022, è applicato un tasso di interesse variabile determinato nella misura dell'Euribor a tre mesi maggiorato di uno spread di 2 punti percentuali. La quota parte di Debiti verso banche con scadenza entro l'esercizio successivo è pari ad Euro 1.643.377, mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 176.022. Si precisa al riguardo che la Capogruppo ha beneficiato della sospensione, introdotta dal c.d. Decreto "Cura Italia", del pagamento della quota capitale del mutuo per tutto il 2020.

Si segnala l'apertura, nel corso dell'esercizio di una linea di credito con un importo massimo 2,7 milioni di Euro, e utilizzata, al 30 giugno 2020, per complessivi Euro 1.568.455 destinata a soddisfare le esigenze di cassa della Società. Tale linea di credito risulta interamente garantita dai titoli iscritti nell'attivo circolante.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori sono riferibili a debiti di natura commerciale, principalmente derivanti da prestazioni ricevute nell'ambito dello svolgimento dell'attività caratteristica, da prestazioni professionali e commerciali. Il saldo complessivo, pari ad Euro 820.733, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 225.502. Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti verso erario

I debiti tributari, pari ad Euro 133.614, sono composti principalmente dal debito a titolo di IRES e di IRAP, complessivamente pari ad Euro 25.405, dal debito a titolo di IVA, pari ad Euro 89.969, a titolo di ritenute

erariali sulle prestazioni professionali e di lavoro dipendente per Euro 18.244.

Debiti verso istituti di previdenza

Il saldo, pari ad Euro 23.589, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di dicembre 2019.

Altri debiti

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 718.751, risultano essere composti dalle seguenti voci:

Debiti verso dipendenti

La voce pari ad Euro 190.759, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza giugno 2020 e corrisposte nel mese di luglio 2020, nonché debiti per mensilità differite.

Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 56.780, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del secondo trimestre del 2020 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del secondo semestre secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

Debiti verso collaboratori

I debiti verso altri, pari ad Euro 29.763, sono principalmente composti da debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 30 giugno 2020.

Altri

L'ammontare residuo, pari ad Euro 393.588, rappresenta principalmente l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alla Capogruppo da parte degli stessi. Tali importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi mesi del secondo semestre 2020 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.

Altri debiti diversi

La voce Altri debiti diversi includono altre posizioni di debito generate da emolumenti maturati e non ancora corrisposti alla data del 31 dicembre 2019 ed altre poste residuali

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi, pari ad Euro 337.740 comprendono principalmente l'ammontare del ricavo derivante dall'ottenimento del credito d'imposta sui costi di quotazione di competenza degli esercizi successivi. Si rammenta in proposito che tale provento risulta ripartito lungo la durata della vita utile dei costi capitalizzati cui si riferisce.

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 i costi in esso affluiti.

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

(Euro)	30.06.2019	30.06.2020	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.050.711	686.248	(364.463)
Altri ricavi e proventi	263.853	178.023	(85.830)
Totale Valore della produzione	1.314.564	864.271	(450.293)

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 685.248, 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 178.023, si riferisce principalmente alle commissioni di portale, ovvero commissioni corrisposte ai portali di prenotazione, le quali vengono riaddebitate al proprietario, nonché, per Euro 40.229 alla quota di competenza del periodo relativa al c.d. "Bonus Quotazione" il cui provento risulta essere ripartito lungo l'arco di durata della vita utile dei costi capitalizzati a cui si riferisce.

Il modello di business della Capogruppo prevede l'incasso anticipato dei canoni di affitto dai guest, in seguito quest'ultima corrisponde all'*host* i canoni al netto della *service fee*.

Il totale dei ricavi rilevati nel corso dell'esercizio 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 qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	30.06.2019	30.06.2020	Variazione
Materiali igiene e pulizia	3.980	3.036	(944)
Acquisto carburante	1.728	1.616	(112)
Spese varie appartamenti	39.363	45.461	6.098
Totale acquisto merci	45.071	50.112	5.041

Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	30.06.2019	30.06.2020	Variazione
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	192.024	225.936	33.912
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	369.868	249.848	(120.020)
Collaborazioni	301.257	370.124	68.867
Costi di consulenza	127.245	187.722	60.477
Altri costi	198.442	337.775	139.333
Totale acquisto servizi	1.188.836	1.371.404	182.568

Si segnala come tutte gli aggregati di costo abbiamo avuto, rispetto all'anno scorso un notevole incremento correlato alla notevole espansione del volume d'affari.

Costi per il godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi pari ad Euro 78.591, comprendono i canoni di locazione dello stabile presso cui la Società ha la propria sede legale e operativa e il noleggio dei beni e del materiale impiegato nell'attività di gestione.

(Euro)	30.06.2019	30.06.2020	Variazione
Affitti e locazioni immobili	9.915	75.100	65.185
Noleggio auto	10.503	-	(10.503)
Noleggio altri beni	238	3.491	3.253
Totale costi godimento beni di terzi	20.656	78.591	57.935

Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

(Euro)	30.06.2019	30.06.2020	Variazione
a) salari e stipendi	190.217	258.706	68.489
b) oneri sociali	54.281	65.042	10.761
c) trattamento di fine rapporto	13.500	19.268	5.768
e) altri costi	-	3.218	3.218
Totale costi per il personale	257.998	346.234	88.236

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.

Di seguito si riepiloga la consistenza della forza lavoro alla data di chiusura dell'esercizio e la variazione

rispetto al termine dell'esercizio precedente:

Organico	30.06.2019	30.06.2020	Variazione
Dirigenti	-	1	1
Impiegati	20	30	10
Totale personale	20	31	11

Ammortamenti

(Euro)	30.06.2019	30.06.2020	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	72.304	172.793	100.489
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.250	1.958	708
Totale ammortamenti	73.554	174.751	101.197

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 110.229, includono imposte di bollo e di registro, 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 titoli e sui conti della Capogruppo per Euro 7.517.

Interessi ed altri oneri finanziari

Nella voce oneri finanziari sono compresi Euro 13.641 includono gli interessi passivi sui finanziamenti bancari, e le perdite realizzate in operazioni di smobilizzo dei titoli in portafoglio.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La voce 20) di conto economico consolidato è pari ad Euro 7.699, e si riferisce interamente alle imposte correnti stimate sul primo semestre.

Le imposte sul reddito sono state calcolate mediante l'applicazione delle aliquote ordinarie di legge.

E' stata mantenuta l'iscrizione in stato patrimoniale delle attività per imposte anticipate effettuata nell'esercizio precedente dalla Capogruppo, determinata principalmente sulla base delle perdite fiscali riportabili. 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.

Si rileva come nel contesto di generale incertezza derivante dalle condizioni congiunturali collegate all'emergenza sanitaria derivante dall'epidemia di CoVid-19 non si è proceduto, nell'ambito di un approccio prudentiale, allo stanziamento di ulteriori attività per imposte anticipate.

ALTRE INFORMAZIONI

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi erogati agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	21.917	17.018

Si precisa, altresì, che non sono stati assunti impegni per conto degli amministratori e/o dell'organo di controllo.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 n. 16-bis del Codice Civile, si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti alla società di revisione per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali e consolidati	14.000

Fatti di rilievo successivamente al termine dell'esercizio

A partire dal mese di giugno si è assistito a una forte attenuazione dell'emergenza pandemica sul territorio nazionale e quindi alla progressiva eliminazione delle misure restrittive sugli spostamenti (DPCM 17.05.2020 e successivi). In concomitanza col periodo estivo, questo ha avuto come conseguenza un repentino riavvio del settore turistico con particolare beneficio per i soggiorni in appartamento, considerati generalmente più sicuri dai viaggiatori. Il Gruppo ha quindi registrato, in generale su quasi tutte le località gestite, a partire dal mese di luglio un significativo riavvio delle attività: per effetto dell'incremento di nuove prenotazioni e della riduzione delle cancellazioni, il numero di soggiorni nei mesi di luglio e agosto ha raggiunto valori confrontabili con lo stesso periodo dell'anno precedente (circa 5.000 soggiorni). Al tempo stesso, il patrimonio immobiliare gestito ha continuato a crescere, raggiungendo le 1.084 unità alla fine di agosto distribuite su quasi 60 località gestite, anch'esse in crescita.

Evoluzione prevedibile della gestione

In considerazione della fine del periodo estivo e del perdurare delle misure di *smartworking* e di distanziamento sociale, lascia prevedere che i significativi flussi di viaggiatori registrati nell'estate 2020 saranno comunque condizionati dalle dinamiche di bassa stagione e dall'efficacia delle misure di contenimento della pandemia nei mesi invernali.

Pur non essendo possibile prevedere l'effettiva evoluzione dell'emergenza nei prossimi mesi, il Gruppo si è comunque attivato per garantire agli ospiti i massimi standard di sicurezza in linea con le disposizioni normative e le *best practice* di settore. Il Gruppo continua altresì nella politica di aggiornamento continuo della propria offerta, venendo incontro alle nuove logiche di mercato che prevedono soggiorni mediamente più lunghi e finestre di prenotazione più strette, di modo da potere comunque intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite. Al tempo stesso, si segnala una tendenza di concentrazione del settore del *property management* in Italia, soprattutto legata all'aggregazione di operatori territoriali in soggetti più grandi, che la Società sta monitorando con attenzione.

Come già comunicato in data 10 aprile 2020, il Gruppo conferma, anche alla luce l'andamento registrato nel corso del primo semestre 2020 a causa del diffondersi della pandemia CoVid-19, che gli obiettivi dichiarati nel Piano 2019-2021 per l'esercizio 2020 non siano più conseguibili. Tenuto conto dell'incertezza derivante dal perdurare degli effetti derivanti dal diffondersi dell'emergenza sanitaria, non è possibile effettuare, sulla base alle informazioni ad oggi disponibili, valutazioni o previsioni attendibili sui possibili scostamenti qualitativi e quantitativi rispetto ai dati previsionali comunicati in sede di IPO.

Milano, 30 settembre 2020

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

