



## **Gruppo CLEANBNB**

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

**Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2021**

## Le cariche sociali

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Francesco Zorgno – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Tatiana Skachko – Consigliere

Fabio Domenico Cannavale – Consigliere

Enrico Calabretta – Consigliere

Alberto Dell'Acqua\* – 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 19 maggio, l'Assemblea dei Soci ha nominato il dott. Alberto Dell'Acqua quale nuovo membro dell'organo amministrativo, in sostituzione dott. Fabrizio Milano d'Aragona.*

*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 2021

Signori Azionisti,

Vi presentiamo la situazione consolidata semestrale del Gruppo CleanBnB al 30 giugno 2021, 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 le attività del Gruppo, anche nel periodo in questione, sono state fortemente condizionate dal protrarsi degli effetti dall’emergenza pandemica da CoVid-19. Anche nel corso del primo semestre 2021 le misure restrittive disposte dalle autorità, sebbene meno stringenti rispetto a quelle adottate nel corso del 2020, hanno determinato 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 2021, con ricavi complessivi pari ad Euro 1.033.110 (con un **incremento del 20%** rispetto allo stesso periodo del 2020), riporta un risultato netto negativo di Euro 826.624 (+35% rispetto allo stesso periodo del 2020), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 183.751. La netta crescita dei ricavi rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, dovuta essenzialmente al crescente numero di soggiorni gestiti dalla società, assume particolare significato se si considera il fatto che comunque i primi due mesi del 2020 non erano ancora stati condizionati dall’emergenza pandemica. D’altra parte, si rileva un miglioramento **dell’Ebitda** rispetto alla prima metà del 2020 legato sia al maggior volume d’affari, sia al consolidamento delle misure di incremento dell’efficienza operativa messe in atto a partire negli ultimi dodici mesi.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2021 che trovano raffronto rispettivamente con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 e con la relazione semestrale al 30 giugno 2020.

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del primo semestre 2021 CleanBnB ha registrato un’ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha superato **le 1.150 unità distribuite in 60 località** italiane, in massima parte con la formula del “pacchetto FULL”. Il **totale dei soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso dei primi sei mesi dell’anno **è stato pari a 7.290**, in netto aumento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno che, a partire dal mese di marzo, è stato fortemente condizionato dall’insorgere dell’emergenza pandemica.

### 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 partire da marzo 2020 il settore turistico, 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.

I primi sei mesi del 2021, pur nel perdurare dell'emergenza pandemica e delle relative misure restrittive, hanno tuttavia segnato una graduale ripartenza dei viaggi e dei soggiorni. Le prime rilevazioni (fonte Istat) registrano oltre 17 milioni di presenza nel periodo maggio-giugno 2021, dato sostanzialmente in linea con lo stesso periodo del 2020 (dove i primi due mesi non erano ancora stati segnati dal CoVid) ma con una distribuzione completamente diversa: nel 2021 il mese di giugno da solo raccoglie la metà degli arrivi del semestre, a conferma del trend di graduale ripresa per effetto del successo delle campagne vaccinali e dell'alleggerimento delle misure restrittive.

Si confermano peraltro i trend già osservati nel corso della seconda metà del 2020, con una crescita importante del turismo interno (78% degli arrivi contro il 66,08% del 2020, fonte Istat) mentre continua naturalmente a pesare, nel bilancio del primo semestre 2021, la scarsa affluenza di viaggiatori stranieri, soprattutto di area americana, asiatica e russa.

Si segnala d'altra parte una generale distribuzione dei viaggiatori su tutto il territorio nazionale. Positivo il bilancio delle destinazioni mare che mediamente segnano un'occupazione delle camere del 70%, con un boom di presenze in Liguria e in Toscana (oltre l'80% l'occupazione delle camere). Bene anche il dato sulla montagna che, dopo aver sofferto le cancellazioni durante l'inverno 2020 a causa della chiusura degli impianti sciistici, fa ben sperare sulla prossima stagione fredda. Positivi i segnali anche per le aree interne a cui si è rivolta molta della domanda post-covid con un'occupazione superiore al 60% (Fonte Confindustria Alberghi).

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

- la selezione significativa tra gli operatori di questo comparto, indotta dalle misure restrittive del 2020, ha ridotto l'offerta di immobili sul mercato premiando i gestori professionali come CleanBnB, capaci di proporre un'offerta qualificata a proprietari e ospiti;
- questa situazione sta inoltre generando interessanti opportunità di espansione del portafoglio per CleanBnB, che tra fine 2020 e inizio 2021 ha acquisito il portafoglio di immobili gestiti nelle città di Milano, Firenze e Roma da uno dei principali concorrenti (SweetGuest S.p.A.);
- nel modello di business di CleanBnB si è definitivamente affermata anche la gestione degli **affitti più lunghi**, di durata normalmente compresa tra uno e sei mesi, che permettono di gestire al meglio i periodi di bassa stagione caratterizzati da flessione nella richiesta di affitti brevi.

In questo contesto, appartamenti e case vacanza sono state una soluzione molto richiesta perché meglio rispondente alle esigenze di sicurezza e distanziamento sociale. Il comparto degli appartamenti a uso turistico nella prima metà del 2021 è infatti cresciuto (19,83% del totale arrivi contro il 15% del 2020, fonte Istat), a discapito della ricettività alberghiera tradizionale, sia per la maggiore flessibilità di gestione (intesa come possibilità di essere operativi anche con un ridotto numero di ospiti) sia per l'elevato standard di sicurezza caratteristico degli affitti brevi, ormai generalmente percepito e apprezzato dai viaggiatori.

### ***Andamento della gestione nei settori in cui opera la società***

I dati gestionali relativi al primo semestre 2021 hanno evidenziato una progressiva crescita del portafoglio immobili, che ha superato le 1.150 unità distribuite in 60 località italiane gestite in esclusiva, in massima parte con la formula del *pacchetto FULL*, con un incremento nel semestre di oltre 100 unità. I soggiorni gestiti da CleanBnB nella prima metà dell'anno sono stati inoltre pari a 7.290, in netta crescita rispetto al primo semestre del 2020.

Il protrarsi dello stato di emergenza epidemiologica da Virus CoVid-19, e la conseguente normativa d'urgenza introdotta dalle autorità nazionali e regionali, pur in un contesto di graduale ripresa ha comunque ancora fortemente condizionato le attività del primo semestre 2021 .

Nell'ambito di tale contesto, anche nei primi mesi dell'anno 2021 si è inevitabilmente determinata una riduzione dei ricavi e dei flussi di cassa rispetto al periodo precedente all'insorgere dell'emergenza pandemica, pur nel quadro di una graduale ripresa delle attività. Il numero di soggiorni gestiti è stato pari a 7.290, in netta crescita rispetto allo stesso periodo del 2020, soprattutto per effetto dell'incremento del numero di viaggiatori (conseguenza dell'efficacia delle campagne di vaccinazione) e dell'ormai diffusa consapevolezza, presso gli ospiti, degli standard di sicurezza caratteristici del soggiorno in appartamento. Il semestre si è quindi chiuso con un netto incremento dei ricavi caratteristici rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, che, complessivamente, sono passati da Euro 686.248 a Euro 827.845 (+21% rispetto al primo semestre 2020). Nello stesso periodo l'ammontare complessivo dei *gross bookings*, ovvero degli incassi da affitto breve transati dal Gruppo per conto dei propri clienti, è stato pari a Euro 2.806.760, mentre il dato, nel primo semestre del 2020 si era attestato ad Euro 2.102.512.

Il risultato del semestre in termini di Ebitda (Euro -632.132), ancora negativo ma in netto miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (+42%), è non solo legato all'aumento del volume d'affari, ma è strettamente connesso alle misure di efficienza e di contenimento dei costi fissi avviate già nel 2020 e proseguite anche nella prima metà dell'anno 2021.

In ogni caso la Società ha costantemente verificato il puntuale rispetto delle misure di protezione del personale e dei collaboratori e delle disposizioni normative relative alle restrizioni negli spostamenti, e si è sempre attenuta al *protocollo di valutazione del rischio biologico potenziale e non intenzionale da Coronavirus negli ambienti di lavoro* approvato lo scorso anno, 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, la Società ha potuto proseguire le proprie attività senza necessità di ulteriori limitazioni operative, garantendo alla clientela le migliori condizioni di protezione.

Al tempo stesso CleanBnB ha mantenuto le 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.

**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.

<b>Indicatori Economici</b>		
	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Valore della produzione	1.033.110	864.271
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(632.132)	(1.092.527)
Risultato operativo (EBIT)	(815.711)	(1.267.278)
Risultato netto	(826.623)	(1.281.057)
<b>Indicatori Patrimoniali</b>		
	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Attivo fisso	1.254.686	1.421.193

Patrimonio netto	(46.532)	779.144
Posizione finanziaria netta	(531.014)	(830.839)

### Principali dati economici consolidati

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

<b>Conto economico riclassificato</b>		
	<b>30/06/2021</b>	<b>30/06/2020</b>
Ricavi caratteristici	827.845	686.248
Altri ricavi	205.265	178.023
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>1.033.110</b>	<b>864.271</b>
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(40.464)	(50.112)
Costi per servizi	(1.195.726)	(1.371.404)
Costi per godimento beni di terzi	(142.664)	(78.591)
Costi per il personale	(239.892)	(346.234)
Oneri diversi di gestione	(46.520)	(110.229)
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>(1.665.266)</b>	<b>(1.956.570)</b>
<b>Risultato operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>(632.156)</b>	<b>(1.092.299)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(183.579)	(174.751)
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>(815.735)</b>	<b>(1.267.050)</b>
Altri proventi finanziari	8.849	7.531
Interessi e altri oneri finanziari	(13.128)	(13.641)
Rettifiche di valore	24	(228)
<b>Risultato Ante Imposte</b>	<b>(819.990)</b>	<b>(1.273.388)</b>

Imposte	(6.633)	(7.669)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(826.623)</b>	<b>(1.281.057)</b>

### Principali dati patrimoniali consolidati

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	30/06/2021	31/12/2020
Immobilizzazioni immateriali	1.240.558	1.405.602
Immobilizzazioni materiali	11.578	13.041
Immobilizzazioni finanziarie	2.550	2.550
<b>Attivo Fisso</b>	<b>1.254.686</b>	<b>1.421.193</b>
Crediti verso clienti	84.741	52.958
Crediti tributari	309.097	305.533
Crediti diversi	200.719	137.607
Ratei e risconti attivi	51.724	16.407
<b>Attività correnti</b>	<b>646.281</b>	<b>512.505</b>
Debiti verso fornitori	861.680	902.720
Debiti tributari	50.117	96.011
Debiti verso istituti previdenziali	2.791	4.229
Debiti diversi	1.164.035	561.064
Ratei e risconti passivi	302.851	342.461
<b>Passività correnti</b>	<b>2.381.474</b>	<b>1.906.485</b>
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>(1.735.193)</b>	<b>(1.393.980)</b>
Trattamento di Fine Rapporto	97.039	78.908
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>(577.546)</b>	<b>(51.695)</b>
Posizione Finanziaria Netta	(531.014)	(830.839)
Patrimonio Netto	(46.532)	779.144
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(577.546)</b>	<b>(51.695)</b>

**Principali dati finanziari consolidati**

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 30 giugno 2021 (in Euro):

<b>Posizione finanziaria netta</b>		<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
A	Cassa	(48.580)	(44.174)
B	Depositi bancari	(1.432.915)	(166.701)
C	Titoli titoli iscritti nell'attivo circolante	(2.832.398)	(2.891.127)
<b>D</b>	<b>Liquidità (A + B + C)</b>	<b>(4.313.893)</b>	<b>(3.102.002)</b>
<b>E</b>	<b>Crediti finanziari</b>		-
F	Debiti bancari correnti	2.644.799	2.071.355
G	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
H	Altri debiti finanziari correnti	-	-
<b>I</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (F + G + H)</b>	<b>2.644.799</b>	<b>2.071.355</b>
<b>J</b>	<b>Posizione finanziaria netta corrente (I + E + D)</b>	<b>(1.669.094)</b>	<b>(1.030.647)</b>
K	Debiti bancari non correnti	1.138.080	199.807
L	Obbligazioni emesse	-	-
M	Altri debiti finanziari non correnti	-	-
<b>N</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (K + L + M)</b>	<b>1.138.080</b>	<b>199.807</b>
<b>O</b>	<b>Posizione finanziaria netta corrente (J + N)</b>	<b>(531.014)</b>	<b>(830.840)</b>

**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. Si segnala che, a seguito dell'emergenza pandemica, 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.

### **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 sostenuti costi per investimenti.

### **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 sviluppo essenzialmente 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 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 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:

- nel primo trimestre del 2021 la Società ha negoziato una nuova linea di finanziamento da 1.000.000 Euro con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Società, che risultava già erogata alla data del 31 marzo 2021;
- 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, anche in conseguenza del generale successo delle campagne vaccinali e della generale adozione delle misure di prevenzione e protezione indicate dalle autorità. 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.

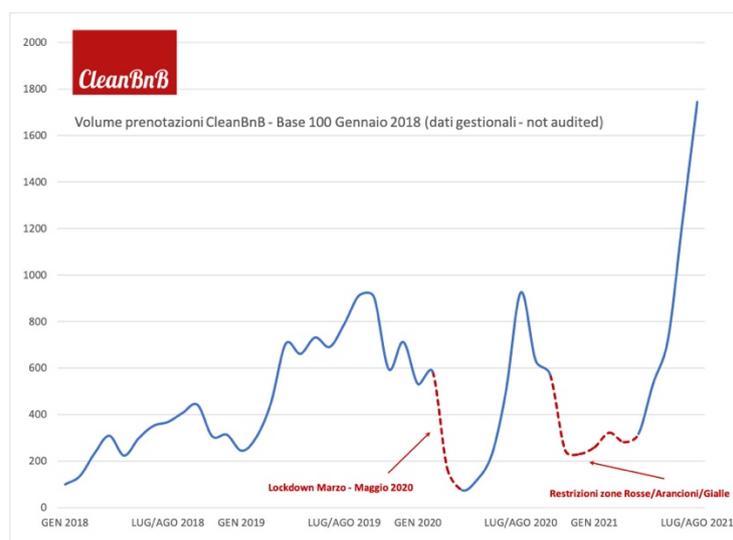
Il Gruppo ha quindi registrato, in generale su quasi tutte le località gestite, a partire dal mese di luglio un significativo riavvio delle attività: per effetto dell'incremento di nuove prenotazioni e della riduzione delle cancellazioni, il numero di soggiorni nei mesi di luglio e agosto ha raggiunto valori nettamente più elevati non solo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente **(+203%)** ma anche rispetto all'era pre-CoVid: sono stati infatti registrati 9.150 soggiorni a luglio-agosto 2021 rispetto ai 4.500 del 2020 e ai 5.000 del 2019. Al tempo stesso, il patrimonio immobiliare gestito ha continuato a crescere, raggiungendo le 1.180 unità alla fine di agosto distribuite su quasi 60 località gestite.

Si rammenta inoltre che, nel corso del mese di luglio 2021, CleanBnB ha completato un'operazione di aumento di capitale offerto in opzione ai soci. Il numero complessivo delle nuove azioni sottoscritte è stato pari a 1.655.915, per un controvalore complessivo **dell'aumento di capitale pari a Euro 1.987.098**. E' stata quindi sottoscritta una quota pari al 99,91% del totale delle azioni ordinarie offerte in opzione.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

L'andamento del primo semestre dell'anno potrebbe risultare poco rappresentativo dell'andamento dell'intero esercizio dato che la Società ha registrato un significativo aumento dei flussi di viaggiatori già a

partire dall'estate. Infatti, analizzando i dati preconsuntivi del terzo trimestre 2021 e dall'andamento delle prenotazioni per i prossimi mesi, l'intero 2021 è previsto concludersi con un volume di prenotazioni e soggiorni superiore non solo al 2020, ma anche rispetto agli esercizi precedenti all'emergenza pandemica.



Pur non essendo possibile prevedere l'effettiva evoluzione dell'emergenza epidemiologica 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 si è altresì organizzato per rimodulare la 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.

In ogni caso, al fine di fornire al mercato un'informazione costante e progressiva sull'andamento della gestione, la Società comunicherà senza indugio gli impatti economici e finanziari derivanti dall'evolversi dell'emergenza Covid-19 sulle proprie attività nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento UE 569/2014 (MAR).

La Società resta comunque particolarmente attenta all'evoluzione del mercato di riferimento, e in tal senso proseguirà l'opera di ampliamento della propria offerta al settore degli affitti tradizionali di media/lunga durata, e delle compravendite immobiliari nel settore residenziale. Al tempo stesso la Società seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo, non escludendo in tal senso possibili interventi sul capitale o altre operazioni di acquisizione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

Milano 29 settembre 2021



**Gruppo CLEANBNB**

**Situazione consolidata al 30 giugno 2021**

## STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	30/06/2021	31/12/2020
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	676.976	768.783
2) costi di sviluppo	546.675	634.907
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.854	1.912
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	15.053	-
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.240.558</b>	<b>1.405.602</b>
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	-	-
4) altri beni	11.578	13.041
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>11.578</b>	<b>13.041</b>
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
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.254.686</b>	<b>1.421.193</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	84.741	52.958
5-bis) crediti tributari	309.097	305.533
5-ter) Crediti per imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	200.719	137.607
<b>Totale crediti</b>	<b>594.557</b>	<b>496.098</b>
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	2.832.398	2.891.127
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	1.432.915	166.701
3) danaro e valori in cassa	48.580	44.174
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.481.495</b>	<b>210.875</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>4.908.450</b>	<b>3.598.100</b>
1) Risconti attivi	46.225	8.763
2) Ratei attivi	5.499	7.644
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>51.724</b>	<b>16.407</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>6.214.860</b>	<b>5.035.700</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	69.608	69.604
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.881.806	2.880.859
IV) -Riserva legale	-	
VI – Altre riserve	-	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.171.321)	(206.549)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(826.623)	(1.964.771)
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>(46.530)</b>	<b>779.144</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) strumenti finanziari derivati passivi	15	40
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>15</b>	<b>40</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>97.039</b>	<b>78.908</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	2.644.784	2.071.315
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	1.138.080	199.807
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	130.570	88.366
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	861.680	902.720
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	50.117	96.011
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	2.791	4.229
14) altri debiti	1.033.465	472.699
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>5.861.487</b>	<b>3.835.147</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>302.851</b>	<b>342.461</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>6.214.862</b>	<b>5.035.700</b>

## CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	30/06/2021	30/06/2020
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	827.845	686.248
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	205.265	178.023
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>1.033.110</b>	<b>864.271</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	40.464	50.112
7) Per servizi	1.195.726	1.371.404
8) Per godimento di beni di terzi	142.664	78.591
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	156.498	258.706
b) oneri sociali	55.431	65.042
c) trattamento di fine rapporto	21.163	19.268
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	6.800	3.218
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>239.892</b>	<b>346.234</b>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	181.543	172.793
b) ammortamento immobilizzi materiali	2.036	1.958
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>183.579</b>	<b>174.751</b>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	46.521	110.229
<b>Totale costi di produzione (B)</b>	<b>1.848.846</b>	<b>2.131.321</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(815.736)</b>	<b>(1.267.050)</b>

<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
16) Altri proventi finanziari		
d) altri proventi proventi diversi dai precedenti		
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	8.849	7.517
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	13.128	13.641
17-bis) Utile e perdite su cambi	-	14
<b>Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)</b>	<b>(4.279)</b>	<b>(6.110)</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		
18) Rivalutazioni		
d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati	24	-
19) Svalutazioni		
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati	-	228
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+D+C)</b>	<b>(819.991)</b>	<b>(1.273.388)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
a) Imposte correnti	(6.633)	(7.669)
a) Imposte correnti		-
b) Imposte relative a esercizi precedenti	-	-
d) Imposte anticipate	-	-
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>(6.633)</b>	<b>(7.669)</b>
<b>21) Utile/(Perdita) d'esercizio</b>	<b>(826.624)</b>	<b>(1.281.057)</b>
<b>Utile d'esercizio di Gruppo</b>	<b>(826.624)</b>	<b>(1.281.057)</b>
<b>Utile d'esercizio di terzi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	30.06.2021	30.06.2020
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-826.623	-1.281.057
Imposte sul reddito	-6.633	7.669
Interessi passivi/(attivi)	4.279	6.110
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>-828.977</b>	<b>-1.267.278</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-25	228
Ammortamenti delle immobilizzazioni	183.579	174.751
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	18.131	14.596
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>201.685</b>	<b>189.575</b>
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>-627.292</b>	<b>-1.077.703</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-31.783	354.128
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-41.040	-32.786
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-35.317	931
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-39.610	333.095
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	554.320	-1.223.754
<b>Totale variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>406.570</b>	<b>-568.386</b>
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>-220.722</b>	<b>-1.646.089</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(4.279,0)	7.517,00
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	-
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(4.279,0)</b>	<b>7.517,00</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>-225.001</b>	<b>-1.638.572</b>
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-573	-1.562
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-16.499	-34.846
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	-202.795
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-17.072</b>	<b>-239.203</b>
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti verso banche	1.511.742	1.569.399,00
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	951	1.831,00
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>1.512.693</b>	<b>1.571.230</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>1.270.620</b>	<b>-306.545</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	166.701	533.639
Danaro e valori in cassa	44.174	33.458
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>210.875</b>	<b>567.097</b>
<b>Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento</b>		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.432.915	207.318
Danaro e valori in cassa	48.580	53.234
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>1.481.495</b>	<b>260.552</b>

# NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2021

## Premessa

La Situazione Consolidata al 30 giugno 2021 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 Consolidato 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 2021, che evidenzia una perdita d’esercizio pari a Euro 826.623 ed un patrimonio netto consolidato negativo per Euro 46.532, è stata predisposta nel presupposto della continuità aziendale. Appare utile rammentare che quest’ultimo dato non riflette ancora gli effetti dell’operazione di aumento di capitale completata con successo dalla Società nel mese di luglio, 2021. Il numero complessivo delle nuove azioni sottoscritte è stato pari a 1.655.915, per un controvalore complessivo dell’aumento di capitale pari a Euro 1.987.098. E’ stata quindi sottoscritta una quota pari al 99,91% del totale delle azioni ordinarie offerte in opzione.

## Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale

Appare utile, al riguardo ricordare, come in sede di predisposizione del Bilancio per l’esercizio terminato al 31 dicembre 2020 , nel generale contesto di incertezza che ha caratterizzato tutto il 2020, gli Amministratori, nella formulazione delle previsioni per l’anno 2021, avessero previsto accanto allo scenario di riferimento (*base case*), una simulazione più sfavorevole (*worst case*) che rifletteva gli effetti di una riduzione dell’attività operativa a seconda del protrarsi, nel corso dell’anno, delle misure restrittive considerando pertanto solamente gli elementi all’epoca ritenuti certi o altamente probabili in termini di contenimento dei costi.

In particolare nello scenario base, si prevede un graduale incremento delle attività, pur considerando gli effetti di stagionalità, già a partire dai mesi estivi per poi protrarsi anche nel periodo autunnale, raggiungendo così un totale di soggiorni gestiti paragonabili a quelli avuti nell’esercizio 2019; invece il *worst case* prende in considerazionea gli effetti derivanti dall’impossibilità di riprendere l’attività prima della fine dell’esercizio 2021, raggiungendo nell’anno un livello di soggiorni equivalente a quelli gestiti nel 2020.

Entrambi gli scenari sono basati su un’analisi dei principali dati gestionali della Società e del Gruppo riferiti

all'anno 2020, proiettati sull'anno corrente ipotizzando un andamento del business 2021 ancora condizionato dall'emergenza pandemica, ma in misura non peggiorativa rispetto all'impatto del CoVid-19 sul business CleanBnB registrato nel 2020. Questa ipotesi si fonda su una serie di fattori che sono risultati poi confermati dall'andamento delle attività nel primo semestre 2021, quali:

- (i) progressivo alleggerimento dell'emergenza per effetto delle campagne vaccinali;
- (ii) maggiore preparazione della popolazione a fronteggiare l'emergenza e generale rispetto delle misure di sicurezza indicate dalle autorità;
- (iii) affermata percezione del turismo in appartamento come più sicuro da parte dei viaggiatori, anche considerando la crisi generalizzata del comparto alberghiero tradizionale;
- (iv) analisi della normativa corrente che non pone limitazioni agli spostamenti per attività di lavoro e per altri motivi essenziali, e non pone limitazioni di legge alle attività produttive come quella di CleanBnB;
- (v) andamento storico della curva dei flussi delle prenotazioni con significativo incremento nel periodo estivo del 2020.

Entrambi gli scenari prevedono 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.

Il fabbisogno di cassa del Gruppo di cui la Società fa parte per l'esercizio 2021 previsto per il caso base, avrebbe potuto essere fronteggiato attraverso i flussi di cassa della gestione operativa oltre che attraverso la cassa disponibile, nonché l'utilizzo delle linee di credito in essere. Nel worst case invece, il fabbisogno di cassa per l'esercizio 2021, sarebbe stato fronteggiato ricorrendo da un lato ad un maggior utilizzo delle leve per il contenimento dei costi variabili, come sopra esposto, dall'altro dalla cassa disponibile nonché dal finanziamento.

Alla luce degli scenari sopra esposti, pur in presenza delle incertezze delineate e legate al protrarsi degli effetti della crisi pandemica da COVID-19 sulla mobilità delle persone, gli Amministratori hanno ritenuto che in entrambi gli scenari sussistessero le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per tutto l'esercizio 2021.

Vale infine la pena di rilevare, come meglio illustrato nella relazione sulla gestione, che gli indicatori gestionali siano risultati, nel corso del primo semestre 2021, più vicini al caso "base" che al caso "worst", se non a tratti migliorativi rispetto al primo.

Inoltre, con riferimento alla capacità del Gruppo di mantenere adeguato il livello delle disponibilità finanziarie, giova sottolineare come la Capogruppo abbia ottenuto nel corso del primo semestre un finanziamento di 1 milione di Euro da Banca Progetto e completato con successo, all'inizio del secondo semestre, l'operazione di aumento di capitale per un controvalore di circa 2 milioni di Euro.

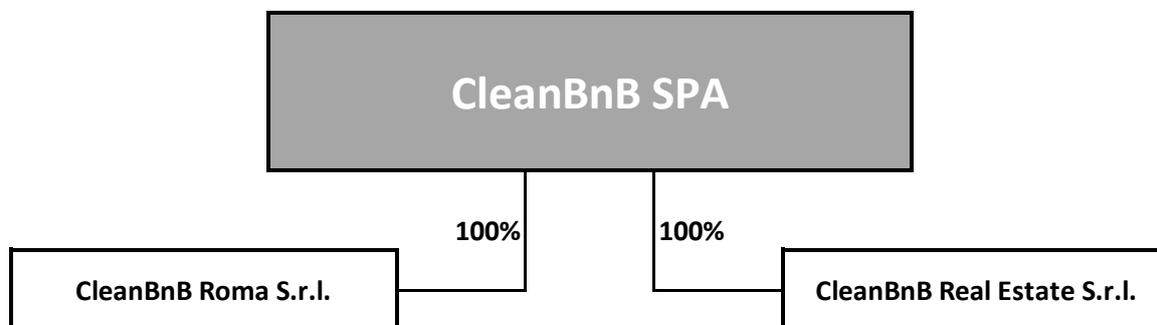
Nonostante, gli Amministratori manterranno un costante monitoraggio sull'evoluzione della situazione attuale e dei fattori presi

considerazione, in modo tale da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari ed opportuni provvedimenti.

### Area di consolidamento

---

Di seguito viene presentato lo schema identificativo della struttura del Gruppo CLEANBNB al 30 giugno 2021, data di riferimento del presente bilancio:



La Situazione Consolidata del Gruppo comprende le situazioni economiche e patrimoniali alla data di riferimento del 30 giugno 2021 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 2020.

### 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 2021 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 2021 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 2021.

## **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 riverseranno 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 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	Altre imm. immateriali	Totale Imm.ni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>768.782</b>	<b>564.242</b>	<b>1.912</b>		<b>1.334.936</b>
Costo	925.678	818.964	2.100	-	<b>1.746.742</b>
F.do ammortamento	156.896	254.722	188	-	<b>411.806</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi/decrementi per acquisizioni	-	-	-	16.500	<b>16.500</b>
Ammortamento dell'esercizio	91.807	88.232	58	1.447	<b>181.544</b>
Totale variazioni	(156.896)	(254.722)	(188)	15.053	<b>(396.753)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	925.678	889.628	2.100	16.500	<b>1.833.906</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	248.703	342.951	246	1.447	<b>593.347</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>676.975</b>	<b>546.677</b>	<b>1.854</b>	<b>15.053</b>	<b>1.240.559</b>

Come meglio specificato nella Relazione sulla Gestione il Gruppo ha temporaneamente sospeso le principali attività di investimento; l'ammontare delle immobilizzazioni iscritte risulta pertanto riferibile alle capitalizzazioni effettuate negli esercizi precedenti.

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 società a 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 2020, 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 1.854, 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:

<b>Voce di bilancio</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>30.06.2021</b>
Altri beni	13.041	573	2.036	11.578
<b>Totali</b>	<b>13.041</b>	<b>573</b>	<b>2.036</b>	<b>11.578</b>

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.

	<b>Altri beni</b>	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>12.323</b>	<b>12.323</b>
Costo	19.224	<b>19.224</b>
F.do ammortamento	6.183	<b>6.183</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>13.041</b>	<b>13.041</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi/decrementi per acquisizioni	573	<b>573</b>
Ammortamento dell'esercizio	2.036	<b>2.036</b>
Totale variazioni	<b>(1.463)</b>	<b>(1.463)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	19.797	<b>19.797</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.219	<b>8.219</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>11.578</b>	<b>11.578</b>

## **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 società Arsenale 1104 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 2021 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

### **Crediti verso clienti**

Al 30 giugno 2021, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 84.741 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 309.097, si riferiscono principalmente a crediti IVA, per 171.674, 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 110.929 e, infine, il saldo include inoltre in via residuale importi per ritenute erariali.

### Crediti per imposte anticipate

In considerazione di un approccio prudenziale, determinato anche per effetto dall'attuale contesto di incertezza, non si è proceduto all'iscrizione di importi generati dalla perdita fiscale originatasi negli esercizi precedenti né quella in corso di formazione nell'esercizio 2021.

### Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 200.719 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 86.448, da crediti di natura previdenziale originati dal ricorso alla cassa integrazione;
- Euro 36.250 per note di credito da ricevere;
- Euro 65.339 relativi ad anticipi corrisposti a fornitori con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del secondo semestre 2021;
- Euro 12.682 relativi a crediti diversi.

Di seguito si rappresenta la suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica.

Area geografica	Italia	Europa	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	84.741	-	84.741
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	309.097	-	309.097
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	136.737	63.982	200.719
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>530.557</b>	<b>63.982</b>	<b>594.557</b>

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	31.12.2020	Variazioni nell'esercizio	30.06.2021
Altri titoli non immobilizzati	2.891.127	(50.729)	2.832.398

<b>Totale</b>	<b>2.891.127</b>	<b>(50.729)</b>	<b>2.832.398</b>
---------------	------------------	-----------------	------------------

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.

Alla data del 30 giugno 2021 il valore di mercato dei titoli risultava complessivamente superiore rispetto al valore di iscrizione in bilancio, mentre non risultano perdite significative di valore successive alla chiusura dell'esercizio.

### Disponibilità liquide

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>variazioni dell'esercizio</b>	<b>30.06.2021</b>
Depositi bancari e postali	166.701	1.266.214	1.432.915
Denaro e valori in cassa	44.174	4.406	48.580
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>567.097</b>	<b>1.270.620</b>	<b>1.481.495</b>

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 46.225, includono principalmente la quota di competenza dei periodi successivi di spese legali e consulenze finanziarie (Euro 27.500), di spese assicurative (Euro 5.693), per locazioni (Euro 5.470), per canoni di licenze software (6.812) e altre spese di carattere amministrativo (Euro 750).

I **ratei attivi**, pari ad Euro 5.499, sono esclusivamente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 30 giugno 2021.

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

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

Voce	Valore di inizio periodo	Destinazione ris. anno prec.	Aumento di capitale	Risultato del periodo	Valore di fine periodo
Capitale	69.604	-	4	-	69.608
Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.880.859	-	947	-	2.881.806
Altre riserve	1	1	-	(4)	(2)
Utili (perdite) portati a nuovo	(206.549)	(1.964.772)	-	-	(2.171.321)
Utili (perdite) del periodo	(1.964.771)	1.964.771	-	(826.623)	(826.623)
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>779.144</b>	<b>-</b>	<b>951</b>	<b>(826.627)</b>	<b>(46.532)</b>

Si segnala che l'Assemblea della Capogruppo, CleanBnB S.p.A., riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 19 maggio, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e di destinare a nuovo la perdita di esercizio, pari ad Euro 1.861.509, destinandola ad una specifica riserva sulla base delle previsioni dell'art. 6 del Decreto liquidità (DL 8 aprile 2020, n.23) riformulato dalla Legge di bilancio 2021, sospendendone gli effetti in tema di riduzione del capitale.

Tra le altre variazioni si rileva la parziale esecuzione durante il Secondo Periodo di Esercizio dei "Warrant CleanBnB 2019 –2022", codice ISIN n. IT0005377376 ("Warrant"), conclusosi in data 28 maggio 2021, sono stati esercitati n. 393 Warrant e sono quindi state assegnate n. 393 azioni CleanBnB di compendio, al prezzo di Euro 2,42 per azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 951,06.

In conseguenza di quanto sopra indicato, il capitale sociale di CleanBnB si è incrementato fino ad Euro 69.607,92 composto da n. 6.960.792 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Appare utile segnalare come nel mese di luglio 2021, successivamente alla conclusione del periodo oggetto di analisi, si siano concluse con efficacia le operazioni di aumento di capitale offerto in opzione ai soci, che hanno portato il capitale sociale da Euro 69.608 ad Euro 86.167, per un controvalore complessivo di circa 2 milioni di Euro

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

	Patrimonio netto 2021	Risultato d'esercizio 2021	Patrimonio netto 2020	Risultato d'esercizio 2020
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	47.442	(836.554)	883.046	(1.861.509)
Eliminazione delle partecipazioni controllate	(5.000)		(5.000)	

Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate	(88.974)	9.931	(98.902)	(103.262)
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo</b>	<b>(46.532)</b>	<b>(826.623)</b>	<b>779.144</b>	<b>(1.964.771)</b>

## 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	40	40
Variazioni nell'esercizio	(24)	(24)
<b>Totale variazioni</b>	<b>(24)</b>	<b>(24)</b>
Valore di fine esercizio	15	15

L'importo di Euro 15 iscritto nella voce degli strumenti finanziari passivi, si riferisce al fair value determinato secondo il criterio del *mark to market* riferito al contratto di copertura sottoscritto contestualmente alla stipula 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 31 dicembre 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:

<b>(Euro)</b>	<b>30.06.2021</b>
Saldo al 31.12.2020	<b>78.908</b>
Accantonamento dell'esercizio	20.830
Utilizzi dell'esercizio	2.698
<b>Totale trattamento di fine rapporto</b>	<b>97.039</b>

## DEBITI

Nella Situazione Consolidata al 30 giugno 2021, 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 79.771 principalmente relativi a soggetti comunitari.

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>variazioni dell'esercizio</b>	<b>30.06.2021</b>
---------------	-------------------	----------------------------------	-------------------

Debiti verso le banche:	250.000	3.532.864	3.782.864
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	73.978	2.570.806	2.644.784
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	176.022	962.058	1.138.080
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	266	130.304	130.570
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	820.733	40.947	861.680
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	369.551	(319.434)	50.117
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	28.854	(26.063)	2.791
Altri debiti	1.315.140	(281.675)	1.033.465
<b>Totale debiti</b>	<b>2.784.544</b>	<b>3.076.943</b>	<b>5.861.487</b>

### 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. 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 primo semestre 2021.

La Società, nel corso del primo trimestre dell'anno, ha inoltre negoziato e poi sottoscritto una nuova linea di finanziamento da 1.000.000 Euro con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Società.

Si segnala infine che la società dispone di una linea di credito con un importo massimo 2,84 milioni di Euro, e utilizzata, al 30 giugno 2021, per complessivi Euro 2.529.670 destinata a soddisfare le esigenze di cassa della Società. Tale linea di credito risulta interamente garantita dai titoli iscritti nell'attivo circolante.

La quota parte di Debiti verso banche con scadenza entro l'esercizio successivo è pari ad Euro 2.644.784, mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 1.138.080.

### **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 861.680, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 302.385.

Tali debiti sono in massima parte debiti ricorrenti e non scaduti dovuti alle attività di gestione del primo semestre 2021, esigibili entro l'esercizio successivo.

### **Debiti verso erario**

I debiti tributari, pari ad Euro 50.117, sono composti principalmente dal debito a titolo di IRAP, complessivamente pari ad Euro 6.633, dal debito a titolo di IVA, pari ad Euro 30.943, a titolo di ritenute erariali sulle prestazioni professionali e di lavoro dipendente per Euro 12.541.

### **Debiti verso istituti di previdenza**

Il saldo, pari ad Euro 2.791, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di giugno 2021.

### **Altri debiti**

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 1.033.465, risultano essere composti dalle seguenti voci:

#### Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 184.283, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza giugno 2021 e corrisposte nel mese di luglio 2021, nonché debiti per mensilità differite.

#### Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 28.781, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del secondo trimestre del 2021 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 25.686, sono principalmente composti da debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 30 giugno 2021.

#### Debiti verso proprietari

L'ammontare residuo, pari ad Euro 679.762 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 primo semestre 2021 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 quota residuale degli “Altri debiti diversi” include altre posizioni di debito generate da emolumenti maturati e non ancora corrisposti alla data del 30 giugno 2021 ed altre poste residuali.

#### **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

I ratei passivi, pari ad Euro 18.688, sono principalmente riconducibili a prestazioni ricevute da collaboratori, imposte di bollo nonché commissioni maturate sui rapporti di conto corrente, oltre alla quota di competenza dell'esercizio di utenze.

I risconti passivi, pari ad Euro 299.116, sono unicamente riferibili alla quota di ricavo generato dal riconoscimento del 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.

#### **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:

<b>(Euro)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	686.248	827.845	141.597
Altri ricavi e proventi	178.023	205.265	27.242
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>864.271</b>	<b>1.033.110</b>	<b>168.839</b>

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 827.845, 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 205.265, si riferisce principalmente alle commissioni di portale, ovvero commissioni corrisposte ai portali di prenotazione, e ad altri costi sostenuti dal Gruppo nella gestione degli immobili i quali vengono riaddebitate al proprietario.

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*.

La voce include inoltre, per Euro 40.007 la 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, nonché sopravvenienze passive per Euro 64.270 di cui 15.670 quale effetto di accordi raggiunti con i fornitori.

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:

<b>(Euro)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>Variazione</b>
Materiali igiene e pulizia	3.036	3.830	794
Acquisto carburante	1.616	1.525	(91)
Spese varie appartamenti	45.461	35.109	(10.352)
<b>Totale acquisto merci</b>	<b>50.112</b>	<b>40.464</b>	<b>5.041</b>

### Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

<b>(Euro)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>Variazione</b>
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	225.936	38.390	(187.546)
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	249.848	215.624	(34.224)
Collaborazioni	370.124	330.569	(39.555)
Costi di consulenza	187.722	230.671	42.949
Altri costi	337.775	380.472	42.697
<b>Totale acquisto servizi</b>	<b>1.371.404</b>	<b>1.195.726</b>	<b>(175.678)</b>

### Costi per il godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi, pari ad Euro 142.663, 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.

<b>(Euro)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>Variazione</b>
Affitti e locazioni immobili	75.100	95.013	19.913

Noleggio auto	-	127	127
Noleggio altri beni	3.491	47.523	44.032
<b>Totale costi godimento beni di terzi</b>	<b>78.591</b>	<b>142.663</b>	<b>57.935</b>

### Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

<b>(Euro)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>Variazione</b>
a) salari e stipendi	258.706	156.498	(102.208)
b) oneri sociali	65.042	55.431	(9.611)
c) trattamento di fine rapporto	19.268	21.163	1.895
e) altri costi	3.218	6.800	3.582
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>346.234</b>	<b>239.892</b>	<b>88.236</b>

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:

<b>Organico</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>Variazione</b>
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	30	26	(4)
<b>Totale personale</b>	<b>31</b>	<b>27</b>	<b>(4)</b>

### Ammortamenti

<b>(Euro)</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>Variazione</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	172.793	181.543	8.750
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.958	2.036	78
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>174.751</b>	<b>183.579</b>	<b>101.197</b>

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 46.521, 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 8.849.

### Interessi ed altri oneri finanziari

Nella voce oneri finanziari sono compresi Euro 13.128 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 6.633, e si riferisce interamente alle imposte correnti stimate (IRAP) sul primo semestre.

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

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 prudenziale, 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 annui spettanti agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale della Capogruppo.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	46.000	32.000

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
--	--------

### 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, anche in conseguenza del generale successo delle campagne vaccinali e della generale adozione delle misure di prevenzione e protezione indicate dalle autorità. 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 nettamente più elevati non solo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (**+203%**) ma anche rispetto all'era pre-CoVid. Sono stati infatti registrati 9.150 soggiorni a luglio-agosto 2021 rispetto ai 4.500 del 2020 e ai 5.000 del 2019. Al tempo stesso, il patrimonio immobiliare gestito ha continuato a crescere, raggiungendo le 1.180 unità alla fine di agosto distribuite su quasi 60 località gestite.

Si rammenta inoltre che, nel corso del mese di luglio 2021, CleanBnB ha completato un'operazione di aumento di capitale offerto in opzione ai soci. Il numero complessivo delle nuove azioni sottoscritte è stato pari a 1.655.915, per un controvalore complessivo **dell'aumento di capitale pari a Euro 1.987.098**. E' stata quindi sottoscritta una quota pari al 99,91% del totale delle azioni ordinarie offerte in opzione.

### Evoluzione prevedibile della gestione

L'andamento del primo semestre dell'anno potrebbe risultare poco rappresentativo dell'andamento dell'intero esercizio dato che la Società ha registrato un significativo aumento dei flussi di viaggiatori già a partire dall'estate. Infatti, analizzando i dati preconsuntivi del terzo trimestre 2021 e dall'andamento delle prenotazioni per i prossimi mesi, l'intero 2021 è previsto concludersi con un volume di prenotazioni e soggiorni superiore non solo al 2020, ma anche rispetto agli esercizi precedenti all'emergenza pandemica.

Pur non essendo possibile prevedere l'effettiva evoluzione dell'emergenza epidemiologica 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 si è altresì organizzato per rimodulare la 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.

In ogni caso, al fine di fornire al mercato un'informazione costante e progressiva sull'andamento della gestione, la Società comunicherà senza indugio gli impatti economici e finanziari derivanti dall'evolversi dell'emergenza Covid-19 sulle proprie attività nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento UE 569/2014 (MAR).

La Società resta comunque particolarmente attenta all'evoluzione del mercato di riferimento, e in tal senso proseguirà l'opera di ampliamento della propria offerta al settore degli affitti tradizionali di media/lunga durata, e delle compravendite immobiliari nel settore residenziale. Al tempo stesso la Società seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo, non escludendo in tal senso possibili interventi sul capitale o altre operazioni di acquisizione.

Milano, 29 settembre 2021

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Francesco Zorgno