

The logo for CleanBnB, featuring the brand name in a white, elegant script font centered within a solid dark red rectangular background.

CleanBnB

Gruppo CLEANBNB

Sede legale: via Giuseppe Frua 20 - 20146 Milano (MI)

Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2022

Le cariche sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Francesco Zorgno – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Tatiana Skachko – 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

Luca Luigi Tomasini

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte&Touche S.p.A.

Note:

Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 3 maggio 2022.

Il Collegio Sindacale è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 3 maggio 2022 e resterà in carica fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2024.

La società di revisione Deloitte&Touche S.p.A. è stata nominata dall'Assemblea degli Azionisti in data 3 maggio 2022 fino approvazione del bilancio al 31/12/2024.

RELAZIONE UNICA SULLA GESTIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2022

Vi presentiamo la situazione consolidata annuale del Gruppo CleanBnB al 30 giugno 2022, redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) e 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.

Il semestre concluso al 30 giugno 2022, con ricavi complessivi pari a Euro 3.620.508 (con un **incremento del 250%** rispetto allo stesso periodo del 2021), riporta un risultato netto negativo di Euro 407.235 (in **miglioramento del +51%** rispetto allo stesso periodo del 2021), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 194.493.

La netta crescita dei ricavi rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente è riconducibile essenzialmente al **maggior numero di soggiorni (+260%) gestiti dalle società del Gruppo** nei primi sei mesi dell’anno, e assume particolare significato se si considera il fatto che il portafoglio gestito a fine giugno 2022 risultava superiore di 250 unità (+22%) rispetto a fine giugno 2021: il risultato denota quindi un tasso di occupazione degli immobili nettamente superiore, legato alla **capacità della società di sfruttare nel modo migliore l’opportunità di ripartenza del settore** con l’attenuazione dell’emergenza pandemica.

D’altra parte, si rileva un **miglioramento (+71%) dell’Ebitda**, rispetto alla prima metà del 2021, legato sia al maggior volume d’affari, sia al consolidamento delle misure di incremento dell’efficienza operativa messe in atto negli ultimi due anni.

L’incremento della **Posizione finanziaria netta (PFN)** da € 831 migliaia al 31.12.2021 a **€ 4.783 migliaia (+475%)**, è legato all’aumento della liquidità in cassa per effetto dell’incremento del giro d’affari. Grazie al modello di business della Società, caratterizzato da un ciclo di cassa positivo, il maggior volume di soggiorni gestiti ha infatti comportato maggiori incassi ricevuti dagli ospiti e quindi maggiori disponibilità liquide per la quota parte non ancora versata ai proprietari degli immobili gestiti.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2022 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 30 giugno 2021.

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del primo semestre 2022 CleanBnB ha registrato un’ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha quasi raggiunto **le 1.400 unità distribuite in 60 località** italiane, in massima parte con la formula del “pacchetto FULL” di gestione completa. Il **totale dei soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso dei primi sei mesi dell’anno **è stato pari a 26.583**, con un **incremento del 260% rispetto alla prima metà dell’anno 2021**, e superiore del 248% anche al risultato di metà 2019 (prima dell’impatto della pandemia da CoVid-19). Questo risultato operativo si è riflesso anche nel **volume di gross booking**, ovvero gli incassi dagli ospiti per i soggiorni gestiti, che **hanno superato quota 10.2 milioni di Euro** (circa il quadruplo rispetto al primo semestre 2021, e il triplo rispetto alla prima metà del 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 via Giuseppe Frua n. 20, per quanto riferibile alle attività di coordinamento generale, di *revenue management* e di *corporate property management*, mentre viene svolta presso le sedi locali e 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 nell’ambito di una migliore definizione degli assetti organizzativi delle attività.

A partire dal 2019, tali società controllate, hanno assunto un ruolo sempre più rilevante nel modello di sviluppo del progetto, ruolo consolidatosi nel corso degli anni successivi. 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

Il primo trimestre 2022 si è rivelato per il turismo internazionale **un periodo di crescita caratterizzato da ritmi sostenuti** che hanno portato gli arrivi internazionali a raggiungere quota 117 milioni, di cui circa 47 milioni registrati a marzo, a segnare l’accelerata della ripresa che si stima possa raggiungere il valore di 1,4 miliardi di arrivi del 2019 nel corso del 2023.

Nonostante una congiuntura economica difficile e un contesto geopolitico segnato da un conflitto che sta avendo ripercussioni economiche importanti a livello globale, **il 2022 - con una stima di 1,05 miliardi di arrivi turistici che rappresentano circa il 70% di quelli del 2019 - è considerato dunque l'anno di ripresa del turismo internazionale**, che si ipotizza guidata ancora per la maggior parte dal **turismo domestico** che ha caratterizzato il 2020 e anche il 2021, anno che ha rappresentato una prima concreta ripartenza del settore turistico post-pandemia, dopo l'eccezionale contrazione del 2020.

In Italia, gli arrivi e le presenze internazionali erano già tornati a crescere nel 2021, con 78,5 milioni di arrivi - di cui soltanto il 35% erano stranieri (-60% rispetto al 2019) - e 89 miliardi di euro di spesa, di cui 23,2 miliardi da turisti stranieri. **Nel primo semestre del 2022, la spesa dei viaggiatori internazionali ha continuato a risalire**, raggiungendo all'incirca la metà di quella del periodo pre-pandemico e ampliando così la quota del mercato italiano che è diventato quarto paese al mondo per entrate dopo Stati Uniti, Francia e Spagna. Questa tendenza positiva, guidata soprattutto dal mercato UE, nei mesi estivi ha accelerato e il turismo straniero ha visto oltre al ritorno degli Americani, un ritmo di crescita particolarmente sostenuto: nel solo mese di giugno 2022 gli stranieri hanno superato i nove milioni, quasi 800 mila presenze in più sul 2019, l'ultimo anno prima della pandemia (dati CNA turismo).

Questa componente importante di turismo straniero contribuisce ad **alimentare il trend di crescita costante del mercato turistico italiano** che, nelle elaborazioni di Scenari Immobiliari su dati ISTAT, nel 2022 dovrebbe superare 90 milioni di arrivi e 350 milioni di presenze. Si tratta di valori ancora complessivamente inferiori a quelli del 2019 ma in decisa risalita, anche per alcuni comparti, come quello alberghiero che avevano sofferto una contrazione maggiore per effetto della pandemia.

Certamente l'industria turistica è continuamente messa a dura prova dal caro energia, dalle condizioni di finanziamento, peggiorate, e dall'elevata inflazione, ma **il segmento del turismo in appartamento che già nel 2021 ha recuperato molto più rapidamente e in misura maggiore rispetto agli altri comparti della ricettività, consolida il trend di crescita** con +2,5% di notti prenotate in Italia per l'estate 2022, rispetto al trimestre giugno-settembre del 2019 (fonte Airdna) e migliora le performance con ricavi medi e tassi di occupazione in salita.

In questo quadro di generale ripresa e di riconferma della domanda turistica in Italia, si sono ulteriormente delineate **alcune tendenze che hanno caratterizzato l'andamento del mercato**, tra cui, in particolare, la ricerca di sicurezza, flessibilità e garanzie, spazi più ampi, viaggi più lunghi e una maggiore predisposizione alla ricerca di qualità ed esperienze, e infine una crescente attenzione alla sostenibilità.

Anche alla luce di questi trend di mercato, il comparto degli affitti brevi ha rilevato oltre a una domanda in crescita continua, **un'ulteriore selezione dell'offerta**, con l'uscita dal mercato di immobili non allineati ai nuovi standard richiesti dalla clientela e gestiti in modo non professionale: nella prima metà del 2022, si è registrato il 7% di pernottamenti in più in una casa vacanza italiana rispetto allo stesso periodo del 2019 e l'occupazione a giugno ha raggiunto livelli record per il nono mese consecutivo. **A giugno 2022, inoltre, il mercato italiano dello short term rental ha registrato una crescita dell'87,9% delle notti prenotate rispetto a giugno 2021**. Sempre nell'ambito dell'offerta si segnala una crescita anno su anno del 15,4% degli annunci

disponibili sul territorio italiano, anche se rispetto a giugno 2019 l'offerta italiana (-16,2%) deve ancora recuperare il ritmo della domanda (+6,8%) e ad agosto 2022 risulta ancora inferiore del 24% rispetto ad agosto del 2019 portando i più elevati tassi di occupazione mai registrati prima in Italia.

D'altra parte, **il mercato si è rilevato estremamente selettivo, premiando i gestori professionali come CleanBnB** capaci di proporre un'offerta qualificata a proprietari e ospiti, condizione che sta generando inoltre interessanti opportunità di estensione del portfolio anche attraverso l'aggregazione di operatori attivi in diverse località italiane.

La combinazione di tassi di occupazione più alti (+ 12,9% rispetto a giugno 2019) per la minore offerta e di una domanda sempre molto elevata nel comparto del vacation rental, ha avuto come conseguenza **la crescita delle tariffe medie giornaliere che a giugno 2022 registrano un +5,4% rispetto a giugno 2019** (dati AIRDNA). Questa è una tendenza rilevata a livello globale dall'inizio della pandemia: gli ospiti tendono a passare dalla ricerca di piccoli appartamenti a case e ville più grandi, anche fuori dai centri cittadini, spesso per viaggiare con tutta la famiglia e avere uno spazio più ampio e sicuro. Le tariffe sono state influenzate anche dal cosiddetto "revenge travel": gli ospiti sono disposti a spendere un po' di più per un soggiorno di livello più elevato dopo anni di domanda repressa e restrizioni e non sembrano tra l'altro toccati dalla incertezza economica, tensioni geopolitiche, un'ondata di caldo record che ha colpito tutta l'Europa e prezzi in aumento del gas. Questi maggiori ricavi consentono ai proprietari invece un lieve recupero sui rincari delle bollette.

Guardando infine agli ultimi dati del 2022, l'Europa meridionale sta registrando forti incrementi di ritmo rispetto allo scorso anno. In tale contesto l'Italia gioca un ruolo di particolare rilievo con sei delle prime dieci destinazioni per crescita della domanda.

Il 2022 si conferma dunque un anno in crescita per il settore in cui opera la società.

In un periodo di forte ripresa del turismo sia in Italia che a livello globale e nonostante le preoccupazioni per il rallentamento economico e l'aumento dei prezzi, **il mondo delle case vacanza e degli alloggi in affitto sembra aver ripreso slancio**, superando di gran carriera i risultati pre Covid.

- **Airbnb registra un record di 100 milioni di notti prenotate** e un fatturato di 2,1 miliardi di dollari nel secondo trimestre, il più redditizio di sempre con un utile netto di 379 milioni di dollari, un miglioramento di quasi 700 milioni di dollari rispetto al secondo trimestre 2019: le entrate nel secondo trimestre sono aumentate di oltre il 70% dal secondo trimestre del 2019. Di conseguenza Airbnb annuncia un programma di riacquisto di azioni da 2 miliardi di dollari. Tra gli elementi trainanti **la rapida crescita dei soggiorni di lunga durata** (28 giorni o più) aumentati di quasi il 25% rispetto a un anno fa e di quasi il 90% rispetto al secondo trimestre del 2019. **In salita anche gli annunci attivi per le destinazioni "non urbane"**: +50% rispetto al secondo trimestre del 2019. Non da meno comunque il ritorno della domanda nelle città. Complessivamente, le notti e le esperienze prenotate sono cresciute del 24% rispetto al secondo trimestre del 2019, mentre le inserzioni attive sono cresciute del 23% nello stesso periodo.

- A testimonianza di quanto questo comparto sia stato capace di acquistare peso crescente nel mercato del turismo nazionale, nel 2021 si contano **1,37 milioni di nuovi contratti di nuovi contratti di locazione**, in aumento di oltre il 6% sull'anno precedente, di questi circa 250 mila sono di breve durata, in aumento del 12%. Si riaccende dunque l'interesse verso le locazioni brevi con una previsione di un incremento del 105% di contratti di locazione breve nel 2022 rispetto al 2021 (Stima di Scenari Immobiliari) e i proprietari sono nuovamente molto fiduciosi rispetto alle potenzialità del mercato.
- Gli ultimi dati di AirDNA, infine, anticipano un 2022 di recupero totale rispetto al 2019 per la maggior parte dei paesi europei nel comparto del vacation rental, Italia inclusa.

Tra i principali effetti collaterali alla pandemia, nel settore di riferimento dal Gruppo, si confermano i trend già rilevati nel secondo semestre del 2021, ovvero:

- **Uno scenario competitivo profondamente cambiato** risultato della selezione significativa tra gli operatori di questo comparto, indotta dalle misure restrittive del 2020-2021 e dalle aumentate necessità in termini di efficienza dei processi e razionalizzazione dei costi, che ha ridotto l'offerta di immobili sul mercato premiando i gestori professionali come CleanBnB, che hanno evidenziato una fortissima capacità di resistenza e capaci di proporre un'offerta qualificata a proprietari e ospiti.
- Il ritorno dei turisti ha **riacceso l'interesse dei proprietari e degli investitori verso l'affitto breve**.
- Il nuovo turista 4.0 ha esigenze legate alla prossimità ma anche richieste maggiori in termini di privacy, sicurezza, comfort abitativo ed è alla ricerca di nuove prospettive.
- Nel superamento della fase acuta dell'emergenza sanitaria si stanno delineando e talvolta solidificando delle *tendenze abitative* emerse durante il periodo di maggiore tensione dovuta alla diffusione del virus. Sono attese ricadute che coinvolgeranno il settore degli affitti brevi, anche per periodi maggiori rispetto a quelli di vacanza, per dare risposta a chi cercherà soluzioni abitative temporanee per le attività di smartworking in zone dove la qualità della vita è considerata maggiore o, viceversa, per chi necessiterà di spazi in prossimità degli uffici nei momenti di esigenza di contatto con la società e con i colleghi.
- Questa situazione ha generato interessanti opportunità di espansione del portafoglio per CleanBnB, che ha ampliato il ventaglio delle opportunità di soggiorno inserendo nuove località e ha consolidato la posizione nella gestione di appartamenti e immobili di pregio che affianca il settore gestione ville di lusso e l'avvio di strutture con più unità abitative.
- 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.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Il numero di soggiorni gestiti è stato **pari a 26.583, in netta crescita rispetto al primo semestre del 2022 (+260%)**, soprattutto per effetto dell'incremento del numero di viaggiatori verificatosi fin dall'inizio dell'anno. Il semestre si è quindi chiuso con **un netto incremento dei ricavi** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, che, complessivamente, **sono passati da Euro 1.033.110 a Euro 3.620.508 (+250% rispetto al primo semestre 2021)**. 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 10.2 milioni (pari quasi quanto al risultato dell'intero anno 2021), mentre il dato, nel primo semestre dello scorso anno si era attestato ad Euro 2.8 milioni.

Il risultato del semestre in termini di Ebitda (Euro -184.148) è ancora negativo ma in netto miglioramento (+71%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, ed 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 2021 e proseguite anche nella prima metà dell'anno 2022.

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.

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		
	30/06/2022	30/06/2021
Valore della produzione	3.620.508	1.033.110
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(184.148)	(632.132)
Risultato operativo (EBIT)	(378.641)	(815.711)
Risultato netto	(407.235)	(826.623)
Indicatori Patrimoniali		
	30/06/2022	31/12/2021
Attivo fisso	1.073.401	1.168.907
Patrimonio netto	1.182.087	1.588.971
Posizione finanziaria netta	(4.783.235)	(2.849.895)

Principali dati economici consolidati

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

Conto economico riclassificato		
	30/06/2022	30/06/2021
Ricavi caratteristici	3.393.705	827.845
Altri ricavi	226.803	205.265
Totale Valore della produzione	3.620.508	1.033.110
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(104.696)	(40.464)
Costi per servizi	(2.980.629)	(1.195.726)
Costi per godimento beni di terzi	(66.221)	(142.664)
Costi per il personale	(514.293)	(239.892)
Oneri diversi di gestione	(138.809)	(46.520)
Totale Costi della produzione	(3.804.649)	(1.665.266)
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(184.141)	(632.156)
Ammortamenti e svalutazioni	(194.493)	(183.579)
Risultato operativo (EBIT)	(378.634)	(815.735)
Altri proventi finanziari	8.816	8.849
Interessi e altri oneri finanziari	(28.742)	(13.128)
Rettifiche di valore	(7)	24
Risultato Ante Imposte	(398.567)	(819.990)
Imposte	(8.668)	(6.633)
Risultato Netto	(407.235)	(826.623)

Principali dati patrimoniali consolidati

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	30/06/2022	31/12/2021
Immobilizzazioni immateriali	1.063.915	1.156.857
Immobilizzazioni materiali	8.436	9.500
Immobilizzazioni finanziarie	1.050	2.550
Attivo Fisso	1.073.401	1.168.907
Crediti verso clienti	272.211	108.011
Crediti tributari	36.477	176.913
Crediti diversi	88.581	246.113
Ratei e risconti attivi	24.475	18.401
Attività correnti	421.744	549.438
Debiti verso fornitori	1.181.725	1.028.045
Debiti tributari	377.697	235.865
Debiti verso istituti previdenziali	20.976	32.115
Debiti diversi	3.169.502	1.303.072
Ratei e risconti passivi	221.573	264.820
Passività correnti	4.971.473	2.863.918
Capitale Circolante Netto	(4.549.729)	(2.314.480)
Trattamento di Fine Rapporto	124.820	115.352
Capitale Investito Netto	(3.601.148)	(1.260.925)
Posizione Finanziaria Netta	(4.783.235)	(2.849.895)
Patrimonio Netto	1.182.087	1.588.971
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(3.601.148)	(1.260.925)

Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 (in Euro):

Posizione finanziaria netta		
	30/06/2022	31/12/2021
A Disponibilità Liquide	(5.876.147)	(3.910.378)
B Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(2.522.034)	(2.677.411)
D Liquidità (A + B + C)	(8.398.181)	(6.587.788)
Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non		
E corrente)	2.564.756	2.534.584
Parte corrente del debito finanziario non		
F corrente	315.253	311.720
G Indebitamento finanziario corrente (E + F)	2.880.010	2.846.304
Indebitamento finanziario corrente netto		
H (G - D)	(5.518.171)	(3.741.484)
Debito finanziario non corrente (esclusa la		
I parte corrente e gli strumenti di debito)	734.936	891.589
J Strumenti di debito	-	-
Debiti commerciali e altri debiti non		
K correnti	-	-
Indebitamento finanziario non corrente (I		
L + J + K)	734.936	891.589
M Totale indebitamento finanziario (H + L)	(4.783.235)	(2.849.895)

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. Tale protocollo, integrato di volta in volta secondo le disposizioni emanate dalle autorità, è stato strettamente osservato per tutta la durata della pandemia anche nel corso del primo semestre 2022.

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 corso del primo semestre 2022 il Gruppo, in considerazione del momento di forte ripresa del mercato, ha concentrato le attività di sviluppo essenzialmente alla messa a regime degli investimenti già effettuati negli esercizi precedenti, quali piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società, oltre all'analisi delle opportunità di aggregazione con altri operatori. Ogni ulteriore attività di sviluppo è stata posticipata al periodo successivo, fatta salva l'opportuna rivalutazione dello stato del mercato in funzione dell'evoluzione delle condizioni sanitarie e geopolitiche in cui ci si trova ad operare.

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 precedente esercizio 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;

- nel corso del mese di luglio 2021, CleanBnB ha comunque 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**.

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.

Fattori ESG di Sostenibilità

Da molti anni al centro del dibattito internazionale si è posta la necessità di favorire lo sviluppo di un modello di sviluppo economico che consideri e includa i fattori di carattere ambientale, sociale e le buone prassi di governo aziendale (c.d. fattori ESG – Environmental, Social and Governance). Sotto questo profilo la “lunga marcia” della sostenibilità può convenzionalmente dirsi aver preso le mosse dal Rapporto del 1987 della World Commission on Environment and Development (Rapporto Brundtland) in cui è stato enucleato il concetto di “sostenibilità” o “sviluppo sostenibile” come “sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni”.

Il settore turistico è stato uno dei precursori in merito al dibattito ESG, influenzato dallo sviluppo del turismo sostenibile e consapevole dell'impatto ambientale dei propri consumi elevati. Nel maggio 2020 l'Organizzazione Mondiale del turismo delle Nazioni Unite ha lanciato il programma “One Planet vision for a responsible recovery of the tourism sector”, con l'obiettivo di trasformare il turismo in un'azione efficace sul clima, puntando in particolare sul dimezzamento delle emissioni entro il 2030 e altre iniziative di valore a livello globale sono state attivate per azioni riguardanti diritti umani, occupazione giovanile, cambiamento climatico e gestione delle risorse idriche.

Riflessioni che è necessario sempre più fare in vista delle previsioni di aumento dei flussi di viaggiatori ipotizzato per i prossimi anni dopo il rallentamento causato dalle restrizioni e chiusure dovute al periodo pandemico, ma anche guardando alle nuove necessità dei viaggiatori emergono necessità ormai consolidate post pandemia tra cui la costante crescita dell'attenzione e della ricerca di soluzioni di viaggio ed esperienze sempre più sostenibili e significative. I viaggiatori cercano sempre più soluzioni di viaggi che sposino il valore

della sostenibilità, i consumatori vogliono avere sempre più consapevolezza sull'impatto ambientale dei propri viaggi.

L'ottica della sostenibilità diventa pertanto la chiave di volta per consolidare la ripresa e l'attenzione delle aziende di un settore decisivo per l'economia del Paese, e deve essere rivolta necessariamente a mettere basi solide per affrontare il turismo che verrà con responsabilità e consapevolezza.

Già a ottobre 2021, in un contesto di prenotazioni in forte crescita e un deciso allentamento delle restrizioni agli spostamenti ed eventi, CleanBnB ha presentato il Report di Sostenibilità 2020, che è arrivato alla sua terza edizione 2022, con il quale intende fornire una rappresentazione degli impatti sociali, ambientali ed economici e monitorarli per migliorare costantemente la propria azione.

Scrivere e divulgare il Report di Sostenibilità è un investimento che crea valore per l'impresa, uno strumento che testimonia la responsabilità e l'affidabilità di un soggetto economico in sintonia con il contesto sociale.

Pensare in ottica sostenibile vuol dire attenzione agli aspetti finanziari, al personale, all'ospite, all'ambiente, allo sviluppo delle località in armonia con il contesto socio-economico che le circonda. Il PNRR, che assegna al Turismo 4.0 2,4 miliardi di euro per investimenti finalizzati ad elevare la qualità delle strutture turistico-ricettive e dei servizi turistici, indica come obiettivo di fondo lo sviluppo dell'offerta turistica in funzione della sostenibilità ambientale e della digitalizzazione dei servizi. La pandemia da CoVid-19 ha evidenziato che il bilancio di un'impresa come CleanBnB, così legata al territorio, debba dare sempre più rilievo al suo impegno verso la collettività e gli Stakeholder e come sia stato importante aver dato rilievo al concetto di responsabilità sociale d'impresa.

Il Report di Sostenibilità affianca il tradizionale bilancio d'esercizio e illustra, con dati e informazioni, la capacità dell'azienda di creare valore non solo in un'ottica economica ma anche sotto il profilo sociale, ambientale, di tutela del lavoro, di valorizzazione delle risorse umane, di capacità di crescita e di innovazione.

Più in generale, sempre in termini di sostenibilità, la gestione di CleanBnB è improntata a salvaguardare l'igiene e la sanità degli immobili secondo i massimi standard di settore, anche in considerazione delle misure di prevenzione contro il CoVid-19. Inoltre, sono state attivate diverse iniziative finalizzate al risparmio energetico, è stato redatto un documento interno contenente le principali guidelines dei comportamenti in sicurezza ed ecosostenibili, la società è impegnata nella corretta gestione e nell'ordinato smaltimento dei rifiuti nel pieno rispetto delle previsioni di legge, oltre che nella sensibilizzazione dei collaboratori ad adottare buone pratiche di raccolta e riciclo.

Il ruolo degli affitti brevi è, infatti, stato sempre più decisivo per una ripartenza del turismo in sicurezza ma anche in armonia con l'ambiente, la comunità e le culture locali, favorendone la crescita e lo sviluppo nel pieno rispetto delle città e delle località turistiche e in linea con i consolidati trend di mercato che in tutto il 2021 e nel primo semestre 2022 hanno confermato la richiesta di "un viaggio diverso", fatto di località nuove e più disperse, soggiorni più lunghi e flessibili, con una crescente attenzione alla sostenibilità, nella ricerca delle soluzioni di spostamento e abitative ma anche di esperienze sempre più sostenibili e significative.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

L'estate del 2022 si è distinta dalle precedenti per il ritorno del turismo internazionale: 2,6 milioni di prenotazioni aeree internazionali verso l'Italia, provenienti principalmente da Stati Uniti (26%), Germania (13%) e Inghilterra (10%), evidenziano una significativa ripresa del settore rispetto alle difficili estati precedenti, con un divario da colmare pari al 25% rispetto ai volumi dell'estate del 2019. Ad agosto, le prenotazioni aeree internazionali verso l'Italia hanno superato le 720 migliaia, di cui il 47% proveniente complessivamente dai turisti statunitensi, tedeschi e inglesi. Con tali volumi, l'Italia si posiziona al secondo posto come destinazione europea preferita, dietro solo alla Spagna (922 migliaia). Le prenotazioni aeree internazionali verso l'Italia a settembre (809 migliaia) segnano un netto incremento rispetto al 2021 (+140%) ed al 2020 (+193%) con un ritardo rispetto al 2019 (-20%) riconducibile in buona parte all'assenza della quasi totalità del turismo russo e cinese (69 migliaia nel 2019 vs 2 migliaia nel 2022).

In questo contesto, la Società ha registrato il record di presenze nei mesi di luglio e agosto in tutte le località gestite, con oltre 14.800 soggiorni (+62% rispetto ai 9.150 dello stesso periodo del 2021). Il rinnovato clima di fiducia nel comparto degli affitti brevi ha spinto anche l'ulteriore espansione del portafoglio gestito dalla Società, che ad agosto ha superato le 1.500 unità gestite direttamente e in esclusiva arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti.

Evoluzione prevedibile della gestione

In un contesto di netta ripresa dei viaggi e dei soggiorni anche in bassa stagione la Società mantiene comunque uno stretto monitoraggio dell'emergenza epidemiologica da CoVid-19 e della crisi geopolitica in Ucraina, non potendone prevedere l'evoluzione 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, e 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.

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 operazioni di aggregazione con altri operatori.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

CLEANBNB SPA

Via G. Frua 20/2014A Milano
Milano 28 settembre 2022
P.IVA 0930537095



Gruppo CLEANBNB

Situazione consolidata al 30 giugno 2022

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	30/06/2022	31/12/2021
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	582.226	684.691
2) costi di sviluppo	468.198	456.982
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.737	1.795
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	11.753	13.390
Totale immobilizzazioni immateriali	1.063.915	1.156.857
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari		
4) altri beni	8.436	9.500
Totale immobilizzazioni materiali	8.436	9.500
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate		
d-bis) altre imprese	-	1.500
2) crediti		
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.050	1.050
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.050	2.550
Totale immobilizzazioni (B)	1.073.401	1.168.907
C) Attivo circolante		
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	272.211	108.011
5-bis) crediti tributari	36.477	176.913
5-ter) Crediti per imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	88.581	246.113
Totale crediti	397.269	531.037
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) Altri titoli	2.522.034	2.677.411
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	5.714.727	3.800.086
3) danaro e valori in cassa	161.420	110.291
Totale disponibilità liquide	5.876.147	3.910.378
Totale attivo circolante (C)	8.795.450	7.118.825
1) Risconti attivi	20.237	11.040
2) Ratei attivi	4.238	7.361
D) Ratei e risconti	24.475	18.401
Totale attivo	9.893.326	8.306.133

PASSIVO	30/06/2022	31/12/2021
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	86.168	86.167
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.677.371	4.852.345
IV) -Riserva legale	-	-
VI – Altre riserve		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(203.887)	(312.344)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo es. 2020 - DL 8/4/2020	(1.970.331)	(1.858.976)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(407.235)	(1.178.221)
Totale patrimonio netto (A)	1.182.087	1.588.971
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	12	5
Totale fondi per rischi e oneri (B)	12	5
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	124.820	115.352
D) Debiti		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	2.880.010	2.846.298
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	734.924	891.589
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	105.003	156.672
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.181.725	1.028.045
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	377.697	235.865
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	20.976	32.115
14) altri debiti	3.064.499	1.146.400
Totale debiti (D)	8.364.833	6.336.985
E) Ratei e risconti	221.573	264.820
Totale passivo	9.893.326	8.306.133

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	30/06/2022	30/06/2021
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.393.705	827.845
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	226.803	205.265
Totale valore della produzione (A)	3.620.508	1.033.110
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	104.696	40.464
7) Per servizi	2.980.629	1.195.726
8) Per godimento di beni di terzi	66.221	142.664
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	391.324	156.498
b) oneri sociali	95.744	55.431
c) trattamento di fine rapporto	24.174	21.163
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	3.050	6.800
Totale costi per il personale	514.293	239.892
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	192.391	181.543
b) ammortamento immobilizzi materiali	2.102	2.036
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	194.493	183.579
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	138.809	46.520
Totale costi di produzione (B)	3.999.142	1.848.845
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(378.634)	(815.735)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
d) altri proventi diversi dai precedenti		
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	8.816	8.849
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	28.382	13.128
17-bis) Utile e perdite su cambi	(360)	-
Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)	(19.926)	(4.279)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		

d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati	(7)	24
19) Svalutazioni		
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)	(398.567)	(819.990)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(8.668)	(6.633)
a) Imposte correnti		
b) Imposte relative a esercizi precedenti		-
d) Imposte anticipate		-
Totale imposte sul reddito	(8.668)	(6.633)
21) Utile/(Perdita) d'esercizio	(407.235)	(826.623)
Utile d'esercizio di Gruppo	(407.235)	(826.623)
Utile d'esercizio di terzi	-	-

RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	30.06.2022	30.06.2021
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(407.235)	(826.623)
Imposte sul reddito	(8.668)	(6.633)
Interessi passivi/(attivi)	19.926	4.279
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(395.977)	(828.977)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	7	(25)
Ammortamenti delle immobilizzazioni	194.493	183.579
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	9.469	18.131
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	203.968	201.685
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(192.009)	(627.292)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(164.200)	(31.783)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	153.679	(41.040)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(6.074)	(35.317)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(43.247)	(39.610)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	2.460.276	554.320
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.400.434	406.570
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.208.425	(220.722)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(19.566)	(4.279)
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	-
Totale altre rettifiche	(19.566)	(4.279)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.188.859	(225.001)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.039)	(573)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(99.448)	(16.499)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	-	-
(Investimenti)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(100.487)	(17.072)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti verso banche	(122.954)	1.511.742
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	351	951
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(122.602)	1.512.693
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.965.769	1.270.620
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.800.086	166.701
Danaro e valori in cassa	110.291	44.174
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.910.378	210.875
Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.714.727	1.432.915
Danaro e valori in cassa	161.420	48.580
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.876.147	1.481.495

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2021

Premessa

La Situazione Consolidata al 30 giugno 2022 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 2022, che evidenzia una perdita d’esercizio pari a Euro 407.235 e un patrimonio netto consolidato di Euro 1.182.087, è stata predisposta nel presupposto della continuità aziendale.

Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale

Appare utile, al riguardo, ricordare che nel corso dell’esercizio 2021, in considerazione del contesto di relativa incertezza ancora evidente nel primo semestre dello scorso anno, il Gruppo CleanBnB ha messo in atto alcune misure volte all’incremento della liquidità e al rafforzamento patrimoniale. In particolare, 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. Successivamente, nel mese di luglio 2021 la Società 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.

L’alleggerimento delle misure di emergenza verificatosi alla fine del primo semestre 2021, e la decisa ripresa del settore nella seconda metà dell’anno, ha comportato risultati tali da permettere una graduale ricostituzione del capitale circolante nel corso del 2021, e di conseguenza non è stato necessario intaccare se non in minima parte i fondi raccolti nel corso del 2021 tramite le sopra citate operazioni di finanziamento e di aumento di capitale.

L’andamento delle attività nel corso del 2021 e del primo semestre 2022 è di fatto risultata in linea con il budget elaborato dagli Amministratori per il periodo 2021-2024, nel quale si prevedeva per l’anno 2022 un’ulteriore crescita rispetto al 2021 passato sia in termini di soggiorni sia del proprio portafoglio di immobili gestiti ma anche che nel volume di gross booking, ovvero gli incassi dagli ospiti per i soggiorni gestiti. Tali fattori, unitamente ad una politica di contenimento dei costi fissi, già avviata nel corso degli esercizi passati,

hanno consentito al Gruppo di migliorare la propria marginalità operativa (in termini di EBITDA margin) seppur non determinando ancora il raggiungimento dell'obiettivo di pareggio. Le proiezioni per la seconda metà dell'anno 2022 si fondano su una serie di fattori già accertati nel primo semestre o comunque in fase di consolidamento, quali:

- (i) definitivo alleggerimento dell'emergenza per effetto delle campagne vaccinali;
- (ii) maggiore preparazione della popolazione a fronteggiare l'emergenza anche in caso di nuove ondate pandemiche nella seconda metà dell'anno;
- (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, 2021 e 2022.

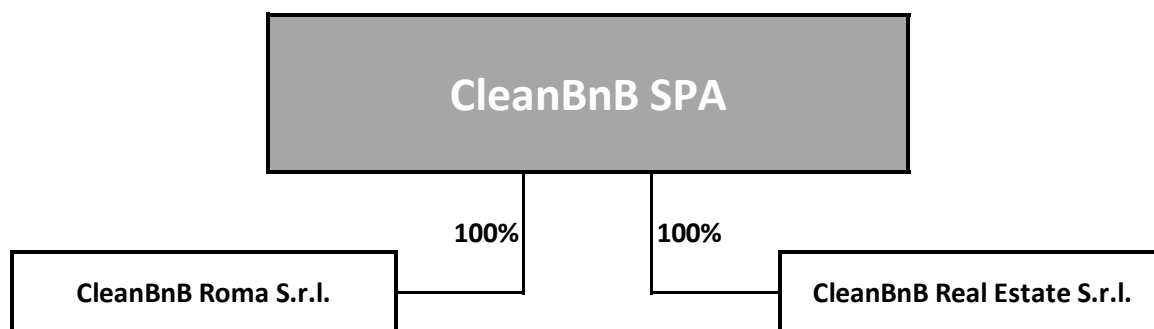
In tale contesto il fabbisogno di cassa per la seconda metà dell'anno 2022 del Gruppo di cui la Società fa parte potrà essere fronteggiato, oltre che dai flussi di cassa della gestione operativa, anche dalla cassa disponibile, nonché dalle linee di credito in essere. A riguardo gli Amministratori precisano che la linea di finanziamento ottenuta da Banca Progetto nei primi mesi del 2021 è stata utilizzata in minima parte, mentre i capitali raccolti nel mese di luglio 2021 non sono stati intaccati.

Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nella prima metà del 2022, gli Amministratori ritengono sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per tutto l'esercizio corrente nonché il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge, fermo restando che anche per l'esercizio 2022 si prevede di non raggiungere un risultato di pareggio.

Gli Amministratori manterranno un costante monitoraggio sull'evoluzione della situazione attuale e dei fattori presi in 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 2022, data di riferimento del presente bilancio:



La Situazione Consolidata del Gruppo comprende le situazioni economiche e patrimoniali alla data di riferimento del 30 giugno 2022 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 2021.

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 2022 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 2022 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 2022.

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 immobilizzazioni immateriali
Costo	1.036.536	889.629	2.100	16.500	1.944.765
F.do ammortamento	351.845	432.647	305	3.110	787.907
Valore di inizio esercizio	684.691	456.982	1.795	13.390	1.156.857
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi/decrementi per acquisizioni	-	99.448	-	-	99.448
Ammortamento dell'esercizio	102.465	88.231	58	1.636	192.391
Totale variazioni	102.465	187.680	58	1.636	291.839
Valore di fine esercizio					
Costo	1.036.536	989.077	2.100	16.500	2.044.213
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	454.310	520.878	363	4.746	980.298
Valore di bilancio	582.226	468.199	1.737	11.754	1.063.915

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 struttura organizzativa 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 1.737, 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	31.12.2021	Incrementi	Decrementi	30.06.2022
Altri beni	9.500	1.038	2.102	8.436
Totali	9.500	1.038	2.102	8.436

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	19.797	19.797
F.do ammortamento	10.297	10.297
Valore di inizio esercizio	9.500	9.500
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi/decrementi per acquisizioni	1.038	1.038
Ammortamento dell'esercizio	2.102	2.102
Totale variazioni	-1.064	-1.064
Valore di fine esercizio		
Costo	20.835	20.835
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.399	12.399
Valore di bilancio	8.436	8.436

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 2022 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

Crediti verso clienti

Al 30 giugno 2022, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 272.211 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 36.477, si riferiscono principalmente a crediti IVA, per 29.940, maturati al termine del periodo in relazione alle attività operative condotte dalle società del Gruppo, alla quota relativa

a crediti per ritenute erariali subite dalle società del gruppo, pari ad Euro 4.922 e, infine, il saldo include inoltre in via residuale importi minori per crediti fiscali.

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 2022.

Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 88.581 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 15.082 per depositi cauzionali;
- Euro 30.847 relativi ad anticipi corrisposti a fornitori con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del secondo semestre 2022;
- Euro 42.653 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	272.211	-	272.211
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	36.477	-	36.477
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	88.581	-	88.581
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	397.269	-	397.269

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	31.12.2021	Variazioni nell'esercizio	30.06.2022
Altri titoli non immobilizzati	2.677.411	155.377	2.522.034
Totale	2.677.411	155.377	2.522.034

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 2022 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

<i>(Euro)</i>	31.12.2021	variazioni dell'esercizio	30.06.2022
Depositi bancari e postali	3.800.086	1.914.641	5.714.727
Denaro e valori in cassa	110.291	51.129	161.420
Totale disponibilità liquide	3.910.378	1.965.770	5.876.147

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 20.237, includono principalmente la quota di competenza dei periodi successivi di spese assicurative (Euro 6.742), per locazioni (Euro 4.753), per canoni di licenze software (8.288) e altre spese di carattere amministrativo (Euro 454).

I **ratei attivi**, pari ad Euro 4.238, sono esclusivamente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 30 giugno 2022.

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 (warrant)	Risultato del periodo	Valore di fine periodo
Capitale	86.167	-	1	-	86.168
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	4.852.345	(1.175.324)	350	-	3.677.371
Altre riserve	-	-	-	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.171.320)	(2.897)	-	-	(2.174.217)
Utili (perdite) del periodo	(1.178.221)	1.178.221	-	(407.235)	(407.235)
Totale patrimonio netto consolidato	1.588.972	-	351	(407.235)	1.182.087

Si segnala che l'Assemblea della Capogruppo, CleanBnB S.p.A., riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 3 maggio, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 e di coprire la perdita di esercizio, pari ad Euro 1.175.323, mediante utilizzo di parte della riserva sovrapprezzo azioni, che di conseguenza si è decrementata da Euro 4.852.345 a Euro 3.677.022.

Tra le altre variazioni si rileva la parziale esecuzione durante il Terzo Periodo di Esercizio dei “Warrant CleanBnB 2019 –2023”, codice ISIN n. IT0005377376 (“Warrant”), conclusosi in data 27 maggio 2022, sono stati esercitati n. 133 Warrant e sono quindi state assegnate n. 133 azioni CleanBnB di compendio, al prezzo di Euro 2,64 per azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 351.

In conseguenza di quanto sopra indicato, il capitale sociale di CleanBnB si è incrementato fino ad Euro 86.168 composto da n. 8.616.840 azioni ordinarie prive di valore nominale.

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

(Euro)	Patrimonio netto 2022	Risultato d'esercizio 2022	Patrimonio netto 2021	Risultato d'esercizio 2021
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	1.418.116	(278.006)	1.695.770	(1.175.323)
Eliminazione delle partecipazioni controllate	(5.000)	-	(5.000)	-
Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate	(231.029)	(129.229)	(101.800)	(2.898)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo	1.182.087	(407.235)	1.588.970	(1.178.221)

FONDI PER RISCHI ED ONERI

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

(Euro)	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	5	5
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	7	7
Totale variazioni	7	7
Valore di fine esercizio	12	12

L'importo di Euro 12 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 30 giugno 2022 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)	30.06.2022
Saldo al 31.12.2021	104.229
Accantonamento dell'esercizio	20.078
Utilizzi dell'esercizio	10.567
Totale trattamento di fine rapporto	113.739

DEBITI

Nella Situazione Consolidata al 30 giugno 2022, 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 25.488 principalmente relativi a soggetti comunitari.

(Euro)	31.12.2021	variazioni dell'esercizio	30.06.2022
Debiti verso le banche:	3.737.887	(122.953)	3.614.934
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	2.846.298	33.712	2.880.010
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	891.589	(156.665)	734.924
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	156.672	(51.669)	105.003
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.028.045	153.680	1.181.725
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	235.865	141.832	377.697
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	32.115	(11.139)	20.976
Altri debiti	1.146.400	1.918.099	3.064.499
Totale debiti	6.336.985	2.027.849	8.364.833

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 nel corso del 2021. Nel corso del 2022 la società ha regolarmente ripreso il pagamento della quota capitale.

La Società, nel corso dell'esercizio precedente, ha inoltre negoziato e poi sottoscritto una nuova linea di finanziamento da Euro 1.000.000 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 2022, per complessivi Euro 2.564.756 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 2.846.298, mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 891.589.

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 1.181.725, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 582.563. Tali debiti sono in massima parte debiti ricorrenti e non scaduti dovuti alle attività di gestione del primo semestre 2022, esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti verso erario

I debiti tributari, pari ad Euro 377.697, sono composti principalmente dal debito a titolo di IRAP, complessivamente pari ad Euro 11.890, dal debito a titolo di IVA, pari ad Euro 54.103, a titolo di ritenute erariali sulle prestazioni professionali e di lavoro dipendente per Euro 286.282 e da altri debiti per Euro 25.422.

Debiti verso istituti di previdenza

Il saldo, pari ad Euro 20.976, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di giugno 2022.

Altri debiti

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 3.064.499, risultano essere composti dalle seguenti voci:

Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 215.358, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza giugno 2022 e corrisposte nel mese di luglio 2022, nonché debiti per mensilità differite.

Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 201.988, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del secondo trimestre del 2022 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 63.349, sono principalmente composti da debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 30 giugno 2022.

Debiti verso proprietari

L'ammontare residuo, pari ad Euro 2.288.369 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 2022 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 2022 ed altre poste residuali.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi, pari ad Euro 3.135, 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 218.438, 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:

(Euro)	30.06.2021	30.06.2022	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	827.845	3.393.705	2.565.860
Altri ricavi e proventi	205.265	226.803	21.538
Totale Valore della produzione	1.033.110	3.620.508	2.587.398

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 3.393.705, 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 226.803, si riferisce principalmente ai costi sostenuti dal Gruppo nella gestione degli immobili i quali vengono riaddebitate al proprietario (Euro 117.771).

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 rimborsi assicurativi per Euro 44.845, sopravvenienze attive per Euro 10.996 e altri ricavi per l'importo residuo.

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)	30.06.2021	30.06.2022	Variazione
Materiali igiene e pulizia	3.830	21.069	17.239
Acquisto carburante	1.525	4.401	2.876
Spese varie appartamenti	35.109	79.227	44.118
Totale acquisto merci	40.464	104.696	64.232

Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	30.06.2021	30.06.2022	Variazione
Commissioni collettori di pagamenti	38.390	75.543	37.153
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	215.624	1.068.920	853.296
Collaborazioni e consulenze	561.240	1.292.282	731.042
Altri costi	380.472	543.885	163.413
Totale acquisto servizi	1.195.726	2.980.629	1.784.903

Costi per il godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi, pari ad Euro 66.221, 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)	30.06.2021	30.06.2022	Variazione
Affitti e locazioni immobili	95.013	55.426	(39.587)
Noleggio auto	127	-	(127)
Noleggio altri beni	47.523	10.795	(36.728)
Totale	142.663	66.221	(76.442)

Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

(Euro)	30.06.2021	30.06.2022	Variazione
a) salari e stipendi	156.498	391.324	234.826
b) oneri sociali	55.431	95.744	40.313
c) trattamento di fine rapporto	21.163	24.174	3.011
e) altri costi	6.800	3.050	(3.750)
Totale costi per il personale	239.892	514.293	274.401

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	30.06.2021	30.06.2022	Variazione
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	26	24	(2)
Totale personale	27	25	(2)

Ammortamenti

(Euro)	30.06.2021	30.06.2022	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	181.543	192.391	10.848
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.036	2.102	66
Totale ammortamenti	183.579	194.493	10.914

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 138.809, 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 8.816.

Interessi ed altri oneri finanziari

Nella voce oneri finanziari sono compresi Euro 28.382 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 8.816, 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, 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
Revisione legale dei conti annuali e consolidati	24.000

Fatti di rilievo successivamente al termine dell'esercizio

L'estate del 2022 si è distinta dalle precedenti per il ritorno del turismo internazionale: 2,6 milioni di prenotazioni aeree internazionali verso l'Italia, provenienti principalmente da Stati Uniti d'America (26%), Germania (13%) e Regno Unito (10%), evidenziano una significativa ripresa del settore rispetto alle difficili estati precedenti, con un gap da colmare pari al 25% rispetto ai volumi dell'estate del 2019. Ad agosto, le prenotazioni aeree internazionali verso l'Italia hanno superato le 720 migliaia, di cui il 47% proveniente complessivamente dai turisti statunitensi, tedeschi e inglesi. Con tali volumi, l'Italia si posiziona al secondo posto come destinazione europea preferita, dietro solo alla Spagna (922 migliaia). Le prenotazioni aeree internazionali verso l'Italia a settembre (809 migliaia) segnano un netto incremento rispetto al 2021 (+140%) ed al 2020 (+193%) con un ritardo rispetto al 2019 (-20%) riconducibile in buona parte all'assenza della quasi totalità del turismo russo e cinese (69 migliaia nel 2019 vs 2 migliaia nel 2022).

In questo contesto, la società ha registrato il record di presenze nei mesi estivi in tutte le località gestite, con oltre 14.800 soggiorni a luglio e agosto (+62% rispetto ai 9.150 dello stesso periodo del 2021). Il rinnovato clima di fiducia nel comparto degli affitti brevi ha spinto anche l'ulteriore espansione del portafoglio gestito dalla Società, che ad agosto ha superato le 1.500 unità gestite direttamente e in esclusiva, arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti.

Evoluzione prevedibile della gestione

In un contesto di netta ripresa dei viaggi e dei soggiorni anche in bassa stagione, la Società mantiene comunque uno stretto monitoraggio dell'emergenza epidemiologica da CoVid-19 e della crisi geopolitica in Ucraina, non potendone prevedere l'evoluzione 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, e 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.

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 operazioni di aggregazione con altri operatori.

Milano, 28 settembre 2022

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

CLEANB&B SPA
Dott. Francesco Zaffano
Via G. Frua 20, 20148 Milano
P.IVA 0930537095