



Gruppo CLEANBNB

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

Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2023

Le cariche sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Francesco Zorgno – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Tatiana Skachko – Consigliere

Enrico Calabretta – Consigliere

Alberto Dell'Acqua – Consigliere

Claudio Alemanno – 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.

** Nominato dall'Assemblea dei soci del 24 maggio 2023.*

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 dicembre 2024.

RELAZIONE UNICA SULLA GESTIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2023

Vi presentiamo la situazione consolidata annuale del Gruppo CleanBnB al 30 giugno 2023, redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnata dalla presente relazione (di seguito la “**Relazione**”), con la quale desideriamo illustrarvi l’andamento della Società e del Gruppo, sia per quanto riguarda il periodo concluso, sia per quanto riguarda le prospettive attese del Gruppo.

Il semestre concluso al 30 giugno 2023, con ricavi complessivi pari ad Euro 6.062.792 (con un **incremento del 67%** rispetto allo stesso periodo del 2022), riporta un risultato netto negativo di Euro 292.694 (in **miglioramento del +28%** rispetto allo stesso periodo del 2022), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 207.075. Va evidenziata la netta crescita dei ricavi consolidati rispetto agli esercizi precedenti, e in particolare rispetto ai risultati dell’epoca pre-Covid (+85% rispetto al 2019), riconducibile essenzialmente al **maggior numero di soggiorni (+54%) gestiti dalle società del Gruppo** nei primi sei mesi dell’anno rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, e al generalizzato incremento delle tariffe applicate ai singoli soggiorni.

D’altra parte, si rileva un **miglioramento dell’Ebitda** rispetto alla prima metà del 2022 (**-0,7% dei ricavi, contro il -5,1% del primo semestre 2022**) legato sia al maggior volume d’affari, sia al consolidamento delle misure di incremento dell’efficienza operativa messe in atto negli ultimi due anni. Questo risultato è particolarmente significativo se si considera che, data la stagionalità tipica delle attività della Società, il giro d’affari del primo semestre è storicamente inferiore a quello del secondo semestre dell’anno. Al tempo stesso il risultato tiene conto degli importanti investimenti della società finalizzati allo sviluppo del portafoglio gestito, che ha permesso di incrementare il numero di immobili serviti con un saldo netto di oltre 500 nuove unità contrattualizzate in sei mesi.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2023 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 30 giugno 2022. Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del primo semestre 2023 CleanBnB ha registrato un’ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha raggiunto **le 2.115 unità distribuite in 70 località** italiane, in massima parte con la formula del “pacchetto FULL” di gestione completa ed esclusiva. Il **totale dei soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso dei primi sei mesi dell’anno **è stato pari a 41.025**, con un **incremento del 54% rispetto alla prima metà dell’anno 2022**,). Questo risultato operativo si è riflesso anche nel **volume di gross booking**, ovvero gli incassi dagli ospiti per i soggiorni gestiti, che **hanno raggiunto quota 16.8 milioni di Euro** (circa il 65% in più rispetto al primo semestre 2022).

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 *di 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 2022 si è rivelato per il turismo internazionale un periodo di crescita caratterizzato da ritmi sostenuti, ma è nel corso di **questa prima metà del 2023** che possiamo riconoscere come finalmente **consolidato l'andamento positivo degli ultimi anni**. Sono **quasi 127 milioni i turisti e oltre 442 milioni i pernottamenti** previsti al termine di quest'anno, con una spesa turistica stimata in 89 miliardi di euro e con una crescita del 22,8% rispetto al 2022. **A scegliere l'Italia per le vacanze sono stati quasi 61 milioni di stranieri**, pari a poco meno della metà del dato complessivo degli arrivi, generando ben **215 milioni di pernottamenti**.

L'aumento del turismo straniero, ha dunque svolto un ruolo trainante nella crescita del settore.

Il turismo in appartamento

Il settore degli affitti brevi nella prima metà dell'anno ha confermato la tendenza positiva. Secondo alcuni dati, **il 2023, rispetto al 2022, mostra degli incrementi notevoli sia in termini di prenotazioni di appartamenti sia in termini di notti occupate. I dati positivi** per il settore delle locazioni di breve durata si estendono a **tutte le destinazioni italiane.**

In questo quadro **si riconfermano alcune tendenze** che hanno caratterizzato l'andamento del mercato negli ultimi anni, tra cui, in particolare, la ricerca di **sicurezza, flessibilità e garanzie**, ricerca di **qualità** ed esperienze, attenzione alla **sostenibilità.**

A questi trend va aggiunto il completo affermarsi del **digitale** che ha rapidamente trasformato l'esperienza turistica, consentono ai viaggiatori di **confrontare alloggi e servizi** valutando le migliori offerte anche in termini qualitativi e dunque **premiando gli operatori professionali del comparto degli affitti brevi.**

Airbnb e gli ultimi report di AirDNA

Airbnb, la principale piattaforma di affitti brevi al mondo, ha confermato con i **dati raccolti al 31 marzo 2023** che quest'anno oltre **300 milioni di persone** soggiogneranno nelle strutture proposte dal portale in **più di 72 mila città in tutto il mondo.**

La ritrovata voglia di viaggi ha sostenuto i conti di **Airbnb** che ha registrato un nuovo record di prenotazioni nei primi tre mesi del 2023 (121 milioni di dollari, crescita del 19% su base annua), evidenziando la forza della domanda nonostante i timori di una recessione. Il secondo trimestre dell'anno ha confermato il trend di crescita per la società americana. Le notti e le esperienze prenotate hanno superato i 115 milioni. I ricavi di 2,5 miliardi di dollari sono cresciuti del 18% su base annua.

Dall'Italia all'esterno a spopolare sono i soggiorni in appartamento nelle **località di mare e nelle città d'arte.** Secondo l'**ultimo report di AirDNA Europa**, la piattaforma di analisi dei dati che si concentra sul mercato degli affitti brevi, i soggiorni in appartamento nel vecchio continente hanno registrato **una domanda senza precedenti nei mesi di giugno e luglio, ma agosto ha raggiunto un nuovo record di 53,7 milioni di pernottamenti**, il maggior numero mai registrato in un singolo mese. Lo scorso anno l'offerta ha raggiunto il suo picco a luglio, ma quest'anno, **le quotazioni disponibili sono aumentate del 12,9%** su base annua nel mese di agosto, un balzo considerevole rispetto alla crescita delle quotazioni su base annua del 7,4% osservata a luglio.

Dunque, questa prima metà dell'anno è stata dominata da una maggiore occupazione e da un maggiore potere di determinazione dei prezzi. Un aumento davvero notevole stimato in un +16% su base annua.

Questo scenario mondiale, europeo ma anche italiano ha generato nuove e importanti opportunità di espansione del portafoglio per CleanBnB, che ha **intercettato nuove località emergenti** inserendole tra

le oltre 70 città in cui la società è presente e consolidando 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.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Il numero di soggiorni gestiti nel primo semestre 2023 è stato **pari a 41.025, in netta crescita rispetto al primo semestre del 2022 (+54%)**, 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 3.620.508 a Euro 6.062.792 (+67% rispetto al primo semestre 2022)**. 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 16.8 milioni, mentre il dato, nel primo semestre dello scorso anno si era attestato ad Euro 10.2 milioni (circa il 65% in più rispetto al primo semestre 2022).

Il risultato del semestre in termini di Ebitda (Euro -44.897) è ancora negativo ma in netto miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, passando da -5,1% a -0,7% dei ricavi, 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 per tutto il 2022.

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		
	30/06/2023	30/06/2022
Valore della produzione	6.062.792	3.620.508
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(44.897)	(184.148)
Risultato operativo (EBIT)	(251.972)	(378.641)
Risultato netto	(292.694)	(407.235)

Indicatori Patrimoniali		
	30/06/2023	31/12/2022
Attivo fisso	727.618	930.961
Patrimonio netto	1.161.758	1.434.024
Posizione finanziaria netta	(7.019.486)	(3.763.249)

Principali dati economici consolidati

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

Conto economico riclassificato		
	30/06/2023	30/06/2022
Ricavi caratteristici	5.725.182	3.393.705
Altri ricavi	337.610	226.803
Totale Valore della produzione	6.062.792	3.620.508
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(183.084)	(104.696)
Costi per servizi	(5.095.208)	(2.980.629)
Costi per godimento beni di terzi	(77.961)	(66.221)
Costi per il personale	(582.432)	(514.293)

Oneri diversi di gestione	(169.004)	(138.809)
Totale Costi della produzione	(6.107.690)	(3.804.649)
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(44.897)	(184.141)
Ammortamenti e svalutazioni	(207.075)	(194.493)
Risultato operativo (EBIT)	(251.972)	(378.634)
Altri proventi finanziari	27.007	8.816
Interessi e altri oneri finanziari	(54.034)	(28.742)
Rettifiche di valore	-	(7)
Risultato Ante Imposte	(278.999)	(398.567)
Imposte	(13.695)	(8.668)
Risultato Netto	(292.694)	(407.235)

Principali dati patrimoniali consolidati

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	30/06/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni immateriali	717.657	920.775
Immobilizzazioni materiali	8.911	9.136
Immobilizzazioni finanziarie	1.050	1.050
Attivo Fisso	727.618	930.961
Crediti verso clienti	474.758	341.787
Crediti tributari	92.057	412.383
Crediti diversi	334.186	372.112
Ratei e risconti attivi	40.577	109.062
Attività correnti	941.578	1.235.344
Debiti verso fornitori	1.689.211	1.221.686
Debiti tributari	605.822	520.280
Debiti verso istituti previdenziali	33.608	29.072
Debiti diversi	4.888.713	2.359.801
Ratei e risconti passivi	139.194	218.784

Passività correnti	7.356.547	4.349.623
Capitale Circolante Netto	(6.414.969)	(3.114.279)
Trattamento di Fine Rapporto	170.377	145.908
Capitale Investito Netto	(5.857.728)	(2.329.226)
Posizione Finanziaria Netta	(7.019.486)	(3.763.249)
Patrimonio Netto	1.161.758	1.434.024
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(5.857.728)	(2.329.225)

Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 30 giugno 2023 (in Euro). Si evidenzia un significativo incremento delle disponibilità liquide nel semestre, essenzialmente dovuto all'incremento del volume d'affari nel periodo.

Posizione finanziaria netta			
		30/06/2023	31/12/2022
A	Disponibilità Liquide	(7.477.861)	(4.458.160)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(1.868.064)	(2.796.893)
D	Liquidità (A + B + C)	(9.345.926)	(7.255.053)
E	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	1.589.390	2.579.398
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	323.983	328.643
G	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	1.913.373	2.908.041
H	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(7.432.552)	(4.347.012)
I	Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di debito)	413.066	583.763
J	Strumenti di debito	-	-
K	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	413.066	583.763
M	Totale indebitamento finanziario (H + L)	(7.019.486)	(3.763.249)

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa, come evidenziato anche delle indicazioni sulla Relazione sulla Gestione fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati incidenti o infortuni sul lavoro del personale dipendente.

Ambiente

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

Investimenti

Nel corso del semestre non sono stati 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 2023 il Gruppo, in considerazione del momento di consolidamento del mercato e delle prospettive di crescita future, ha proseguito le attività di sviluppo connesse a piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società, e proseguito nell'analisi delle opportunità di aggregazione con altri operatori.

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:

- 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;
- la società sta valutando la possibilità di anticipare il piano di rimborso delle linee di credito esistenti, anche attraverso lo smobilizzo di parte degli importi affidati alla gestione patrimoniale.

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 Brudtland) 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.

Secondo un recente studio di Deloitte e AICEO (*Obiettivo sostenibilità - Nuove traiettorie di sviluppo per il turismo italiano*), “quello di oggi è un settore turistico profondamente cambiato. È cambiata la domanda, con le nuove priorità dei turisti e il loro nuovo modo di viaggiare più consapevole, così come è cambiata l'offerta, con player sempre più innovativi e attenti alle esigenze dei propri clienti e dell'impatto generato dalle proprie attività [...] È proprio ora, quindi, che risulta essere particolarmente importante pensare al turismo in ottica eco-sostenibile, sia dal punto di vista dei turisti che degli operatori del settore, per essere in grado di cogliere le opportunità di questo momento storico, offerte anche dai fondi e dagli incentivi del PNRR, per contribuire al rilancio del settore e, allo stesso tempo, alla preservazione del nostro mondo per le generazioni a venire”.

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 quarta edizione 2023, 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 individua 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.

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 attivate durante la pandemia e tuttora in vigore negli immobili gestiti dalla Società. 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 trend di mercato ormai consolidati dopo la fase di forte crescita del settore che è seguita alla fine dell'emergenza pandemica.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

L'estate del 2023 ha confermato il trend già avviato in alta stagione nell'anno precedente, con un' ulteriore crescita del turismo internazionale: l'Italia infatti è risultata essere la quarta destinazione più popolare per i turisti europei (che coprono il 12% della spesa totale). Secondo *Osservatorio territoriale flussi turistici nazionali e internazionali*, il mese di luglio in particolare ha visto la maggiore crescita della spesa alberghiera nel nostro paese, superando anche Spagna e Regno Unito. I maggiori flussi d'ingresso dell'estate 2023 presso le mete italiane si sono verificati da Germania, Svizzera, Stati Uniti, Regno Unito e Olanda. Per quanto riguarda invece le spese maggiori, primeggiano i turisti statunitensi, gli inglesi, i francesi, i tedeschi e gli austriaci. Durante l'estate 2023 anche gli italiani però hanno ripreso a viaggiare fuori dall'Europa, con il

flusso del turismo che in questo segmento è aumentato del 20%. Secondo i dati forniti da Regione Lombardia, nei primi 7 mesi del 2023 il turismo in Lombardia segna numeri superiori al 2019, con un incremento di presenze pari a +11.4% rispetto all'epoca pre-pandemica .

Il periodo estivo ha fatto altresì registrare una riduzione media della durata dei soggiorni, tornando quindi ai valori precedenti alla pandemia e un consolidamento delle tariffe applicate ai soggiorni nelle strutture ricettive. I prezzi si sono posizionate su un livello più elevato rispetto allo scorso anno, premiando soluzioni di pregio e servizi di gestione professionale, in grado di soddisfare le esigenze sempre più qualificate dei viaggiatori. Al tempo stesso sono state nettamente privilegiate le condizioni di prenotazione flessibili, più adatte a prenotazioni *last minute* che sono tornate a costituire una parte significativa delle transazioni.

In questo contesto, la società ha registrato il record di presenze nei mesi estivi in tutte le località gestite, con oltre 22.465 soggiorni a luglio e agosto (+51% rispetto ai 14.856 dello stesso periodo del 2022) e un volume di *gross booking* pari a Euro 9.67 milioni (+48% rispetto ai 6.53 milioni dello stesso periodo del 2022). 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 2.200 unità gestite arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in nuove zone non ancora coperte dal servizio CleanBnB.

Evoluzione prevedibile della gestione

In un contesto di consolidata 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.

Al tempo stesso la Società, d'intesa con le principali associazioni di categoria dei *property manager* nei quali svolge un ruolo attivo, segue con attenzione le possibilità di evoluzione normativa volte a regolamentare il settore degli affitti brevi su scala nazionale e territoriale. Pur non essendo in grado di prevedere tempi e modalità di tali interventi, allo stato attuale tuttavia si segnala che le proposte normative in discussione potrebbero avere un impatto moderato sulle attività della Società, che già opera nel rispetto delle più stringenti normative in materia su tutto il territorio nazionale.

La Società resta comunque particolarmente attenta all'evoluzione del mercato, e date le positive prospettive di evoluzione del settore di riferimento, proseguirà a investire nelle attività volte alla crescita organica del portafoglio gestito, e a seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

Milano 29 settembre 2023



Gruppo CLEANBNB

Situazione consolidata al 30 giugno 2023

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	30/06/2023	31/12/2022
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	396.242	496.678
2) costi di sviluppo	315.068	414.213
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.621	1.678
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	4.726	8.206
Totale immobilizzazioni immateriali	717.657	920.775
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinari	1.733	
4) altri beni	7.177	9.136
Totale immobilizzazioni materiali	8.911	9.136
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate		
d-bis) altre imprese	-	
2) crediti		
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.050	1.050
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.050	1.050
Totale immobilizzazioni (B)	727.618	930.961
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	474.758	341.787
5-bis) crediti tributari	92.057	412.383
5-ter) Crediti per imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	334.186	372.112
Totale crediti	901.001	1.126.282
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) Altri titoli	1.868.064	2.796.893
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	7.374.257	4.348.877
3) danaro e valori in cassa	103.605	109.283
Totale disponibilità liquide	7.477.861	4.458.160
Totale attivo circolante (C)	10.246.927	8.381.335
1) Risconti attivi	36.637	102.538
2) Ratei attivi	3.940	6.524
D) Ratei e risconti	40.577	109.062
Totale attivo	11.015.122	9.421.358

PASSIVO	30/06/2023	31/12/2022
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	86.239	86.168
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.650.828	3.677.371
IV) -Riserva legale	-	-
VI – Altre riserve:		
da arrotondamento		8
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.172.260)	(2.063.864)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo es. 2020 - DL 8/4/2020	(110.354)	(110.354)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(292.694)	(155.305)
Totale patrimonio netto (A)	1.161.758	1.434.024
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	-
Totale fondi per rischi e oneri (B)	-	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	170.377	145.908
D) Debiti		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.913.373	2.908.041
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	413.066	583.763
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	67.155	152.656
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.689.211	1.221.686
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	605.822	520.280
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	33.608	29.072
14) altri debiti	4.821.558	2.207.145
Totale debiti (D)	9.543.793	7.622.643
E) Ratei e risconti	139.194	218.784
Totale passivo	11.015.122	9.421.359

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	30/06/2023	30/06/2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.725.182	3.393.705
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	337.610	226.803
Totale valore della produzione (A)	6.062.792	3.620.508
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	183.084	104.696
7) Per servizi	5.095.208	2.980.629
8) Per godimento di beni di terzi	77.961	66.221
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	413.569	391.324
b) oneri sociali	109.967	95.744
c) trattamento di fine rapporto	29.005	24.174
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	29.891	3.050
Totale costi per il personale	582.432	514.293
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	205.117	192.391
b) ammortamento immobilizzi materiali	1.959	2.102
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	207.075	194.493
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	169.004	138.809
Totale costi di produzione (B)	6.314.765	3.999.142
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(251.972)	(378.634)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
c) Altri proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono part.	27.007	
d) altri proventi diversi dai precedenti		
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	-	8.816

17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	52.762	28.382
17-bis) Utile e perdite su cambi	(1.272)	(360)
Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)	(27.026)	(19.926)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati	-	(7)
19) Svalutazioni		
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)	(278.999)	(398.567)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(13.695)	(8.668)
a) Imposte correnti	-	-
b) Imposte relative a esercizi precedenti	-	-
d) Imposte anticipate	-	-
Totale imposte sul reddito	(13.695)	(8.668)
21) Utile/(Perdita) d'esercizio	(292.694)	(407.235)
Utile d'esercizio di Gruppo	(292.694)	(407.235)
Utile d'esercizio di terzi	-	-

RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	30.06.2023	30.06.2022
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(292.694)	(407.235)
Imposte sul reddito	13.695	(8.668)
Interessi passivi/(attivi)	27.026	19.926
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(251.972)	(395.977)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	7
Ammortamenti delle immobilizzazioni	207.075	194.493
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	24.469	9.469
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	231.544	203.968
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(20.428)	(192.009)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(132.971)	(164.200)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	467.525	153.679
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	68.485	(6.074)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(79.590)	(43.247)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	3.892.371	2.460.276
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.215.819	2.400.434
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.195.390	2.208.425
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(24.931)	(19.566)
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	-
Totale altre rettifiche	(24.931)	(19.566)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.170.460	2.188.859
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.999)	(1.039)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.733)	(99.448)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	-	-
(Investimenti)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.732)	(100.487)

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Incremento/(Decremento) debiti verso banche	(1.167.460)	(122.954)
---	-------------	-----------

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento	20.434	351
---------------------------------	--------	-----

(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
---	---	---

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.147.026)	(122.602)
--	--------------------	------------------

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.019.702	1.965.769
--	------------------	------------------

Disponibilità liquide a inizio esercizio

Depositi bancari e postali	4.348.877	3.800.086
----------------------------	-----------	-----------

Danaro e valori in cassa	109.283	110.291
--------------------------	---------	---------

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.458.160	3.910.378
--	------------------	------------------

Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento

Disponibilità liquide a fine esercizio Depositi bancari e postali	7.374.257	5.714.727
---	-----------	-----------

Danaro e valori in cassa	103.605	161.420
--------------------------	---------	---------

Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.477.861	5.876.147
--	------------------	------------------

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2023

Premessa

La Situazione Consolidata al 30 giugno 2023 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.

Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale

La Situazione Contabile riferita al 30 giugno 2023, che evidenzia una perdita d’esercizio pari a Euro 292.694 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 1.161.758, è stata predisposta nel presupposto della continuità aziendale.

Gli Amministratori danno evidenza della netta crescita del valore della produzione rispetto agli esercizi precedenti, riconducibile essenzialmente al **maggior numero di soggiorni (+54%) gestiti dalle società del Gruppo** nei primi sei mesi dell’anno rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, e al generalizzato incremento delle tariffe applicate ai singoli soggiorni.

D’altra parte, si rileva un miglioramento dell’Ebitda rispetto alla prima metà del 2022 (-0,7% dei ricavi, contro il -5,1% del primo semestre 2022) legato sia al maggior volume d’affari, sia al consolidamento delle misure di incremento dell’efficienza operativa messe in atto negli ultimi due anni. Questo risultato è particolarmente significativo se si considera che, data la stagionalità tipica delle attività della Società, il giro d’affari del primo semestre è storicamente inferiore a quello del secondo semestre dell’anno. Al tempo

stesso il risultato tiene conto degli importanti investimenti della società finalizzati allo sviluppo del portafoglio gestito, che ha permesso di incrementare il numero di immobili serviti con un saldo netto di oltre 500 nuove unità contrattualizzate in sei mesi.

L'andamento delle attività nel corso del primo semestre 2023 è di fatto risultata in netto miglioramento rispetto al budget elaborato dagli Amministratori per il periodo, con una crescita superiore alle aspettative nel volume di *gross booking* e nel numero di soggiorni gestiti. Tali fattori, essenzialmente legati al miglioramento complessivo dell'efficienza della gestione della Società, hanno consentito al Gruppo di migliorare la propria marginalità operativa (in termini di EBITDA *margin*).

Le proiezioni per i prossimi 12 mesi si fondano quindi su una serie di fattori già accertati o comunque in fase di consolidamento, quali:

- (i) definitivo superamento dell'emergenza da Covid-19 per effetto delle campagne vaccinali, già verificato nel corso dell'intero 2022;
- (ii) impatto non significativo sulle attività della Società da parte delle instabilità geopolitiche, quali il conflitto russo-ucraino in corso da oltre un anno;
- (iii) affermata percezione del turismo in appartamento come più sicuro da parte dei viaggiatori, anche considerando la riduzione di offerta del comparto alberghiero tradizionale;
- (iv) andamento storico della curva dei flussi delle prenotazioni con significativo incremento nel periodo estivo del 2022 e 2023 rispetto agli anni precedenti.

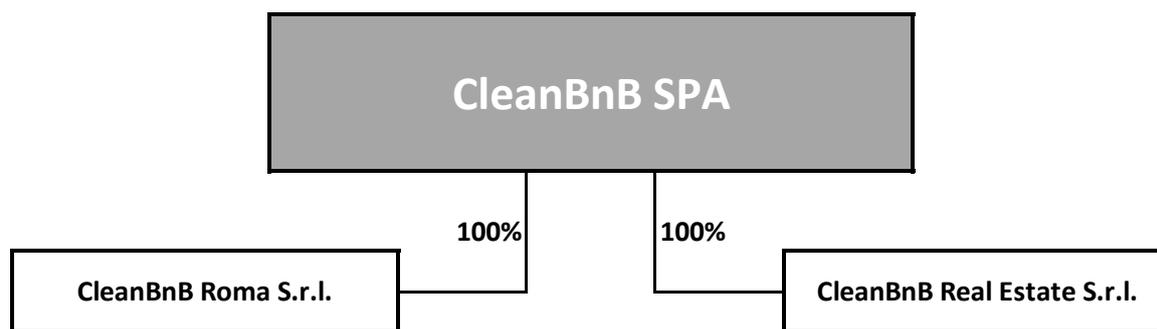
I primi mesi del secondo semestre 2023 hanno confermato, in generale su quasi tutte le località gestite, il *trend* di significativa crescita delle prenotazioni che ha caratterizzato la prima parte dell'anno. Per effetto dell'incremento di nuove prenotazioni e della riduzione delle cancellazioni, il numero di soggiorni nel periodo estivo Luglio – Settembre ha raggiunto valori nettamente più elevati rispetto all'anno precedente.

Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nei primi mesi del 2023, gli Amministratori ritengono che sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per almeno i successivi 12 mesi alla data di approvazione del presente bilancio garantendo il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge.

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 2023, data di riferimento del presente bilancio:



La Situazione Consolidata del Gruppo comprende le situazioni economiche e patrimoniali alla data di riferimento del 30 giugno 2023 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 2022.

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 2023 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 2023 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 2023.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Crediti

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

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

Titoli non immobilizzati

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

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

Disponibilità liquide

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Debiti

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

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

Poiché i rapporti della Società con i clienti sono regolati in forza del mandato d'incasso dei canoni di affitto, conferito dai clienti stessi alla CleanBnB S.p.A., i corrispettivi relativi ai canoni incassati ma non ancora

accreditati ai clienti sono inclusi nella voce altri debiti.

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

Imposte sul reddito

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

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

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

Altre informazioni

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

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	1.055.121	1.040.909	2.100	16.500	2.114.629
F.do ammortamento	558.443	626.697	422	8.294	1.193.856
Valore di inizio esercizio	496.678	414.211	1.678	8.206	920.774
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi/decrementi per acquisizioni	2.000	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	102.435	99.144	58	3.480	205.117
Totale variazioni	(100.435)	(99.144)	(58)	(3.480)	(203.117)
Valore di fine esercizio					
Costo	1.057.121	1.040.909	2.100	16.500	2.116.629
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	660.878	725.841	479	11.774	1.398.972
Valore di bilancio	396.243	315.067	1.621	4.726	717.657

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) la *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 1.621, 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	31.12.2022	Incrementi	Decrementi	30.06.2023
Altri beni	9.136	-	1.959	7.177
Impianti e macc.	-	1.733	-	1.733
Totali	9.136	1.733	1.959	8.911

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	Impianti e macchinario	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	23.808	-	23.808
F.do ammortamento	14.672	-	14.672
Valore di inizio esercizio	9.136	-	9.136
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi/decrementi per acquisizioni	-	1.733	1.733
Ammortamento dell'esercizio	1.959	-	1.959
Totale variazioni	(1.959)	1.733	(225)
Valore di fine esercizio			
Costo	23.808	1.733	25.542
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	16.631	-	16.631
Valore di bilancio	7.177	1.733	8.911

Immobilizzazioni finanziarie

I crediti verso altri si riferiscono principalmente alle cauzioni rilasciate in relazione ai contratti di locazione degli uffici sottoscritti dalle società del Gruppo.

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Nella Situazione consolidata al 30 giugno 2023 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

Crediti verso clienti

Al 30 giugno 2023, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 474.758 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 92.057, si riferiscono principalmente a crediti IVA, per 85.304, maturati al termine del periodo in relazione alle attività operative condotte dalle società del Gruppo. L'ammontare residuo, pari ad Euro 6.753, risulta principalmente riferibile a ritenute erariali e 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 2023.

Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 334.186 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 15.082 per depositi cauzionali;
- Euro 34.832 relativi ad anticipi corrisposti a fornitori con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del secondo semestre 2023;
- Euro 278.578 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	474.758	-	474.758
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	92.057	-	92.057
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	-	334.186	334.186
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	566.816	334.186	901.001

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	31.12.2022	Variazioni nell'esercizio	30.06.2023
Altri titoli non immobilizzati	2.796.893	(928.829)	1.868.064
Totale	2.796.893	(928.829)	1.868.064

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 2023 il valore di mercato dei titoli risultava complessivamente di poco inferiore al valore di iscrizione in bilancio, mentre non risultano perdite significative di valore successive alla chiusura dell'esercizio.

Disponibilità liquide

(Euro)	31.12.2022	variazioni dell'esercizio	30.06.2023
Depositi bancari e postali	109.283	7.264.974	7.374.257
Denaro e valori in cassa	4.348.877	(4.245.272)	103.605
Totale disponibilità liquide	4.458.160	3.019.701	7.477.861

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

Il dettaglio dei **risconti attivi** è rappresentato dalla tabella di seguito:

Descrizione	30.06.2023
Abbonamenti	10.918
Altri oneri	169
Assicurazioni	5.643
Canoni licenze software	1.898
Consulenze amministrative	17.792
Quote associative	217
Totale Risconti attivi	36.637

I **ratei attivi**, pari ad Euro 3.940, sono esclusivamente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 30 giugno 2023.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

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

Voce	Valore di inizio periodo	Destinazione ris. anno prec.	Aumento di capitale (warrant)	Variazione riserva arr.to	Risultato del periodo	Valore di fine periodo
Capitale	86.168	-	70	-	-	86.239
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.677.371	(46.907)	20.364	-	-	3.650.827
Altre riserve	7	-	-	(7)	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.174.218)	(108.397)	-	-	-	(2.282.615)
Utili (perdite) del periodo	(155.305)	155.305	-	-	(292.694)	(292.694)
Totale patrimonio netto consolidato	1.434.024	-	20.434	(7)	(292.694)	1.161.757

Si segnala che l'Assemblea della Capogruppo, CleanBnB S.p.A., riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 24 maggio, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e di coprire la perdita di esercizio, pari ad Euro 46.907, mediante utilizzo di parte della riserva sovrapprezzo azioni, che di conseguenza si è decrementata per lo stesso importo.

Tra le altre variazioni si rileva la parziale esecuzione durante il Quarto ed ultimo Periodo di Esercizio dei "Warrant CleanBnB 2019 –2023", codice ISIN n. IT0005377376 ("Warrant") sono stati esercitati n. 7022 Warrant e sono quindi state assegnate n. 7022 azioni CleanBnB di compendio, al prezzo di Euro 2,91 per azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 20.434.

In conseguenza di quanto sopra indicato, il capitale sociale di CleanBnB si è incrementato fino ad Euro 86.238 composto da n. 8.623.862 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 2023	Risultato d'esercizio 2023	Patrimonio netto 2022	Risultato d'esercizio 2022
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	1.561.840	(107.809)	1.649.214	(46.907)
Eliminazione delle partecipazioni controllate	(5.000)	-	(5.000)	-
Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate	(395.082)	(184.885)	(210.196)	(108.398)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo	1.161.758	(292.694)	1.434.025	(155.298)

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Non si rilevano variazioni con riferimento al fondo rischi ed oneri.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società del Gruppo al 30 giugno 2023 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)	30.06.2023
Saldo al 31.12.2022	145.908
Accantonamento dell'esercizio	24.469
Utilizzi dell'esercizio	-
Totale trattamento di fine rapporto	170.377

DEBITI

Nella Situazione Consolidata al 30 giugno 2023, 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 13.190 principalmente relativi a soggetti comunitari.

(Euro)	31.12.2022	variazioni dell'esercizio	30.06.2023
Debiti verso le banche:	3.491.804	(1.165.364)	2.326.440
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	2.908.041	(994.668)	1.913.373
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	583.763	(170.697)	413.066
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	152.656	(85.501)	67.155
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.221.686	467.525	1.689.211
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	520.280	85.542	605.822
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	29.072	4.536	33.608
Altri debiti	2.207.145	2.614.413	4.821.558
Totale debiti	7.622.643	1.921.150	9.543.793

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 originaria il 30 settembre 2022, a cui 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, per l'effetto della quale la scadenza del finanziamento è stata posticipata al 2024.

Nel corso del 2022 la società ha regolarmente ripreso i pagamenti della quota capitale, proseguiti anche nel

corso del 2023. Al 30 giugno 2023 l'ammontare residuo del finanziamento risultava essere pari ad Euro 99.995.

La Società, nel corso 2021, 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. La società ha regolarmente rispettato il piano di ammortamento e al 30 giugno 2023 l'importo residuo ammontava ad Euro 634.960, di cui Euro 221.893 entro l'esercizio successivo.

Si segnala infine che la società dispone di una linea di credito con un importo massimo 1,7 milioni di Euro, e utilizzata, al 30 giugno 2023, per complessivi Euro 1.589.370 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 1.913.373, mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 413.066.

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 1.689.211, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 914.382. Tali debiti sono in massima parte debiti ricorrenti e non scaduti dovuti alle attività di gestione del primo semestre 2023, esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti verso erario

I debiti tributari, pari ad Euro 605.822, sono composti principalmente dal debito a titolo di IRAP, complessivamente pari ad Euro 37.209, dal debito a titolo di IVA, pari ad Euro 65.901, a titolo di ritenute erariali sulle prestazioni professionali e di lavoro dipendente per Euro 431.926 e da altri debiti per Euro 40.059.

Debiti verso istituti di previdenza

Il saldo, pari ad Euro 33.608, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di giugno 2023.

Altri debiti

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 4.821.558, risultano essere composti dalle seguenti voci:

Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 216.402, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza giugno 2023 e corrisposte nel mese di luglio 2023, nonché debiti per mensilità differite.

Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 425.574, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del secondo trimestre del 2023 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 67.123, sono principalmente composti da debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 30 giugno 2023.

Debiti verso proprietari

L'ammontare residuo, pari ad Euro 4.112.459 rappresenta principalmente l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alla Capogruppo da parte degli stessi. Tali importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi mesi del secondo semestre 2023 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 1.434, 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 137.759, 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

(Euro)	30.06.2022	30.06.2023	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.393.705	5.725.182	2.331.477
Altri ricavi e proventi	226.803	337.610	110.807
Totale Valore della produzione	3.620.508	6.062.792	2.442.284

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

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 5.725.182, 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 337.610, si riferisce principalmente ai costi sostenuti dal Gruppo nella gestione degli immobili i quali vengono riaddebitate al proprietario (Euro 211.285).

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 59.274, sopravvenienze attive per Euro 24.208 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)	30.06.2022	30.06.2023	Variazione
Materiali igiene e pulizia	21.069	6.905	(14.164)
Acquisto carburante	4.401	4.369	(31)
Indumenti di lavoro	-	-	0
Materiali consumo d'ufficio	-	4.056	4.056
Spese varie appartamenti	79.227	167.754	88.527
Totale acquisto merci	104.696	183.084	78.388

Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	30.06.2022	30.06.2023	Variazione
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	75.543	177.897	102.354
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	1.068.920	1.724.239	655.319
Collaborazioni e consulenze	1.292.282	2.279.711	987.429
Altri costi	543.885	913.362	369.477
Totale acquisto servizi	2.980.629	5.095.208	2.114.579

Costi per il godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi, pari ad Euro 77.961, 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)	30.06.2022	30.06.2023	Variazione
Affitti e locazioni immobili	55.426	57.548	2.122
Noleggio auto	-	111	111
Noleggio altri beni	10.795	8.423	(2.372)
Costi period. Software	-	11.878	11.878
Totale	66.221	77.961	11.740

Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

(Euro)	30.06.2022	30.06.2023	Variazione
a) salari e stipendi	391.324	413.569	22.245
b) oneri sociali	95.744	109.967	14.223
c) trattamento di fine rapporto	24.174	29.005	4.831
e) altri costi	3.051	29.891	26.841
Totale costi per il personale	514.293	582.432	68.140

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	30.06.2022	30.06.2023	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Quadro	-	1	1
Impiegati	24	31	7
Totale personale	25	33	8

Ammortamenti

(Euro)	30.06.2022	30.06.2023	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	192.391	205.117	12.726
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.102	1.959	(143)
Totale ammortamenti	194.493	207.075	12.582

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 169.004, 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 27.007.

Interessi ed altri oneri finanziari

Nella voce oneri finanziari sono compresi Euro 52.762 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 13.695, 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.

	Sindaci
Compensi	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 successivi alla chiusura dell'esercizio

L'estate del 2023 ha confermato il trend già avviato in alta stagione nell'anno precedente, con un' ulteriore crescita del turismo internazionale: l'Italia infatti è risultata essere la quarta destinazione più popolare per i turisti europei (che coprono il 12% della spesa totale). Secondo *Osservatorio territoriale flussi turistici nazionali e internazionali*, il mese di luglio in particolare ha visto la maggiore crescita della spesa alberghiera nel nostro paese, superando anche Spagna e Regno Unito. I maggiori flussi d'ingresso dell'estate

2023 presso le mete italiane si sono verificati da Germania, Svizzera, Stati Uniti, Regno Unito e Olanda. Per quanto riguarda invece le spese maggiori, primeggiano i turisti statunitensi, gli inglesi, i francesi, i tedeschi e gli austriaci. Durante l'estate 2023 anche gli italiani però hanno ripreso a viaggiare fuori dall'Europa, con il flusso del turismo che in questo segmento è aumentato del 20%. Secondo i dati forniti da Regione Lombardia, nei primi 7 mesi del 2023 il turismo in Lombardia segna numeri superiori al 2019, con un incremento di presenze pari a +11.4% rispetto all'epoca pre-pandemica .

Il periodo estivo ha fatto altresì registrare una riduzione media della durata dei soggiorni, tornando quindi ai valori precedenti alla pandemia e un consolidamento delle tariffe applicate ai soggiorni nelle strutture ricettive. I prezzi si sono posizionate su un livello più elevato rispetto allo scorso anno, premiando soluzioni di pregio e servizi di gestione professionale, in grado di soddisfare le esigenze sempre più qualificate dei viaggiatori. Al tempo stesso sono state nettamente privilegiate le condizioni di prenotazione flessibili, più adatte a prenotazioni *last minute* che sono tornate a costituire una parte significativa delle transazioni.

In questo contesto, la società ha registrato il record di presenze nei mesi estivi in tutte le località gestite, con oltre 22.465 soggiorni a luglio e agosto (+51% rispetto ai 14.856 dello stesso periodo del 2022) e un volume di *gross booking* pari a Euro 9.67 milioni (+48% rispetto ai 6.53 milioni dello stesso periodo del 2022). 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 2.200 unità gestite arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in nuove zone non ancora coperte dal servizio CleanBnB.

Evoluzione prevedibile della gestione

In un contesto di consolidata 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.

Al tempo stesso la Società, d'intesa con le principali associazioni di categoria dei *property manager* nei quali svolge un ruolo attivo, segue con attenzione le possibilità di evoluzione normativa volte a regolamentare il settore degli affitti brevi su scala nazionale e territoriale. Pur non essendo in grado di prevedere tempi e modalità di tali interventi, allo stato attuale tuttavia si segnala che le proposte normative in discussione potrebbero avere un impatto moderato sulle attività della Società, che già opera nel rispetto delle più

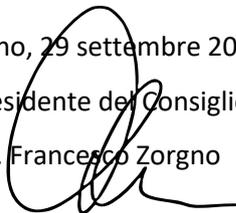
stringenti normative in materia su tutto il territorio nazionale.

La Società resta comunque particolarmente attenta all'evoluzione del mercato, e date le positive prospettive di evoluzione del settore di riferimento, proseguirà a investire nelle attività volte alla crescita organica del portafoglio gestito, e a seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo.

Milano, 29 settembre 2023

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Francesco Zorgno

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Zorgno', written over the typed name.