



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE

---

AL 30 GIUGNO 2020

# INDICE

## RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2020

Relazione intermedia sulla Gestione	1
Prospetti del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020	12
Note Illustrative ai Prospetti del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato	16
Relazione della Società di Revisione	31

## Relazione Intermedia sulla Gestione

### Organi sociali della Capogruppo

*Consiglio di Amministrazione*

(In carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021)

**Presidente:** Mattia Bastoni

**Vicepresidente:** Mattia Casadio

**Amministratori non esecutivi:** Deborah Setola, Matteo Amatruda

**Amministratore indipendente:** Cristina Mottironi

*Collegio Sindacale*

(In carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021)

**Presidente:** Francesco Farneti

**Sindaci:** Pierluigi Pipolo - Marco Campidelli

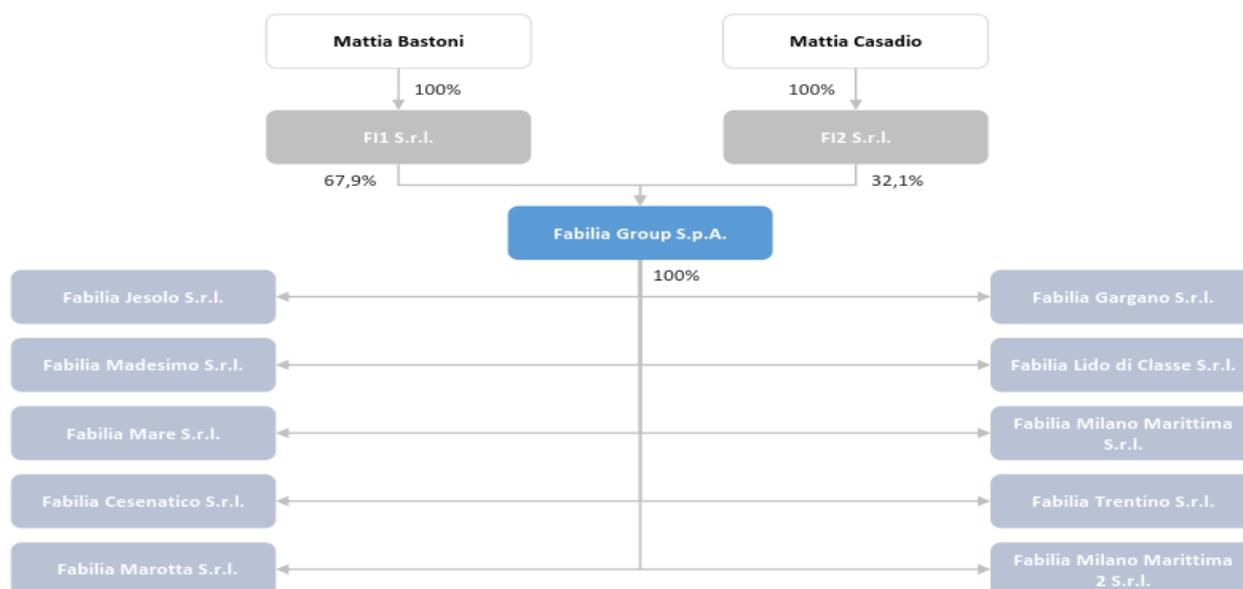
**Sindaci Supplenti:** Marco Pietrucci - Andrea Angelini

*Società di revisione*

BDO Italia S.p.A.

### Struttura del Gruppo

La struttura del Gruppo al 30 giugno 2020 risulta essere la seguente:



## Introduzione

Signori azionisti,

le informazioni inserite nella presente Relazione si riferiscono al semestre chiuso al 30 giugno 2020 ed i commenti riportati hanno l'obiettivo di fornire una visione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo che fa capo alla Società Fabilia Group S.p.A. e delle relative variazioni intercorse nel periodo di riferimento, nonché degli eventi significativi che hanno influenzato il risultato di periodo.

## Andamento del Gruppo

Il patrimonio del Gruppo presenta un saldo negativo per Euro 1,4 milioni. L'effetto è imputabile alla perdita del periodo pari ad Euro 2,3 milioni per effetto alla stagionalità del business che prevede per il primo semestre ricavi imputabili principalmente alle strutture locate in montagna (2 su 10). Di contro, nel primo semestre sono corrisposti i canoni di affitto di tutte le strutture. Nel periodo specifico, quest'anno, inoltre, si è sommato l'effetto Covid-19 che ha provocato lo slittamento a giugno di alcune strutture di mare. Gli effetti congiunti hanno provocato un aumento della perdita rispetto al semestre 2019.

Va rimarcato che l'effetto stagionalità viene recuperato nel secondo semestre in quanto una grande parte dei ricavi viene generata nei mesi centrali estivi, luglio ed agosto. Infine, va ricordato che, a luglio 2020, la capogruppo ha completato il processo di IPO raccogliendo Euro 1,7 milioni.

Gli amministratori hanno pertanto redatto la presente relazione finanziaria non ravvisando rischi in merito alla continuità del Gruppo, ascrivendo alla stagionalità del business gran parte del risultato negativo intermedio.

## *Quadro Macroeconomico Internazionale*

Nei primi mesi del 2020 gli effetti della pandemia di Covid-19 si sono riflessi sull'attività produttiva e sulla domanda aggregata di tutte le economie: si prevede una forte riduzione del commercio internazionale per l'anno 2020.

Secondo il World Economic Outlook (WEO) pubblicato dal Fondo Monetario Internazionale (FMI) a giugno 2020, le stime circa la crescita globale del Pil per l'anno in corso si sono ridotte ulteriormente, attestandosi intorno al -5%. Il peggioramento delle prospettive di crescita si è tradotto in una decisa caduta degli indici di borsa e in un brusco innalzamento della volatilità e dell'avversione al rischio.

Nel nostro Paese la diffusione dell'epidemia dalla fine di febbraio e le misure adottate per farvi fronte hanno avuto significative ripercussioni sull'attività economica; l'andamento del Pil, già negativo nel primo trimestre (-5,4% rispetto al primo trimestre 2019) è ulteriormente peggiorato nel secondo (-17,3% rispetto al secondo trimestre 2019). Tutti gli attuali scenari sull'andamento del PIL italiano incorporano un'evoluzione fortemente negativa nella prima metà dell'anno, seguita da un recupero nella seconda metà e da un'accentuata ripresa dell'attività nel 2021.

Tuttavia, la serie di valutazioni effettuate dagli analisti è molto ampia. La rapidità del recupero dell'economia dipende, oltre che dall'evoluzione della pandemia in Italia e all'estero, dagli sviluppi del commercio internazionale e dei mercati finanziari, dagli effetti sull'attività di alcuni settori dei servizi, dalle conseguenze su fiducia e redditi dei consumatori. Saranno cruciali tempestività ed efficacia delle misure di politica economica in corso di introduzione in Italia e in Europa.

## *Scenario di settore*

In Italia, il settore turistico da sempre risulta fondamentale per l'economia, generando direttamente una quota pari a circa il 5% del totale del Pil. Tale quota supera il 13% se si considerano anche tutti i ricavi generati indirettamente.

Oggi, nonostante il turismo continui ad essere un ramo strategico per l'economia italiana, è sicuramente uno dei settori più colpiti dalla pandemia di Covid-19. A partire dal mese di febbraio e fino all'inizio di giugno 2020 il turismo risulta significativamente compromesso dall'adozione, da parte del Governo italiano, di misure restrittive volte a contrastare la diffusione del virus. Ad oggi, tali rischi sembrerebbero drasticamente diminuiti grazie al miglioramento osservato nello sviluppo della pandemia.

La limitazione negli spostamenti fra regioni, la mancata libertà di viaggiare tra diversi stati e i maggiori costi necessari a garantire il rispetto di tutte le norme igieniche e di sicurezza hanno prodotto effetti considerevoli sul primo semestre 2020, nel quale, secondo i dati raccolti dal CNA del turismo (Confederazione Nazionale dell'Artigianato), è stato registrato un decremento del fatturato pari al 73% rispetto all'anno precedente, in ragione del sostanziale azzeramento dei ricavi prodotti nei mesi primaverili. Tuttavia, un impatto così significativo sul fatturato di settore non può essere ricondotto anche al Gruppo Fabilia. Infatti, tutte le strutture gestite dalle società del Gruppo, durante il periodo di lockdown, osservavano il naturale periodo di chiusura stagionale, fatta eccezione per i due alberghi siti in località montane (gestiti da Fabilia Trentino S.r.l. e Fabilia Madesimo S.r.l.). Le strutture marittime hanno di fatto subito un ritardo molto contenuto nella normale riapertura stagionale.

Le stime per l'anno in corso sul settore turistico, pubblicate ad inizio giugno 2020 da ENIT (Agenzia Nazionale del Turismo), prevedono una diminuzione del 44% del totale dei visitatori (nazionali ed internazionali), stimando un decremento del 55% del numero di visitatori internazionali e del 31% dei visitatori italiani. A questo, si unisce una previsione di minor spesa dei turisti, dovuta alla situazione di incertezza economica e alla differente pianificazione delle rotte da parte delle compagnie aeree. Tali stime, ciononostante, risultano poco rappresentative per il business proposto da Fabilia, le cui strutture sono frequentate solamente da famiglie (prevalentemente italiane) con bambini che, generalmente, non necessitano di lunghi viaggi per raggiungere gli hotel e i *resort*.

### ***Eventi di rilievo avvenuti nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2020***

Durante il primo semestre 2020 la Società ha impegnato risorse nelle attività relative al processo di quotazione, nella convinzione del valore intrinseco del Gruppo Fabilia e con l'obiettivo di supportare il processo di crescita del Gruppo in Italia ed all'estero.

A seguito dell'emanazione da parte del Governo italiano di alcuni provvedimenti in risposta all'emergenza epidemiologica da COVID-19 a partire dal mese di febbraio 2020, il Gruppo ha adottato la modalità di lavoro agile (c.d. "smart working") per lo svolgimento delle attività abitualmente tenute presso i propri uffici. Nel medesimo periodo, il Gruppo non ha fatto ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni Ordinaria prevista dal D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito con L. 24 aprile 2020, n. 27 (c.d. "Decreto Cura Italia"), o ad altre forme di sostegno all'occupazione.

### **Misure adottate per tutelare la salute di dipendenti e clienti e volte a mitigare l'impatto finanziario dell'emergenza**

In considerazione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, il Gruppo ha implementato presso la propria sede le misure previste dal "Protocollo condiviso di regolamentazione per il contrasto e il contenimento del Covid-19 negli ambienti di lavoro" del 14 marzo 2020, come successivamente modificato e integrato, e assunto le dovute misure cautelative, nel rispetto di quanto previsto dai Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, dalle circolari ministeriali, dalle ordinanze della Protezione Civile, nonché dalle indicazioni diffuse dalle altre autorità presenti sul territorio.

Il Gruppo, al fine di allinearsi alle attuali disposizioni del Governo in tema di gestione delle strutture alberghiere e di garantire un'esperienza in totale sicurezza alle famiglie clienti, ha creato il manuale "Vacanza Libera & Sicura". Il manuale descrive nel dettaglio le linee guida osservate nelle strutture gestite da Fabilia:

- check-in e check out: possibilità di effettuare il check-in online in modo veloce e pratico prima dell'arrivo in struttura, anche per il tramite di un contatto telefonico con il cliente una volta pronta la camera prenotata, e check-out ad orari programmati, sempre attraverso un previo contatto telefonico;
- camere: la biancheria e l'allestimento dei letti vengono sottoposti a lavaggio a 70°, con l'utilizzo di specifici prodotti disinfettanti. Tutte le superfici, i sanitari e gli oggetti vengono sanificati con presidi medico chirurgici;
- ambienti: gli ambienti, gli arredi e i parchi gioco vengono sanificati ogni due ore con prodotti specifici e in tutta la struttura sono presenti distributori di gel disinfettante per le mani;
- food & drink H24: il tradizionale sistema a buffet è stato mantenuto con alcune modifiche, i piatti sono serviti a vista dai collaboratori e l'orario di servizio è stato allungato con una maggiore flessibilità e libertà nella consumazione dei pasti. Oltre a questo, è possibile consumare i pasti al proprio ombrellone grazie ad un servizio di delivery;
- area mamme: accessibilità dell'area dedicata a mamme e bambini h24, per tutti i giorni della settimana, con disponibilità di disinfettante per le mani atossico specifico per bambini, guanti usa e getta e un set di piatti e posate usa e getta, biodegradabili. Tutti gli utensili e le attrezzature sono, inoltre, sottoposte a procedure di igienizzazione e sanificazione con cadenza oraria;
- piscina: nelle piscine vengono adottate misure per garantire il distanziamento sociale e la sanificazione degli arredi, sottoponendo, tra l'altro, i teli mare consegnati dall'hotel a lavaggio e sanificazione con prodotti specifici. Gli ingressi sono consentiti solo fino al numero di capienza possibile;
- spiaggia: gli ombrelloni e i lettini sono distanziati secondo le normative di legge e le attività ludiche e sportive sono effettuate a piccoli gruppi, nel rispetto delle misure di distanziamento. Tutte le attrezzature sono sanificate quotidianamente, con igienizzazione e sanificazione delle toilette ogni due ore;
- intrattenimento e divertimento: le nursery room e il miniclub sono fruibili solo a piccoli gruppi e tutti i giochi a disposizione dei bambini vengono sanificati con prodotti atossici e ipoallergenici. Gli ambienti al chiuso vengono igienizzati e sanificati prima di ogni apertura e sono disponibili per tutti i bambini calzari usa e getta e mascherine colorate;
- escursione all'aria aperta e tour guidati: gran parte delle attività si svolgono all'aperto. Sono privilegiate attività sportive da due a quattro partecipanti per volta (beach tennis, bocce, freccette e altri). Le attività di gruppo sono organizzate in luoghi che consentono il distanziamento tra le persone di almeno due metri, mentre le attività sedentarie vengono organizzate nel rispetto del mantenimento delle distanze di sicurezza. Inoltre, tutte le attività vengono proposte su più turni durante la giornata così da garantire la partecipazione a tutti gli ospiti.

### **Conto economico consolidato**

I dati di sintesi del conto economico consolidato nel semestre in esame, posti a confronto con quelli del primo semestre 2019, sono i seguenti:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	30 giugno 2019
<b>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>	<b>2.218.344</b>	<b>3.087.343</b>
Altri ricavi e proventi	26.336	16.593

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.244.679</b>	<b>3.103.936</b>
Var.rim.prod.in materie prime, sussidiarie, di consumo	(4.045)	69.412
Costi per materie prime, mat.di cons. e merci	(470.483)	(758.992)
Costi per servizi	(915.720)	(882.431)
Costi per godimento beni di terzi	(75.087)	(56.907)
Costi per il personale	(753.832)	(1.131.318)
Altri oneri operativi	(593.643)	(219.448)
<b>COSTI OPERATIVI</b>	<b>(2.812.810)</b>	<b>(2.979.684)</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(568.131)</b>	<b>124.251</b>
Ammortamenti e svalutazioni	1.766.631	1.478.044
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.334.762)</b>	<b>(1.353.792)</b>
PROVENTI / (ONERI) FINANZIARI	(79.000)	(115.781)
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>(2.413.762)</b>	<b>(1.469.573)</b>
Imposte sul Reddito d'Esercizio	130.308	67.805
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(2.283.454)</b>	<b>(1.401.768)</b>

### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Nel primo semestre dell'esercizio 2020 il valore della produzione ammonta ad Euro 2.244.679 contro Euro 3.103.936 del primo semestre 2019. Tale decremento, necessita comunque di una lettura critica, avendo il lock-down comportato la chiusura delle strutture ricettive nel periodo marzo-aprile-maggio, dopo un bimestre gennaio-febbraio che ha segnato una crescita del +12%, rispetto all'analogo bimestre del 2019, grazie anche all'apertura di una nuova struttura nel segmento montagna (gestita da Fabilia Madesimo S.r.l.). Si segnala inoltre che il business è ciclico stagionale, di conseguenza nel primo semestre il Gruppo ha visto ridurre a seguito della pandemia una buona parte dei ricavi del periodo, normalmente già contenuti in quanto le strutture invernali sono solo 2 su 10, dovendo però sostenere gli affitti delle strutture per tutto il periodo.

### Margine operativo lordo

Il margine operativo lordo (EBITDA) al 30 giugno 2020, che risulta negativo per Euro 568.131, in diminuzione rispetto al 30 giugno 2019 quando ammontava ad Euro 124.251, risente della contrazione dei ricavi del 2020 per le motivazioni sopra esposte. I costi operativi registrano infatti un saving rispetto il periodo di confronto a seguito del minor utilizzo di forza lavoro ed acquisto di merce nelle strutture estive nel mese di giugno.

### Risultato operativo

Il risultato operativo (EBIT) risulta negativo per Euro 2.334.762 contro Euro 1.353.792 (negativo) del corrispondente periodo 2019. Gli ammortamenti del periodo ammontano ad Euro 1.766.631 di cui Euro 1.355.512 per diritti d'uso. Questi ultimi sono aumentati a seguito dei nuovi contratti entrati in ammortamento ad inizio anno.

### Risultato prima delle imposte

Il saldo fra oneri e proventi finanziari risulta pari ad Euro 79.000 e porta il Gruppo ad un risultato negativo di Euro 2.413.762.

### Utile attribuibile agli azionisti della controllante

Il bilancio semestrale al 30 giugno 2020 espone un risultato negativo dopo le imposte pari ad Euro 2.283.454. Come segnalato in precedenza il business presenta un ciclo stagionale con la maturazione dei ricavi prevalentemente nei mesi estivi, pertanto la marginalità è recuperata nel secondo semestre.

Il risultato di periodo, confrontato con quello a giugno 2019, risente dei minori ricavi maturati nei primi mesi a seguito della pandemia.

### **Informativa di settore**

L'applicazione dell'IFRS 8 - Settori operativi è obbligatoria a partire dal 1° gennaio 2009. Il principio richiede che i settori operativi siano identificati sulla base del sistema di reportistica interno che il vertice aziendale utilizza per allocare le risorse e per valutare le performance.

I servizi offerti dal Gruppo non presentano, relativamente alle loro caratteristiche economiche e finanziarie, elementi significativamente differenti tra di loro in termini di natura del servizio, natura del processo produttivo, canali di distribuzione, tipologia di clientela. Quindi la suddivisione richiesta dal principio contabile risulta, alla luce dei requisiti richiesti dal paragrafo 12 del principio, non necessaria perché ritenuta di scarsa informativa per il lettore del bilancio.

Si riportano di seguito le informazioni relative a quanto richiesto dell'IFRS 8, paragrafi 32-33.

In particolare, con riguardo alla ripartizione per area geografica dei ricavi si precisa che si tratta di servizi resi esclusivamente in Italia pertanto si omette la suddivisione degli stessi per area geografica.

Poiché il Gruppo svolge la propria attività tramite società che gestiscono singolarmente, sulla base di contratti di locazione o affitto di lungo termine, strutture in località marittime o montane, si ritiene utile riportare i ricavi suddivisi per segmento mare e per segmento montagna:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	30 giugno 2019	Variazione	Variazione %
Segmento mare	1.318.571	2.495.216	(1.176.645)	(47%)
Segmento montagna	899.772	592.127	307.645	52%
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>2.218.344</b>	<b>3.087.343</b>	<b>(868.999)</b>	<b>(39%)</b>

L'apertura di un nuovo resort nel settore montagna ha consentito al Gruppo un aumento dei ricavi al 30 giugno 2020 rispetto al periodo di confronto nonostante la chiusura anticipata nel mese di marzo. I ricavi del segmento mare risentono invece della fase di lock-down: nel 2019 le strutture al mare sono state aperte come consuetudine il 25 maggio, con le sole eccezioni di Rosolina aperto dall'8 giugno, Polsa aperto dal 16 giugno, Milano Marittima e Jesolo aperte dal 19 aprile, mentre nel 2020 le aperture sono iniziate dal 6 giugno con aperture scaglionate con Milano Marittima e Jesolo aperti dal 6 giugno, Marotta, Gargano, Lido di Classe e Cesenatico aperte dal 20 giugno, il Savini aperto dal 27 giugno, il Delfino aperto dal 4 luglio, Madesimo aperto dall'11 luglio e Trentino aperto dal 1 agosto, slittando molte prenotazioni di giugno nei mesi successivi.

### **Stato patrimoniale consolidato riclassificato**

La struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 30 giugno 2020, confrontata con il 31 dicembre 2019 e di seguito sinteticamente presentata, mostra le seguenti consistenze:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019
Crediti commerciali	1.049.163	868.029
Rimanenze	449.492	453.537
Debiti commerciali	(5.808.091)	(3.879.426)
<b>CCN operativo</b>	<b>(4.309.436)</b>	<b>(2.557.860)</b>

Altri crediti correnti	1.791.982	1.274.535
Crediti tributari	661.666	524.670
Altri debiti correnti	(1.511.251)	(959.957)
Debiti tributari	(268.996)	(88.392)
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>(3.636.035)</b>	<b>(1.807.004)</b>
Immobilizzazioni materiali	1.102.733	1.003.639
Immobilizzazioni immateriali	679.882	798.931
Attività per diritti d'uso	3.647.981	3.075.826
Partecipazioni	3.902	3.902
Altre attività non correnti	2.533.962	2.409.403
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>7.968.460</b>	<b>7.291.701</b>
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	(4.860)	(5.219)
Passività fiscali per imposte differite	-	(9.812)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>4.327.566</b>	<b>5.469.666</b>
Capitale sociale	50.000	50.000
Altre riserve	15.721	15.721
Altre riserve	(92.153)	-
Utili/(perdite) esercizi precedenti	933.813	422.072
Risultato di esercizio	(2.283.454)	511.741
<b>Patrimonio netto</b>	<b>(1.376.073)</b>	<b>999.534</b>
Disponibilità liquide	(763.556)	(373.586)
Passività finanziarie non correnti	845.878	1.083.161
Passività finanziarie correnti	1.776.719	888.108
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA SENZA IFRS 16</b>	<b>1.859.041</b>	<b>1.597.683</b>
Passività non correnti per diritti d'uso	1.710.385	975.723
Passività correnti per diritti d'uso	2.134.212	1.896.726
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>5.703.638</b>	<b>4.470.132</b>
<b>PATRIMONIO NETTO E INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>4.327.566</b>	<b>5.469.666</b>

### Capitale circolante netto

Il capitale circolante netto risulta influenzato principalmente dai debiti commerciali che al 30 giugno 2020 ammontano a 5.808.091 e sono aumentati significativamente a seguito della stagionalità del business e degli investimenti nelle nuove strutture.

### Attivo immobilizzato

L'attivo immobilizzato al 30.06.2020 ammonta ad Euro 7.968.460 e risulta aumentato rispetto all'esercizio 2019 a seguito dell'incremento dei diritti d'uso per i nuovi contratti stipulati.

### Patrimonio netto

Il patrimonio netto al 30.06.2020 risulta negativo di Euro 1.376.073, mentre al 31 dicembre 2019 risultava positivo per Euro 999.534. Il risultato negativo di periodo, come citato in precedenza, non rappresenta la marginalità dell'azienda in quanto essendo il mercato tipicamente stagionale la copertura dei costi avviene principalmente nei mesi estivi. Gli amministratori reputano pertanto che il patrimonio netto a fine esercizio sarà positivo, anche in considerazione dell'aumento di capitale di Euro 1,7 milioni effettuato ad agosto 2020 con la quotazione in Borsa.

### Posizione finanziaria netta

La composizione dell'indebitamento finanziario netto, indicatore alternativo di performance, è il seguente:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno	31 dicembre

	2020	2019
A - Cassa	(47.618)	(89.548)
B - Altre disponibilità liquide	(715.938)	(284.038)
C - Titoli detenuti per la negoziazione	-	-
D - Liquidità (A) + (B) + (C)	(763.556)	(373.586)
E - Crediti finanziari correnti	-	-
F - Debiti bancari correnti	1.128.857	191.513
G - Parte corrente dell'indebitamento non corrente	647.862	696.595
H - Altri debiti finanziari correnti	2.134.212	1.896.726
I - Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	3.910.931	2.784.834
J - Indebitamento finanziario corrente netto (I) + (E) + (D)	3.147.375	2.411.248
K - Debiti bancari non correnti	845.878	1.083.161
L - Obbligazioni emesse	-	-
M - Altri debiti non correnti	1.710.385	975.723
N - Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	2.556.263	2.058.884
<b>O - Indebitamento finanziario netto (J) + (N)</b>	<b>5.703.638</b>	<b>4.470.132</b>

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo al 30 giugno 2020 si attesta ad Euro 5.703.638. Si segnala che Euro 3.844.597 si riferiscono a debiti finanziari derivanti dall'applicazione dell'IFRS16. L'indebitamento finanziario netto non comprensivo dell'effetto dell'IFRS16 è pari ad Euro 1.859.041.

## Attività di ricerca e sviluppo

Si segnala che al 30 giugno 2020 non risulta alcuna attività di ricerca e sviluppo.

## Rapporti infragruppo e con parti correlate

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infragruppo, si precisa che le stesse non sono qualificabili né come atipiche né come inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo. Dette operazioni sono regolate a condizioni di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e servizi prestati.

Le informazioni sui rapporti con parti correlate sono presentate nella Nota di commento al Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato all'interno del paragrafo "Operazioni con parti correlate".

## Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Al 30 giugno 2020 la Società non possiede, nemmeno per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona, azioni proprie, né quote di società controllanti. Si segnala che inoltre, nel corso dell'esercizio, la Società non ha acquisito o alienato, nemmeno per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona, azioni proprie, né quote di società controllanti.

## Strumenti finanziari

Con riferimento alle informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, qualora rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria, si evidenzia che il Gruppo non opera attraverso l'utilizzo di tali strumenti.

## Informazioni attinenti all'ambiente ed al personale

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

### *Personale*

Nel corso del semestre chiuso al 30 giugno 2020 non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio 2020 non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio 2020 non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

### *Ambiente*

Nel corso dell'esercizio 2020 non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio 2020 alla nostra Società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

## **Esposizione a rischi ed incertezze**

Al solo scopo di una migliore valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico del primo semestre 2020, di seguito sono fornite una serie di informazioni volte a fornire indicazioni circa l'esposizione ai principali rischi ed incertezze ai quali il Gruppo è esposto nello svolgimento della propria attività:

### *Rischi connessi a fenomeni epidemici/pandemici*

Il Gruppo è esposto al rischio derivante da un calo delle prenotazioni e/o cancellazioni delle stesse da parte dei clienti, come conseguenza dell'emergenza dovuta a fenomeni epidemici quali, in particolare, quello legato alla repentina diffusione del Covid-19.

Sebbene allo stato il fenomeno pandemico legato alla diffusione del Coronavirus sia ampiamente rientrato e la situazione sia sostanzialmente tornata alla normalità, non è possibile escludere che tale fenomeno possa tornare a inasprirsi.

Il Gruppo, al fine di facilitare l'accesso alle vacanze alle famiglie in temporanea difficoltà economica, soprattutto in questo difficile periodo, ha siglato una collaborazione con Compass, società finanziaria italiana di proprietà del gruppo Mediobanca, specializzata nel credito al consumo. La partnership prevede che i clienti possano pagare la propria vacanza a rate, a fronte di un finanziamento erogato da Compass, e a interesse zero: la quota di interessi sarà, infatti, assorbita da Fabilia nella proposta commerciale.

### *Rischi connessi a fenomeni di stagionalità*

L'industria del turismo è tradizionalmente caratterizzata da un'elevata stagionalità dei ricavi. Il Gruppo, che opera quasi esclusivamente nei confronti della clientela italiana abitualmente orientata a concentrare le proprie vacanze nel periodo estivo dell'anno, è esposta in modo significativo al rischio di stagionalità legato al verificarsi di condizioni meteorologiche non favorevoli. Fanno eccezione le strutture alberghiere del Gruppo situate in località montane dove l'attività si estende anche durante i mesi invernali con particolare picco in corrispondenza delle festività natalizie.

### *Rischi connessi all'eventuale mancato rinnovo dei contratti di affitto con le strutture alberghiere in gestione*

Nell'ambito della propria attività il Gruppo gestisce strutture alberghiere di proprietà di terzi sulla base di specifici contratti di affitto di azienda o di ramo di azienda di durata mediamente triennale, che prevedono clausole standard per tale tipologia di contratti, quali, ad esempio, l'obbligo di stipulare una polizza

assicurativa relativa all'immobile da parte dell'affittuaria, la prestazione di specifiche garanzie a tutela del concedente. L'eventuale disdetta, il mancato rinnovo o il possibile recesso dai contratti di affitto, o il venir meno delle polizze assicurative relative agli immobili senza che il Gruppo riesca a provvedere alternativamente, comporterebbe l'obbligo di rilascio degli immobili, con conseguente impatto negativo derivante dall'inevitabile interruzione dell'attività e dalla perdita degli investimenti effettuati.

## Fatti di rilievo intervenuti dopo il 30 giugno 2020

Il Gruppo Fabilia nel 2020 ha avviato le attività finalizzate al progetto di ammissione delle azioni della Società sul mercato borsistico AIM Italia. Tale processo è proseguito nel corso di tutto il primo semestre 2020 e si è chiuso positivamente in data 11 agosto 2020, con l'inizio delle negoziazioni e la definitiva quotazione sul mercato AIM Italia, a conclusione dell'iter procedurale qui di seguito riportato.

In data 10 luglio 2020 l'Assemblea Straordinaria della Società delibera un aumento di capitale, a pagamento ed in via scindibile, per massimi Euro 6.000.000, inclusivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 3.333.333 azioni ordinarie, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c., in quanto a servizio del collocamento privato.

In data 24 luglio 2020 il Consiglio di Amministrazione approva il deposito della comunicazione di pre-ammissione al mercato AIM e viene determinato che l'intervallo indicativo entro il quale dovrà collocarsi il prezzo di offerta delle azioni ordinarie sia compreso fra un minimo di euro 1,60 e di un massimo di euro 2,25.

In esecuzione della suddetta delibera assembleare, il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 6 agosto 2020, ha deliberato di fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle azioni ordinarie destinate al Collocamento Privato in Euro 1,60 cadauna, di cui 0,10 a capitale sociale ed Euro 1,50 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di n. massime 1.080.000 azioni a valere sul predetto aumento di capitale, determinando altresì che il lotto minimo per la sottoscrizione e negoziazione delle Azioni sia composto da n. 1.000 Azioni Ordinarie.

Il controvalore complessivo delle risorse raccolte attraverso l'operazione, interamente in aumento di capitale, ammonta a Euro 1,7 milioni. L'ammissione a quotazione, datata 7 agosto 2020, è avvenuta a seguito del collocamento di n. 1.080.000 azioni ordinarie di nuova emissione. Il prezzo unitario delle azioni rinvenienti dal collocamento è stato fissato in Euro 1,60; sulla base di tale prezzo è stata prevista una capitalizzazione di mercato pari a Euro 9,7 milioni. Il flottante della Società post quotazione è pari al 17,76% del capitale sociale post aumento.

Ad esito del collocamento, il capitale sociale di Fabilia è pari Euro 158.000, composto da n. 6.080.000 azioni ordinarie prive di valore nominale. Di seguito la composizione della compagine sociale ad esito del Collocamento:

Azionista	n. Azioni	%
FI1 S.r.l.	3.393.000	55,81%
FI2 S.r.l.	1.607.000	26,43%
Mercato	1.080.000	17,76%
<b>Totale</b>	<b>6.080.000</b>	<b>100%</b>

## Evoluzione prevedibile della gestione

Il patrimonio del Gruppo presenta un saldo negativo per Euro 1,4 milioni. L'effetto è ascrivibile alla perdita del periodo pari ad Euro 2,3 milioni. La perdita è imputabile alla stagionalità del business che prevede per il primo semestre 2020 ricavi imputabili principalmente alle strutture locate in montagna (2 su 10). Di contro nel primo semestre sono corrisposti i canoni di affitto di tutte le strutture, incluso le strutture al mare che hanno generato ricavi nei mesi di luglio, agosto e settembre quindi nel secondo semestre. Nel primo semestre di quest'anno l'effetto Covid-19 ha provocato lo slittamento a giugno di alcune aperture situate

nelle strutture di mare e lo slittamento del trend di prenotazione verso i mesi di luglio e agosto. L'effetto congiunto ha provocato un aumento della perdita rispetto al semestre 2019.

L'andamento economico del primo semestre 2020, seppur con impatti ridotti rispetto a quelli generali di settore, infatti, è stato fortemente influenzato dal periodo di lockdown che ha caratterizzato il periodo marzo-aprile-maggio. Si precisa, inoltre, che, nel periodo antecedente l'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, il Gruppo ha registrato il 40% delle prenotazioni le quali hanno subito un incremento dal mese di maggio 2020. A luglio 2020 a seguito della riapertura delle strutture, avvenuta il 6 giugno 2020, la percentuale delle prenotazioni è ulteriormente aumentata, fino a raggiungere la soglia dell'80%. La fine del lockdown e la rimozione dei limiti alla circolazione fra regioni ha generato una rinnovata fiducia nelle famiglie ed il trend è ripreso rispetto al primo semestre dell'anno, facendo registrare ottime performance mensili: +12% a luglio e +3% ad agosto. Al 31 agosto 2020, il tasso di occupazione è dell'86% verso il 79% del 31 agosto 2019.

Il trend, unico nel segmento turismo, evidenzia la forte resilienza del business alla pandemia da Coronavirus grazie al modello di business focalizzato sulle famiglie con bambini e all'estrema attenzione alla sicurezza degli ospiti. Il risultato è stato conseguito con un numero complessivo di camere inferiore rispetto al semestre precedente e ha beneficiato anche dell'apertura di 3 nuove strutture, di cui 1 nel segmento montagna e 2 nel segmento mare, con un incremento netto rispetto al primo semestre 2019 di n. 2 strutture a seguito della chiusura del Resort di Rosolina Mare in Veneto.

Inoltre, ad agosto 2020, la Capogruppo ha completato il processo di IPO raccogliendo Euro 1,7 milioni. L'aumento di capitale appena citato ha già permesso di riportare in positivo il patrimonio netto.

Gli amministratori hanno pertanto redatto la presente relazione finanziaria non ravvisando rischi in merito alla continuità del Gruppo, ascrivendo alla stagionalità del business gran parte del risultato intermedio.

Si segnala infine che per l'anno 2020, Fabilia ha stretto un accordo con i proprietari delle strutture. Qualora il fatturato sia inferiore a quello teorico utilizzato per il calcolo del canone d'affitto (da standard del Gruppo corrispondente a circa il 20% dei ricavi), il canone effettivo verrebbe ricalcolato. Questo elemento permetterà una riduzione dei costi, nel caso di performance al di sotto delle attese.

Le risorse raccolte in fase di IPO saranno utilizzate per realizzare i piani strategici del Gruppo. Fabilia Group, durante il secondo semestre 2020, intende perseguire una strategia di crescita ed espansione al fine di accrescere e consolidare il proprio posizionamento competitivo per consolidarsi quale leader di mercato nel settore dell'hotellerie.

È prevista una crescita per linee interne, ovvero l'ampliamento della base clienti, in Italia e in futuro anche all'estero, per il tramite di una capillare attività di marketing.

La crescita per linee esterne sarà attuata mediante acquisizioni strategiche che consentano l'ampliamento del portafoglio di hotel in alcune regioni italiane ed estere. Le potenziali società target sono piccole catene locali da 2 o 3 hotel, che una volta acquisite dovranno essere "ribrandizzate" e inserite nel Gruppo.

## Stato Patrimoniale - Consolidato

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019
<b>ATTIVO</b>		
Concessioni, Licenze, Marchi e diritti	2.323	2.439
Altre attività immateriali	677.559	796.492
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>679.882</b>	<b>798.931</b>
Impianti e macchinari	12.391	6.061
Attrezzature	258.632	159.916
Altre attività materiali	831.710	837.661
<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.102.733</b>	<b>1.003.638</b>
<b>Attività per diritti d'uso (ROU)</b>	<b>3.647.981</b>	<b>3.075.826</b>
Partecipazioni	3.902	3.902
Depositi cauzionali	6.979	9.262
Crediti finanziari	2.054.220	2.054.220
Imposte anticipate	472.764	345.922
Altre attività	2.537.864	2.413.305
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>7.968.460</b>	<b>7.291.701</b>
Rimanenze	449.492	453.537
Crediti commerciali	1.049.163	868.029
Crediti tributari	661.666	524.670
Disponibilità liquide	763.556	373.586
Altri crediti	1.791.982	1.274.535
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>4.715.859</b>	<b>3.494.357</b>
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>12.684.320</b>	<b>10.786.058</b>
<b>PASSIVO</b>		
Capitale sociale	50.000	50.000
Riserva legale	15.721	15.721
Altre riserve	(92.153)	-
Utili/(perdite) esercizi precedenti	933.813	422.072
Risultato di esercizio	(2.283.454)	511.741
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>(1.376.073)</b>	<b>999.534</b>
Imposte differite	-	9.812
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	4.860	5.219
Passività finanziarie	2.556.263	2.058.884
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>2.561.123</b>	<b>2.073.915</b>
Debiti commerciali	5.808.091	3.879.426
Debiti tributari	268.996	88.392
Passività finanziarie	3.910.931	2.784.834
Altri debiti	1.511.251	959.957
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>11.499.269</b>	<b>7.712.609</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>12.684.319</b>	<b>10.786.058</b>

## Conto Economico - Consolidato

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	30 giugno 2019
<b>RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>	<b>2.218.344</b>	<b>3.087.343</b>
Altri ricavi e proventi	26.336	16.593
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.244.679</b>	<b>3.103.936</b>
Var.rim.prod.in materie prime, sussidiarie, di consumo	(4.045)	69.412
Costi per materie prime, mat.di cons. e merci	(470.483)	(758.992)
Costi per servizi	(915.720)	(882.431)
Costi per godimento beni di terzi	(75.087)	(56.907)
Costi per il personale	(753.832)	(1.131.318)
Altri oneri operativi	(593.643)	(219.448)
Totale costi operativi	(2.812.810)	(2.979.684)
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(568.131)</b>	<b>124.251</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	(141.016)	(15.351)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	(270.103)	(260.234)
Ammortamento diritti d'uso (ROU)	(1.355.512)	(1.202.459)
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(2.334.762)</b>	<b>(1.353.792)</b>
Proventi finanziari	34.392	3
Oneri finanziari	(113.392)	(115.784)
Totale Proventi/(Oneri) finanziari	(79.000)	(115.781)
<b>RISULTATO ANTE IMPOSTE</b>	<b>(2.413.762)</b>	<b>(1.469.573)</b>
Imposte sul Reddito d'Esercizio	130.308	67.805
<b>RISULTATO NETTO DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(2.283.454)</b>	<b>(1.401.768)</b>

## Conto Economico Complessivo - Consolidato

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	30 giugno 2019
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(2.283.454)</b>	<b>(1.401.768)</b>
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	-	-
Effetto fiscale relativo agli Altri utili/(perdite) che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) d'esercizio	-	-
<b>Totale altri utili/(perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) d'esercizio, al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Differenze di cambio da conversione delle gestioni estere	-	-
Variazione netta della riserva di cash flow hedge	-	-
Effetto fiscale relativo agli Altri utili/(perdite) che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) d'esercizio	-	-
<b>Totale altri utili/(perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) d'esercizio, al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Totale altre componenti del conto economico complessivo al netto degli effetti fiscali	-	-
<b>Totale risultato complessivo del periodo</b>	<b>(2.283.454)</b>	<b>(1.401.768)</b>
Azionisti della Capogruppo	(2.283.454)	(1.401.768)
Azionisti di minoranza	-	-

## Rendiconto Finanziario - Consolidato

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE INIZIO ESERCIZIO</b>	<b>373.586</b>	<b>315.564</b>
Risultato del periodo prima delle imposte	(2.413.762)	389.438
Ammortamenti e svalutazioni	1.766.631	2.956.086
Accantonamento (+) / utilizzo (-) fondi a lungo termine e TFR	(130.308)	(109.535)
Imposte corrisposte sul reddito	-	19.823
Proventi (-) e oneri finanziari (+)	(79.000)	(393.274)
Variazione nelle attività e passività operative	2.158.476	902.788
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' OPERATIVA</b>	<b>1.302.037</b>	<b>3.765.326</b>
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) immobilizzazioni immateriali	(21.966)	(811.478)
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) immobilizzazioni materiali	(369.198)	(707.395)
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) attività per diritti d'uso	(1.927.668)	(1.144.039)
Investimenti (-) / Disinvestimenti (+) e Svalutazioni	(124.559)	278.899
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(2.443.391)</b>	<b>(2.384.012)</b>
Altre variazioni delle riserve e utili a nuovo di patrimonio netto	(92.153)	-
Distribuzione dividendi	-	-
Incassi (+) / rimborsi (-) debiti finanziari	651.328	(650.341)
Incassi (+) / rimborsi (-) debiti per diritti d'uso	972.148	(1.141.192)
Decrementi (+) / incrementi (-) crediti finanziari	-	468.242
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' FINANZIARIA</b>	<b>1.531.323</b>	<b>(1.323.291)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE FINE ESERCIZIO</b>	<b>763.555</b>	<b>373.586</b>

## Prospetto di Patrimonio Netto - Consolidato

(Valori in unità di Euro)	1° gennaio 2020	Destinazione risultato	Altri movimenti	Risultato d'esercizio	30 giugno 2020
Capitale sociale	50.000	-	-	-	50.000
Riserva legale	15.721	-	-	-	15.721
Altre riserve	-	-	(92.153)	-	(92.153)
Utili/(perdite) esercizi precedenti	422.072	511.741	-	-	933.813
Risultato di esercizio	511.741	(511.741)	-	(2.283.454)	(2.283.454)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>999.534</b>	<b>-</b>	<b>(92.153)</b>	<b>(2.283.454)</b>	<b>(1.376.073)</b>

## Note illustrative ai prospetti del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato

### Informazioni generali

Il Gruppo Fabilia Hotels & Resorts opera nel settore dell'*hotellerie* ed è attivo nella gestione di strutture alberghiere sulla base di un format dedicato alle famiglie in vacanza.

Leader nel mercato "family" grazie al proprio modello di business, denominato "only family with kids" con formula "all inclusive", dedicato esclusivamente a famiglie con bambini e ragazzi da 0 a 16 anni, il Gruppo è a capo della più grande catena alberghiera italiana attiva nel settore di riferimento.

La Capogruppo Fabilia Group S.p.A., fondata nel 2013 e basata a Milano Marittima, svolge la propria attività attraverso le società controllate che gestiscono singolarmente, sulla base di contratti di locazione o affitto di lungo termine, strutture in località marittime o montane. In questo modo il Gruppo è caratterizzato da una forte presenza sul territorio nazionale, contando 6 hotel e 4 resort in 6 regioni per un totale di 10 strutture di cui 8 nel segmento mare e 2 nel segmento montagna.

La presente relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2020 comprende i bilanci della Capogruppo Fabilia Group S.p.A. e delle sue controllate. È costituito dallo Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario, Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto e dalle presenti Note Illustrative.

I prospetti di bilancio consolidato semestrale abbreviato e le presenti Note Illustrative sono redatti in unità di Euro. All'interno del perimetro di consolidamento non vi sono bilanci espressi in valuta estera.

Il Consiglio di Amministrazione della Fabilia Group S.p.A. ha approvato il presente bilancio consolidato semestrale al 30 giugno 2020, in data 30 settembre 2020.

La presente relazione finanziaria semestrale è sottoposta volontariamente a revisione limitata da parte di BDO Italia S.p.A.

### Dichiarazione di conformità e criteri di redazione

Il bilancio semestrale consolidato abbreviato al 30 giugno 2020 è stato redatto conformemente ai criteri di valutazione e di misurazione stabiliti dagli International Financial Reporting Standard -"IFRS"- (intendendo per IFRS anche International Accounting Standards -"IAS"- tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'International Financial Reporting Interpretations Committee -"IFRIC"- precedentemente denominato Standing Interpretations Committee -"SIC"-) emanati dall'International Accounting Standards Board -"IASB"- e adottati dalla Commissione Europea secondo la procedura di cui all'art. 6 del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002. Nella fattispecie ai fini della redazione del presente bilancio semestrale abbreviato è stato applicato lo IAS 34 (bilanci intermedi).

Ove non diversamente indicato nei criteri di valutazione descritti di seguito, il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è stato redatto in conformità al principio del costo storico.

I criteri di valutazione sono stati applicati uniformemente da tutte le società del Gruppo.

### Principi di consolidamento

L'area di consolidamento al 30 giugno 2020 include il bilancio della Capogruppo Fabilia Group S.p.A. e quelli delle società nelle quali la Società possiede direttamente il controllo.

Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati a quelli adottati dal Gruppo.

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale. I criteri adottati per l'applicazione di tale metodo sono principalmente i seguenti:

- il valore contabile delle partecipazioni, detenute dalla Capogruppo o dalle altre società oggetto di consolidamento, è stato eliminato contro il relativo patrimonio netto al 30 giugno 2020 a fronte dell'assunzione delle attività e delle passività delle società partecipate;
- la differenza tra il costo di acquisizione ed il patrimonio netto delle società partecipate alla data di consolidamento viene distribuita, qualora esistente ed ove possibile, alle attività e passività delle partecipate e, per l'eventuale parte residua, ad avviamento.
- vengono eliminate le operazioni significative avvenute tra società consolidate, così come le partite di credito e debito e gli utili non ancora realizzati nei confronti dei terzi derivanti da operazioni compiute fra società del Gruppo, al netto dell'eventuale effetto fiscale.

#### *Controllate*

Le controllate sono le entità sottoposte al controllo della Società. Il controllo è il potere di determinare, direttamente o indirettamente, le politiche finanziarie e gestionali di un'entità al fine di ottenere i benefici derivanti dalle sue attività. I bilanci delle controllate sono consolidati a partire dalla data in cui inizia il controllo fino alla data in cui il controllo cessa.

L'acquisizione delle controllate viene contabilizzata secondo il metodo dell'acquisto. Il costo dell'acquisizione è determinato quale somma del *fair value* delle attività cedute, delle azioni emesse e delle passività assunte alla data di acquisizione, più i costi direttamente attribuibili all'acquisizione. L'eventuale eccedenza del costo dell'acquisizione, rispetto alla quota d'interessenza dell'acquirente nel *fair value* netto delle attività, passività e passività potenziali identificabili della controllata acquisita, viene contabilizzata come avviamento.

Nel caso in cui la quota d'interessenza dell'acquirente nel *fair value* netto delle attività, passività e passività potenziali identificabili della controllata acquisita ecceda il costo dell'acquisizione, la differenza è rilevata immediatamente a conto economico.

I saldi, le operazioni, i ricavi e i costi infragruppo non realizzati, vengono eliminati nel consolidamento.

Inoltre, le operazioni di aggregazione aziendale infragruppo sono state contabilizzate mantenendo il valore d'iscrizione delle attività e passività pari a quello già registrato nel bilancio consolidato.

#### *Entità che redige il bilancio consolidato*

Fabilia Group S.p.A. (di seguito anche la "Società") è una società di diritto italiano, con sede legale in Milano Marittima (RA), in via VI Traversa Pineta 16 a cui fa capo il Gruppo Fabilia Hotels & Resorts. Il sito internet della Società è il seguente: [corporate.fabilia.com](http://corporate.fabilia.com).

La Società ha concluso il processo di quotazione al sistema multilaterale di negoziazione "AIM Italia" organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. in data 11 agosto 2020.

### **Area di consolidamento**

I prospetti contabili del bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Fabilia Hotels & Resorts includono i saldi relativi alla Capogruppo Fabilia Group S.p.A. e alle società controllate.

Si riporta di seguito l'elenco delle imprese consolidate con il metodo integrale:

Società	Sede	Cap. sociale	Part. diretta	Part. indiretta
<b>Società consolidate con il metodo dell'integrazione globale</b>				
Fabilia Gargano S.r.l.	Vico del Gargano (FG)	10.000	100%	

Fabilia Jesolo S.r.l.	Jesolo (VE)	10.000	100%
Fabilia Lido di Classe S.r.l.	Ravenna (RA)	10.000	100%
Fabilia Mare S.r.l.	Cervia (RA)	10.000	100%
Fabilia Milano Marittima S.r.l.	Cervia (RA)	10.000	100%
Fabilia Milano Marittima 2 S.r.l.	Cervia (RA)	10.000	100%
Fabilia Cesenatico S.r.l.	Cesenatico (FC)	10.000	100%
Fabilia Trentino S.r.l.	Cervia (RA)	5.000	100%
Fabilia Madesimo S.r.l.	Madesimo (SO)	10.000	100%
Fabilia Marotta S.r.l.	Mondolfo (PU)	10.000	100%

In data 18 novembre 2019 la Capogruppo ha venduto le proprie quote di partecipazione nella “Fabilia Marotta RE S.r.l.” e nella “Fabilia Piscina RE S.r.l.”, pertanto al 30.06.2020 tali società non rientrano nel perimetro di consolidamento, a differenza della situazione consolidata al 30.06.2019.

## Schemi di bilancio

Nell’ambito delle scelte consentite dallo IAS 1 per la presentazione della propria situazione economica e patrimoniale, il Gruppo ha optato per uno schema di stato patrimoniale che prevede la suddivisione tra attività e passività correnti e non correnti e per uno schema di conto economico basato sulla classificazione dei costi per natura, ritenuto maggiormente rappresentativo delle dinamiche aziendali. All’interno del conto economico, come risultati intermedi, sono esposti il Margine Operativo Lordo ed il Risultato Operativo, indicatori ritenuti rappresentativi delle performances aziendali. Per l’esposizione del rendiconto finanziario è utilizzato lo schema “indiretto”.

## Criteri di valutazione e principi contabili

I criteri di valutazione utilizzati ai fini della predisposizione dei prospetti contabili consolidati per il bilancio chiuso al 30 giugno 2020 non si discostano da quelli utilizzati per la formazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2019, ad eccezione dei principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dal 1° gennaio 2020 ma che non hanno avuto impatti sulla situazione patrimoniale economica e finanziaria del Gruppo.

### *Modifiche all’IFRS 3: definizione di un business*

Le modifiche all’IFRS 3 chiariscono che per essere considerato un business, un insieme integrato di attività e beni devono includere almeno un input e un processo sottostante che insieme contribuiscono in modo significativo alla capacità di creare un output. Inoltre, è stato chiarito che un business può esistere senza includere tutti gli input e i processi necessari per creare un output. Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo ma potrebbero avere un impatto sugli esercizi futuri qualora il Gruppo dovesse effettuare aggregazioni aziendali.

### *Modifiche agli IFRS 7, IFRS 9 e IAS 39: Riforma del benchmark dei tassi di interesse*

Le modifiche all’IFRS 9 e allo IAS 39 Strumenti finanziari: Rilevazione e Valutazione forniscono una serie di espedienti, che si applicano a tutte le relazioni di copertura che sono direttamente interessate dalla riforma del benchmark dei tassi di interesse. Una relazione di copertura è influenzata se la riforma genera incertezze sulla tempistica e/o sull’entità dei flussi di cassa basati su parametri di riferimento dell’elemento coperto o dello strumento di copertura. Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato del Gruppo in quanto il Gruppo non ha in essere operazioni di copertura dei tassi di interesse.

### *Modifiche agli IAS 1 e IAS 8: Definizione di rilevante*

Le modifiche forniscono una nuova definizione di rilevanza in cui si afferma che ‘un’informazione è rilevante se è ragionevole presumere che la sua omissione, errata indicazione od occultamento potrebbe influenzare

le decisioni che gli utilizzatori principali dei bilanci redatti per scopi di carattere generale prendono sulla base di questi bilanci, che forniscono informazioni finanziarie circa la specifica entità che redige il bilancio.

La rilevanza dipende dalla natura o dall'entità dell'informazione, o da entrambe. L'entità valuta se l'informazione, singolarmente o in combinazione con altre informazioni, è rilevante nel contesto del bilancio, considerato nel suo insieme.

L'informazione è occultata se è comunicata in modo tale da avere, per gli utilizzatori principali dei bilanci, un effetto analogo a quello dell'omissione o dell'errata indicazione della medesima informazione.

Tali modifiche non hanno avuto alcun impatto sul bilancio consolidato intermedio al 30 giugno 2020.

### *Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni IFRS non ancora omologati dall'unione europea*

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti:

- In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato l'emendamento allo IAS 1 "Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current".
- In data 18 maggio 2017 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 17 - Insurance Contracts che è destinato a sostituire il principio IFRS 4 - Insurance Contract e in data 25 giugno 2020 le modifiche a tale principio.
- In data 14 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato gli emendamenti allo IAS 16 "Property, Plant and equipment", allo IAS 37 "Provisions, contingent liabilities and contingent assets", all'IFRS3 "Business combination" e miglioramenti annuali 2018-2020.
- In data 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato l'emendamento all'IFRS 16 "Lease Covid-19 - related rent concessions".
- In data 25 giugno 2020 lo IASB ha pubblicato l'emendamento all'IFRS 4 "Insurance contracts - deferral of IFRS 9".

Gli Amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di questi principi.

## **Gestione dei rischi finanziari**

Le attività del Gruppo sono esposte ai seguenti rischi: rischio di mercato (in particolare i rischi di tasso d'interesse, tasso di cambio e di prezzo), rischio di liquidità e rischio di capitale. La gestione dei rischi aziendali è un elemento centrale su cui il Management del Gruppo basa le proprie scelte strategiche.

### *Rischio di mercato*

Il Gruppo risulta esposta a rischi di mercato per quanto riguarda i tassi di interesse.

#### Rischio tasso di interesse

Il Gruppo è esposto alle fluttuazioni dei tassi d'interesse soprattutto per quanto concerne la misura degli oneri finanziari relativi all'indebitamento. La strategia è quella di limitare l'esposizione al rischio di crescita del tasso di interesse, mantenendo al contempo un costo della provvista contenuto. Il rischio di cash flow sui tassi di interesse non è mai stato gestito mediante il ricorso a contratti derivati - *interest rate swap* - che trasformassero il tasso variabile in tasso fisso. Alla data del 30 giugno 2020 non sono presenti strumenti di copertura del rischio di tasso di interesse.

### *Rischio di liquidità*

Il rischio di liquidità è associato alla capacità del Gruppo di soddisfare gli impegni derivanti principalmente dalle passività finanziarie. Una gestione prudente del rischio di liquidità originato dalla normale operatività della Società implica il mantenimento di un adeguato livello di disponibilità liquide e la disponibilità di fondi ottenibili mediante un adeguato ammontare di linee di credito.

### *Rischio di capitale*

L'obiettivo del Gruppo nell'ambito della gestione del rischio di capitale è principalmente quello di salvaguardare la continuità aziendale in modo da garantire rendimenti azionistici ai soci e benefici agli altri portatori di interesse. Il Gruppo si prefigge inoltre l'obiettivo di mantenere una struttura ottimale del capitale in modo da ridurre il costo dell'indebitamento.

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

### Attività non correnti

#### Immobilizzazioni immateriali

La tabella seguente ne dettaglia la composizione e la movimentazione:

(Valori in unità di Euro)	Marchi	Altre	Totale
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>2.439</b>	<b>796.492</b>	<b>798.931</b>
Incrementi	-	21.967	21.967
<i>incrementi per acquisti</i>	-	21.967	21.967
<i>incrementi per aggregazioni aziendali</i>	-	-	-
Decrementi	-	-	-
Ammortamento del periodo	(116)	(140.901)	(141.016)
<b>Saldo al 30.06.2020</b>	<b>2.323</b>	<b>677.559</b>	<b>679.882</b>

Il decremento della voce deriva essenzialmente dagli ammortamenti di periodo.

#### Immobilizzazioni materiali

La tabella seguente ne dettaglia la composizione e la movimentazione:

(Valori in unità di Euro)	Impianti e macchinari	Attrezzature	Altre attività materiali	Totale
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>6.061</b>	<b>159.916</b>	<b>837.661</b>	<b>1.003.638</b>
Incrementi	6.677	113.747	248.774	369.198
<i>incrementi per acquisti</i>	6.677	113.747	248.774	369.198
<i>incrementi per aggregazioni aziendali</i>	-	-	-	-
Decrementi	-	-	-	-
Ammortamento del periodo	(347)	(15.031)	(254.725)	(270.103)
<b>Saldo al 30.06.2020</b>	<b>12.391</b>	<b>258.632</b>	<b>831.710</b>	<b>1.102.733</b>

La voce “impianti e macchinari” accoglie principalmente impianti di climatizzazione, impianti elettrici ed altri impianti specifici utili all’animazione serale ed al riscaldamento di alcune delle piscine presenti nelle strutture gestite dalle società del Gruppo. La variazione rispetto al 31 dicembre 2019 è data esclusivamente dagli ammortamenti di periodo.

Le voci “attrezzature”, per Euro 258.632, ed “altre attività materiali”, per Euro 406.871, comprendono attrezzature di cucina e lavanderia nonché complementi d’arredo relativi alle diverse strutture alberghiere. Gli incrementi di periodo per Euro 113.747 per l’attrezzatura e ad Euro 17.425 per le altre attività materiali fanno riferimento ad acquisti similari effettuati durante il primo semestre per l’avvio delle nuove strutture.

La parte residua della voce “altre attività materiali” comprende per Euro 424.839, di cui Euro 231.350 per incrementi di periodo, i lavori di adeguamento delle strutture alberghiere prese in locazione per riconvertirle secondo gli standard del Gruppo, con particolare riferimento alle strutture di Fabilia Marotta S.r.l. e Milano Marittima 2, avviate durante il primo semestre 2020.

### Attività per diritti d'uso

La tabella che segue riporta la variazione delle attività per diritti d'uso per il semestre chiuso al 30 giugno 2020:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019	Variazione	Variazione %
Attività per diritti d'uso	3.647.981	3.075.826	572.155	19%
<b>Totale</b>	<b>3.647.981</b>	<b>3.075.826</b>	<b>572.155</b>	<b>19%</b>

(Valori in unità di Euro)	Attività per diritti d'uso
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>3.075.826</b>
Incrementi	1.927.667
Decrementi	-
Ammortamenti di periodo	(1.355.512)
<b>Saldo al 30.06.2020</b>	<b>3.647.981</b>

L'incremento di periodo è dovuto all'apertura di nuove strutture nel corso del primo semestre 2020: l'hotel gestito dalla società Milano Marittima 2, e la struttura gestita da Marotta S.r.l., di proprietà della Marotta RE S.r.l., uscita dal Gruppo a fine 2019.

### Altre attività

La voce comprende principalmente crediti relativi a:

- quota a lungo, pari ad Euro 1.493.978, del credito che la Capogruppo vanta nei confronti della società Fabilia RE S.r.l. a seguito della cessione delle proprie quote di partecipazione, pari al 100% del capitale sociale, nelle società Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l. avvenuto a fine 2019;
- quota a lungo, pari ad euro 560.242, per finanziamenti erogati a Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l. (ora facenti parte del Gruppo Fabilia RE).

Le altre voci relative alle attività non correnti sono relative a:

- Euro 479.856 relativo al credito per imposte anticipate derivante dell'effetto fiscale dovuto alla redazione del bilancio consolidato secondo i principi IAS/IFRS;
- Euro 3.902 di cui fanno parte le partecipazioni in altre imprese valutate al costo;
- Euro 9.262 per depositi cauzionali vari.

I crediti verso il Gruppo Fabilia RE sono esigibili in 5 anni e sono stati attualizzati considerando un tasso del 2,80%. Non sussistono crediti di durata superiore a 5 anni.

### Attività correnti

#### Rimanenze

La tabella che segue riporta la variazione delle rimanenze per prodotti finiti e merci per il semestre chiuso al 30 giugno 2020:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019	Variazione	Variazione %
Merci	449.492	453.537	(4.045)	-1%
<b>Totale</b>	<b>449.492</b>	<b>453.537</b>	<b>(4.045)</b>	<b>-1%</b>

Le giacenze sono riferite principalmente a prodotti commercializzati come gadget personalizzati con logo Fabilia e rivenduti presso le varie strutture del Gruppo. La voce rimane in linea con la fine dello scorso esercizio.

### *Crediti commerciali*

La voce in esame è dettagliata nella tabella che segue:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019	Variazione	Variazione %
Crediti verso clienti	1.049.163	868.029	181.134	21%
<b>Totale</b>	<b>1.049.163</b>	<b>868.029</b>	<b>181.134</b>	<b>21%</b>

I crediti commerciali sono composti per Euro 641.951 da crediti verso clienti e per la parte residua da crediti verso le società Fabilia Marotta RE e Fabilia Piscina RE relativi a servizi prestati dalle società del Gruppo durante l'esercizio 2019 ed in parte non ancora incassati.

### *Crediti tributari*

La tabella seguente ne dettaglia la composizione e la movimentazione:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019	Variazione	Variazione %
IVA	605.709	464.113	141.596	31%
IRES	7.175	7.175	-	-
IRAP	12.648	12.648	-	-
Erario c/ritenute	105	811	(706)	(87%)
Altri crediti tributari	36.030	39.923	(3.893)	(10%)
<b>Totale</b>	<b>661.666</b>	<b>524.670</b>	<b>136.996</b>	<b>26%</b>

L'incremento rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuto principalmente all'aumento del credito per IVA derivante dagli investimenti effettuati durante il primo semestre nonché parte del credito 2019 rimasto inutilizzato.

### *Disponibilità liquide*

La voce comprende:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019	Variazione	Variazione %
Depositi bancari e postali	715.938	284.998	430.940	151%
Denaro e valori in cassa	47.618	88.588	(40.970)	(46%)

<b>Totale</b>	<b>763.556</b>	<b>373.586</b>	<b>389.971</b>	<b>104%</b>
---------------	----------------	----------------	----------------	-------------

La voce depositi bancari e postali rappresenta il valore nominale del saldo dei conti correnti attivi intrattenuti con gli Istituti di credito, compresi gli interessi maturati alla data del bilancio. La voce denaro e valori in cassa rappresenta il valore nominale del contante, presente in cassa alla data del bilancio.

### Altri crediti

La voce è così composta:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 32020	31 dicembre 2019	Variazione	Variazione %
Crediti verso fornitori	520.557	678.758	(158.201)	(23%)
Crediti per cauzioni	2.661	1.381	1.280	93%
Crediti verso Gruppo RE	436.821	402.428	34.393	9%
Altri	831.943	191.969	639.974	333%
<b>Totale</b>	<b>1.791.982</b>	<b>1.274.535</b>	<b>517.447</b>	<b>41%</b>

I crediti verso il Gruppo RE sono composti per Euro 62.657, dalla quota a breve per finanziamenti erogati a Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l. e per Euro 374.164, dalla quota a breve del credito derivante dalla cessione delle società Fabilia Marotta RE e Fabilia Piscina RE.

I crediti verso fornitori fanno riferimento principalmente ad acconti versati per gli affitti delle strutture gestite dalle società e per altri servizi che verranno prestati durante la stagione.

### Patrimonio netto

Di seguito sono illustrate le classi componenti del patrimonio netto al 30 giugno 2020:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019	Variazione
Capitale sociale	50.000	50.000	-
Riserva legale	15.721	15.721	-
Altre riserve	(92.153)	-	(92.153)
Utili/(perdite) esercizi precedenti	933.813	422.072	511.741
Risultato di esercizio di Gruppo	(2.283.454)	511.741	(2.795.195)
<b>Totale</b>	<b>(1.376.073)</b>	<b>999.534</b>	<b>(2.375.607)</b>

E le principali variazioni intervenute durante l'esercizio:

(Valori in unità di Euro)	1° gennaio 2020	Destinazione risultato	Altri movimenti	Risultato d'esercizio	30 giugno 2020
Capitale sociale	50.000	-	-	-	50.000
Riserva legale	15.721	-	-	-	15.721
Altre riserve	-	-	(92.153)	-	(92.153)
Utili/(perdite) esercizi precedenti	422.072	511.741	-	-	(933.813)
Risultato di esercizio	511.741	(511.741)	-	(2.283.454)	(2.283.454)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>999.534</b>	<b>-</b>	<b>(92.153)</b>	<b>(2.283.454)</b>	<b>(1.376.073)</b>

### Capitale sociale

Il capitale sociale al 30 giugno 2020, interamente sottoscritto e versato, risulta pari ad Euro 50.000 ed è costituito da 50.000 azioni prive di valore nominale.

### Riserva legale

Al 30 giugno 2020 risulta pari ad Euro 15.721, invariata rispetto allo scorso esercizio.

### Utili/(perdite) esercizi precedenti

La voce Utili/(Perdite) esercizi precedenti ha registrato una variazione positiva per effetto del risultato consolidato al 31 dicembre 2019.

### Raccordo tra il patrimonio netto ed il risultato dell'esercizio della Capogruppo con i corrispondenti valori consolidati

Di seguito si riporta il prospetto di raccordo fra il risultato del primo semestre 2020 ed il patrimonio netto al 30 giugno 2020 di Gruppo (Quota attribuibile al Gruppo) con gli analoghi valori della Capogruppo Fabilia Group S.p.A.:

(Valori in unità di Euro)	Patrimonio netto al 30 giugno 2020	Risultato d'esercizio al 30 giugno 2020
Valore di bilancio della Capogruppo Fabilia Group S.p.A.	1.763.836	(220.266)
Quota di patrimonio netto e dell'utile netto delle controllate consolidate attribuibile al Gruppo, al netto del valore di carico delle relative partecipazioni	224.137	(1.733.282)
Adeguamento ai principi contabili della Capogruppo	(1.156.501)	(160.115)
Effetto netto di altre scritture di consolidamento	(2.207.545)	(169.790)
<b>Totale rettifiche di consolidamento</b>	<b>(3.139.909)</b>	<b>(2.063.187)</b>
<b>Patrimonio Netto e Utile di Gruppo</b>	<b>(1.376.073)</b>	<b>(2.283.453)</b>
Patrimonio Netto e Utile di Terzi	-	-
<b>Patrimonio Netto e Utile Totale</b>	<b>(1.376.073)</b>	<b>(2.283.453)</b>

### Passività non correnti

#### Passività finanziarie a lungo termine

La tabella seguente riporta la composizione dei finanziamenti a lungo termine:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019	Variazione	Variazione %
Debiti verso banche	845.878	1.083.161	(237.283)	(21%)
Debiti per diritti d'uso	1.710.385	975.723	734.662	75%
<b>Totale</b>	<b>2.556.263</b>	<b>2.058.884</b>	<b>497.379</b>	<b>24%</b>

La voce relativa ai debiti verso banche si riferisce alla quota esigibile oltre 12 mesi dei finanziamenti concessi da istituti di credito. Trattasi di mutui chirografari e finanziamenti bancari su cui non esistono forme di garanzie reali e non sono presenti clausole diverse dalle clausole di rimborso anticipato generalmente previste dalla prassi commerciale. Non esistono, inoltre, clausole che impongano il rispetto di determinati parametri finanziari (*covenants*), o *negative pledge*.

Non sussistono debiti per finanziamenti superiori a 5 anni.

I debiti per diritti d'uso sono relativi all'applicazione dell'IFRS 16. L'incremento della voce rispetto al 31 dicembre 2019 deriva all'apertura di nuove strutture nel corso del primo semestre 2020.

La tabella che segue riporta il dettaglio dei finanziamenti bancari in essere al 30 giugno 2020 inclusivo della quota a breve e della quota a medio-lungo termine:

(Valori in unità di Euro)	Importo totale	Quota a breve	Quota a lungo
Finanziamenti bancari	2.622.598	1.776.719	845.878
<b>Totale</b>	<b>2.622.598</b>	<b>1.776.719</b>	<b>845.878</b>

### **Passività correnti**

#### **Debiti commerciali**

La voce è confrontata con il rispettivo saldo al 31 dicembre 2019.

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019	Variazione	Variazione %
Debiti commerciali	5.808.091	3.879.426	1.928.665	50%
<b>Totale</b>	<b>5.808.091</b>	<b>3.879.426</b>	<b>1.928.665</b>	<b>50%</b>

I debiti commerciali sono formati per Euro 578.000 dal debito per la *customer list* che Fabilia Marotta RE ha venduto a favore della Capogruppo Fabilia Group S.p.A non ancora pagata. Tale debito verrà pagato o compensato durante il secondo semestre 2020.

La restante parte si riferisce a debiti per forniture di beni e servizi, in aumento rispetto allo scorso esercizio. Tale aumento è riconducibile agli investimenti a seguito dell'entrata in funzione delle due nuove strutture gestite da Fabilia Milano Marittima 2 S.r.l. e Fabilia Marotta S.r.l.

Non sussistono debiti di durata superiore a 5 anni.

#### **Debiti tributari**

I debiti tributari sono dettagliati nel prospetto che segue e confrontati con i rispettivi saldi al 31 dicembre 2019:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019	Variazione	Variazione %
Debiti per IVA	30.570	-	30.570	n.d.
Debiti per IRAP	92.353	3.316	89.037	2685%
Debiti per IRES	38.775	6.784	31.991	472%
Debiti verso Erario per ritenute	107.003	77.585	29.418	38%
Altri	295	707	(412)	(58%)
<b>Totale</b>	<b>268.996</b>	<b>88.392</b>	<b>180.604</b>	<b>204%</b>

Al 30 giugno 2020 i debiti del Gruppo nei confronti delle istituzioni tributarie ammontano a Euro 268.996. La variazione di Euro 180.604 rispetto al 31 dicembre 2019 è dovuta all'effetto congiunto relativo all'incremento dei debiti per ritenute e al decremento dei debiti per IRES ed IRAP.

### *Passività finanziarie a breve termine*

La tabella che segue ne dettaglia la composizione:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019	Variazione	Variazione %
Debiti verso banche	1.776.719	888.108	888.611	100%
Debiti per diritti d'uso	2.134.212	1.896.726	237.487	13%
<b>Totale</b>	<b>3.910.931</b>	<b>2.784.834</b>	<b>1.126.097</b>	<b>40%</b>

I debiti sopra esposti includono i finanziamenti a breve termine, la quota corrente dei finanziamenti a medio lungo termine ed il saldo passivo dei conti correnti bancari.

I debiti per diritti d'uso sono relativi all'applicazione dell'IFRS 16. L'incremento della voce rispetto al 31 dicembre 2019 deriva all'apertura di nuove strutture nel corso del primo semestre 2020.

### *Altri debiti*

Le altre passività a breve sono dettagliate nel prospetto che segue e sono confrontate con i corrispondenti saldi al 31 dicembre 2019:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019	Variazione	Variazione %
Debiti verso istituti previdenziali	398.763	258.622	140.140	54%
Debiti verso dipendenti	187.887	66.431	121.456	183%
Debiti per cauzioni	197.107	579	196.528	33943%
Clienti c/caparre	586.212	574.161	12.050	2%
Altri	141.283	60.163	81.120	135%
<b>Totale</b>	<b>1.511.252</b>	<b>959.957</b>	<b>551.295</b>	<b>51%</b>

I debiti verso clienti per caparre fanno riferimento alle somme versate dalla clientela per la prenotazione delle future vacanze, la voce rimane sostanzialmente in linea rispetto al 31 dicembre 2019.

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

### Valore della produzione

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	30 giugno 2019	Variazione	Variazione %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.218.344	3.087.343	(868.999)	(28%)
Altri ricavi e proventi	26.336	16.593	9.743	59%
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2.244.679</b>	<b>3.103.936</b>	<b>(859.257)</b>	<b>(28%)</b>

Nel primo semestre dell'esercizio 2020 il valore della produzione ammonta ad Euro 2.244.679 contro Euro 3.103.936 del primo semestre 2019. Il dato necessita di una lettura critica, in quanto, alla luce del business caratterizzato da alta stagionalità, durante il periodo di lock-down (nel periodo di marzo-aprile-maggio) il Gruppo ha visto ridurre una buona parte dei ricavi del periodo, normalmente già contenuti in quanto le strutture site in località montane ed aperte nei mesi invernali sono soltanto 2 su 10.

Con riguardo alla ripartizione per area geografica dei ricavi si precisa che si tratta di servizi resi in Italia pertanto si omette la suddivisione degli stessi per area geografica: la totalità delle strutture gestite dalle società del Gruppo si trova sul suolo italiano.

### Costi della produzione

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	30 giugno 2019	Variazione	Variazioni %
Var.rim.prod.in materie prime, sussidiarie, di consumo	4.045	(69.412)	73.457	(106%)
Costi per materie prime, mat.di cons. e merci	470.483	758.992	(288.509)	(38%)
Costi per servizi	915.720	882.431	33.289	4%
Costi per godimento beni di terzi	75.087	56.907	18.180	32%
Costi per il personale	753.832	1.131.318	(377.486)	(33%)
Altri oneri operativi	593.643	219.448	374.195	171%
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>2.812.810</b>	<b>2.979.684</b>	<b>(166.874)</b>	<b>(6%)</b>

I costi di gestione ammontano ad Euro 2.812.810 e sono imputabili in gran parte all'acquisto di merci per cibo, bevande e materiale di pulizia per le strutture alberghiere, costi per servizi di animazione, giochi ed altre componenti del servizio "all inclusive" offerto dal Gruppo, costi per il personale di servizio stagionale.

Il dato mostra un decremento rispetto al periodo di confronto a seguito del minor utilizzo di forza lavoro ed acquisto di merce nelle strutture vista la chiusura delle strutture ricettive durante il periodo del lock-down e ai minori acquisti effettuati dalle strutture estive nel mese di giugno.

### Proventi/(oneri) finanziari

La voce è composta principalmente dagli oneri finanziari relativi agli interessi passivi su mutui, pari ad Euro 67.282, e ad interessi derivanti dall'applicazione dell'IFRS16 pari ad Euro 46.110.

### Utile/perdita base diluito per azione

Come previsto dal principio IAS 33, è stato riportato in calce al conto economico il risultato base per azione, che risulta negativo per Euro 45,67 per azione. Si rileva che l'utile/perdita base e l'utile/perdita diluito coincidono in quanto non sussistono fattori che determinino effetti diluitivi.

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DI RENDICONTO FINANZIARIO

Il flusso di cassa generato nel primo semestre 2020 è stato pari ad Euro 389.969.

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE INIZIO ESERCIZIO</b>	<b>373.586</b>	<b>315.564</b>
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE)/DERIVANTI DALL' ATTIVITA' OPERATIVA	1.302.037	3.765.326
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE)/DERIVANTI DALL' ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(2.443.391)	(2.384.012)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE)/DERIVANTI DALL' ATTIVITA' FINANZIARIA	1.531.323	(1.323.291)
<b>Aumento (diminuzione) delle disponibilità liquide nette</b>	<b>389.969</b>	<b>58.023</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE FINE ESERCIZIO</b>	<b>763.555</b>	<b>373.586</b>

### *Disponibilità liquide nette derivanti dall'attività operativa*

La gestione operativa dei primi sei mesi del 2020 ha generato flussi di cassa pari a Euro 1.302.037. Il flusso di cassa della gestione operativa è di seguito analizzato nelle sue componenti:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019
Risultato del periodo prima delle imposte	(2.413.762)	389.438
Ammortamenti e svalutazioni	1.766.631	2.956.086
Accantonamento (+) / utilizzo (-) fondi a lungo termine e TFR	(130.308)	(109.535)
Imposte corrisposte sul reddito	-	19.823
Proventi (-) e oneri finanziari (+)	(79.000)	(393.274)
Variazione nelle attività e passività operative	2.158.476	902.788
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE)/DERIVANTI DALL' ATTIVITA' OPERATIVA</b>	<b>1.302.037</b>	<b>3.765.326</b>

### *Disponibilità liquide nette derivanti dall'attività di investimento*

Il flusso di cassa impiegato dall'attività di investimento nel primo semestre 2020 è negativo di Euro 2.443.391. Le componenti che hanno determinato tale variazione sono di seguito analizzate:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) immobilizzazioni immateriali	(21.966)	(811.478)
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) immobilizzazioni materiali	(369.198)	(707.395)
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) attività per diritti d'uso	(1.927.668)	(1.144.039)
Investimenti (-) / Disinvestimenti (+) e Svalutazioni	(124.559)	278.899
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE)/DERIVANTI DALL' ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>(2.443.391)</b>	<b>(2.384.012)</b>

### *Disponibilità liquide nette impiegate nell'attività finanziaria*

Il flusso di cassa impiegato nell'attività finanziaria al 30.06.2020 è pari a 1.531.325, ed è determinato da:

(Valori in unità di Euro)	30 giugno 2020	31 dicembre 2019
Altre variazioni delle riserve e utili a nuovo di patrimonio netto	(92.153)	-
Distribuzione dividendi	-	-
Incassi (+) / rimborsi (-) debiti finanziari	651.328	(650.341)

Incassi (+) / rimborsi (-) debiti per diritti d'uso	972.148	(1.141.192)
Decrementi (+) / incrementi (-) crediti finanziari	-	468.242
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' FINANZIARIA</b>	<b>1.531.323</b>	<b>(1.323.291)</b>

### *Operazioni con parti correlate*

Le operazioni e i saldi reciproci tra le società del Gruppo, incluse nell'area di consolidamento, sono stati eliminati nel bilancio consolidato per cui non vengono descritti in questa sede. Le operazioni compiute dal Gruppo con società correlate sono sostanzialmente relative allo scambio di beni, alla prestazione di servizi ed alla provvista di mezzi finanziari. Tutte le transazioni di ordinaria gestione sono regolate a condizioni di mercato, cioè alle condizioni che sono o sarebbero applicate fra due parti indipendenti.

Si riepilogano nel seguente prospetto i rapporti intrattenuti dal Gruppo con i soggetti correlati al 30 giugno 2020:

Società	Costi	Investimenti	Ricavi e proventi	Debiti	Crediti
Fabilia RE S.r.l.	-	-	25.751	-	1.868.184
Fabilia Marotta RE S.r.l.	-	-	4.117	578.000	853.863
Fabilia Piscina RE S.r.l.	-	-	4.525	73.200	395.993
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.393</b>	<b>651.200</b>	<b>3.118.040</b>

Le società sopra esposte si intendono parti correlate in virtù del comune azionista di riferimento.

### *Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali*

Nel corso del primo semestre 2020 il Gruppo non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla Comunicazione stessa.

### *Eventi ed operazioni significative non ricorrenti*

Nel corso del 2020 non sono stati realizzati eventi o operazioni non ricorrenti.

### *Garanzie ed impegni*

Si sottolinea che non esistono garanzie ed impegni e passività potenziali.

### *Passività potenziali*

#### *Contenziosi fiscali*

In considerazione del fatto che non ci sono contenziosi fiscali la cui soccombenza è stata valutata probabile, pertanto non è stato accantonato alcun fondo.



**Fabilia Group S.p.A.**

Relazione della società di revisione  
indipendente

Bilancio consolidato semestrale  
abbreviato al 30 giugno 2020

## Relazione della società di revisione indipendente

Al Consiglio di Amministrazione della  
Fablia Group S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato

---

#### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal prospetto del conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative, della Fablia Group S.p.A. e controllate (Gruppo Fablia) al 30 giugno 2020. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

---

#### Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità agli International Standards on Auditing e conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

---

#### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Fablia al 30 giugno 2020, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

---

#### Richiamo di informativa

Senza modificare le nostre conclusioni, richiamiamo l'attenzione su quanto riportato dagli amministratori nella relazione intermedia sulla gestione al paragrafo "Andamento del Gruppo" in merito alla valutazione della continuità aziendale.

---

#### Altri aspetti

I dati del bilancio intermedio al 30 giugno 2019, presentati ai fini comparativi, non sono stati da noi sottoposti a revisione contabile e, pertanto, non esprimiamo alcun giudizio sugli stessi.

Bologna, 30 settembre 2020

BDO Italia S.p.A.  
  
Gianmarco Collico  
Socio

## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 23 SETTEMBRE 2019

Il giorno 30 settembre 2020, alle ore alle ore 11:30, presso la sede della società in Cervia (RA) – fz. Milano Marittima, Via VI Traversa Pineta n. 16, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società per discutere e deliberare sul seguente:

### Ordine del Giorno

1. Approvazione della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2020.
2. Varie ed eventuali.

Sono presenti i membri del Consiglio di Amministrazione Signori, collegati in video conferenza:

- Mattia Bastoni, Presidente del Consiglio di Amministrazione
- Mattia Casadio, Vice Presidente
- Deborah Setola, Amministratore
- Matteo Simone Amatruda, Amministratore
- Cristina Mottironi, Amministratore

nonché, i membri del Collegio Sindacale Signori, collegati in video conferenza:

- Francesco Farneti, Presidente del Collegio Sindacale
- Pierluigi Pipolo, Sindaco effettivo
- Marco Campidelli; Sindaco effettivo

Assume la presidenza della riunione, ai sensi di legge e di Statuto, il Sig. Mattia Bastoni, il quale con l'accordo dei convenuti chiama ad assolvere alle funzioni di segretario, per la redazione del presente verbale, Mattia Casadio, che accetta.

In conseguenza dell'attuale situazione sanitaria che sta interessando il nostro paese e delle conseguenti disposizioni emanate dalla Presidenza del Consiglio dei ministri, la suddetta riunione è tenuta in remoto attraverso adeguati sistemi di audio e/o video conferenza, come peraltro previsto dallo statuto sociale e dal D.L. n. 18/2020.

Il Presidente, constata che:

- l'odierna riunione è stata fissata nel corso del Consiglio di Amministrazione tenutosi il 28/09 u.s.;
- il sistema di audio-conferenza consente l'identificazione dei partecipanti, la possibilità per gli stessi di udire chiaramente gli argomenti trattati e di intervenire in tempo reale nella discussione dichiara l'odierna riunione validamente costituita e atta a deliberare.

Si passa quindi alla trattazione dei punti all'ordine del giorno.

### **1. Approvazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019. Delibere inerenti e conseguenti;**

verificato che tutti i presenti abbiano ricevuto e preso visione del fascicolo del Bilancio Consolidato Intermedio IAS/IFRS al 30 giugno 2020 - composto da prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, prospetto dell'utile (perdita) dell'esercizio, conto economico complessivo, prospetto delle variazioni di patrimonio netto, rendiconto finanziario e note contenenti elenco dei principi contabili rilevanti e informazioni comparative rispetto all'esercizio precedente – relaziona ai presenti in merito all'andamento della Società nel primo semestre del 2020.

Inizia la trattazione di quanto al primo punto all'ODG e illustra in dettaglio il contenuto del fascicolo di bilancio, evidenziando che:

- i ricavi di vendita consolidati al 30 giugno 2020 hanno raggiunto i 2,21 milioni di euro rispetto ai 3,08 milioni di euro realizzati nello stesso periodo del 2019 registrando un calo del 39%.

- il margine operativo lordo (EBITDA) consolidato al 30 giugno 2020 è pari a circa -0,56 milioni di euro rispetto ai 0,12 milioni di euro realizzati nello stesso periodo del 2019;
- la perdita netta consolidato al 30 giugno 2020 è stato pari a circa 2,28 milioni di euro rispetto ai 1,40 milioni di euro dello stesso periodo del 2019;
- la posizione finanziaria netta consolidata (PFN) al 30 giugno 2020 è pari a circa 5,70 milioni di euro contro i 4,47 milioni di euro del 30 giugno 2019;

Si apre a questo punto un dibattito in seno al Consiglio di Amministrazione in occasione del quale viene analizzato il fascicolo della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2020.

In particolare, vengono analizzati i dati economici, il risultato della quotazione che ha permesso già il ripristino in positivo del patrimonio netto, le future prossime aperture e l'attuale andamento che sembra confortare in prospettiva di chiusura di esercizio.

Il Presidente ricorda che della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2020 dovrà essere pubblicata ai sensi dell'articolo 18 del regolamento emittenti AIM Italia sul sito internet della Società ed invita il Consiglio di Amministrazione ad approvarne i contenuti.

Viene a questo punto sospeso il Consiglio di Amministrazione per riprendere in continuazione alle ore 17:00.

Sono le ore 13:15.

Il giorno 30 settembre 2020, alle ore alle ore 17:00, presso la sede della società in Cervia (RA) – fz. Milano Marittima, Via VI Traversa Pineta n. 16, si è riunito in continuazione il Consiglio di Amministrazione della società, a seguito di sospensione avvenuta in data odierna alle ore 13:15.

Sono presenti i membri del Consiglio di Amministrazione Signori, collegati in video conferenza:

- Mattia Bastoni, Presidente del Consiglio di Amministrazione
- Mattia Casadio, Vice Presidente
- Deborah Setola, Amministratore
- Matteo Simone Amatruda, Amministratore
- Cristina Mottironi, Amministratore

nonché, i membri del Collegio Sindacale Signori, collegati in video conferenza:

- Francesco Farneti, Presidente del Collegio Sindacale
- Marco Campidelli; Sindaco effettivo

Assente giustificato Pierluigi Pipolo, Sindaco effettivo.

Assume la presidenza della riunione, ai sensi di legge e di Statuto, il Sig. Mattia Bastoni, il quale con l'accordo dei convenuti chiama ad assolvere alle funzioni di segretario, per la redazione del presente verbale, Mattia Casadio, che accetta.

In conseguenza dell'attuale situazione sanitaria che sta interessando il nostro paese e delle conseguenti disposizioni emanate dalla Presidenza del Consiglio dei ministri, la suddetta riunione è tenuta in remoto attraverso adeguati sistemi di audio e/o video conferenza, come peraltro previsto dallo statuto sociale e dal D.L. n. 18/2020.

Il Presidente, constata che:

- l'odierna riunione è stata fissata nel corso del Consiglio di Amministrazione tenutosi il 28/09 u.s.;
- il sistema di audio-conferenza consente l'identificazione dei partecipanti, la possibilità per gli stessi di udire chiaramente gli argomenti trattati e di intervenire in tempo reale nella discussione dichiara l'odierna riunione validamente costituita e atta a deliberare.

Si passa quindi alla trattazione dei punti all'ordine del giorno.

**1. Approvazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2019. Delibere inerenti e conseguenti;**

Il Consiglio di Amministrazione procede a questo punto all'analisi di tutto il fascicolo precedentemente fornito.

Il Consiglio di Amministrazione, dopo ampia discussione sul punto, all'unanimità

**DELIBERA**

1. di approvare la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2020 ed i relativi allegati sottoposti alla sua attenzione;
2. di dare mandato al Presidente del Consiglio di Amministrazione e al Vice Presidente, anche in via disgiunta tra loro, affinché procedano alla pubblicazione della relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2020 sul sito internet della Società, nonché agli adempimenti ai sensi di legge.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno dei presenti chiedendo la parola, il Consiglio di Amministrazione termina alle ore 18:20.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO

