Gruppo CLEANBNB

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018

Le cariche sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
Francesco Zorgno - Presidente del Consiglio di Amministrazione
Tatiana Skachko – Amministratore

COLLEGIO SINDACALE
Ginevra Edoardo - Presidente Del Collegio Sindacale
Venturini Giorgio - Sindaco
Alfano Ottavia - Sindaco

SOCIETA' DI REVISIONE
Deloitte & Touche S.p.A.

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

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

La società di revisione è stata nominata dall'assemblea degli azionisti in data 24 maggio 2019, per gli esercizi che chiuderanno dal 31/12/2019 al 31/12/2021.

Gruppo CLEANBNB

Gruppo CLEANBNB

Sede: Via Giuseppe Frua, 20 - 20146 Milano (MI)

Relazione sulla gestione al bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31/12/2018

Signori Azionisti,

Vi presentiamo il bilancio consolidato del Vostro Gruppo chiuso al 31 dicembre 2018, redatto in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnato dalla presente relazione, con la quale desideriamo illustrarvi l'andamento della Società, sia per quanto riguarda l'esercizio concluso che le prospettive attese del Gruppo.

L'esercizio si è chiuso al 31/12/2018 con un risultato negativo pari a Euro 324.225, dopo aver imputato ammortamenti per Euro 65.217 ed accantonamenti per imposte anticipate per Euro -117.412.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

La Capogruppo, costituita nel gennaio 2016 e con sede a Milano, è una start up innovativa che si occupa di revenue management, guest management e property management per affitti brevi e case vacanza in tutta Italia. Le attività della Società sono basate sullo sviluppo, produzione e gestione di soluzioni software e data management altamente innovative dedicate al settore della gestione immobiliare finalizzata alle locazioni di breve periodo.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Milano, via Giuseppe Frua 20, per quanto riferibile alle attività di coordinamento generale e di revenue management, mentre viene svolta negli immobili gestiti sul territorio italiano, per quanto riferibile alle attività operative di guest management e property management.
Sotto il profilo giuridico la società detiene partecipazioni di controllo come di seguito definite, e non è controllata da altre società.

Nell'ambito di una migliore definizione degli assetti organizzativi delle attività, nel corso dell'esercizio, sono state costituite la CleanBnB Roma S.r.l. e la CleanBnB Real Estate S.r.l., divenute pienamente operative solo nella parte finale del secondo semestre 2018, le società sono destinate ad assumere un ruolo sempre più rilevante nel modello di sviluppo del progetto. In particolare la prima si focalizzerà sullo sviluppo operativo delle attività nel Centro-Sud Italia, a partire dall'area di Roma, mentre la seconda società, qualificata come società di intermediazione immobiliare (affiliata FIAIP), assumerà sempre più un ruolo essenziale nella gestione dei rapporti con i clienti laddove la normativa amministrativa e fiscale riconosce il ruolo referenziale degli intermediari.

Andamento della gestione

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

Secondo uno studio di Morningstar e Pitchbook (report 17.07.2018), le prenotazioni di alloggi privati nel 2017 valevano $ 150 miliardi, rispetto ai $ 100 miliardi del 2014. La penetrazione delle prenotazioni online aumenterà da meno del 50% nel 2017 al 65% nel 2022.

Driver del mercato

Questa tendenza in rapida crescita è riconducibile a: aumento dei flussi turistici, proliferazione di canali e piattaforme online di alto profilo, miglioramento delle esperienze degli ospiti e orientamento in favore di esperienze di viaggio autentiche o locali, aumento del reddito pro capite e rapida crescita della classe media globale, percezione del valore di un affitto per le vacanze, rispetto agli alberghi, e penetrazione dei voli low cost come acceleratore dei flussi di spostamento per motivi di piacere o di affari..

Mercato europeo degli affitti per le vacanze

Il mercato europeo degli affitti per vacanze nel 2016 ha totalizzato un valore di 23 miliardi di euro, secondo uno studio della società di intelligence del mercato SAC Insight per conto di Assa Abloy (settembre 2017). I mercati più importanti sono stati Germania (4 miliardi di euro, quota di mercato del 17%), Francia (3 miliardi di euro, il 13%) e Regno Unito (3 miliardi di euro, il 13%), seguita da Spagna (10%) e Italia (7%). Le case (43%) sono la sistemazione più popolare, seguite da appartamenti (19%) e resort / condomini (16%). In prospettiva, il mercato europeo degli affitti per le vacanze dovrebbe raggiungere € 32,5 miliardi nel 2023 (5,8% CAGR 2016-23).

Il mercato italiano degli affitti a breve termine continua a crescere

Il mercato italiano sta vedendo una crescente redditività degli affitti a breve termine negli ultimi dieci anni. Ciò è stato favorito dall'arrivo di siti di alloggi alternativi come Airbnb, insieme a scelte di investimento sempre più comuni in Italia finalizzate all'acquisto di un'abitazione aggiuntiva per essere messa a reddito. Secondo ISTAT, l'istituto statistico italiano, oltre la metà (52%) delle case è utilizzata come alloggio turistico alternativo dai proprietari o da terzi, in crescita del 22% negli ultimi 10 anni, da 729.000 a circa 890.000 unità. Dal 2008 al 2017, il numero di questi alloggi è aumentato di oltre il 790% solo in Campania, da 819 a 7291, mentre la Lombardia, che è meno influenzata dalla stagionalità, è aumentata del 482% nello stesso periodo. Le aree che presentano un maggior numero di alloggi per affitti a breve termine sono la Campania (57%) seguita da Emilia Romagna (52%) e Lombardia (46%).

L'arena competitiva in Italia

Il mercato della gestione immobiliare per le case vacanze a breve termine in Italia è popolato da un grande numero di operatori. Tuttavia, il numero totale locazioni brevi gestite da gestori patrimoniali professionali rappresentano ancora una piccola parte del mercato complessivo.

Il mercato è estremamente frammentato e i migliori gestori immobiliari gestiscono individualmente meno dello 0,5% delle proprietà a breve termine. La quota di mercato combinata dei gestori immobiliari è inferiore al 10% delle proprietà di affitto a breve termine.

I player operativi in Italia sono soprattutto italiani, con poca presenza di soggetti stranieri. La gestione della proprietà è più popolare in città più grandi mentre è ancora un concetto relativamente nuovo in località più piccole o periferiche.

Nelle località stagionali per le vacanze, le proprietà sono spesso gestite da agenzie turistiche locali che le vendono su un catalogo e non utilizzano gli strumenti e le tecnologie di reddito più avanzati.

Sebbene le attività di property management siano già offerte a prezzi simili da diversi player almeno nelle principali città, solo pochi offrono un servizio completo con risorse dirette. La maggior parte dei gestori di proprietà gestisce imprese locali o regionali e ha budget di marketing limitati.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguardo l'andamento economico del Gruppo, l'esercizio trascorso deve intendersi sostanzialmente positivo. Il Gruppo ha incrementato la propria quota di mercato nel settore in cui opera.

L'esercizio in rassegna è caratterizzato da una notevole espansione delle attività che si è riflessa nell'incremento dei ricavi (ovvero delle commissioni fatturate ai clienti) passati da 465.986 Euro, registrati al termine del 2017, a 1.539.208 Euro rilevati al termine del 2018. L'ammontare complessivo dei gross bookings, ovvero degli incassi transati dal Gruppo per contro dei propri clienti, è inoltre passato da circa 1.000.000 Euro a oltre 4.000.000 Euro, confermando un aumento di circa quattro volte del giro d'affari del Gruppo.
Tale risultato è stato raggiunto attraverso una costante attività di penetrazione del mercato indirizzata da un lato al consolidamento del portafoglio gestito, dall'altro dall'espansione geografica delle attività mediante l'avvio delle operazioni in nuove città. Al termine del 2018 il portafoglio di immobili gestito dal Gruppo comprendeva oltre 500

immobili, in massima parte già attivi, distribuiti su oltre 30 località sul territorio italiano, segnando un incremento di oltre il 50% rispetto al termine dell'esercizio precedente.
Sul risultato finale d'esercizio, negativo per Euro 324.225, hanno d'altra parte pesato l'impiego di una parte considerevole delle risorse aziendali nelle attività di sviluppo e consolidamento, nonché alcune componenti di carattere non ricorrente tipicamente connesse alle fasi di avvio delle operazioni nelle nuove città in relazione alle quali è atteso un riflesso reddituale positivo negli esercizi futuri.

Oltre che dallo sviluppo commerciale, l'esercizio è stato caratterizzato dalle attività connesse alla pianificazione e all'organizzazione della struttura operativa. In particolare durante questa fase sono stati attrezzati gli spazi destinati alle funzioni operative, è stato attivato un accurato programma di ricerca del personale specializzato, sono stati predisposti e implementati il sistema informativo e di data management. Da metà 2018 tutte le attività di gestione operativa e di revenue management sono confluite su una piattaforma informatica integrata con i canali di prenotazione. Sono inoltre state tracciate le basi per lo sviluppo organizzativo su base funzionale attraverso l'individuazione dei singoli reparti operativi e la definizione dei processi informativi tra gli stessi. In particolare è stata strutturata la linea di middle management, con la creazione dell'area di *business development*, con compito di supervisione sull'operato dei *city managers* delle singole città. È inoltre stata avviata l'implementazione dell'area di amministrazione e controllo, con la definizione dell'assetto organizzativo e del programma di acquisizione di risorse che, sia a livello centrale che territoriale, dovranno occuparsi delle attività di carattere contabile e amministrativo, e del controllo di gestione.
Sono stati finalizzati inoltre i contratti con i principali fornitori di servizi, in particolare con relazione alle attività di gestione pulizie e biancheria (differenziati per località), e accordi strategici con alcuni specifici operatori in aree complementari. Sono state inoltre attivate nuove relazioni in area finanziaria, sia nei servizi di incasso che bancari.

Si rileva come, nell'ambito del progetto di crescita e sviluppo delle attività, nel corso del primo semestre del 2018, la Capogruppo abbia portato a termine con successo il quinto *round* di raccolta di capitali dalla sua costituzione, per la seconda volta mediante lo strumento dell'*equity crowfunding* su piattaforma CrowdFundMe. L'operazione ha consentito, mediante aumento di capitale, di raccogliere risorse complessive per ulteriori 500.000 Euro destinati al potenziamento dello sviluppo territoriale e della struttura informatica e operativa; Il successo del round, chiuso in pochissimi giorni con l'ingresso di oltre 200 nuovi soci, ha evidenziato il grande interesse del mercato per il progetto di sviluppo della Capogruppo, e ha reso non necessari ulteriori aumenti di capitale nel corso dell'anno. Al tempo stesso, anche grazie al modello di business con ciclo di cassa positivo della società, si è ritenuto di non procedere ad alcuna forma di indebitamento, e di continuare la gestione dei conti correnti su basi attive.

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 ricavati dal (o sono basati sul) bilancio redatto conformemente alla disciplina applicabile sull'informativa finanziaria, il più delle volte mediante l'aggiunta o la sottrazione di importi dai dati presentati nel bilancio.

Nel proseguo del presente documento e relativamente ad informazioni contenute in altre sezioni si intende far ricorso all'utilizzo di alcuni indicatori alternativi di performance, quali quelli di seguito esposti, che devono essere letti secondo le precisazioni, tenuto conto che non identificandosi come misura contabile nell'ambito dei principi contabili applicati dal Gruppo, il criterio di determinazione degli IAP potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e quindi non comparabile.

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.

EBITDA Adjusted: indica l'EBITDA al netto delle spese non ricorrenti.

Risultato operativo (o EBIT): indica il risultato prima degli oneri finanziari e delle imposte dell'esercizio. 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 composizione viene fornita in apposito schema riportato nel proseguo.

Sintesi del bilancio consolidato (dati in Euro)

	31/12/2018
Valore della produzione	1.539.208
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(374.636)
Risultato operativo (EBIT)	(439.853)
Risultato netto	(324.225)
Attivo fisso	431.005
Patrimonio netto	345.344
Posizione finanziaria netta	(445.683)

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.

	31/12/2018
Valore della produzione	1.539.208
Risultato operativo lordo	(374.636)
Risultato ante imposte	(441.637)

Principali dati economici consolidati

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

	31/12/2018
Ricavi	1.189.984
Altri ricavi	349.224
Totale Valore della produzione	**1.539.208**
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci	(111.465)
Costi per servizi	(1.412.970)
Costi per godimento beni di terzi	(64.651)
Costi per il personale	(260.559)
Oneri diversi di gestione	(64.199)
Totale Costi della produzione	**(1.913.844)**
Risultato operativo lordo (EBITDA)	**(374.636)**
Ammortamenti e svalutazioni	(65.217)
Risultato operativo (EBIT)	**(439.853)**

Altri proventi finanziari	31
Interessi e altri oneri finanziari	(1.815)
Risultato Ante Imposte	**(441.637)**
Imposte	117.412
Risultato Netto	**(324.225)**

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività:

		31/12/2018
ROE	Redditività del capitale proprio (Risultato netto/patrimonio netto)	-94%
ROI	Rendimento del capitale investito (Risultato operativo/[Attivo fisso + attività correnti])	-50%
ROS	Redditività delle vendite (Risultato operativo/totale valore della produzione)	-29%

	31/12/2018
Risultato operativo lordo (EBITDA)	**(374.636)**
Spese non ricorrenti	145.253
EBITDA Adjusted	**(229.383)**

I costi non ricorrenti registrati nel 2018 pari ad Euro 145.253 rappresentano spese di natura straordinaria sostenuti dalla capogruppo nel corso dell'anno per realizzare l'aumento di capitale pari ad Euro 500.000. Tale voce include principalmente costi di consulenza, prestazioni notarili ed altri costi per servizi non ricorrenti.

Principali dati patrimoniali consolidati

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

	31/12/2018
Immobilizzazioni immateriali	421.233
Immobilizzazioni materiali	9.397
Immobilizzazioni finanziarie	375
Attivo Fisso	**431.005**
Crediti verso clienti	219.828
Crediti tributari	582
Crediti diversi	233.958
Ratei e risconti attivi	2.230
Attività correnti	**456.597**
Debiti verso fornitori	308.454
Debiti tributari	20.157
Debiti verso istituti previdenziali	9.536
Debiti diversi	633.024
Ratei e risconti passivi	719
Passività correnti	**971.890**
Capitale Circolante Netto	**(515.293)**
Trattamento di Fine Rapporto	16.052
Capitale Investito Netto	**(100.340)**
Posizione Finanziaria Netta	(445.683)

Patrimonio Netto	345.344
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	**(100.340)**

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di solvibilità:

		31/12/2018
Margine di disponibilità	Attività correnti - Passività correnti	(515.293)
Quoziente di disponibilità	Attività correnti/Passività correnti	0,47
Margine di tesoreria	Disponibilità liquide - Passività correnti	(526.207)
Quoziente di tesoreria	Disponibilità liquide/Passività correnti	0,46

Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31/12/2018 (in Euro):

		31/12/2018
A	Cassa	(14.232)
B	Depositi bancari	(431.451)
C	Titoli detenuti per la negoziazione	
D	**Liquidità (A + B + C)**	**(445.683)**
E	**Crediti finanziari**	
F	Debiti bancari correnti	
G	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	
H	Altri debiti finanziari correnti	
I	**Indebitamento finanziario corrente (F + G + H)**	**0**
J	***Posizione finanziaria netta corrente (I + E + D)***	***(445.683)***
K	Debiti bancari non correnti	
L	Obbligazioni emesse	
M	Altri debiti finanziari non correnti	
N	**Indebitamento finanziario non corrente (K + L + M)**	**0**
O	***Posizione finanziaria netta corrente (J + N)***	***(445.683)***

Informazioni attinenti all'ambiente e 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 l'ambiente e al personale.

Personale
Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola. Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni sul lavoro. Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing.

Ambiente
Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente. Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Costi di impianto e di ampliamento	26.303
Costi di sviluppo	301.622
Concessioni, licenze e marchi	1.200
Immobilizzazioni in corso	30.600
Totale immobilizzazioni immateriali	**359.725**
Attrezzature elettroniche	6.603
Autovetture	3.267
Totale immobilizzazioni materiali	**9.870**

Per la descrizione relativa agli investimenti realizzati nell'esercizio, si rimanda a quanto descritto nella Nota integrativa al bilancio consolidato per l'esercizio 2018.

Attività di ricerca e sviluppo

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

Le attività di **ricerca e sviluppo** sono state sostenute dal Gruppo in riferimento alla realizzazione di software, piattaforme e processi di analisi di mercato a supporto dell'operatività corrente e futura della società. L'ambito applicativo di tali attività di ricerca e sviluppo si è esteso su tutti gli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni ed in particolare il channel mangement, il CRM, Business Intelligence e sicurezza. In considerazione del costante incremento del numero delle transazioni, la Società 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 inoltre alla ricerca finalizzata alla definizione delle politiche di digital marketing, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (Search Engine Marketing).

Rapporti con parti correlate

Le tabelle riportano le transazioni patrimoniali ed economiche realizzate con Parti Correlate per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come risultanti da Bilancio Consolidato redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani.

Crediti verso clienti	31/12/2018
CleanBnB Veneto S.r.l.	10.468
Totale	**10.468**

Ricavi per prestazioni	31/12/2018
CleanBnB Veneto S.r.l.	10.468
Totale	**10.468**

Debiti verso fornitori	31/12/2018
CleanBnB Veneto S.r.l.	14.953
Totale	**14.953**

Costi per servizi	31/12/2018
CleanBnB Veneto S.r.l.	42.549
Totale	**42.549**

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

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

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 commercial 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 di credito.

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 il Gruppo sia costretto a sostenere costi addizionali per fronteggiare i propri impegni o, come conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a rischio l'attività aziendale.
Circa le politiche e le scelte sulla base delle quali si intende fronteggiare i rischi di liquidità, si segnala che il modello di business cash-positive della società 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 non possiede attività finanziarie;

- sono stati negoziati strumenti di indebitamento di breve periodo per far fronte alle esigenze di liquidità;
- la società possiede depositi presso diversi istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;
- esistono differenti fonti di finanziamento in considerazione della differenziazione delle fonti di incasso e della politica di revenue management; in considerazione del modello di business cash-flow positive della società, non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento.

Rischio di cambio

Il Gruppo opera esclusivamente in Italia, pertanto non è soggetta a rischio di cambio.

Azioni proprie

Ai sensi dell'art. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la Capogruppo alla data di chiusura dell'esercizio non possedeva azioni proprie.

Informazioni sugli accordi non risultati dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter segnaliamo 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.

Evoluzione prevedibile della gestione

Dopo il termine della chiusura dell'esercizio, si segnala come il trend di crescita della società sia confermato, sia in termini di volume d'affari sia in termine di crescita del portafoglio. Al tempo stesso l'andamento del mercato delle locazioni di breve periodo in Italia continua il suo generale trend di crescita, differenziato sulle varie località.
Si nota come sia sempre più importante il ruolo degli operatori professionali come CleanBnB Srl, sia per la maggiore competitività nel settore della gestione degli affitti brevi, sia per la regolamentazione crescente che è di difficile gestione per gli operatori non professionali. Il ruolo degli operatori professionali viene premiato dal mercato, e questo sta consentendo alla Società di mantenere le proprie commissioni ai livelli più elevati del settore, e di non derogare dalle durate minime contrattuali che sono un fattore di stabilità delle attività operative della Società.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Francesco Zorgno

Milano 18 giugno 2019

Gruppo CLEANBNB

Sede in VIA GIUSEPPE FRUA N. 20 - 20146 MILANO (MI)

STATO PATRIMONIALE

Stato patrimoniale attivo

	31/12/2018
A) CREDITI VERSO SOCI PER FINANZIAMENTI ANCORA DOVUTI	**0**
B) IMMOBILIZZAZIONI	
I. Immobilizzazioni immateriali	
1) Costi d'impianto ed ampliamento	24.897
2) Costi di sviluppo	364.580
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo opere di ingegno	0
4) Concessioni, licenze e diritti simili	1.156
5) Avviamento	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	30.600
7) Altre	0
Totale	**421.233**
II. Immobilizzazioni materiali	
1) Terreni e fabbricati	0
2) Impianti e macchinari	0
3) Attrezzature industriali e commerciali	0
4) Altri beni	9.397
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0
Totale	**9.397**
III. Immobilizzazioni finanziarie, con separata indicazione, per ciascuna voce dei crediti, degli importi esigibili entro l'esercizio successivo:	
1) Partecipazioni in:	
a) imprese controllate	0
b) imprese collegate	375

c) imprese controllanti	0
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0
d-bis) altre imprese	0
Totale	**375**
2) Crediti:	
a) verso imprese controllate	0
b) verso imprese collegate	0
c) verso imprese controllanti	0
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0
d-bis) verso altri	0
Totale	**0**
3) Altri titoli	0
4) Altri strumenti finanziari derivati attivi	0
Totale	**0**
Totale immobilizzazioni (B)	**431.005**
C) ATTIVO CIRCOLANTE	
I. Rimanenze	
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0
3) lavori in corso su ordinazione	0
4) prodotti finiti e merci	0
5) acconti	0
Totale	**0**
II. Crediti, con separata indicazione, per ciascuna voce dei crediti, degli importi esigibili entro l'esercizio successivo:	
1) Verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	219.828
2) Crediti verso imprese controllate	0
3) Crediti verso imprese collegate	0
4) Crediti verso imprese controllate	0
5) Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0

5-bis) Crediti tributari	582
5-ter) Crediti per imposte anticipate	140.339
5-quater) Verso altri esigibili:	
- entro l'esercizio successivo	93.619
Totale	**454.367**
IV. Disponibilità liquide	
1) Depositi bancari e postali	431.451
2) Assegni	0
3) Danaro e valori in cassa	14.232
Totale	**445.683**
Totale attivo circolante (C)	**900.050**
D) RATEI E RISCONTI	**2.230**
TOTALE ATTIVO	**1.333.285**

Stato patrimoniale passivo

	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETTO	
I. Capitale	20.372
II. Riserve da soprapprezzo delle azioni	855.106
III. Riserve di rivalutazione	0
IV. Riserva legale	0
V. Riserva statutarie	0
VI. Altre riserve, distintamente indicate	0
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0
VIII. Utili/(Perdite) portati a nuovo	-205.909
IX. Utile/(Perdita) dell'esercizio di gruppo	-324.225
X. Riserva negativa per operazione proprie in portafoglio	0
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	**345.344**
PATRIMONIO NETTO DI TERZI	**0**
Totale patrimonio netto (A)	**345.344**
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	

1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0
2) Per imposte, anche differite	0
3) Strumenti finanziari derivati passivi	0
4) Altri	0
Totale	**0**
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	**16.052**
D) DEBITI, con separata indicazione, per ciascuna voce dei crediti, degli importi esigibili entro l'esercizio successivo:	
1) Obbligazioni	0
2) Obbligazioni convertibili	0
3) Debiti verso soci per finanziamenti	0
4) Debiti verso banche	0
5) Debiti verso altri finanziatori	0
6) Acconti	0
7) Debiti verso fornitori esigibili: - entro l'esercizio successivo	308.454
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0
9) Debiti verso imprese controllate	0
10) Debiti verso imprese collegate	0
11) Debiti verso controllanti	0
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0
12) Debiti tributari esigibili: - entro l'esercizio successivo	20.157
13) Debiti verso istituti di previdenza esigibili: - entro l'esercizio successivo	9.536
14) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo - entro l'esercizio successivo	633.023
Totale debiti (D)	**971.170**
E) RATEI E RISCONTI	**719**
TOTALE PASSIVO	**1.333.285**

CONTO ECONOMICO

	31/12/2018

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.189.984
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:	
- altri ricavi	349.224
Totale valore della produzione (A)	**1.539.208**
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	111.465
7) Per servizi	1.412.970
8) Per godimento di beni di terzi	64.651
9) Per il personale:	
a) salari e stipendi	209.208
b) oneri sociali	37.752
c) trattamento di fine rapporto	13.599
d) trattamento di quiescenza e simili	0
e) altri costi	0
Totale costi per il personale	**260.559**
10) Ammortamenti e svalutazioni	
a) ammortamento immobilizzi immateriali	63.268
b) ammortamento immobilizzi materiali	1.949
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	**65.217**
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0
12) Accantonamento per rischi	0
13) Altri accantonamenti	0

14) Oneri diversi di gestione	64.199
Totale costi di produzione (B)	**1.979.063**
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	**-439.853**
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
15) Proventi da partecipazioni, con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime;	0
16) Altri proventi finanziari:	
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni, con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime;	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;	0
d) proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime;	0
- da altri	31
	31
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	
- verso altri	957
17-bis) Utile e perdite su cambi	858
Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)	**-1.784**
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C)	**-441.637**
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	117.412
	117.412
21) Utile/(Perdita) d'esercizio	**-324.225**
Utile d'esercizio di Gruppo	**-324.225**
Utile d'esercizio di terzi	**0**

RENDICONTO FINANZIARIO

	31/12/2018

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)	
Utile (perdita) dell'esercizio	-324.225
Imposte sul reddito	-117.412
Interessi passivi/(attivi)	926
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	**-440.711**
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	
Accantonamenti ai fondi	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	65.217
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	13.599
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	78.816
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	**-361.895**
Variazioni del capitale circolante netto	
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-82.643
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-24
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-1.594
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-30.688
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	539.160
Totale variazioni del capitale circolante netto	424.211
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	**62.316**
Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati)	-926
(Imposte sul reddito pagate)	-
(Utilizzo dei fondi)	-
Altri incassi/(pagamenti)	463
Totale altre rettifiche	-463
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	**61.853**
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
Immobilizzazioni materiali	
(Investimenti)	-9.870
Immobilizzazioni immateriali	
(Investimenti)	-359.725
Immobilizzazioni finanziarie	
(Investimenti)	
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	**-369.595**
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
Mezzi di terzi	
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-939
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	500.000
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	**499.061**
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	**191.319**
Disponibilità liquide a inizio esercizio	
Depositi bancari e postali	0
Danaro e valori in cassa	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	**0**
Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento	**254.364**

Disponibilità liquide a fine esercizio	
Depositi bancari e postali	431.451
Danaro e valori in cassa	14.232
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	**445.683**

Nota Integrativa al bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2018

Premessa

Il bilancio consolidato del Gruppo CLEANBNB chiuso al 31 dicembre 2018 (in seguito il "Gruppo") costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla presente nota integrativa e dal rendiconto finanziario è stato redatto 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").

Si sottolinea che il presente bilancio consolidato è stato redatto su base volontaria, stante il fatto che il Gruppo, non avendo superato i limiti dimensionali previsti dall'art. 27 comma 1 del D.Lgs 127/1991, non è obbligato alla redazione del bilancio consolidato.

Il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2018 che evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 324.225 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 345.344, è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale sulla base delle considerazioni di seguito esposte. In particolare, si rende noto come, nel corso del periodo, la Capogruppo ha avviato, anche attraverso il supporto di advisor finanziari specializzati, un processo di valutazione finalizzato alla raccolta finanziaria da attuarsi mediante l'ingresso di nuovi investitori nel capitale della società. In tale prospettiva, la Direzione ha predisposto il business plan 2019 – 2025 contenente le previsioni economiche, finanziare e di cassa per il periodo in oggetto. Con riferimento al 2019, il business plan prevede un miglioramento del volume d'affari e delle entrate di cassa rispetto al 2018, tuttavia non ancora sufficienti al raggiungimento del break-even nel corso del prossimo esercizio per il protrarsi delle attività propedeutiche al raggiungimento della fase di maturità della Società.

In particolare, oltre alla raccolta di ulteriori risorse finanziare, le principali assunzioni alla base del piano risultano le seguenti:

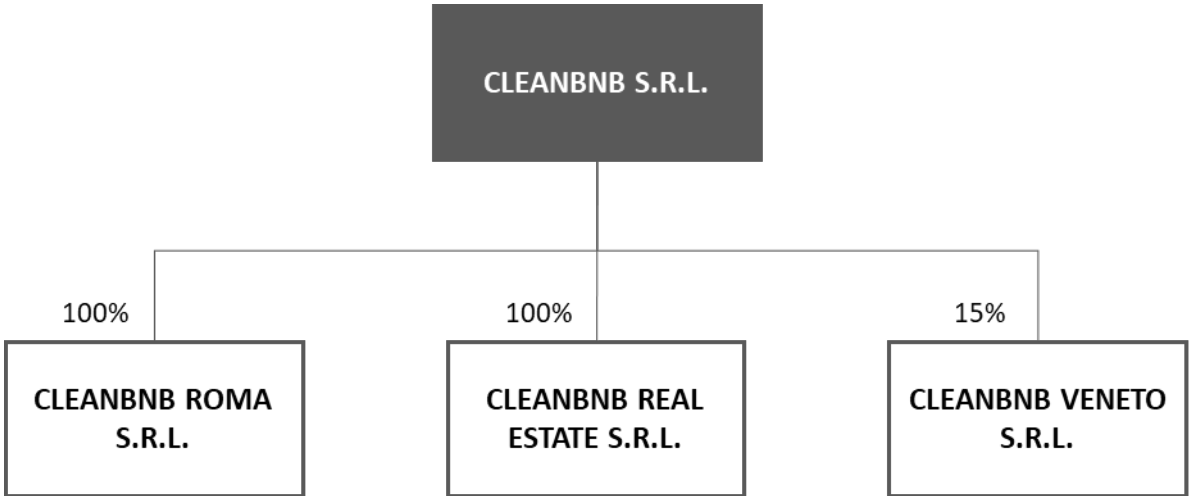
- Perdurare del trend di crescita del mercato di riferimento;
- Ulteriore espansione geografica sia in ambito nazionale sia estero;
- Sviluppo e consolidamento della struttura organizzativa;
- Acquisizione di risorse umane di elevata professionalità in tutte le aree di attività;
- Prosecuzione del business sull'attuale linea di sviluppo.

In ogni caso, il Gruppo ha considerato anche lo scenario alternativo alla raccolta di ulteriori capitali. In questo caso, i minori introiti derivanti dalla raccolta, saranno compensati da una riduzione degli investimenti previsti, con conseguente ridimensionamento della crescita e dei costi operativi derivanti.

A giudizio della Società, all'esito di una completa disamina condotta su tutte le evidenze ad oggi disponibili, si ritiene che pertanto sussistano le condizioni per assicurare il normale svolgimento delle proprie attività, nonché il mantenimento della continuità aziendale.

La Direzione manterrà una costante attenzione sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari ed opportuni provvedimenti.

Di seguito viene presentato lo schema identificativo della struttura del Gruppo CLEANBNB al 31 dicembre 2018, data di riferimento del presente bilancio:



Area di consolidamento

Il bilancio consolidato del Gruppo CleanBnB, comprende il bilancio al 31 dicembre 2018 della CLEANBNB S.r.l. (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 bilanci 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

Nel corso dell'esercizio, sono state costituite la CLEANBNB ROMA S.R.L. e la CLEANBNB REAL ESTATE S.R.L. divenute pienamente operative solo nella parte finale del secondo semestre 2018, le società sono destinate ad assumere un ruolo sempre più rilevante nel modello di sviluppo del progetto. In particolare la prima si focalizzerà sullo sviluppo operativo delle attività nel Centro-Sud Italia, a partire dall'area di Roma, mentre la seconda società, qualificata come società di intermediazione immobiliare (affiliata FIAIP), assumerà sempre più un ruolo essenziale nella gestione dei rapporti con i clienti laddove la normativa amministrativa e fiscale riconosce il ruolo referenziale degli intermediari.

Variazione dell'area di consolidamento

Trattandosi del primo bilancio consolidato del Gruppo CLEANBNB, la variazione dell'area di consolidamento è rappresentata dai saldi di apertura della Capogruppo.

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 del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 tengono conto delle novità 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.

Il Bilancio consolidato è costituito 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 presente 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, C.c., 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.

Si precisa che, stante il fatto che il Gruppo è stato costituito nel corso del 2018, gli schemi di bilancio non presentano il rispettivo comparativo in quanto si tratta del primo Bilancio Consolidato predisposto dal Gruppo.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 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 del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

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.

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).

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 ("maintence fee") fatturati ai proprietari di immobili che sono clienti della Società.
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 Società, 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 passività e il loro valore fiscale oltre che su quelle poste che, pur non allocate nello Stato Patrimoniale, determinano potenziali crediti o debiti d'imposta futuri. Le stesse sono iscritte anche in relazione alle scritture di consolidamento, per evidenziare la fiscalità differita derivante dalle medesime.

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

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

Altre informazioni

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

Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

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.

Immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Variazione dell'area di consolidamento (costo)	3.694	129.330	0	0	133.024
Variazione dell'area di consolidamento (f.do ammortamento)	1.330	6.916	0	0	8.246
Variazione dell'area di consolidamento	**2.364**	**122.414**	**0**	**0**	**124.778**
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	26.303	301.622	1.200	30.600	359.725
Ammortamento dell'esercizio	3.770	59.456	44	0	63.270
Totale variazioni	22.533	242.166	1.156	30.600	296.455
Valore di fine esercizio					
Costo	29.997	430.952	1.200	30.600	492.749
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.100	66.372	44	0	71.516
Valore di bilancio	**24.897**	**364.580**	**1.156**	**30.600**	**421.233**

Il saldo relativo alla voce costi di impianto e ampliamento comprende l'ammontare dei costi sostenuti in sede di costituzione e di aumento di capitale riferiti alla Capogruppo ed alla CleanBnB Roma S.r.l.. Il saldo finale pari ad Euro 24.897, comprende il costo storico, pari ad Euro 29.997, e l'ammortamento accumulato nei precedenti periodi, pari ad Euro 5.100.

La voce costi di sviluppo è composta dagli oneri sostenuti dalla Capogruppo in riferimento alle attività atte allo sviluppo e implementazione di software e piattaforme online, data management e processi di analisi dei fattori di mercato a supporto dell'operatività corrente e futura della società. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo si è esteso su tutti gli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni ed in particolare il channel mangement, il CRM, Business Intelligence, booking engine e sicurezza. 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 di sviluppo è stata indirizzata inoltre alla definizione delle politiche di digital marketing, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (Search Engine Marketing).
Il saldo finale dei costi di sviluppo pari ad Euro 364.580, comprende il costo storico, pari ad Euro 430.952 relativo agli investimenti effettuati e l'ammortamento cumulato, pari ad Euro 66.372.

La voce concessioni, licenze, marchi e diritti simili risulta essere pari ad Euro 1.156 ed è relativo agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

Il saldo delle immobilizzazioni in corso ammonta ad Euro 30.600 e si riferisce ad oneri sostenuti al termine dell'esercizio corrente in relazione a progetti che troveranno compimento nel corso del 2019.

Immobilizzazioni materiali

Di seguito si riporta il dettaglio della voce “Altri beni”:

	Attrezzature elettroniche	Autovetture	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio	**0**	**0**	**0**
Variazione dell'area di consolidamento (costo)	1.647		1.647
Variazione dell'area di consolidamento (f.do ammortamento)	172		172
Variazione dell'area di consolidamento	**1.475**	**0**	**1.475**
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	6.603	3.267	9.870
Ammortamento dell'esercizio	1.263	685	1.948
Totale variazioni	5.340	2.582	7.922
Valore di fine esercizio			
Costo	8.250	3.267	11.517
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.435	685	2.120
Valore di bilancio	**6.815**	**2.582**	**9.397**

La voce attrezzature elettroniche include principalmente i costi sostenuti per l'acquisto di computer e attrezzature d'ufficio.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in imprese collegate

Il saldo delle partecipazioni in imprese collegate, pari ad Euro 375, si riferisce interamente alla partecipazione detenuta nella CleanBnB Veneto S.r.l., di cui la Capogruppo possiede il 15%, e che rappresenta un importante partner operativo nei principali capoluoghi della Regione Veneto.

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

Crediti verso clienti

Al 31 dicembre 2018, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 219.828 e risulta essere composta principalmente da crediti verso clienti per fatture da emettere in relazione alle attività di gestione degli immobili svolte nel mese di dicembre e agli addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Società 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 della Società prevede che la stessa incassi anticipatamente i corrispettivi per le proprie attività. Le relative fatture vengono emesse dalla Società entro il termine del mese successivo a quello di svolgimento delle attività sopra descritte.

Crediti tributari

I crediti tributari, per Euro 582, si riferiscono interamente alle ritenute erariali sugli interessi bancari maturati sui depositi ed al credito IVA.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate al 31 dicembre 2018 risultano essere pari ad Euro 140.339 e si sono originati principalmente per effetto della perdita fiscale riportabile rilevata alla conclusione dell'esercizio. Il saldo è stato iscritto tra le attività in quanto risulta ragionevole ritenere, anche in considerazione dei piani di sviluppo aziendali, che tale importo possa essere recuperato nei successivi periodi di imposta.

Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 93.619 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 53.876, crediti nei confronti dei portali di prenotazione, in relazione a soggiorni avvenuti negli ultimi giorni del 2018 per i quali, alla data di chiusura dell'esercizio, gli stessi portali non avevano ancora corrisposto gli importi versati dagli utenti alla Società. Tali importi risultano infatti incassati dalla Società nei primi giorni del 2019;

- Euro 39.742, altri crediti aventi principalmente natura commerciale.

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

Area geografica	Italia	Europa	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	219.828	-	219.828
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	582	-	582
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	140.339	-	140.339
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	39.742	53.876	93.619
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	400.491	53.876	454.367

Disponibilità liquide

(Euro)	*31.12.2018*
Depositi bancari e postali	431.451
Denaro e valori in cassa	14.232
Totale disponibilità liquide	**445.683**

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori in cassa alla data di chiusura dell'esercizio, compresi i conti correnti bancari e postali. Per un'analisi delle variazioni delle disponibilità

liquide si rimanda all'analisi della dinamica finanziaria esposta nella Relazione sulla gestione e al rendiconto finanziario**.**

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi, pari ad Euro 2.230, includono la quota di competenza dell'esercizio successivo di spese pubblicitarie (Euro 2.023), assicurative (Euro 159) e spese relative ai canoni di gestione per la posta elettronica (Euro 48).

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Le poste del patrimonio netto sono esposte nel seguente prospetto:

	Valore di inizio esercizio	Variazione area di consolidamento	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale		18.108	2.264		20.372
Riserva da soprapprezzo delle azioni		357.369	497.737		855.106
Utili (perdite) portati a nuovo		-205.909			-205.909
Utile (perdita) dell'esercizio				-324.225	-324.225
Totale patrimonio netto consolidato		**169.567**	**500.001**	**-324.225**	**345.344**

Trattandosi del primo consolidato del Gruppo CLEANBNB, la variazione dell'area di consolidamento è rappresentata dai saldi di apertura della Capogruppo del 2018.

Le Altre variazioni fanno riferimento all'aumento del capitale sociale con sovrapprezzo deliberato dei Soci della Capogruppo In data 15 febbraio 2018.

Di seguito è riportata la riconciliazione tra patrimonio netto e risultato della capogruppo e il patrimonio netto e il risultato del bilancio consolidato:

	Patrimonio netto	Risultato d'esercizio
Patrimonio netto e risultato di esercizio di CLEANBNB S.R.L.	347.685	-321.884
Patrimoni netti e risultati pro quota società consolidate	-2.341	-2.341
Patrimonio netto e risultato di esercizio del gruppo	**345.344**	**-324.225**

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle Società del Gruppo al 31 dicembre 2018 verso i dipendenti in forza a tale data al netto degli anticipi corrisposti e degli importi liquidati nel corso dell'esercizio. Nell'anno, la sua dinamica è stata la seguente:

(Euro)	*31.12.2018*
Saldo iniziale	0
Variazione area di consolidamento	1.610
Accantonamento dell'esercizio	17.713
Utilizzi dell'esercizio	3.271
Totale trattamento di fine rapporto	**16.052**

DEBITI

Nel bilancio al 31 dicembre 2018, non vi sono debiti di durata superiore ai 5 anni né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori sono riferibili a debiti di natura commerciale non ancora scaduti, principalmente derivanti da prestazioni ricevute nell'ambito dello svolgimento dell'attività caratteristica, da prestazioni professionali e commerciali. Il saldo complessivo, pari ad Euro 308.454, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 139.342.

Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti verso erario

I debiti tributari pari ad Euro 20.157, sono composti principalmente dal debito vs. Erario per Euro 6.410, ritenute erariali sulle prestazioni professionali per Euro 3.883, e sul lavoro dipendente, per Euro 9.863.

Debiti verso istituti di previdenza

Il saldo, pari ad Euro 9.536 si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali in relazione ai costi del personale di dicembre 2018.

Altri debiti

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 633.023, risultano essere composti dalle seguenti voci:

Debiti verso dipendenti

La voce pari ad Euro 43.535, include i debiti verso dipendenti per le retribuzioni con competenza dicembre 2018 e corrisposte nel mese di gennaio 2019 e debiti per mensilità differite.

Debiti per imposta di soggiorno

La voce pari ad Euro 25.050, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso dell'ultimo trimestre del 2018 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del 2019 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

Debiti verso altri

I debiti verso altri pari ad Euro 27.407, sono principalmente composti da debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 31 dicembre 2018, pari ad Euro 19.384.

Debiti verso clienti

I debiti verso clienti, pari ad Euro 537.033, rappresentano l'ammontare dei corrispettivi incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alla Società da parte degli stessi, al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi.

Ratei e risconti passivi

I ratei passivi, pari ad Euro 719, comprendono gli accantonamenti per oneri maturati al 31 dicembre 2018, principalmente in relazione ad utenze e bolli.

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 costi in esso affluiti.

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

(Euro)	***31.12.2018***
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.189.984
Altri ricavi e proventi	349.224
Totale Valore della produzione	**1.539.208**

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni pari ad Euro 1.189.984, 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 349.224, si riferisce principalmente alle commissioni di portale, ovvero commissioni corrisposte ai portali di prenotazione, le quali vengono riaddebitate al proprietario.
Il modello di business della Capogruppo prevede l'incasso anticipato dei canoni di affitto dai guest, in seguito la Società corrisponde all'host i canoni al netto della service fee.
Il totale dei ricavi rilevati nel corso dell'esercizio sono stati interamente realizzati sul territorio nazionale.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

I costi per acquisto merci sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	*31.12.2018*
Materiali igiene e pulizia	27.783
Acquisto carburante	3.844
Spese varie appartamenti	79.838
Totale acquisto merci	**111.465**

Costi per servizi

I costi per servizi sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	*31.12.2018*
Commissioni Booking	316.242
Servizi di pulizia e lavanderia	323.678
Collaborazioni occasionali	263.757
Costi di consulenza	224.819
Costi di manutenzione	19.415
Altri costi	265.060
Totale acquisto servizi	**1.412.970**

Costi per il godimento di beni di terzi

I costi per il godimento di beni di terzi sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	*31.12.2018*
Affitti e locazioni immobili	14.076
Noleggio auto	349
Noleggio altri beni	50.226
Totale costi godimento beni di terzi	**64.651**

I costi per godimento di beni di terzi pari ad Euro 64.651, 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.

Costi per il personale

I costi per il personale sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	*31.12.2018*
a) salari e stipendi	209.208
b) oneri sociali	37.752

c) trattamento di fine rapporto	13.599
Totale costi per il personale	**260.559**

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	**31.12.2017**	**31.12.2018**	**Variazione**
Impiegati	5	26	21
Totale personale	5	26	21

Ammortamenti

(Euro)	***31.12.2018***
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	63.268
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.949
Totale ammortamenti	**65.217**

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 64.199, includono 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 conti della società per Euro 31.

Interessi ed altri oneri finanziari

Nella voce oneri finanziari sono compresi Euro 957 relativi ad interessi passivi nonché perdite su cambi realizzate pari ad Euro 858.

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

Le imposte sono pari ad Euro 117.412 sono state calcolate mediante l'applicazione di un'aliquota pari al 24%. Le imposte sono state calcolate sull'ammontare delle differenze temporanee e sulla base delle perdite riportabili. La rilevazione di tale importo trova fondamento nelle prospettive reddituali degli esercizi successivi come risultanti dal piano strategico della Capogruppo e che risultano tali da poter ritenere

ragionevolmente certa la loro recuperabilità. Gli Amministratori manterranno un costante monitoraggio circa il raggiungimento dei risultati al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali.

ALTRE INFORMAZIONI

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni sui compensi

Nel corso dell'esercizio 2018, l'Amministratore Unico non ha percepito alcun compenso.

Fatti di rilievo successivamente al termine dell'esercizio

In data 10/4/2019, l'Assemblea dei soci della Capogruppo ha deliberato in merito alla trasformazione da Società a responsabilità limitata (S.r.l.) a Società per Azioni (S.p.A.). Inoltre, nella stessa sede, l'Assemblea, ha proceduto alla nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

Il presente bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario, fornisce la corretta situazione Economico-Patrimoniale e finanziaria del Gruppo CleanBnB.

Milano, 16 giugno 2019

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Francesco Zorgno

Deloitte & Touche S.p.A.
Via Tortona, 25
20144 Milano
Italia

Tel: +39 02 83322111
Fax: +39 02 83322112
www.deloitte.it

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE

Al Consiglio di Amministrazione della
CLEANBNB S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo CLEANBNB (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società CLEANBNB S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

La presente relazione è emessa a titolo volontario, stante il fatto che il Gruppo, non avendo superato i limiti dimensionali previsti dall'art. 27 comma 1 del D.Lgs 127/1991, non redige il bilancio consolidato ai sensi di legge.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo CLEANBNB S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about.

© Deloitte & Touche S.p.A.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;

- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Stefano Marnati
Socio

Milano, 19 giugno 2019