



Spett.le azionista  
**CleanBnB SpA**  
Propria sede

**Oggetto: Certificazione investimento in PMI Innovativa - anno di imposta 2019**

Il sottoscritto Francesco Zorgno, C.F. ZRGFNC74D04L219B, nato a Torino (TO) il 04/04/1974, domiciliato presso la sede legale, in qualità di Legale Rappresentante della Società CleanBnB SpA, P.IVA e C.F. n. 09365370965, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. MI - 2085782, con Sede Legale in Milano in via Giuseppe Frua 20, CAP 20146, ai fini delle agevolazioni fiscali previste per i conferimenti effettuati in denaro iscritti alla voce del capitale sociale e della riserva da sovrapprezzo delle azioni delle PMI innovative ammissibili, cui è stata da ultimo data attuazione mediante il decreto interministeriale – Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero dello Sviluppo Economico – del 7 maggio 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 156 del 5 luglio 2019, ai sensi dell'art. 5, comma 1 lett. a) del predetto decreto,

**ATTESTA CHE**

la società CleanBnB SpA ha complessivamente ricevuto conferimenti agevolabili nel limite di Euro 15.000.000,00 (quindicimilioni/00).

Milano, 31/07/2019

il Legale Rappresentante  
CleanBnB SpA

*Francesco Zorgno*  
**CLEANBnB SPA**  
Via G. Frua 20 - 20146 Milano  
P.IVA 0936537095

## DOCUMENTO DI AMMISSIONE

ALLE NEGOZIAZIONI SU AIM ITALIA, SISTEMA MULTILATERALE DI  
NEGOZIAZIONE ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA  
S.P.A., DELLE AZIONI E DEI WARRANT DI CLEANBNB S.P.A.



*Nominated Adviser*

*Global Coordinator*



*Collocatore on-line e retail*



*Advisor finanziario*



AIM Italia ("AIM Italia") è un sistema multilaterale di negoziazione dedicato primariamente alle piccole e medie imprese e alle società ad alto potenziale di crescita alle quali è tipicamente collegato un livello di rischio superiore rispetto agli emittenti di maggiori dimensioni o con *business* consolidati. L'investitore deve essere consapevole dei rischi derivanti dall'investimento in questa tipologia di emittenti e deve decidere se investire soltanto dopo attenta valutazione.

**Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato né approvato il contenuto di questo documento.**

Né il presente documento di ammissione ("**Documento di Ammissione**") né l'operazione descritta nel presente Documento di Ammissione costituisce un'offerta al pubblico di strumenti finanziari né un'ammissione di strumenti finanziari in un mercato regolamentato così come definiti dal Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 ("**TUF**") e dal regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 ("**Regolamento 11971**"). Pertanto non si rende necessaria la redazione di un prospetto informativo secondo gli schemi previsti dal Regolamento (UE) 2017/1129. La pubblicazione del presente Documento di Ammissione non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi della Direttiva Comunitaria n. 2003/71/CE o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi (ivi inclusi gli articoli 94 e 113 del TUF). L'offerta delle Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale costituisce un collocamento riservato, rientrante nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari previsti dall'articolo 100 del TUF e dall'articolo 34-ter del Regolamento 11971 e, quindi, senza offerta al pubblico delle Azioni.

Il Documento di Ammissione non potrà essere diffuso, né direttamente né indirettamente, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America o in qualsiasi altro Paese nel quale l'offerta dei titoli citati nel Documento di Ammissione non sia consentita in assenza di specifiche autorizzazioni da parte delle autorità competenti o comunicato ad investitori residenti in tali Paesi, fatte salve eventuali esenzioni previste dalle leggi applicabili. La pubblicazione e la distribuzione del Documento di Ammissione in altre giurisdizioni potrebbero essere soggette a restrizioni di legge o regolamentari. Ogni soggetto che entri in possesso del Documento di Ammissione dovrà, pertanto, preventivamente verificare l'esistenza delle normative disciplinanti la sua pubblicazione e distribuzione e le eventuali restrizioni da osservare..

Le Azioni non sono state e non saranno registrate ai sensi dello United States Securities Act of 1933 e sue successive modifiche, o presso qualsiasi autorità di regolamentazione finanziaria di uno stato degli Stati Uniti d'America o in base alla normativa in materia di strumenti finanziari in vigore in Australia, Canada o Giappone. Le Azioni non potranno essere offerte, vendute o comunque trasferite, direttamente o indirettamente, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America né potranno essere offerte, vendute o comunque trasferite, direttamente o indirettamente, per conto o a beneficio di cittadini o soggetti residenti in Australia, Canada, Giappone o Stati Uniti d'America, fatto salvo il caso in cui la Società si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili.

La violazione di tali restrizioni potrebbe costituire una violazione della normativa applicabile in materia di strumenti finanziari nella giurisdizione di competenza.

Il Documento di Ammissione è disponibile sul sito *internet* dell'Emittente [www.cleanbnb.net](http://www.cleanbnb.net). La Società dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli azionisti e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento Emittenti AIM.

L'emittente AIM Italia deve avere incaricato, come definito dal Regolamento AIM Italia, un Nominated Adviser. Il Nominated Adviser deve rilasciare una dichiarazione a Borsa Italiana all'atto dell'ammissione nella forma specificata nella Scheda Due del Regolamento Nominated Adviser.

Si precisa che per le finalità connesse all'ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie di CleanBnB S.p.A. su AIM Italia, EnVent Capital Markets Ltd. ha agito unicamente nella propria veste di Nominated Adviser di CleanBnB S.p.A. ai sensi del Regolamento AIM Italia e del Regolamento Nominated Adviser.

Ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia e del Regolamento Nominated Adviser, EnVent Capital Markets Ltd. è responsabile unicamente nei confronti di Borsa Italiana. Pertanto, EnVent Capital Markets Ltd. non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi soggetto che, sulla base del presente Documento di Ammissione, decida, in qualsiasi momento di investire in azioni di CleanBnB S.p.A.. Si rammenta che responsabili nei confronti degli investitori in merito alla conformità dei fatti e circa

l'assenza di omissioni tali da alterare il senso del presente Documento sono unicamente i soggetti indicati nella Sezione Prima, Capitolo I, e nella Sezione Seconda, Capitolo I.

## INDICE

|                                                                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| DEFINIZIONI.....                                                                                                                                                                                                     | 9  |
| SEZIONE I.....                                                                                                                                                                                                       | 15 |
| 1 PERSONE RESPONSABILI.....                                                                                                                                                                                          | 16 |
| 1.1 RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE.....                                                                                                                                                                    | 16 |
| 1.2 DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ.....                                                                                                                                                                             | 16 |
| 1.3 RELAZIONI E PARERI DI ESPERTI.....                                                                                                                                                                               | 16 |
| 1.4 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI.....                                                                                                                                                                           | 16 |
| 2 REVISORI LEGALI DEI CONTI.....                                                                                                                                                                                     | 17 |
| 2.1 REVISORI LEGALI DELL'EMITTENTE.....                                                                                                                                                                              | 17 |
| 2.2 INFORMAZIONI SUI RAPPORTI CON LA SOCIETÀ DI REVISIONE.....                                                                                                                                                       | 17 |
| 3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE.....                                                                                                                                                                          | 18 |
| 3.1 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE RELATIVE ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018 E ALL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2017.....                                                                           | 18 |
| 3.1.1 .....3Dati patrimoniali selezionati dell'Emittente relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (primo bilancio consolidato) e all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 (bilancio d'esercizio).....       | 18 |
| 3.1.2 .....Dati economici selezionati dell'Emittente relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (primo bilancio consolidato) e all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 (bilancio d'esercizio)....            | 22 |
| 3.1.2.1 Indicatori alternativi di performance economici selezionati dell'Emittente relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (primo bilancio consolidato).....                                               | 24 |
| 3.1.3 .....Dati selezionati dei flussi di cassa dell'Emittente relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (primo bilancio consolidato) e all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 (bilancio d'esercizio)..... | 25 |
| 4 FATTORI DI RISCHIO.....                                                                                                                                                                                            | 26 |
| 4.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE.....                                                                                                                                                                   | 26 |
| 4.1.1 .....Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave.....                                                                                                                                                     | 26 |
| 4.1.2 .....Rischi legati ai rapporti con la clientela.....                                                                                                                                                           | 27 |
| 4.1.3 .....Rischi connessi alla limitata storia operativa dell'Emittente e alla ridotta disponibilità di informazioni finanziarie storiche.....                                                                      | 27 |
| 4.1.4 .....Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e di dividendi.....                                                                                                                        | 27 |
| 4.1.5 .....Rischi connessi al Piano Industriale e all'inclusione di stime all'interno del Documento di Ammissione.....                                                                                               | 28 |
| 4.1.6 .....Rischi connessi ai rapporti con le Online Travel Agency.....                                                                                                                                              | 30 |
| 4.1.7 .....Rischi connessi al funzionamento e alle violazioni dei sistemi informatici.....                                                                                                                           | 30 |
| 4.1.8 .....Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento di dati personali.....                                                                                                                         | 31 |
| 4.1.9 .....Rischi connessi alla strategia di espansione internazionale del Gruppo.....                                                                                                                               | 33 |
| 4.1.10 .....Rischi connessi al reperimento di risorse qualificate.....                                                                                                                                               | 33 |
| 4.1.11 .....Rischi reputazionali da scorrette prestazioni del servizio.....                                                                                                                                          | 34 |
| 4.1.12 .....Rischi connessi ai contratti di lavoro.....                                                                                                                                                              | 34 |
| 4.1.13 .....Rischi connessi ai pagamenti online.....                                                                                                                                                                 | 34 |
| 4.1.14 .....Rischio reputazionale legato al posizionamento del marchio.....                                                                                                                                          | 35 |
| 4.1.15 .....Rischi connessi a dichiarazioni di preminenza e alle informazioni sul mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo dell'Emittente.....                                                        | 36 |
| 4.1.16 .....Rischi connessi a conflitti di interessi di alcuni Amministratori.....                                                                                                                                   | 36 |
| 4.1.17 .....Rischi connessi ai rapporti con parti correlate.....                                                                                                                                                     | 37 |
| 4.1.18 .....Rischi connessi al sistema di controllo di <i>reporting</i> .....                                                                                                                                        | 37 |
| 4.1.19 .....Rischi legati alla mancata adozione del modello di organizzazione e gestione del D. Lgs. 231/2001.....                                                                                                   | 38 |
| 4.1.20 .....Rischi connessi alla qualifica dell'Emittente quale PMI Innovativa.....                                                                                                                                  | 39 |
| 4.1.21 .....Rischi connessi al governo societario e all'applicazione differita di determinate previsioni                                                                                                             |    |

|            |                                                                                                                                                                                                      |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| statutarie | 39                                                                                                                                                                                                   |
| 4.1.22     | .....Rischi connessi alla competitività nel mercato di riferimento ..... 40                                                                                                                          |
| 4.1.23     | .....Rischi connessi all'evoluzione e alla regolamentazione della normativa applicabile alle locazioni di breve durata ..... 40                                                                      |
| 4.2        | FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLA QUOTAZIONE DELLE AZIONI ..... 41                                                                                                                                    |
| 4.2.1      | .....Rischi connessi alla negoziazione su AIM Italia, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo delle Azioni ..... 41                                                        |
| 4.2.2      | .....Rischi connessi alla diluizione in caso di mancato esercizio dei Warrant ..... 42                                                                                                               |
| 4.2.3      | .....Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente ..... 42                                                                                |
| 4.2.4      | .....Rischi legati ai vincoli di indisponibilità delle Azioni assunti dagli azionisti ..... 42                                                                                                       |
| 4.2.5      | .....Rischi connessi al conflitto di interesse del Nomad e del Global Coordinator ..... 43                                                                                                           |
| 5          | INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE ..... 44                                                                                                                                                         |
| 5.1        | DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL'EMITTENTE ..... 44                                                                                                                                           |
| 5.2        | LUOGO E NUMERO DI REGISTRAZIONE DELL'EMITTENTE E SUO CODICE IDENTIFICATIVO DEL SOGGETTO GIURIDICO (LEI) ..... 44                                                                                     |
| 5.3        | DATA DI COSTITUZIONE E DURATA DELL'EMITTENTE ..... 44                                                                                                                                                |
| 5.4        | RESIDENZA E FORMA GIURIDICA, LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE OPERA L'EMITTENTE, PAESE DI COSTITUZIONE E INDIRIZZO E NUMERO DI TELEFONO DELLA SEDE SOCIALE ..... 44                                   |
| 6          | PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI ..... 45                                                                                                                                                         |
| 6.1        | PRINCIPALI ATTIVITÀ ..... 45                                                                                                                                                                         |
| 6.1.1      | .....Premessa ..... 45                                                                                                                                                                               |
| 6.1.2      | .....Fattori chiave ..... 49                                                                                                                                                                         |
| 6.1.3      | .....I servizi ..... 49                                                                                                                                                                              |
| 6.1.4      | .....Modello di business ..... 52                                                                                                                                                                    |
| 6.1.5      | .....Indicazione di nuovi prodotti e/o servizi introdotti, se significativi, e qualora lo sviluppo di nuovi prodotti o servizi sia stato reso pubblico, indicazione dello stato di sviluppo ..... 55 |
| 6.2        | PRINCIPALI MERCATI E POSIZIONAMENTO CONCORRENZIALE ..... 55                                                                                                                                          |
| 6.2.1      | .....Introduzione ..... 55                                                                                                                                                                           |
| 6.2.2      | .....Overview e andamento atteso del mercato degli alloggi alternativi nel mondo ..... 56                                                                                                            |
| 6.2.3      | .....Driver di mercato ..... 57                                                                                                                                                                      |
| 6.2.4      | .....Mercato europeo degli affitti per vacanze ..... 58                                                                                                                                              |
| 6.2.5      | .....Il mercato italiano degli alloggi alternativi ..... 60                                                                                                                                          |
| 6.2.6      | .....Posizionamento competitivo ..... 62                                                                                                                                                             |
| 6.3        | FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE ..... 63                                                                                                                               |
| 6.4        | STRATEGIA E OBIETTIVI ..... 65                                                                                                                                                                       |
| 6.5        | DIPENDENZA DELL'EMITTENTE DA BREVETTI O LICENZE, DA CONTRATTI INDUSTRIALI, COMMERCIALI O FINANZIARI, O DA NUOVI PROCEDIMENTI DI FABBRICAZIONE ..... 66                                               |
| 6.6        | FONTI DELLE DICHIARAZIONI DELL'EMITTENTE SULLA POSIZIONE CONCORRENZIALE ..... 66                                                                                                                     |
| 6.7        | PRINCIPALI INVESTIMENTI ..... 66                                                                                                                                                                     |
| 6.7.1      | .....Investimenti effettuati ..... 66                                                                                                                                                                |
| 6.7.2      | .....Investimenti in corso di realizzazione ..... 68                                                                                                                                                 |
| 6.7.3      | .....Informazioni riguardanti le <i>joint venture</i> e le imprese in cui l'Emittente detiene una quota di capitale tale da avere un'incidenza notevole ..... 68                                     |
| 6.7.4      | .....Descrizione di eventuali problemi ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali da parte dell'Emittente ..... 68                                               |
| 7          | STRUTTURA ORGANIZZATIVA ..... 70                                                                                                                                                                     |
| 7.1        | DESCRIZIONE DEL GRUPPO CUI APPARTIENE L'EMITTENTE ..... 70                                                                                                                                           |
| 7.2        | SOCIETÀ PARTECIPATE DALL'EMITTENTE ..... 70                                                                                                                                                          |
| 8          | CONTESTO NORMATIVO ..... 72                                                                                                                                                                          |
| 9          | INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE ..... 75                                                                                                                                                        |
| 9.1        | TENDENZE RECENTI SULL'ANDAMENTO DELLA PRODUZIONE, DELLE VENDITE E DELLE SCORTE E                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| NELL'EVOLUZIONE DEI COSTI E DEI PREZZI DI VENDITA.....                                                                                                                                                                                                                       | 75  |
| 9.2 TENDENZE, INCERTEZZE, RICHIESTE, IMPEGNI O FATTI NOTI CHE POTREBBERO<br>RAGIONEVOLMENTE AVERE RIPERCUSSIONI SIGNIFICATIVE SULLE PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE<br>ALMENO PER L'ESERCIZIO IN CORSO .....                                                                      | 75  |
| 10 PREVISIONI E STIME DEGLI UTILI .....                                                                                                                                                                                                                                      | 76  |
| 10.1 PRINCIPALI PRESUPPOSTI SUI QUALI SONO BASATI GLI OBIETTIVI STIMATI DELLA SOCIETÀ....                                                                                                                                                                                    | 76  |
| 10.2 PREVISIONI.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 77  |
| 10.3 DICHIARAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI E DEL NOMAD AI SENSI DEL REGOLAMENTO<br>EMITTENTI AIM SULLA PREVISIONE E STIMA DEGLI UTILI.....                                                                                                                                      | 80  |
| 11 ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI<br>DIRIGENTI .....                                                                                                                                                                                    | 82  |
| 11.1 ORGANI SOCIALI E PRINCIPALI DIRIGENTI .....                                                                                                                                                                                                                             | 82  |
| 11.1.1 .....Consiglio di Amministrazione.....                                                                                                                                                                                                                                | 82  |
| 11.1.2 .....Collegio Sindacale .....                                                                                                                                                                                                                                         | 94  |
| 11.1.3 .....Soci Fondatori .....                                                                                                                                                                                                                                             | 101 |
| 11.1.4 .....Rapporti di parentela esistenti tra i soggetti indicati nei precedenti paragrafi 10.1.1, 10.1.2<br>e 10.1.3..                                                                                                                                                    | 101 |
| 11.2 CONFLITTI DI INTERESSI DEI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, DEL<br>COLLEGIO SINDACALE E DEI PRINCIPALI DIRIGENTI .....                                                                                                                                      | 101 |
| 11.3 ACCORDI O INTESE CON I PRINCIPALI AZIONISTI, CLIENTI, FORNITORI O ALTRI, A SEGUITO DEI<br>QUALI SONO STATI SCELTI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI CONTROLLO<br>O PRINCIPALI DIRIGENTI .....                                                   | 102 |
| 11.4 EVENTUALI RESTRIZIONI CONCORDATE DAI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E/O<br>DEL COLLEGIO SINDACALE E/O DAI PRINCIPALI DIRIGENTI PER QUANTO RIGUARDA LA CESSIONE DEI<br>TITOLI DELL'EMITTENTE.....                                                               | 102 |
| 12 PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....                                                                                                                                                                                                                              | 103 |
| 12.1 DATA DI SCADENZA DEL PERIODO DI PERMANENZA NELLA CARICA ATTUALE, SE DEL CASO, E<br>PERIODO DURANTE IL QUALE LA PERSONA HA RIVESTITO TALE CARICA .....                                                                                                                   | 103 |
| 12.2 INFORMAZIONI SUI CONTRATTI DI LAVORO STIPULATI DAI MEMBRI DEGLI ORGANI DI<br>AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA CON L'EMITTENTE O CON LE SOCIETÀ CONTROLLATE<br>CHE PREVEDONO INDENNITÀ DI FINE RAPPORTO .....                                                | 103 |
| 12.3 DICHIARAZIONE CHE ATTESTA L'OSSERVANZA DA PARTE DELL'EMITTENTE DELLE NORME IN<br>MATERIA DI GOVERNO SOCIETARIO VIGENTI.....                                                                                                                                             | 103 |
| 12.4 POTENZIALI IMPATTI SIGNIFICATIVI SUL GOVERNO SOCIETARIO, COMPRESI I FUTURI<br>CAMBIAMENTI NELLA COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO E DEI COMITATI (NELLA MISURA IN CUI CIÒ SIA GIÀ<br>STATO DECISO DAL CONSIGLIO E/O DALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI) .....                      | 105 |
| 13 DIPENDENTI.....                                                                                                                                                                                                                                                           | 107 |
| 13.1 DIPENDENTI.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 107 |
| 13.2 PARTECIPAZIONI AZIONARIE E <i>STOCK OPTION</i> .....                                                                                                                                                                                                                    | 107 |
| 13.2.1 .....Consiglio di Amministrazione.....                                                                                                                                                                                                                                | 107 |
| 13.2.2 .....Collegio Sindacale .....                                                                                                                                                                                                                                         | 107 |
| 13.2.3 .....Principali Dirigenti .....                                                                                                                                                                                                                                       | 108 |
| 13.3 DESCRIZIONE DI EVENTUALI ACCORDI DI PARTECIPAZIONE DEI DIPENDENTI AL CAPITALE<br>DELL'EMITTENTE .....                                                                                                                                                                   | 108 |
| 13.4 CORRISPETTIVI E ALTRI <i>BENEFIT</i> .....                                                                                                                                                                                                                              | 108 |
| 14 PRINCIPALI AZIONISTI.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 109 |
| 14.1 INDICAZIONE DEL NOME DELLE PERSONE, DIVERSE DAI MEMBRI DEGLI ORGANI DI<br>AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI SORVEGLIANZA, CHE DETENGANO UNA QUOTA DEL CAPITALE O<br>DEI DIRITTI DI VOTO DELL'EMITTENTE, NONCHÉ INDICAZIONE DELL'AMMONTARE DELLA QUOTA<br>DETENUTA..... | 109 |
| 14.2 DIRITTI DI VOTO DIVERSI IN CAPO AI PRINCIPALI AZIONISTI DELL'EMITTENTE.....                                                                                                                                                                                             | 110 |
| 14.3 INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SOGGETTO CONTROLLANTE L'EMITTENTE AI SENSI DELL'ART.                                                                                                                                                                                         |     |

|                                                                                                                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 93 DEL TESTO UNICO DELLA FINANZA.....                                                                                                                                                    | 110 |
| 14.4 PATTI PARASOCIALI.....                                                                                                                                                              | 111 |
| 15 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE .....                                                                                                                                                  | 112 |
| 15.1 OPERAZIONI INFRAGRUPPO .....                                                                                                                                                        | 112 |
| 16 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....                                                                                                                                                       | 114 |
| 16.1 CAPITALE AZIONARIO.....                                                                                                                                                             | 114 |
| 16.1.1 .....Capitale emesso .....                                                                                                                                                        | 114 |
| 16.1.2 .....Azioni non rappresentative del capitale.....                                                                                                                                 | 114 |
| 16.1.3 .....Azioni proprie.....                                                                                                                                                          | 114 |
| 16.1.4 .....Importo delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant.....                                                                                                      | 114 |
| 16.1.5 .....Indicazione di eventuali diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale dell'Emittente.....                                                                                   | 114 |
| 16.1.6 .....Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri dell'Emittente.....                                                                                                 | 114 |
| 16.1.7 .....Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.....                         | 114 |
| 16.2 ATTO COSTITUTIVO E STATUTO.....                                                                                                                                                     | 117 |
| 16.2.1 .....Descrizione dell'oggetto sociale e degli scopi dell'Emittente .....                                                                                                          | 117 |
| 16.2.2 .....Sintesi delle disposizioni dello Statuto dell'Emittente riguardanti i membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza .....                              | 118 |
| 16.2.3 .....Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di Azioni.....                                                                         | 118 |
| 16.2.4 .....Descrizione delle disposizioni dello Statuto che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.....     | 118 |
| 17 CONTRATTI IMPORTANTI .....                                                                                                                                                            | 119 |
| SEZIONE II .....                                                                                                                                                                         | 120 |
| 1 PERSONE RESPONSABILI.....                                                                                                                                                              | 121 |
| 1.1 PERSONE RESPONSABILI DELLE INFORMAZIONI .....                                                                                                                                        | 121 |
| 1.2 DICHIARAZIONE DELLE PERSONE RESPONSABILI .....                                                                                                                                       | 121 |
| 1.3 RELAZIONI E PARERI.....                                                                                                                                                              | 121 |
| 1.4 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI.....                                                                                                                                               | 121 |
| 2 FATTORI DI RISCHIO .....                                                                                                                                                               | 122 |
| 3 INFORMAZIONI FONDAMENTALI .....                                                                                                                                                        | 123 |
| 3.1 DICHIARAZIONE RELATIVA AL CAPITALE CIRCOLANTE.....                                                                                                                                   | 123 |
| 3.2 RAGIONI DELL'AUMENTO DI CAPITALE E IMPIEGO DEI PROVENTI .....                                                                                                                        | 123 |
| 4 INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE .....                                                                                                 | 124 |
| 4.1 DESCRIZIONE DEL TIPO E DELLA CLASSE DEI TITOLI AMMESSI ALLA NEGOZIAZIONE COMPRESI I CODICI INTERNAZIONALI DI IDENTIFICAZIONE DEI TITOLI (ISIN) .....                                 | 124 |
| 4.2 LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE I TITOLI SONO STATI CREATI.....                                                                                                                      | 124 |
| 4.3 CARATTERISTICHE DEI TITOLI .....                                                                                                                                                     | 124 |
| 4.4 VALUTA DI EMISSIONE DEI TITOLI .....                                                                                                                                                 | 124 |
| 4.5 DESCRIZIONE DEI DIRITTI, COMPRESA QUALSIASI LORO LIMITAZIONE, CONNESSI AI TITOLI E PROCEDURA PER IL LORO ESERCIZIO .....                                                             | 124 |
| 4.6 DELIBERE, AUTORIZZAZIONI E APPROVAZIONI IN VIRTÙ DELLE QUALI I TITOLI SONO STATI O SARANNO CREATI E/O EMESSI .....                                                                   | 125 |
| 4.7 DATA PREVISTA PER L'EMISSIONE DEI TITOLI.....                                                                                                                                        | 125 |
| 4.8 DESCRIZIONE DI EVENTUALI RESTRIZIONI ALLA LIBERA TRASFERIBILITÀ DEI TITOLI.....                                                                                                      | 126 |
| 4.9 INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI NORME IN MATERIA DI OBBLIGO DI OFFERTA AL PUBBLICO DI ACQUISTO E/O DI OFFERTA DI ACQUISTO E DI VENDITA RESIDUALI IN RELAZIONE AI TITOLI..... | 126 |
| 4.10 INDICAZIONE DELLE OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO EFFETTUATE DA TERZI SUI TITOLI NEL CORSO DELL'ULTIMO ESERCIZIO E DELL'ESERCIZIO IN CORSO .....                                      | 126 |
| 4.11 PROFILI FISCALI .....                                                                                                                                                               | 126 |



|         |                                                                                                                                                                                         |     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.11.1  | .....Definizioni.....                                                                                                                                                                   | 127 |
| 4.11.2  | .....Regime fiscale dei dividendi .....                                                                                                                                                 | 128 |
| 4.11.3  | .....Regime fiscale della distribuzione di riserve .....                                                                                                                                | 136 |
| 4.11.4  | .....Regime fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni.....                                                                                                           | 136 |
| 4.11.5  | .....Imposta sulle transazioni finanziarie ( <i>Tobin Tax</i> ).....                                                                                                                    | 143 |
| 4.11.6  | .....Imposta sulle successioni e donazioni.....                                                                                                                                         | 146 |
| 4.11.7  | .....Imposta di bollo.....                                                                                                                                                              | 147 |
| 4.11.8  | .....Imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero .....                                                                                                            | 148 |
| 4.11.9  | .....Obblighi di monitoraggio fiscale .....                                                                                                                                             | 149 |
| 4.11.10 | ...Incentivi fiscali per gli investimenti nel capitale di PMI innovative.....                                                                                                           | 149 |
| 5       | POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA .....                                                                                                                     | 151 |
| 5.1     | AZIONISTA VENDITORE .....                                                                                                                                                               | 151 |
| 5.2     | AZIONI OFFERTE IN VENDITA .....                                                                                                                                                         | 151 |
| 5.3     | SE UN AZIONISTA PRINCIPALE VENDE I TITOLI, L'ENTITÀ DELLA SUA PARTECIPAZIONE SIA PRIMA SIA IMMEDIATAMENTE DOPO L'EMISSIONE .....                                                        | 151 |
| 5.4     | ACCORDI DI LOCK-UP .....                                                                                                                                                                | 151 |
| 5.5     | LOCK-IN PER NUOVI <i>BUSINESS</i> .....                                                                                                                                                 | 154 |
| 6       | SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI ALLA NEGOZIAZIONE SULL'AIM ITALIA.....                                                                                                         | 155 |
| 6.1     | PROVENTI NETTI TOTALI E STIMA DELLE SPESE TOTALI LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI E DEI WARRANT ALLA NEGOZIAZIONE SULL'AIM ITALIA .....                                               | 155 |
| 7       | DILUIZIONE.....                                                                                                                                                                         | 156 |
| 7.1     | AMMONTARE E PERCENTUALE DELLA DILUIZIONE IMMEDIATA DERIVANTE DALL'OFFERTA .                                                                                                             | 156 |
| 7.2     | INFORMAZIONI IN CASO DI OFFERTA DI SOTTOSCRIZIONE DESTINATA AGLI ATTUALI AZIONISTI.....                                                                                                 | 156 |
| 8       | INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....                                                                                                                                                         | 157 |
| 8.1     | CONSULENTI.....                                                                                                                                                                         | 157 |
| 8.2     | INDICAZIONE DI ALTRE INFORMAZIONI CONTENUTE NELLA NOTA INFORMATIVA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI SOTTOPOSTE A REVISIONE O A REVISIONE LIMITATA DA PARTE DI REVISORI LEGALI DEI CONTI ..... | 157 |
| 8.3     | APPENDICE .....                                                                                                                                                                         | 157 |

## DEFINIZIONI

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AIM Italia</b>                                 | Indica AIM Italia, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana (come <i>infra</i> definita).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ammissione</b>                                 | Indica l'ammissione delle Azioni alle negoziazioni su AIM Italia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Aumento di Capitale</b>                        | Indica l'aumento di capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per massimi nominali Euro 25.000, oltre sovrapprezzo, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, deliberato dall'assemblea straordinaria dell'Emittente in data 24 maggio 2019 a servizio dell'operazione di quotazione sull'AIM Italia, e da offrirsi in sottoscrizione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società nell'ambito del Collocamento Privato (come <i>infra</i> definito). |
| <b>Aumento di Capitale a servizio dei Warrant</b> | Indica l'aumento di capitale sociale a pagamento, in via scindibile, fino ad un massimo di nominali euro 37.500,00, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 3.750.000 Azioni di Compendio, deliberato dall'assemblea straordinaria dell'Emittente in data 24 maggio 2019, a servizio dell'esercizio dei Warrant.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Azioni</b>                                     | Indica, complessivamente, tutte le azioni ordinarie dell'Emittente (come <i>infra</i> definito), prive di valore nominale, aventi godimento regolare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Azioni di Compendio</b>                        | Indica le massime n. 3.750.000 Azioni dell'Emittente, rivenienti dall'Aumento di Capitale a servizio dei Warrant, prive di valore nominale, aventi godimento regolare e le medesime caratteristiche delle Azioni in circolazione alla data di efficacia dell'esercizio dei Warrant, come stabilita nel Regolamento dei Warrant (come <i>infra</i> definito).                                                                                                                                                                  |
| <b>Borsa Italiana</b>                             | Indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Cambiamento sostanziale</b>                    | Con riferimento al capitale sociale dell'Emittente, indica il raggiungimento o il superamento delle soglie del 5%,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50%, 66,6% e 90% nonché la riduzione al di sotto delle soglie anzidette ai sensi della Disciplina sulla Trasparenza, così come richiamata dal Regolamento Emittenti AIM.

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Codice di Autodisciplina</b>         | Indica il Codice di Autodisciplina delle Società Quotate predisposto dal Comitato per la <i>corporate governance</i> delle società quotate promosso da Borsa Italiana, nella versione del luglio 2018.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Collegio Sindacale</b>               | Indica il collegio sindacale dell'Emittente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Collocamento Privato</b>             | Indica il collocamento privato finalizzato alla costituzione del flottante minimo ai fini dell'ammissione delle Azioni alle negoziazioni su AIM Italia, avente ad oggetto le Azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale, rivolto a: (i) "investitori qualificati" ai sensi dell'art. 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento Consob n. 11971/1999 in Italia; (ii) investitori istituzionali esteri al di fuori degli Stati Uniti d'America e con l'esclusione di Canada, Giappone ed Australia, secondo quanto previsto dalla Regulation S adottata ai sensi del Securities Act del 1933 come successivamente modificato; nonché (iii) a investitori diversi dagli Investitori Qualificati in Italia, eventualmente anche attraverso una <i>tranche</i> di aumento di capitale dedicata, purché, in tale ultimo caso, l'offerta sia effettuata con modalità tali che consentano di beneficiare di un'esenzione dagli obblighi di offerta al pubblico di cui all'articolo 100 del TUF e 34-ter del Regolamento Emittenti. |
| <b>Consiglio di Amministrazione</b>     | Indica il consiglio di amministrazione dell'Emittente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>CONSOB o Consob</b>                  | Indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Data del Documento di Ammissione</b> | Indica la data di invio a Borsa Italiana del Documento di Ammissione da parte dell'Emittente, almeno 3 (tre) giorni di mercato aperto prima della prevista Data di Ammissione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Data di Ammissione</b>               | Indica la data di decorrenza dell'ammissione delle Azioni sull'AIM Italia, stabilita con apposito avviso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

pubblicato da Borsa Italiana.

**Data di Inizio delle  
Negoziazioni**

La data di inizio delle negoziazioni delle Azioni e dei Warrant dell'Emittente su AIM Italia.

**Directa**

Directa SIM S.p.A., con sede in Torino, Via Bruno Buozzi n. 5, che agisce in qualità di collocatore online per la parte del Collocamento Privato destinata a investitori diversi dagli Investitori Qualificati in Italia. Iscritta all'Albo delle SIM al n. 59 e iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 06837440012.

**D. Lgs. 39/2010**

Indica il Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39, attuativo della Direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati.

**Documento di  
Ammissione**

Indica il presente documento di ammissione.

**Emittente o Società o  
CleanBnB**

Indica CleanBnB S.p.A., con sede in Milano, Via Giuseppe Frua 20, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, REA n. MI-2085782, codice fiscale e partita IVA n. 09365370965.

**EnVent o Nomad o  
Global Coordinator**

Indica EnVent Capital Markets Limited, con sede in 42 Berkeley Square W1J5W – Londra, società registrata in Inghilterra e Galles con numero 9178742. EnVent è autorizzata dalla Financial Conduct Authority per le attività di *advisory*, *arranging* e *placing without firm commitment* al numero 651385. La filiale italiana di EnVent è iscritta con il numero 132 all'elenco delle imprese di investimento comunitarie con succursale, tenuto da Consob.

**Flottante**

La parte del capitale sociale dell'Emittente effettivamente in circolazione nel mercato azionario, con esclusione dal computo delle partecipazioni azionarie di controllo, di quelle vincolate da patti parasociali e di quelle soggette a vincoli alla trasferibilità (come clausole di *lock-up*) di durata superiore ai 6 mesi, nonché delle partecipazioni superiori al 5% calcolate secondo i criteri indicati nella

Disciplina sulla Trasparenza richiamata dal Regolamento Emittenti AIM. Rientrano sempre invece nel computo per la determinazione del Flottante le azioni possedute da organismi di investimento collettivo del risparmio, da fondi pensione e da enti previdenziali.

**Gruppo**

Indica la Società e le sue controllate, ai sensi dell'art. 2359 cod. civ., comma 1, n. 1.

**Investitori Qualificati**

Gli investitori qualificati come definiti dall'articolo 100, comma 1, lettera a) del TUF e dal combinato disposto degli articoli 34-ter, comma 1, lettera b) del Regolamento Emittenti Consob e 35, comma 1, lettera d) del Regolamento Intermediari Consob e gli altri soggetti nello SEE, esclusa l'Italia, che sono investitori qualificati ai sensi dell'articolo 2(1)(e) del Regolamento UE 2017/1129.

**ISIN**

Indica l'acronimo di International Security Identification Number, ossia il codice internazionale usato per identificare univocamente gli strumenti finanziari dematerializzati.

**MAR**

Il Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014.

**Monte Titoli**

Indica Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari, n. 6.

**Parti Correlate**

Indica i soggetti ricompresi nella definizione di "parti correlate" di cui al Regolamento Parti Correlate.

**Principi Contabili Internazionali o IFRS o IAS/IFRS**

Indica tutti gli "*International Financial Reporting Standards*" emanati dallo IASB ("*International Accounting Standards Board*") e riconosciuti dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002, che comprendono tutti gli "*International Accounting Standards*" (IAS), tutti gli "*International Financial Reporting Standards*" (IFRS) e tutte le interpretazioni dell'"*International Financial Reporting Interpretations Committee*" (IFRIC), precedentemente denominate "*Standing Interpretations Committee*"

(SIC).

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Principi Contabili Italiani</b>                                | Indica i principi e i criteri previsti dagli articoli 2423 ss. del codice civile per la redazione del bilancio di esercizio delle società per azioni, integrati dai principi contabili nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC). |
| <b>Regolamento Emittenti o Regolamento AIM Italia</b>             | Indica il regolamento emittenti AIM Italia in vigore alla Data del Documento di Ammissione.                                                                                                                                                            |
| <b>Regolamento Emittenti Consob</b>                               | Indica il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999.                                                                                                |
| <b>Regolamento Intermediari o Regolamento Intermediari Consob</b> | Indica il regolamento di attuazione del TUF in materia di intermediari, adottato con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018.                                                                                                                           |
| <b>Regolamento NOMAD o Regolamento <i>Nominated Advisers</i></b>  | Indica il regolamento <i>Nominated Advisers AIM Italia</i> in vigore alla Data del Documento di Ammissione.                                                                                                                                            |
| <b>Regolamento Parti Correlate</b>                                | Indica il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010.                                                                                                                                                                   |
| <b>Regolamento Warrant</b>                                        | Indica il regolamento dei Warrant (come infra definiti) riportato in appendice al Documento di Ammissione.                                                                                                                                             |
| <b>Società di Revisione o Deloitte</b>                            | Indica Deloitte&Touche S.p.A., con sede a Milano, via Tortona n. 25, c.f. 03049560166.                                                                                                                                                                 |
| <b>Statuto Sociale o Statuto</b>                                  | Indica lo statuto sociale dell'Emittente incluso mediante riferimento al presente Documento di Ammissione e disponibile sul sito <i>web</i> <a href="http://www.cleanbnb.net">www.cleanbnb.net</a> .                                                   |
| <b>Testo Unico Bancario o TUB</b>                                 | Indica il Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385.                                                                                                                                                                                               |
| <b>Testo Unico della Finanza o TUF</b>                            | Indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>TUIR</b>                                                       | Indica il Testo Unico delle imposte sui redditi (Decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986,                                                                                                                                         |

n. 917).

**Warrant**

Indica i Warrant denominati “Warrant CleanBnB 2019-2022”, che saranno assegnati gratuitamente a favore di tutti coloro che risulteranno titolari delle Azioni alla Data di Inizio delle Negoziazioni, ivi inclusi coloro che abbiano sottoscritto le Azioni nell’ambito del Collocamento Privato.

## **SEZIONE I**



## **1 PERSONE RESPONSABILI**

### **1.1 Responsabili del Documento di Ammissione**

Il soggetto di seguito elencato si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel Documento di Ammissione:

| <b>Soggetto Responsabile</b> | <b>Qualifica</b> | <b>Sede legale</b>                                                        | <b>Parti del Documento di Ammissione di competenza</b> |
|------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| CleanBnB S.p.A.              | Emittente        | Milano, Via Giuseppe Frua 20, codice fiscale e partita IVA n. 09365370965 | Intero Documento di Ammissione                         |

### **1.2 Dichiarazione di responsabilità**

I soggetti di cui al Paragrafo 1.1 che precede dichiarano che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono, per quanto di propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

### **1.3 Relazioni e pareri di esperti**

Ai fini del Documento di Ammissione non sono stati rilasciati pareri o relazioni da alcun esperto.

### **1.4 Informazioni provenienti da terzi**

Ove indicato, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da terzi. L'Emittente conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a propria conoscenza o sia stato in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli. Le fonti delle predette informazioni sono specificate nei medesimi paragrafi del Documento di Ammissione in cui le stesse sono riportate.

## **2 REVISORI LEGALI DEI CONTI**

### **2.1 Revisori legali dell'Emittente**

In data 24 maggio 2019, l'assemblea ordinaria di CleanBnB S.p.A. ha conferito alla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A., con sede legale a Milano, Via Tortona, n. 25, l'incarico legale di revisione legale del bilancio d'esercizio dell'Emittente per gli esercizi in chiusura al 31 dicembre 2019, 31 dicembre 2020 e 31 dicembre 2021. Tale incarico prevede il rilascio da parte della Società di Revisione di un "giudizio" su ciascun bilancio dell'Emittente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 39/2010.

Il bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2018 è stato redatto in forma abbreviata sussistendo i requisiti di cui all'art. 2435-bis, comma 1, del Codice Civile. Il bilancio d'esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2018 è stato assoggettato a revisione contabile completa, a titolo volontario, dalla Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 10 aprile 2019.

Inoltre, l'Emittente ha predisposto il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 su base volontaria tenuto conto che non avendo superato i limiti dimensionali ai sensi dell'art. 27 comma 1 del D.Lgs 127/1991 non è obbligato alla redazione del bilancio consolidato. Il bilancio consolidato dell'Emittente al 31 dicembre 2018 è stato assoggettato a revisione contabile completa, a titolo volontario, dalla Società di Revisione che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 19 giugno 2019.

Le relazioni della Società di Revisione sopra indicate sono riportate in appendice al presente Documento di Ammissione.

### **2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione**

Alla Data del Documento di Ammissione non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione, né la Società di Revisione ha rinunciato all'incarico.

### 3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

#### PREMESSA

Nel presente Capitolo vengono fornite le informazioni finanziarie selezionate relative ai dati annuali dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, anno di prima predisposizione del bilancio consolidato, comparate con i dati risultanti dal bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017. Si segnala che il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 non è stato sottoposto a revisione contabile, né completa né limitata.

L'Emittente ha predisposto il primo bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 consolidando integralmente le neocostituite società controllate al 100% CleanBnB Roma S.r.l. e CleanBnB Real Estate S.r.l.. Tali società controllate svolgono rispettivamente attività commerciale relativa alla gestione degli "affitti brevi" nel centro-sud Italia e attività di intermediazione mobiliare.

Lo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, che rappresenta dati consolidati, viene comparato con lo stato patrimoniale dell'Emittente al 31 dicembre 2017 in quanto il gruppo è stato costituito solo nel 2018; i dati patrimoniali e finanziari risultano comunque omogenei in quanto le società controllate svolgono attività commerciali complementari alla controllante e la loro operatività risulta limitata nel periodo.

Le informazioni finanziarie relative all'Emittente sono state desunte dal bilancio consolidato dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 e dal bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, entrambi redatti in conformità ai Principi Contabili Italiani.

Le informazioni finanziarie selezionate riportate di seguito devono essere lette congiuntamente al bilancio d'esercizio e consolidato dell'Emittente al 31 dicembre 2018. I suddetti bilanci sono riportati in allegato al presente Documento di Ammissione.

#### **3.1 Informazioni finanziarie selezionate relative all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 e all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017**

##### **3.1.1 3Dati patrimoniali selezionati dell'Emittente relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (primo bilancio consolidato) e all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 (bilancio d'esercizio).**

Di seguito sono forniti i principali dati patrimoniali dell'Emittente:

|                              | <b>31/12/2018</b>           | <b>31/12/2017</b>           |
|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                              | <b>Bilancio consolidato</b> | <b>Bilancio civilistico</b> |
| Immobilizzazioni immateriali | 421.233                     | 124.778                     |
| Immobilizzazioni materiali   | 9.397                       | 1.475                       |
| Immobilizzazioni finanziarie | 375                         | 375                         |

|                                                       |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Attivo Fisso</b>                                   | <b>431.005</b>   | <b>126.628</b>   |
| Crediti verso clienti                                 | 219.828          | 137.185          |
| Crediti tributari                                     | 582              | 5                |
| Crediti diversi                                       | 233.958          | 45.602           |
| Ratei e risconti attivi                               | 2.230            | 636              |
| <b>Attività correnti</b>                              | <b>456.598</b>   | <b>183.428</b>   |
| Debiti verso fornitori                                | 308.454          | 308.478          |
| Debiti tributari                                      | 20.157           | 25.572           |
| Debiti verso istituti previdenziali                   | 9.536            | 2.054            |
| Debiti diversi                                        | 633.024          | 24.789           |
| Ratei e risconti passivi                              | 719              | 31.407           |
| <b>Passività correnti</b>                             | <b>971.890</b>   | <b>392.300</b>   |
| <b>Capitale Circolante Netto *</b>                    | <b>(515.292)</b> | <b>(208.872)</b> |
| Trattamento di fine rapporto                          | 16.052           | 1.610            |
| <b>Capitale investito Netto **</b>                    | <b>(100.339)</b> | <b>(83.854)</b>  |
| Posizione Finanziaria Netta ***                       | (445.683)        | (253.423)        |
| Patrimonio Netto                                      | 345.344          | 169.569          |
| <b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b> | <b>(100.339)</b> | <b>(83.854)</b>  |

(\*) Il Capitale Circolante Netto (CCN) è calcolato come attivo circolante al netto delle passività a breve, ad esclusione delle attività e passività finanziarie. Poiché il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili Italiani, il criterio di determinazione qui applicato potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e quindi non comparabile.

(\*\*) Il Capitale Investito Netto è dato dalla somma di Capitale Circolante Netto ed Attivo Fisso al netto delle passività a lungo termine. Poiché il Capitale Investito Netto non è identificato come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili Italiani, il criterio di determinazione qui applicato potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e quindi non comparabile.

(\*\*\*) La Posizione Finanziaria Netta (PFN), secondo la definizione utilizzata dalla Società è conforme a quanto previsto dal paragrafo 127 delle raccomandazioni del CESR/05-054b e in conformità con le raccomandazioni ESMA/2013/319. 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. Poiché la posizione finanziaria netta non è identificata come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili Italiani, il criterio di determinazione qui applicato potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e quindi non comparabile.

## Attivo Fisso

L'attivo fisso è variato nel corso dell'anno chiuso al 31 dicembre 2018 rispetto al valore del 31 dicembre 2017 di Euro 304.377 principalmente per effetto di quanto segue:

- incremento nella voce immobilizzazioni immateriali per Euro 359.725 ascrivibili principalmente agli investimenti in 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;
- incremento nella voce immobilizzazioni materiali per Euro 9.870 inerenti ai

mobili, arredi e macchine ufficio situati nella sede della società;

- ammortamenti operati nel periodo per Euro 65.218.

Le immobilizzazioni finanziarie si riferiscono all'investimento nella CleanBnB Veneto S.r.l., di cui la Società possiede il 15%, e che rappresenta un importante partner operativo nei principali capoluoghi della Regione Veneto.

### **Attività correnti**

#### Crediti verso clienti

I crediti verso clienti pari a Euro 219.828 al 31 dicembre 2018 risultano essere composti principalmente da crediti verso clienti in relazione alle attività di gestione degli immobili svolte nel mese di dicembre e agli addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione. Si segnala che, il modello di business della Società prevede che la stessa incassi anticipatamente i corrispettivi per le proprie attività pertanto al 31 dicembre 2018 non sono presenti crediti scaduti.

#### Crediti diversi

I crediti diversi ammontano ad Euro 233.958 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 140.339, relativi principalmente all'accantonamento effettuato 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.
- Euro 53.877, 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.

### **Passività correnti**

#### 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.

#### Debiti tributari

I debiti tributari, pari ad Euro 20.157, includono i debiti verso l'Erario per ritenute e contributi.

#### Debiti diversi

I debiti diversi, pari complessivamente ad Euro 633.024, risultano essere composti dalle seguenti voci

- debiti verso clienti, per Euro 537.033, relativi ai 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;
- debiti verso dipendenti per retribuzioni e per mensilità differite per Euro 43.534;
- debiti per imposta di soggiorno per Euro 25.050;
- debiti verso altri per Euro 27.407 sono principalmente relativi a debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 31 dicembre 2018.

#### **Posizione finanziaria netta**

Di seguito si riporta l'analisi della posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2017 dell'Emittente, determinata conformemente a quanto previsto dal paragrafo 127 delle raccomandazioni del CESR/05-054b e in conformità con le raccomandazioni ESMA/2013/319.

|                                                             | <b>31/12/2018</b> | <b>31/12/2017</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| A Cassa                                                     | (14.232)          | (204)             |
| B Depositi bancari                                          | (431.451)         | (254.159)         |
| C Titoli detenuti per la negoziazione                       |                   |                   |
| <b>D Liquidità (A + B + C)</b>                              | <b>(445.683)</b>  | <b>(254.363)</b>  |
| <b>E Crediti finanziari</b>                                 |                   |                   |
| F Debiti bancari correnti                                   |                   | 940               |
| G Parte corrente dell'indebitamento non corrente            |                   |                   |
| H Altri debiti finanziari correnti                          |                   |                   |
| <b>I Indebitamento finanziario corrente (F + G + H)</b>     | <b>0</b>          | <b>940</b>        |
| <b>J Posizione finanziaria netta corrente (I + E + D)</b>   | <b>(445.683)</b>  | <b>(253.423)</b>  |
| K Debiti bancari non correnti                               |                   |                   |
| L Obbligazioni emesse                                       |                   |                   |
| M Altri debiti finanziari non correnti                      |                   |                   |
| <b>N Indebitamento finanziario non corrente (K + L + M)</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

|                                                       |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>O Posizione finanziaria netta corrente (J + N)</b> | <b>(445.683)</b> | <b>(253.423)</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|

La posizione finanziaria netta in entrambi periodi risulta essere negativa (ossia mostra un eccesso di cassa) ed è esclusivamente rappresentata dalle somme depositate sui conti correnti presso primari istituti di credito e dalle giacenze di cassa.

Per una disamina in merito alla variazione della posizione finanziaria netta si rimanda al Paragrafo 3.1.3 del presente Capitolo.

Al 31 dicembre 2018 la Società non possedeva affidamenti bancari.

### **Patrimonio netto**

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2018 ammonta ad Euro 345.344 ed è variato rispetto al 31 dicembre 2017 per effetto dell'aumento di capitale sociale per complessivi Euro 500.000 comprensivi di capitale sociale e riserva di sovrapprezzo, così come deliberato dall'Assemblea Straordinaria dei Soci in data 15 febbraio 2018.

Di seguito si riporta la composizione del patrimonio netto:

|                                        | <b>31/12/2018</b>           | <b>31/12/2017</b>           |
|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                        | <b>Bilancio consolidato</b> | <b>Bilancio civilistico</b> |
| Capitale                               | 20.372                      | 18.108                      |
| Riserva sovrapprezzo delle azioni      | 855.106                     | 357.369                     |
| Utili (perdite) portati a nuovo        | (205.909)                   | (70.778)                    |
| Utile (perdita) dell'esercizio/periodo | (324.225)                   | (135.132)                   |
| <b>Patrimonio Netto</b>                | <b>345.344</b>              | <b>169.567</b>              |

### **3.1.2 Dati economici selezionati dell'Emittente relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (primo bilancio consolidato) e all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 (bilancio d'esercizio)**

|                                                            | <b>31/12/2018</b>           | <b>31/12/2017</b>           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                            | <b>Bilancio consolidato</b> | <b>Bilancio civilistico</b> |
| Ricavi                                                     | 1.189.984                   | 373.056                     |
| Altri ricavi                                               | 349.224                     | 92.930                      |
| <b>Totale Valore della produzione</b>                      | <b>1.539.208</b>            | <b>465.986</b>              |
| Costi per materie prime sussidiarie, di consumo e di merci | (111.465)                   | (18.446)                    |
| Costi per servizi                                          | (1.412.970)                 | (476.625)                   |
| Costi per godimento beni di terzi                          | (64.651)                    | (36.831)                    |
| Costi per il personale                                     | (260.559)                   | (31.731)                    |
| Oneri diversi di gestione                                  | (64.199)                    | (29.149)                    |
| <b>Totale Costi della produzione</b>                       | <b>(1.913.844)</b>          | <b>(592.782)</b>            |

|                                            |                  |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Risultato operativo lordo (EBITDA)*</b> | <b>(374.636)</b> | <b>(126.796)</b> |
| Ammortamenti e svalutazioni                | (65.217)         | (7.827)          |
| <b>Risultato operativo (EBIT)**</b>        | <b>(439.853)</b> | <b>(134.623)</b> |
| Altri proventi finanziari                  | 31               | 13               |
| Interessi e altri oneri finanziari         | (1.815)          | (521)            |
| <b>Risultato Ante Imposte</b>              | <b>(441.637)</b> | <b>(135.131)</b> |
| Imposte                                    | <b>117.412</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Risultato Netto</b>                     | <b>(324.225)</b> | <b>(135.131)</b> |

(\*) EBITDA o Risultato Operativo Lordo 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. Siccome l'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili, non deve essere considerato una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione qui applicato potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre entità e quindi non risultare con esse comparabile.

(\*\*) 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. Siccome l'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili, non deve essere considerato una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione qui applicato potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre entità e quindi non risultare con esse comparabile.

### Ricavi

I ricavi pari ad Euro 1.189.984, si riferiscono ai proventi realizzati dal Gruppo per lo svolgimento delle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti.

Tale voce include le seguenti componenti:

- Ricavi da service fee, per servizi prestati ai proprietari degli appartamenti da parte del Gruppo;
- Ricavi da cleaning fee, per servizi di pulizia e lavanderia degli appartamenti;
- Ricavi da maintenance fee, relativi al riaddebito di costi di manutenzione sostenuti per conto dei proprietari.

Gli altri ricavi ammontano ad Euro 349.224 e si riferiscono per Euro 316.242 al riaddebito ai proprietari delle commissioni riconosciute ai portali di prenotazione, mentre per la restante parte a sopravvenienze attive e rimborsi spesa.

### Costi per servizi

Di seguito si riporta il dettaglio dei principali costi per servizi:

|  | <b>31/12/2018</b>           | <b>31/12/2017</b>           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|  | <b>Bilancio consolidato</b> | <b>Bilancio civilistico</b> |



|                                              |                    |                  |
|----------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Commissioni Booking                          | (316.242)          | (62.223)         |
| Servizi di pulizia, lavanderia, manutenzione | (343.093)          | (79.697)         |
| Collaborazioni occasionali                   | (263.757)          | (118.706)        |
| Costi di consulenza                          | (224.819)          | (57.282)         |
| Altri costi per servizi                      | (265.060)          | (158.717)        |
| <b>Costi per servizi</b>                     | <b>(1.412.970)</b> | <b>(476.625)</b> |

L'incremento dei costi per servizi è direttamente imputabili al relativo incremento dei ricavi, in quanto il Gruppo nel corso del 2018 ha registrato una notevole espansione delle attività, portando ad un aumento notevole del portafoglio clienti.

#### Costi per godimento beni di terzi

Si riferiscono ai canoni di locazione dello stabile presso cui l'Emittente ha la propria sede legale e operativa e il noleggio dei beni e del materiale impiegato nell'attività di gestione.

#### Costi del personale

La voce include l'ammontare delle mensilità differite, nonché l'ammontare maturato con riferimento alle ore di ferie e permessi non goduti ed il TFR e le relative competenze contributive.

Il numero dei dipendenti al 31 dicembre 2018 era di 26 unità, mentre al 31 dicembre 2017 era di 5 unità.

#### Ammortamenti e svalutazioni

La voce al 31 dicembre 2018 ammonta ad Euro 65.217, ed include ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali per Euro 63.268; mentre per Euro 1.949 relativi alle immobilizzazioni materiali.

#### 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.

### **3.1.2.1 Indicatori alternativi di performance economici selezionati dell'Emittente relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (primo bilancio consolidato)**

|                               | 31/12/2018           | 31/12/2017           |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | Bilancio consolidato | Bilancio civilistico |
| <b>Risultato netto</b>        | <b>(324.225)</b>     | <b>(135.131)</b>     |
| Imposte                       | 117.412              | 0                    |
| <b>Risultato Ante Imposte</b> | <b>(441.637)</b>     | <b>(135.131)</b>     |

|                                             |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Interessi e altri oneri finanziari          | (1.815)          | (521)            |
| Altri proventi finanziari                   | 31               | 13               |
| <b>Risultato operativo (EBIT)*</b>          | <b>(439.853)</b> | <b>(134.623)</b> |
| Ammortamenti e svalutazioni                 | (65.217)         | (7.827)          |
| <b>Risultato operativo lordo (EBITDA)**</b> | <b>(374.636)</b> | <b>(126.796)</b> |
| Spese non ricorrenti                        | 145.253          | 0                |
| <b>EBITDA Adjusted ***</b>                  | <b>(229.383)</b> | <b>(126.796)</b> |

(\*\*\*) EBITDA Adjusted rappresenta l'EBITDA al netto delle spese non ricorrenti.

I costi non ricorrenti registrati nel 2018 pari ad Euro 145.253 rappresentano spese di natura straordinaria che l'Emittente ha sostenuto 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.

### 3.1.3 Dati selezionati dei flussi di cassa dell'Emittente relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 (primo bilancio consolidato) e all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 (bilancio d'esercizio)

|                                                                                  | <b>31/12/2018<br/>Bilancio<br/>consolidato</b> | <b>31/12/2017<br/>Bilancio<br/>civilistico</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A)                                   | 61.853                                         | 102.233                                        |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)                             | (369.595)                                      | (130.978)                                      |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)                            | 499.061                                        | 200.939                                        |
| <b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>           | <b>191.319</b>                                 | <b>172.194</b>                                 |
| <b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>                           | <b>0</b>                                       | <b>82.170</b>                                  |
| <b>Effetto sulle disponibilità per la variazione dell'area di consolidamento</b> | <b>254.364</b>                                 | <b>0</b>                                       |
| <b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>                             | <b>445.683</b>                                 | <b>254.364</b>                                 |

## **4 FATTORI DI RISCHIO**

L'investimento nelle Azioni e nei Warrant comporta un elevato grado di rischio. Conseguentemente, prima di decidere di effettuare un investimento nelle Azioni e nei Warrant, i potenziali investitori sono invitati a valutare attentamente i rischi di seguito descritti, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

L'investimento nelle Azioni e nei Warrant presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in titoli azionari di società ammesse alle negoziazioni in un mercato non regolamentato.

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento in Azioni e nei Warrant, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore di attività in cui la stessa opera e agli strumenti finanziari, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel Documento di Ammissione. Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società, sulle sue prospettive e sul prezzo delle Azioni e dei Warrant e gli azionisti potrebbero perdere in tutto o in parte il loro investimento. Tali effetti negativi sulla Società, sulle Azioni e sui Warrant si potrebbero, inoltre, verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti alla Società, tali da esporre la stessa ad ulteriori rischi o incertezze ovvero qualora fattori di rischio oggi ritenuti non significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute.

La Società ritiene che i rischi di seguito indicati siano rilevanti per i potenziali investitori.

### **4.1 Fattori di rischio relativi all'Emittente**

#### **4.1.1 Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave**

Lo sviluppo e il successo del Gruppo dipende in maniera significativa dalle capacità del *management*, che, a giudizio della Società, ha contribuito e contribuisce in maniera determinante allo sviluppo della sua attività.

In particolare il successo e la crescita del Gruppo dipendono in larga misura da Francesco Zorgno e Tatiana Skachko, che hanno un ruolo determinante nella definizione delle strategie e nella gestione dell'attività del Gruppo, contribuendo in maniera rilevante allo sviluppo dello stesso.

In ragione di quanto precede il legame tra il *management* e il Gruppo rappresenta un fattore critico di successo per il Gruppo stesso. Pertanto, non si può escludere che qualora taluno dei soggetti componenti il *management* cessasse di ricoprire il ruolo fino

a ora svolto, ciò possa avere un potenziale effetto negativo sulla struttura operativa e sulle prospettive di crescita del Gruppo, nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

#### **4.1.2 Rischi legati ai rapporti con la clientela**

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività il Gruppo sottoscrive con gli *host* contratti di durata annuale o superiore, con rinnovo automatico salva disdetta almeno due mesi prima della scadenza. Pertanto il Gruppo è esposto al rischio che i rapporti con gli *host* non siano rinnovati alla loro scadenza.

Si sottolinea, a riguardo, che i mancati rinnovi sono pari a circa il 15% per il 2018, e che circa il 75% di essi è dovuto a una decisione dell'*host* riconducibile a cambio di destinazione d'uso dell'immobile. In altri casi, il mancato rinnovo rappresenta una scelta del Gruppo a causa di una insufficiente redditività dell'immobile.

L'eventuale perdita progressiva degli *host* con cui è già stato creato un rapporto o l'incapacità di attrarne di nuovi potrebbero ridurre la capacità competitiva del Gruppo e condizionare le sue prospettive di crescita, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

#### **4.1.3 Rischi connessi alla limitata storia operativa dell'Emittente e alla ridotta disponibilità di informazioni finanziarie storiche**

L'Emittente è stato costituito in data 21 gennaio 2016 e, pertanto, ha una limitata storia operativa.

In considerazione di tale limitata storia operativa e di una ridotta disponibilità di informazioni patrimoniali ed economico-finanziarie storiche in base alle quali valutare l'andamento della gestione, risulta poco agevole valutare la capacità del *management* della Società di perseguire gli obiettivi strategici che la Società si è posta.

Alla luce della propria limitata storia operativa, inoltre, il Gruppo alla Data del Documento di Ammissione non può vantare rapporti consolidati con i propri fornitori e clienti, né un marchio diffusamente conosciuto, né ha a disposizione uno storico di informazioni relative all'andamento del proprio *business*, anche in forza della novità del mercato in cui opera il Gruppo.

Tale ridotta disponibilità di informazioni, e in generale l'esposizione del Gruppo alle difficoltà tipiche delle società con recente storia operativa, potrebbe determinare effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

#### **4.1.4 Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e di dividendi**

La Società, essendo di recente costituzione, ha sostenuto notevoli costi relativi alla fase di *start-up* della propria attività, a fronte di ricavi ancora limitati anche alla luce dei tempi necessari a sviluppare e diffondere il proprio *business model* e affermare il proprio marchio.

Nell'esercizio 2018 l'EBIDTA dell'Emittente è negativo per Euro 374.636 e i risultati operativi sono negativi per Euro 439.853. Nell'esercizio 2017 l'EBIDTA dell'Emittente è negativo per Euro 126.796 e i risultati operativi sono negativi per Euro 134.623.

Inoltre, il Gruppo, in accordo al Piano Industriale 2019-2025, prevede di generare perdite anche negli esercizi 2019 e 2020 rispettivamente per Euro 868.034 ed Euro 503.301. Solo a partire dall'esercizio 2021, il Gruppo prevede il conseguimento di utili.

Dunque, il Gruppo prevede una graduale riduzione delle perdite nei prossimi esercizi per effetto di una crescita del numero di *host* clienti che usufruiranno del servizio, delle sedi in cui opera e, di conseguenza, dei ricavi. Tuttavia, il Gruppo non può garantire che la crescita del mercato e la capacità di penetrare sul mercato siano tali da raggiungere gli obiettivi nei tempi e nei modi previsti.

In generale, i risultati del Gruppo negli esercizi futuri saranno significativamente correlati ai tempi di sviluppo della propria rete – in termini di immobili e di copertura territoriale – e di affermazione del marchio sul territorio, con la conseguenza che a un più rapido sviluppo di tali fattori corrisponderanno maggiori ricavi. Inoltre, non può essere escluso che i costi che il Gruppo dovrà sostenere per realizzare le proprie strategie siano maggiori di quelli preventivati o che i ricavi siano minori di quelli previsti, il che allontanerebbe ulteriormente nel tempo la possibilità di generare utili e distribuire dividendi, con conseguenze negative per la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

#### **4.1.5 Rischi connessi al Piano Industriale e all'inclusione di stime all'interno del Documento di Ammissione**

La capacità del Gruppo di incrementare i ricavi e livelli di redditività dipende anche dal successo nella realizzazione della propria strategia di crescita e di sviluppo.

In data 18 giugno 2019, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il Piano Industriale (“**Piano Industriale**” o “**Piano**”) del Gruppo per il periodo 2019-2025. Gli obiettivi del Piano sono stati individuati sulla base dello scenario macroeconomico e delle azioni strategiche che dovranno essere intraprese dal Gruppo.

In particolare, le principali assunzioni su cui si basano i dati previsionali chiave per il 2019, 2020 e 2021, riportati nel Capitolo 10 del Documento di Ammissione, sono le seguenti:

- (i) sottoscrizione dell'Aumento di Capitale per un importo minimo lordo pari a 2,5 milioni di Euro entro luglio 2019;
- (ii) crescita del mercato dell'affitto breve sia in termini di appartamenti attivi sia in termini di arrivi turistici, sulla base delle stime di crescita attese confermate da ricerche di mercato;
- (iii) incremento del portafoglio immobili dovuto sia al numero di appartamenti attivi sul mercato sia alla capacità dell'Emittente di implementare strategie commerciali adeguate ad acquisire nuovi appartamenti;
- (iv) espansione in nuove località, sia in Italia sia all'estero, dovuto alla capacità dell'Emittente di attivare nuove piazze, nelle quali non è ancora riconosciuto come *brand*.

Le principali linee di sviluppo su cui si basa la strategia del Gruppo prevedono: (i) l'ampliamento del numero di immobili in gestione adeguatamente redditizi, mediante attività di *marketing* che richiedono significativi investimenti e che promuoveranno il marchio e la conoscenza dello stesso da parte dei clienti; (ii) lo sviluppo delle risorse umane; (iii) lo sviluppo di una tecnologia software di revenue management per ottimizzare la gestione delle prenotazioni (per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.5 del Documento di Ammissione).

La progettata strategia di espansione implica un rapido sviluppo del Gruppo e un considerevole incremento dei suoi clienti e dunque dei servizi prestati. Ciò renderà necessaria una più complessa articolazione del Gruppo e della sua attività, al fine di sostenerne la crescita, e dunque un incremento degli investimenti, un adattamento degli assetti organizzativi e delle strutture produttive, un adeguamento della gestione del capitale circolante, una maggiore capacità di reperimento di risorse finanziarie. Ove il Gruppo non fosse in grado di soddisfare tali necessità, di coordinare efficacemente i vari fattori di sviluppo necessari e, in generale, di gestire in modo efficiente il processo di crescita e di allineamento della sua struttura gestionale alle accresciute dimensioni della sua operatività, il Gruppo potrebbe non essere in grado di perseguire i suoi obiettivi di sviluppo, con ripercussioni negative sulla sua crescita e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

In generale, la capacità del Gruppo di compiere le azioni strategiche e di rispettare gli obiettivi di cui al Piano, di sostenere i livelli di crescita previsti ed i relativi investimenti, nonché di ottenere il rendimento derivante dagli investimenti previsto nel Piano Industriale, dipende da assunzioni e circostanze, alcune delle quali sono al di fuori del controllo del Gruppo o comunque riferite ad eventi non completamente controllabili dal *management* del Gruppo. In particolare, tali assunzioni si basano sulla realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese dal Gruppo, che includono, tra le altre, (i) assunzioni ipotetiche soggette ai rischi ed alle incertezze che caratterizzano l'attuale scenario macroeconomico, (ii) assunzioni circa l'andamento delle principali

grandezze patrimoniali ed economiche del Gruppo, (iii) assunzioni relative a eventi futuri e azioni degli amministratori e del *management* che non necessariamente si verificheranno e (iv) assunzioni relative a eventi e azioni sui quali gli amministratori e il *management* non possono o possono solo in parte influire. Pertanto, le predette assunzioni potrebbero rivelarsi imprecise e potrebbero di conseguenza non verificarsi o potrebbero verificarsi in misura e in tempi diversi da quelli prospettati, così come potrebbero verificarsi eventi e azioni non prevedibili al tempo dell'approvazione del Piano Industriale o tali eventi e azioni potrebbero verificarsi con modalità differenti nel periodo del Piano Industriale.

Considerato che alla Data del Documento di Ammissione non vi è certezza che le predette azioni trovino completa realizzazione né che la struttura aziendale sia in grado di gestire adeguatamente la crescita attesa, in caso di mancata o parziale realizzazione del Piano Industriale o di alcune azioni previste dallo stesso nella misura e nei tempi prospettati o difficoltà nell'adeguamento della struttura, la capacità dello stesso di incrementare i propri ricavi e la propria redditività potrebbe essere inficiata e potrebbero verificarsi scostamenti, anche significativi, rispetto alle previsioni formulate, con conseguente impossibilità di raggiungere le stesse, nonché effetti negativi sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sui risultati economici del Gruppo.

#### **4.1.6 Rischi connessi ai rapporti con le Online Travel Agency**

Il Gruppo promuove la locazione di breve periodo degli immobili degli *host* prevalentemente mediante le c.d. *online travel agency* (OTA), portali di prenotazione *online* (es. Airbnb; Booking.com; Expedia; HomeAway) che consentono l'incontro tra la domanda e l'offerta di locazioni di breve periodo, e che costituiscono il canale principale per l'offerta di tali ultimi servizi, anche per quanto concerne l'attività del Gruppo.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo utilizza i servizi delle OTA mediante adesione ai termini contrattuali standard da essi predisposti, e non ha accesso dunque a termini e condizioni contrattuali di particolare vantaggio né ha un potere negoziale rilevante nei confronti delle stesse OTA. Un'eventuale interruzione dei servizi prestati, dovuta alla cessazione del rapporto contrattuale da parte delle stesse o all'impossibilità da parte di esse di svolgere il proprio servizio di intermediazione per qualsivoglia motivo, nonché modifiche svantaggiose dei termini e delle condizioni contrattuali praticati, in particolare ove tali eventi avvengano nei confronti di tutte le OTA, potrebbero limitare in modo sostanziale la capacità del Gruppo di offrire in locazione gli immobili degli *host*, con conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

#### **4.1.7 Rischi connessi al funzionamento e alle violazioni dei sistemi informatici**

Il Gruppo è esposto al rischio di malfunzionamento o interruzione dei sistemi

informatici di cui si avvale per svolgere la propria attività.

In particolare l'attività del Gruppo è svolta attraverso un *software* che combina moduli proprietari e moduli forniti da terzi, che costituisce un'infrastruttura fondamentale per garantire al Gruppo stesso una gestione efficace della propria offerta di servizi.

In generale, il Gruppo svolge la propria attività anche attraverso l'utilizzo di infrastrutture tecnologiche proprietarie o di terze parti, tra le quali si possono ricomprendere: (i) le piattaforme *software*; (ii) i *data center*; nonché (iii) i *database* dedicati alla conservazione delle informazioni relative ai rapporti commerciali con i clienti.

Tali infrastrutture tecnologiche possono essere esposte a molteplici rischi operativi derivanti da guasti alle apparecchiature (server), interruzioni del lavoro o di connettività, errori di programmazione, instabilità delle piattaforme, perdite o corruzione di dati, furto di dati, violazioni dei sistemi di sicurezza, condotte illecite di terzi e/o eventi di natura eccezionale che, qualora si verificassero, potrebbero pregiudicare il corretto funzionamento dei sistemi e costringere il Gruppo a sospendere o interrompere in tutto o in parte la propria attività. I *data center* sono altresì esposti a rischi operativi relativi alla gestione e manutenzione fisica di tali centri, che sono attribuiti alla responsabilità del proprietario e del gestore di tali sistemi, e su cui il Gruppo non esercita alcun potere. Tali rischi possono sostanziarsi, *inter alia*, in accessi fisici non consentiti da parte di persone non autorizzate finalizzate alla manomissione dei sistemi e ad atti di vandalismo, a perdite ovvero accessi non consentiti ai dati durante la trasmissione degli stessi, nonché eventi quali terremoti, attacchi terroristici, inondazioni, incendi, perdita dell'alimentazione elettrica.

Inoltre, il Gruppo è esposto ai rischi operativi correlati all'utilizzo di internet, in quanto eventuali interruzioni, disservizi, sospensioni o guasti delle linee internet potrebbero compromettere il funzionamento dei sistemi informatici mediante i quali il Gruppo fornisce i propri servizi ai clienti.

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività caratteristica, il Gruppo utilizza altresì *software* e componenti che possono contenere errori (*bug*), difetti o falle di sicurezza, che potrebbero avere un effetto negativo sulla qualità del servizio offerto.

Il verificarsi di rischi fisici o tecnici dei sistemi informatici potrebbe deteriorare la qualità dei servizi resi dalle società del Gruppo, sino ad arrivare a limitarli o interromperli, con conseguenti possibili effetti negativi rilevanti sull'attività, sulle prospettive e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

#### **4.1.8 Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento di dati personali**

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo raccoglie, conserva e tratta i dati



degli *host*, dei *guest*, oltre che dei propri dipendenti, collaboratori e fornitori con l'obbligo di attenersi alle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia di tutela dei dati personali.

Il Gruppo è esposto al rischio che dati sensibili personali dei clienti siano sottratti, persi, divulgati o elaborati in violazione della normativa in materia di protezione dei dati personali, con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sulle prospettive del Gruppo.

In caso di violazione delle disposizioni e dei provvedimenti applicabili, i soggetti che trattano dati personali possono essere chiamati, seppur a vario titolo, a rispondere per le conseguenze derivanti da illecito trattamento dei dati e da ogni altra violazione di legge prevista dal D.Lgs. n. 196/2003 (Codice della privacy).

In data 24 maggio 2016 è entrato in vigore il nuovo Regolamento (UE) 2016/679 ("**Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati**" o "**GDPR**") in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, volto a definire un quadro normativo comune in materia di tutela dei dati personali per tutti gli Stati membri dell'Unione Europea. Tale Regolamento è diventato definitivamente applicabile in tutti i Paesi dell'Unione Europea a partire dal 25 maggio 2018. Il Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati prevede:

- sanzioni massime applicabili più elevate, fino all'importo maggiore tra (i) Euro 20 milioni o (ii) il 4% del fatturato globale annuale per ciascuna violazione, a fronte delle sanzioni, inferiori a Euro 1 milione, previste dall'attuale regolamentazione;
- requisiti più onerosi per il consenso in quanto quest'ultimo dovrà sempre essere espresso mentre il consenso implicito è talvolta ritenuto sufficiente dall'attuale regolamentazione;
- diritti rafforzati, ivi incluso il "diritto all'oblio", che prevede, in alcune circostanze, la cancellazione permanente dei dati personali di un utente.

Si precisa che alla Data del Documento di Ammissione non si sono verificati casi di violazione dei dati personali e delle leggi poste a loro tutela che sono stati o sono oggetto di azioni di responsabilità, richieste di risarcimento danni o applicazione di sanzioni amministrative da parte dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali che possano aver avuto un impatto sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Nel caso in cui venisse accertata una responsabilità del Gruppo per eventuali casi di violazione di dati personali e delle leggi poste a loro tutela, ciò potrebbe dare luogo a richieste di risarcimento danni nonché all'erogazione di sanzioni amministrative da

parte dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, con possibili effetti negativi sull'immagine del Gruppo e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Il Gruppo ha adottato e implementato i necessari presidi aziendali volti a prevenire accessi non autorizzati o la perdita (totale o parziale) dei dati. Qualora tali procedure si rivelino inadeguate o non siano correttamente implementate, il Gruppo è esposto al rischio che i dati personali siano danneggiati o perduti, ovvero che siano oggetto di accessi, divulgazioni e comunicazioni non autorizzate e distruzione (totale o parziale) non voluta, causati, ad esempio, da interruzioni dei servizi informatici, da altri eventi ambientali e/o da condotte illecite di terzi, con possibili effetti negativi sull'immagine del Gruppo e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

#### **4.1.9 Rischi connessi alla strategia di espansione internazionale del Gruppo**

L'espansione delle attività del Gruppo sul mercato internazionale – in particolare in Stati dell'area mediterranea quali Croazia, Francia e Spagna – e la loro progressiva diversificazione nelle aree geografiche in cui il Gruppo opererà in futuro rientra tra le possibili strategie di crescita del Gruppo.

Nell'esercitare le proprie attività in mercati e ordinamenti diversi e nel perseguire la propria strategia di espansione internazionale, il Gruppo sarà esposto a crescenti complessità gestionali e a una serie di rischi connessi alle condizioni economiche, sociali e politiche generali di diversi paesi, tra le quali, ad esempio, fluttuazioni nel tasso di cambio, restrizioni agli scambi internazionali, instabilità dei mercati azionari, limitazioni agli investimenti stranieri, instabilità politiche, eventi straordinari come eventi bellici o terroristici, diversità dei regimi tributari e legali e dei sistemi amministrativi, mutamenti della normativa di riferimento applicabile ai propri servizi.

Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere quindi conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

#### **4.1.10 Rischi connessi al reperimento di risorse qualificate**

Il Gruppo nello svolgere le proprie attività necessita e usufruisce di personale qualificato, dotato di adeguate competenze e conoscenze delle dinamiche di *business* del settore hospitality, della tipologia di servizi offerti, oltre che del settore immobiliare e dei flussi turistici delle città in cui il Gruppo stesso opera.

Il successo del Gruppo dipende, dunque, dalla disponibilità sul mercato del lavoro di figure professionali qualificate e dotate delle competenze necessarie per svolgere l'attività del Gruppo e fornire ai clienti un servizio di alta qualità, e dalla capacità del Gruppo di trattenere al suo interno le risorse umane qualificate di cui si è dotato.

Nel caso in cui un numero significativo di professionisti specializzati o interi gruppi di lavoro dedicati a specifiche mansioni dovessero lasciare il Gruppo e lo stesso non fosse in grado di sostituirli adeguatamente o di formare le nuove risorse umane in tempi brevi, la capacità d'innovazione e le prospettive di crescita del Gruppo potrebbero risentirne, con effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo .

#### **4.1.11 Rischi reputazionali da scorrette prestazioni del servizio**

L'attività del Gruppo si avvale di una vasta rete di collaboratori, che sovente sono legati al Gruppo non da un rapporto di lavoro dipendente ma da contratti di collaborazione professionale in quanto lavoratori autonomi.

I risultati del Gruppo dipendono dalla capacità dello stesso di mantenere inalterato il livello qualitativo dei propri servizi. Non si può escludere che alcuni collaboratori diano corso a comportamenti scorretti o dannosi nei confronti degli *host* o dei *guest*, con conseguenti possibili effetti negativi sulla reputazione del Gruppo e sulla sua operatività, e di riflesso sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello stesso.

#### **4.1.12 Rischi connessi ai contratti di lavoro**

Nello svolgimento delle propria attività il Gruppo usufruisce di forme di lavoro c.d. flessibile al fine di far fronte alle maggiori esigenze che potrebbero derivare dalla realizzazione di particolari progetti.

Non è possibile escludere che taluni dipendenti possano avanzare pretese circa la riqualificazione del rapporto di lavoro sulla base delle disposizioni normative e regolamentari vigenti e di alcuni orientamenti giurisprudenziali e che tali pretese siano accolte dall'autorità giudiziaria, con aggravio dei costi e degli oneri a carico del Gruppo che potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

#### **4.1.13 Rischi connessi ai pagamenti online**

I *guest* corrispondono il corrispettivo dovuto per la locazione esclusivamente tramite modalità di pagamento *online* – anche gestite da *payment providers* – per mezzo di carte di credito, carte di debito, bonifici bancari e conti PayPal.

Tali modalità di pagamento prevedono diverse tipologie di commissioni per l'elaborazione dei pagamenti *online*, che potrebbero aumentare nel tempo, con un aumento dei costi operativi e una riduzione dei margini per gli *host* e, conseguentemente, per il Gruppo.

Il Gruppo è soggetto altresì alle disposizioni operative che regolano i circuiti e i metodi di pagamento e a quelle che disciplinano i trasferimenti elettronici di denaro, che potrebbero variare o essere reinterpretate, rendendone più difficoltosa e costosa l'ottemperanza.

Qualora il Gruppo non riuscisse a rispettare tali norme, potrebbe essere soggetto a penali o a maggiori commissioni sulle operazioni e, in casi estremi, potrebbe non essere più in grado di accettare pagamenti con carte di credito e debito da parte dei propri clienti, di elaborare i trasferimenti elettronici di denaro e di svolgere altre tipologie di pagamenti *online*, cause che genererebbero una interruzione dell'offerta dei propri servizi, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Si segnala inoltre che la ricezione, da parte del Gruppo, dei pagamenti *online* dipende da sistemi informatici messi a disposizione da terzi, in linea con gli standard di settore.

Il verificarsi di disservizi dei sistemi informatici sopra citati o episodi di frode sia nel pagamento dei servizi al Gruppo, sia tramite furto o clonazione di carte di credito, potrebbero determinare rischi di credito o, comunque, un deterioramento della percezione dell'immagine del Gruppo, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

#### **4.1.14 Rischio reputazionale legato al posizionamento del marchio**

Il successo del Gruppo è legato in misura rilevante alla percezione del proprio marchio sul mercato nonché al gradimento dei propri servizi da parte degli *host* e dei *guest*, che sono influenzati dalla capacità del Gruppo di valorizzare il suo marchio e la qualità dei servizi offerti, che si collocano nella fascia alta del mercato di riferimento.

Non vi è garanzia che la strategia di promozione del marchio adottata sino ad oggi e le attività di *marketing* e comunicazione che il Gruppo intende adottare nel futuro possano consentire di raggiungere gli obiettivi attesi di diffusione della conoscenza dello stesso presso gli *host* e i *guest*, con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo. Non vi è inoltre garanzia che il Gruppo sia in grado di attuare strategie di *marketing* e comunicazione volte al consolidamento e rafforzamento della propria immagine e del marchio.

I risultati del Gruppo dipendono da un'adeguata attività di posizionamento e promozione del marchio, inoltre, anche in quanto la percezione di un'elevata qualità dei servizi del Gruppo può determinare un livello di fidelizzazione elevato dei *guest*, che saranno disposti ad attribuire una valorizzazione superiore ai servizi di ricettività forniti dal Gruppo, con conseguenze in termini di maggiori ricavi e maggiore attrattività per gli *host*.

Non si può escludere che il Gruppo debba porre in atto una strategia di rebranding in considerazione della necessità di rendere tutelabili gli elementi distintivi del marchio nei settori di attività di pertinenza ed evitare possibili conflitti con i marchi di altri operatori del settore.

Qualora il Gruppo incorresse in una diminuzione nella percezione generalizzata della qualità dei propri servizi, anche a causa di eventi esterni e non controllabili dal Gruppo stesso, ciò potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

#### **4.1.15 Rischi connessi a dichiarazioni di preminenza e alle informazioni sul mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo dell'Emittente**

Il Documento di Ammissione contiene alcune dichiarazioni di preminenza e stime sulla dimensione del mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo dell'Emittente predisposte dallo stesso sulla base della propria esperienza, della specifica conoscenza del settore di appartenenza e dell'elaborazione dei dati reperibili sul mercato.

Inoltre, alcune dichiarazioni di preminenza, più che su parametri di tipo quantitativo, sono fondate su parametri qualitativi, quali, ad esempio, la forza dei marchi e contengono pertanto elementi di soggettività.

Il Documento di Ammissione contiene, inoltre, informazioni sull'evoluzione del mercato di riferimento in cui opera l'Emittente, quali, ad esempio, quelle riportate in tema di prospettive dell'Emittente stesso. Non è possibile garantire che tali informazioni possano essere confermate. Il posizionamento dell'Emittente e l'andamento dei segmenti di mercato potrebbero risultare differenti da quelli ipotizzati in tali dichiarazioni e stime a causa di rischi noti e ignoti, incertezze ed altri fattori indicati, tra l'altro, nel presente Capitolo.

#### **4.1.16 Rischi connessi a conflitti di interessi di alcuni Amministratori**

Alla Data del Documento di Ammissione, alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente potrebbero essere portatori di interessi in proprio di terzi rispetto a determinate operazioni della Società, in quanto detengono, direttamente o indirettamente, partecipazioni azionarie nel capitale della Società e/o ricoprono cariche negli organi di amministrazione di società facenti parte della catena di controllo dell'Emittente. In particolare:

- Francesco Zorgno è titolare di una partecipazione pari al 45% del capitale sociale di GuestHost S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 50,5% del capitale sociale dell'Emittente; Francesco Zorgno è inoltre amministratore unico di New Future Energy S.r.l., società titolare di una partecipazione pari allo 0,07% del capitale sociale dell'Emittente ed è socio e

amministratore unico di Swing City S.r.l., titolare di una partecipazione pari allo 0,98% del capitale sociale dell'Emittente;

- Tatiana Skachko è titolare di una partecipazione pari al 10% del capitale sociale di GuestHost S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 50,5% del capitale sociale dell'Emittente.

Per maggiori informazioni in merito ai rapporti di parentela e ai potenziali conflitti di interesse si rinvia alla Sezione I, Capitolo 11, Paragrafo 11.1.4 e 11.2, mentre per informazioni in merito alla composizione dell'azionariato dell'Emittente si rinvia alla Sezione I, Capitolo 13 del Documento di Ammissione.

#### **4.1.17 Rischi connessi ai rapporti con parti correlate**

Il Gruppo ha intrattenuto, e intrattiene tuttora, rapporti di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate, come individuate ai sensi del principio contabile IAS 24.

Nel periodo a cui fanno riferimento le informazioni finanziarie inserite nel Documento di Ammissione, il Gruppo ha intrattenuto rapporti con parti correlate che hanno riguardato l'ordinaria attività del Gruppo e hanno avuto principalmente a oggetto prestazione di servizi.

Benché il Gruppo ritenga che le predette operazioni con Parti Correlate siano state effettuate alle normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che ove tali operazioni fossero state concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le suddette operazioni, alle medesime condizioni e modalità.

#### **4.1.18 Rischi connessi al sistema di controllo di *reporting***

Il sistema di *reporting* del Gruppo è caratterizzato, al momento, da processi manuali di raccolta ed elaborazione dei dati e necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita della Società. La Società ha già elaborato alcuni interventi con l'obiettivo di realizzare una maggiore integrazione ed automazione della reportistica, riducendo in tal modo il rischio di errore ed incrementando la tempestività del flusso delle informazioni.

Si segnala che in caso di mancato completamento del processo volto alla maggiore operatività del sistema di reporting, lo stesso potrebbe essere soggetto al rischio di errori nell'inserimento dei dati, con la conseguente possibilità che il management riceva un'errata informativa in merito a problematiche potenzialmente rilevanti o tali da richiedere interventi in tempi brevi.

La Società ritiene, altresì, che alla Data del Documento di Ammissione il sistema di reporting è adeguato rispetto alle dimensioni e all'attività aziendale (cfr. Sezione I,

Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione) e consente in ogni caso di monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità per la/le principali linee di business.

#### **4.1.19 Rischi legati alla mancata adozione del modello di organizzazione e gestione del D. Lgs. 231/2001**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato il modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire la commissione degli illeciti penali previsti dal Decreto Legislativo 231/2001 (**"Decreto 231"**). Tale mancata adozione del modello potrebbe esporre la Società, al verificarsi dei presupposti previsti dal Decreto 231, in materia di responsabilità amministrativa da reato con eventuale applicazione di sanzioni pecuniarie e/o interdittive e conseguenze di carattere reputazionale.

Il Decreto 231 prevede una responsabilità amministrativa degli enti quale conseguenza di alcuni reati commessi da amministratori, dirigenti e dipendenti nell'interesse e a vantaggio dell'ente medesimo.

Tale normativa prevede tuttavia che l'ente sia esonerato da tale responsabilità qualora dimostri di aver adottato ed efficacemente attuato un modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire la commissione degli illeciti penali considerati (il **"Modello 231"**).

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato il Modello 231, la cui adozione non è comunque obbligatoria, non ricorrendone i presupposti anche in considerazione del tipo di attività svolta dal Gruppo e quindi dell'effettiva esposizione ai rischi connessa alla commissione dei reati previsti da tale normativa.

La mancata adozione del Modello 231 potrebbe esporre la Società, al verificarsi dei presupposti previsti dal testo legislativo indicato, all'eventuale applicazione di sanzioni pecuniarie e/o interdittive e a conseguenze di carattere reputazionale.

Nel caso in cui l'Emittente dovesse approvare un Modello 231 rispondente ai requisiti richiesti dal Decreto 231, non esiste alcuna certezza in merito al fatto che l'eventuale modello che sarà approvato dall'Emittente possa essere considerato adeguato dall'autorità giudiziaria eventualmente chiamata alla verifica delle fattispecie contemplate nella normativa stessa. Qualora si verificasse tale ipotesi, e non fosse riconosciuto, in caso di illecito, l'esonero dalla responsabilità per la società oggetto di verifica in base alle disposizioni contenute nel decreto stesso, è prevista a carico della stessa, in ogni caso e per tutti gli illeciti commessi, l'applicazione di una sanzione pecuniaria, oltre che, per le ipotesi di maggiore gravità, l'eventuale applicazione di sanzioni interdittive, quali l'interdizione dall'esercizio dell'attività, la sospensione o la revoca di autorizzazioni, licenze o concessioni, il divieto di contrarre con la Pubblica

Amministrazione, l'esclusione da finanziamenti, contributi o sussidi e l'eventuale revoca di quelli già concessi nonché, infine, il divieto di pubblicizzare beni e servizi, con conseguenti impatti negativi rilevanti sui risultati economici, patrimoniali e finanziari dell'Emittente.

#### **4.1.20 Rischi connessi alla qualifica dell'Emittente quale PMI Innovativa**

L'Emittente è una PMI Innovativa ai sensi dell'art. 4 del D.L. 24 gennaio 2015, n. 3, convertito con modificazioni dalla L. 24 marzo 2015 n. 33 (c.d. Investment Compact); ai sensi di tale articolo, i soggetti che investano in una PMI Innovativa hanno diritto ad alcuni benefici fiscali. Il mantenimento della qualifica di PMI Innovativa è subordinato al soddisfacimento di alcune condizioni, incluso il possesso di almeno due dei seguenti requisiti: la titolarità o licenza di diritti di privativa industriale, spese di ricerca e sviluppo uguali o superiori al 3% del maggiore valore fra costo e valore totale della produzione e l'impiego di personale in possesso di dottorato di ricerca o laurea magistrale in determinate proporzioni previste dall'Investment Compact (l'Emittente soddisfa le prime due condizioni). Sebbene la Società alla Data del Documento di Ammissione soddisfi le condizioni previste per il mantenimento della qualifica, non è possibile escludere che in futuro vengano meno uno o più requisiti e che la stessa quindi non possa essere più considerata una PMI Innovativa. In tali circostanze, la Società potrebbe non avere più diritto, in tutto o in parte, ai benefici e alle agevolazioni derivanti da tale qualifica. L'eventuale perdita della certificazione da parte dell'Emittente potrebbe comportare per gli investitori la perdita dell'accesso alle agevolazioni fiscali attualmente previste.

Inoltre, eventuali mutamenti degli standard o dei criteri normativi attualmente vigenti, nonché il verificarsi di circostanze non prevedibili o eccezionali, potrebbero obbligare il Gruppo a sostenere spese straordinarie in ricerca, sviluppo e innovazione. Tali spese potrebbero essere anche significative e quindi avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

La normativa è stata oggetto di recente rivisitazione e, allo stato attuale prevede degli incentivi all'investimento nelle PMI Innovative. Si rileva al riguardo che i benefici fiscali previsti per gli investitori sono incorporati solo nelle azioni di nuova emissione e non in quelle esistenti: azioni acquistate sul mercato non incorporano tali benefici fiscali.

#### **4.1.21 Rischi connessi al governo societario e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie**

L'Emittente ha introdotto, nello Statuto, un sistema di governance trasparente e ispirato ai principi stabiliti nel TUF e nel Codice di Autodisciplina.

Si segnala, tuttavia, che alcune disposizioni dello Statuto diverranno efficaci solo a



seguito del rilascio da parte di Borsa Italiana del provvedimento di ammissione alle negoziazioni delle Azioni su AIM Italia da parte di Borsa Italiana e che gli attuali organi di amministrazione e controllo della Società non sono stati eletti sulla base del voto di lista previsto dallo Statuto, che entrerà in vigore anch'esso alla data di rilascio del provvedimento di ammissione alle negoziazioni da parte di Borsa Italiana.

Pertanto, i meccanismi di nomina degli organi sociali a garanzia delle minoranze troveranno applicazione solo alla data di cessazione dalla carica degli attuali organi sociali, che rimarranno in carica fino all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

#### **4.1.22 Rischi connessi alla competitività nel mercato di riferimento**

Il mercato di riferimento dell'Emittente è caratterizzato da un crescente grado di competitività.

In particolare, i concorrenti attuali o potenziali del Gruppo potrebbero disporre di risorse finanziarie maggiori di quelle del Gruppo stesso e quote di mercato più elevate. In alcuni casi, i principali concorrenti del Gruppo potrebbero attuare in futuro politiche di *marketing* e di sviluppo commerciale tali da far guadagnare loro quote di mercato.

L'intensificarsi della pressione competitiva e l'eventuale insufficienza delle azioni poste in essere per contrastarla potrebbero indurre la Società a modificare i propri obiettivi di sviluppo, o determinare effetti negativi sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Qualora il Gruppo non fosse in grado di affrontare l'eventuale rafforzamento degli attuali concorrenti o l'ingresso nel settore di nuovi operatori, tale situazione potrebbe incidere negativamente sulla posizione di mercato del Gruppo e avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

#### **4.1.23 Rischi connessi all'evoluzione e alla regolamentazione della normativa applicabile alle locazioni di breve durata**

Il Gruppo offre alla propria clientela anche alcuni servizi concernenti gli adempimenti da svolgere presso le competenti autorità locali per la finalizzazione di contratti di locazione di breve durata.

In particolare si segnala che la normativa è generalmente definita dalle autorità locali, le quali definiscono le eventuali comunicazioni da effettuare nel caso in cui il proprietario dell'immobile intenda sottoscrivere contratti di locazione di breve durata.

Qualora il Gruppo non fosse in grado di adeguarsi tempestivamente all'evoluzione normativa, tale evento potrebbe avere un impatto sfavorevole sia sull'offerta dei propri

servizi sia sulla reputazione dello stesso, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

In tale contesto si segnala che l'adozione di provvedimenti normativi che rendano più sfavorevoli le disposizioni (anche fiscali) applicabili ai locatori o che possano imporre ulteriori obblighi di adempimento, potrebbero incidere negativamente sull'attività del Gruppo con effetti negativi sulla sua situazione economica, finanziaria e patrimoniale.

Si segnala inoltre che le autorità pubbliche, a livello locale quanto nazionale, potrebbero adottare disposizioni volte a limitare la possibilità di affittare immobili per brevi periodi o rendere più difficoltoso lo svolgimento di tale attività, limitando consistentemente il numero di *host* cui il Gruppo può rivolgersi, con conseguenze negative per lo sviluppo delle sue attività e potenziali effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

## **4.2 Fattori di rischio relativi alla quotazione delle Azioni**

### **4.2.1 Rischi connessi alla negoziazione su AIM Italia, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo delle Azioni**

Le Azioni non saranno quotate su un mercato regolamentato italiano e, sebbene verranno scambiate sull'AIM Italia, sistema multilaterale di negoziazione in negoziazione continua, non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per le Azioni. Le Azioni, pertanto, potrebbero presentare problemi di liquidità comuni e generalizzati, indipendentemente dall'andamento dell'Emittente, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo.

L'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia pone alcuni rischi tra i quali: (i) un investimento in strumenti finanziari negoziati sull'AIM Italia può implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato e (ii) Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato o approvato il Documento di Ammissione. Deve inoltre essere tenuto in considerazione che l'AIM Italia non è un mercato regolamentato e alle Società ammesse sull'AIM Italia non si applicano le norme previste per le società quotate su un mercato regolamentato e, in particolare, le regole sulla *corporate governance* previste dal TUF, fatte salve alcune limitate eccezioni, quali ad esempio le norme applicabili agli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante previste dal TUF ove ricorrono i presupposti di legge e alcune norme relative alle offerte pubbliche di acquisto, alle partecipazioni rilevanti, all'integrazione dell'ordine del giorno, al diritto di proporre domande in assemblea nonché al voto di lista per la nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale, che sono richiamate nello Statuto della Società ai sensi del Regolamento Emittenti.

Inoltre, a seguito dell'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia, il prezzo di mercato delle Azioni potrebbe fluttuare notevolmente in relazione a una serie di fattori ed eventi alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente, e potrebbe, pertanto, non riflettere i risultati operativi della Società. Tra tali fattori ed eventi si segnalano, tra gli altri: liquidità del mercato, differenze dei risultati operativi e finanziari effettivi rispetto a quelli previsti dagli investitori e dagli analisti, cambiamenti nelle previsioni e raccomandazioni degli analisti, cambiamenti nella situazione economica generale o delle condizioni di mercato e rilevanti oscillazioni del mercato.

#### **4.2.2 Rischi connessi alla diluizione in caso di mancato esercizio dei Warrant**

I *Warrant* sono abbinati gratuitamente alle Azioni, e in particolare a tutti gli azionisti titolari di Azioni alla Data di Inizio delle Negoziazioni, ivi incluse le Azioni sottoscritte nell'ambito del Collocamento Privato.

In caso di mancato esercizio dei Warrant da parte di alcuni azionisti entro il termine di scadenza del 27 maggio 2022 e di contestuale esercizio da parte di altri azionisti, i titolari di Azioni che non eserciteranno i Warrant subiranno una diluizione della partecipazione dagli stessi detenuta nell'Emittente.

#### **4.2.3 Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente**

Ai sensi del Regolamento Emittenti, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente, nei casi in cui:

- entro due mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni, per sopravvenuta assenza del Nomad, l'Emittente non provveda alla sostituzione dello stesso;
- gli strumenti finanziari siano stati sospesi dalle negoziazioni per almeno sei mesi;
- la revoca venga approvata da tanti soci che rappresentino almeno il 90% dei voti degli azionisti riuniti in assemblea.

#### **4.2.4 Rischi legati ai vincoli di indisponibilità delle Azioni assunti dagli azionisti**

GuestHost S.r.l., in qualità di socio che rappresenta il 50,5% del capitale sociale dell'Emittente ha assunto nei confronti del Nomad impegni di *lock up* riguardanti la totalità delle partecipazioni dallo stesso detenute nel capitale sociale della Società per 12 mesi a decorrere dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

L'Emittente ha altresì assunto degli impegni di *lock up* nei confronti del Nomad per la durata complessiva di 12 mesi dalla data di inizio delle negoziazioni.

Alla Data del Documento di Ammissione i restanti soci, che rappresentano il 99,17x% del rimanente capitale sociale, hanno assunto impegni di lock up come di seguito indicato:

- (a) gli azionisti titolari di numero di azioni almeno pari a 56.452, pari a circa l'1,0%, hanno assunto un impegno di lock up per un periodo pari a 12 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni;
- (b) gli azionisti titolari di numero di azioni compreso tra 4.910 azioni, pari a circa lo 0,1% del capitale sociale, e 56.451 azioni, pari a circa l'1% del capitale sociale, hanno assunto un impegno di lock up per un periodo pari a 6 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni;
- (c) gli azionisti titolari di numero di azioni non superiore a 4.909, pari a circa l'0,1%, hanno assunto un impegno di lock up per un periodo pari a 3 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni

A tal proposito, si rappresenta che la cessione da parte degli azionisti che non hanno assunto impegni di lock up ovvero, allo scadere degli impegni di lock up, la cessione di Azioni da parte dei soggetti che hanno assunto impegni di lock up – non più sottoposta a vincoli –potrebbe comportare oscillazioni negative del valore di mercato delle Azioni dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni, si veda Sezione II, Capitolo 5, Paragrafo 5.4.

#### **4.2.5 Rischi connessi al conflitto di interesse del Nomad e del Global Coordinator**

EnVent Capital Markets Ltd, che ricopre il ruolo di Nominated Adviser ai sensi del Regolamento Nominated Advisers per l'ammissione alla negoziazione delle Azioni e dei Warrant su AIM Italia, potrebbe trovarsi in una situazione di conflitto di interessi in quanto potrebbe in futuro prestare servizi di advisory e di Equity Research in via continuativa a favore dell'Emittente.

EnVent Capital Markets Ltd ricopre, inoltre, il ruolo di Global Coordinator, trovandosi quindi in potenziale conflitto di interessi in quanto percepirà commissioni in relazione ai suddetti ruoli assunti nell'ambito del Collocamento Privato.

## **5 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE**

### **5.1 Denominazione legale e commerciale dell'Emittente**

La Società è denominata CleanBnB S.p.A. ed è costituita in forma di società per azioni.

### **5.2 Luogo e numero di registrazione dell'emittente e suo codice identificativo del soggetto giuridico (LEI)**

L'Emittente è iscritto al Registro delle Imprese di Milano al numero 09365370965 e al Repertorio Economico Amministrativo (REA) n. MI - 2085782. Il suo codice LEI è 815600371DB1A0EB6C20.

### **5.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente**

L'Emittente è stato costituito in data 21 gennaio 2016 da Francesco Zorgno, Felice Nicola Covelli, Tatiana Skachko, con atto a rogito del dott. Lorenzo Colizzi, Notaio in Milano, rep. n. 293, racc. n. 126.

Ai sensi dell'art. 4 dello Statuto, la durata della Società è stabilita fino al 31 dicembre 2070 e può essere prorogata con deliberazione dell'assemblea straordinaria degli azionisti.

### **5.4 Residenza e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l'Emittente, Paese di costituzione e indirizzo e numero di telefono della sede sociale**

L'Emittente è una società per azioni di diritto italiano, costituita in Italia, con sede legale in Via Giuseppe Frua, 20, Milano, numero di telefono (+39) 375 500 3206 sito *internet* [www.cleanbnb.net](http://www.cleanbnb.net) e opera sulla base della legge italiana.

## 6 PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI

### 6.1 Principali attività

#### 6.1.1 Premessa

Il Gruppo, composto dall'Emittente e dalle controllate CleanBnB Roma S.r.l. e CleanBnB Real Estate S.r.l., è attivo nel settore *hospitality* come operatore di *property management*, per conto degli *host* titolari di immobili, per affitti brevi di appartamenti e case vacanza in Italia.

In particolare il Gruppo, tramite una piattaforma integrata con i maggiori canali *online* di prenotazioni di case e appartamenti per vacanze (anche *Online Travel Agency*, o "OTA"), offre a soggetti titolari degli immobili che vogliono affittarli per brevi periodi (c.d. *host*) un servizio che sostanzialmente assorbe tutti gli adempimenti e le attività relative all'affitto stesso, semplificando per gli *host* la complessa e onerosa attività di gestione di un immobile da destinare ad affitti di breve periodo, in cambio di una percentuale sui proventi dell'affitto pagato dai soggetti che usufruiscono dei servizi di ospitalità (c.d. *guest*). Tale percentuale, variabile a seconda del servizio scelto dall'*host*, costituisce la fonte principale dei ricavi del Gruppo.

In particolare, nei confronti degli *host* il Gruppo svolge attività di gestione delle prenotazioni e degli incassi, provvede alle attività di pulizia e gestione della biancheria, effettua la manutenzione e le ispezioni periodiche negli immobili, gestisce gli adempimenti burocratici e assicurativi relativi all'attività di ospitalità. Il Gruppo provvede, inoltre, all'accoglienza degli ospiti, ai servizi di *conciierge* e a effettuare i *check-out*.

Il Gruppo instaura dunque la relazione contrattuale con i soli *host*, che a loro volta sono parte del contratto di affitto con i *guest*, non assumendo alcun obbligo nei confronti di questi ultimi. Alla Data del Documento di Ammissione gli immobili in portafoglio del Gruppo sono oltre 600. I titolari degli immobili, di cui il 90% persone fisiche, proprietari di uno o più appartamenti, tendenzialmente provengono o da precedenti esperienze di affitto a lungo termine o da esperienze di affitti a breve termine gestite in proprio. I restanti clienti sono società immobiliari, spesso specializzate nel *buy-to-rent* o nel *rent-to-rent*, alla ricerca di gestori professionali. Si sottolinea che, poiché la stragrande maggioranza dei titolari di immobili affitta solo un appartamento tramite il Gruppo, questo ha un'elevata frammentazione della propria clientela, e non dipende dunque da uno o più clienti.

Nessuna relazione contrattuale è invece intrattenuta direttamente dal Gruppo con i *guest* (con eccezione di una quota della fatturazione). Tuttavia, la soddisfazione di questi ultimi è estremamente importante per il raggiungimento degli obiettivi del Gruppo in termini di fornitura ottimale del servizio e dunque di miglior *performance* degli

immobili gestiti. Per tale ragione, il Gruppo monitora il livello di soddisfazione dei *guest* anche facendo ricorso alle valutazioni da questi espresse sulle maggiori *online travel agency*.

A livello geografico il Gruppo, che ha iniziato a svolgere la sua attività nella città di Milano nel corso del 2016, ha poi avviato le sue attività in nuove sedi e alla Data del Documento di Ammissione opera in 32 città e programma di estendere ulteriormente il numero di località in cui presta i propri servizi nel prossimo futuro. Ciò rappresenta una peculiarità del Gruppo in quanto di norma i soggetti che svolgono attività simili coprono una o pochissime località. La presenza diffusa consente una maggiore visibilità del marchio e una riduzione dell'effetto di stagionalità connesso ai flussi turistici.

Alla Data del Documento di Ammissione, le principali sedi in cui è presente il Gruppo sono Milano (oltre 100 immobili in portafoglio), Roma (oltre 80 immobili in portafoglio), Bologna (oltre 50 immobili in portafoglio), Firenze (oltre 40 immobili in portafoglio). Il Gruppo ha inoltre più di 130 immobili in portafoglio in località caratterizzate da un'attrattività turistica su base stagionale, sia su località di mare (Lignano, Rimini, Taormina, Bibione, Mondello, Salento) che di montagna (Piemonte, Friuli).

A livello organizzativo, il Gruppo ha una società controllata, Clean BnB Roma S.r.l., che svolge le attività commerciali, concernenti le acquisizioni di nuovi *host* e dei relativi immobili, e attività operative di gestione di questi ultimi per la piazza di Roma. Nella regione Veneto, inoltre, il Gruppo opera attraverso una società partecipata (15%), CleanBnB Veneto S.r.l..

Una seconda controllata, Clean BnB Real Estate S.r.l., svolge per l'Emittente attività di mediazione immobiliare, cui è specificamente abilitata, stipulando contratti di locazione (cedolare secca) e gestendo la relativa fiscalità per conto degli *host*.

Le risorse umane impiegate dal Gruppo operano per alcune funzioni a livello centrale e per altre a livello locale, sulle singole piazze in cui il Gruppo è attivo. La ripartizione delle attività tra il livello centrale e il livello locale è effettuata in modo da garantire la maggiore efficienza possibile nel servizio offerto agli *host*. A livello centralizzato vengono svolte le funzioni di (i) gestione delle prenotazioni e dei flussi di cassa, e in particolare la gestione delle prenotazioni viene svolta da uno staff dedicato, che garantisce lo svolgimento di un *pricing* dinamico rispetto ai costi di soggiorno negli immobili gestiti; (ii) *marketing* e gestione del marchio; (iii) contrattualistica; (iv) supporto continuato alle località gestite. A livello locale vengono svolte attività commerciali e operative.

I soggetti operanti a livello centrale sono dipendenti del Gruppo. I *city manager*, che operano a livello locale, sono liberi professionisti, a tempo pieno o a tempo parziale secondo le esigenze dipendenti dal numero di immobili presenti nella località in cui

operano. I *key holders*, anch'essi operanti a livello locale, possono essere collaboratori stabili del Gruppo o risorse esterne cui si ricorre occasionalmente. Anche la gestione del personale segue lo sviluppo delle varie località ove il Gruppo è attivo.

Nella seguente tabella sono indicati i principali dati economici del Gruppo.

|                                | <b>31/12/2018</b>           | <b>31/12/2017</b>           |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                | <b>Bilancio consolidato</b> | <b>Bilancio civilistico</b> |
| <b>Valore della produzione</b> | 1.539.208                   | 465.986                     |
| <b>EBITDA</b>                  | (374.636)                   | (126.796)                   |
| <b>EBITDA Adjusted (*)</b>     | (229.383)                   | (126.796)                   |
| <b>EBIT</b>                    | (439.853)                   | (134.623)                   |
| <b>Risultato netto</b>         | (324.225)                   | (135.131)                   |

(\*) L'EBITDA Adjusted è calcolato al netto degli oneri straordinari non ricorrenti. I costi non ricorrenti registrati nel 2018 pari ad Euro 145.253 rappresentano spese di natura straordinaria che l'Emittente ha sostenuto 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. Per maggiori informazioni si rinvia al Capitolo 3, Paragrafo 3.1.2.1 del Documento di Ammissione.

### **Focus su EBITDA 2018**

Ipotizzando che la Società si concentri esclusivamente sul proprio *core business* (prenotazione, incasso, accoglienza, pulizie, lavanderia e check-out), è stato calcolato il Gross Margin medio per soggiorno quale indicatore della redditività per soggiorno che CleanBnB è in grado di generare.

Nel calcolo del *gross margin* medio per soggiorno sono stati inclusi tutti i costi variabili che la società ha sostenuto in relazione alla sua operatività (personale diretto e costi per servizi legati agli immobili), che nel 2018 ammontavano a Euro 1.273.263, escludendo dal calcolo i costi non ricorrenti legati all'operazione di aumento di capitale e i costi di struttura.



|                                   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Incasso per soggiorno</b>      | <b>272,78 €</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il numero di soggiorni nel 2018 è stato pari a 11.830.</li> <li>• L'incasso medio per soggiorno 2018 risente negativamente dell'impatto degli immobili appena avviati, che scontano tariffe medie più basse. L'incasso medio per soggiorno per gli appartamenti che operano già a regime (attivi da almeno 6 mesi) risulterebbe più elevato.</li> </ul> |
| <i>Service fee</i>                | 70,32 €         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Cleaning fee</i>               | 32,70 €         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Maintenance fee</i>            | 2,17 €          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>OTA fee</i>                    | 24,92 €         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Fatturato per soggiorno</b>    | <b>130,11 €</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Reservation</i>                | 11,45 €         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Property</i>                   | 4,36 €          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Key Holders</i>                | 20,71 €         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Pulizie e lavanderia              | 40,52 €         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Spese di incasso                  | 3,50 €          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Maintenance fee                   | 2,17 €          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| OTA fee                           | 24,92 €         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Costi per soggiorno</b>        | <b>107,63 €</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gross Margin per soggiorno</b> | <b>22,48 €</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>% su Ricavi</i>                | <i>17,27%</i>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Gli appartamenti attivi (da intendersi come appartamenti già pubblicizzati online) a fine 2018 ammontavano a 323, ma non tutti sono stati pienamente attivi nel corso dell'anno.

In particolare, nel corso del 2018 il numero di appartamenti attivi è passato dai 90 di gennaio ai 323 di fine dicembre. Il numero di appartamenti FTE (cioè attivi per l'intero anno solare), ottenuto come media ponderata degli appartamenti attivi nei 12 mesi 2018, risulta pari a 155.

Di seguito si presenta una tabella di riconciliazione tra il gross margin medio per soggiorno 2018 e l'EBITDA consolidato 2018 dell'Emittente:

|                               |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valori in Euro</b>         | <b>2018 A</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dall'analisi emerge che parametrando le metriche per soggiorno sul numero di immobili attivi a fine esercizio (323 anziché 155 FTE) si otterrebbe un Gross margin normalizzato sufficiente a coprire i costi di struttura già nel 2018.</li> </ul> |
| N° appartamenti FTE           | 155             |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| N° soggiorni per appartamento | 6,4             |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| N° soggiorni per appartamento | 77              |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Totale Soggiorni              | 11.830          |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Marginalità per soggiorno     | 22,48           |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Gross margin</b>           | <b>265.974</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Costi fissi 2018              | -495.357        |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Costi non ricorrenti          | -145.253        |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>EBITDA</b>                 | <b>-374.636</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Si segnala che al 31 dicembre 2018 gli immobili in portafoglio - includendo in tale

definizione sia gli immobili già attivi/online sia gli immobili contrattualizzati ma non ancora a reddito/online - ammontavano a 420 unità.

### 6.1.2 Fattori chiave

L'Emittente ritiene che tra i suoi elementi distintivi vi siano:

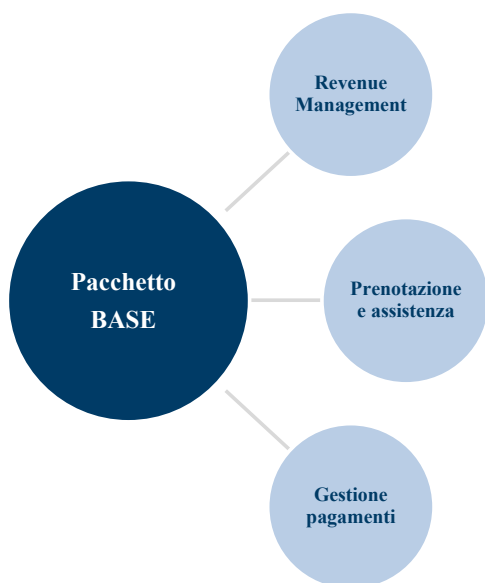
- **scalabilità del *business model***: il Gruppo ha un ciclo operativo efficiente e versatile che consente allo stesso di avviare rapidamente il presidio di nuove località, combinando l'utilizzo di risorse locali, che conoscono l'area in cui svolgono l'attività, con il coordinamento a livello centrale;
- ***brand awareness e company reputation***: l'elevata reputazione e riconoscibilità del marchio del Gruppo quale operatore specializzato nell'attività di *property management* per gli *host* ha consentito al Gruppo di poter espandere la propria attività su tutto il territorio italiano, garantendo allo stesso una diversificazione geografica del portafoglio e una riduzione dell'effetto di stagionalità sugli incassi complessivi;
- **piattaforma *software***: il Gruppo vanta una piattaforma *software*, costituita in parte da moduli proprietari e in parte da moduli forniti da terzi, per l'ottimizzazione delle attività di gestione degli incassi e delle prenotazioni. Tramite tale piattaforma vengono coordinate le strutture operative nelle varie realtà geografiche, che dunque agiscono in autonomia ma al contempo aderiscono a un unico standard e a un'unica *brand policy*;
- ***team specializzato***: il Gruppo gestisce i propri clienti attraverso risorse interne, con altro grado di formazione e fidelizzazione, e si affida ad *advisors* esterni di elevata competenza ed esperienza;
- ***pricing dinamico***: il sistema di *pricing* dinamico del Gruppo è strutturato in modo da garantire elevati tassi di occupazione degli immobili gestiti a prezzi competitivi.

### 6.1.3 I servizi

Il Gruppo offre ai propri clienti un servizio di gestione dell'attività di affitto a breve termine di immobili di cui sono titolari gli *host*.

L'offerta è articolata in due differenti pacchetti che hanno contenuti differenziati, per cui i servizi offerti dal Gruppo possono riguardare solo una o entrambe le fasi dell'offerta del servizio di *hospitality*:

- **Pacchetto Base**: che comprende i servizi concernenti la pubblicazione degli



annunci, garantendone un'adeguata visibilità sui portali *online*, la prenotazione e l'assistenza rispetto agli stessi, la gestione dei pagamenti, mentre il cliente svolge la fase operativa (accoglienza, assistenza sul luogo, pulizia, gestione amministrativa dell'immobile).

- **Pacchetto Full:** nel pacchetto *full*, acquistato dalla maggioranza dei clienti del Gruppo, questo svolge, oltre alla gestione della fase *online* e alle altre attività ricomprese nel pacchetto base, anche le attività operative concernenti l'accoglienza e assistenza dei *guest*, di pulizia degli immobili e cambio e pulizia della biancheria, e svolge i necessari adempimenti

amministrativi per l'attività di affitto a breve termine.

Si precisa che il Gruppo non svolge nei confronti degli *host* i singoli servizi che costituiscono i suddetti pacchetti. Il Gruppo offre alla propria clientela un'offerta completa e rappresentata dal Pacchetto Base e dal Pacchetto Full.

#### Pacchetto Base

Il pacchetto base, che viene offerto in qualsiasi località in Italia, è generalmente scelto da operatori professionali nel settore del turismo, in particolare ad agenzie turistiche, che necessitano di un supporto specializzato per offrire i propri servizi *online*. Tale pacchetto ha anche una valenza strumentale all'ingresso del Gruppo in nuovi mercati.

Nel dettaglio i contenuti del Pacchetto Base sono sostanzianti come segue.

La pubblicazione dell'annuncio dell'immobile è effettuata con l'obiettivo di massimizzare la visibilità dell'annuncio, e in particolare mediante una selezione dei canali *online* dedicati agli affitti brevi più adatti all'immobile del cliente. L'annuncio viene realizzato e pubblicato in più lingue, corredato di una descrizione e di foto professionali.

Il canone di locazione è gestito in maniera dinamica attraverso un *software* che elabora i prezzi suggeriti e fornisce all'operatore del Gruppo le informazioni necessarie per definire il *pricing*. Il canone viene stabilito anche all'esito di un'analisi previsionale delle tendenze di prezzo.

Il Gruppo gestisce poi le richieste dei *guest* e le prenotazioni, provvedendo anche ad

inviare la conferma agli stessi. I calendari sono sincronizzati su più canali *online*. Il Gruppo si occupa inoltre dell'incasso dei pagamenti, verificando dunque che gli stessi siano stati effettuati, e versa agli *host* la loro percentuale trattenendo le commissioni di gestione ad esso spettanti.

La commissione di servizio prevista per il pacchetto base è pari a circa il 13-15% del corrispettivo pagato all'*host*.

### Pacchetto Full

Nel pacchetto full rientrano i servizi contenuti nel Pacchetto Base e sono inoltre compresi anche servizi che riguardano direttamente la gestione operativa del *guest* e dell'appartamento. In particolare, gli operatori del Gruppo si occupano di accogliere il *guest* al suo arrivo nell'immobile, consegnando allo stesso le chiavi e illustrando allo stesso i vari aspetti dell'immobile. Essi forniscono inoltre un'assistenza attiva a ogni ora della giornata, per l'intera durata del soggiorno, al *guest*. Al termine del soggiorno, gli stessi operatori svolgono il *check-out* ed effettuano l'ispezione finale dell'immobile, con un report sullo stato dello stesso.

Il Gruppo tramite i suoi dipendenti cura anche gli immobili, sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria degli stessi, sia per quanto concerne la pulizia degli immobili e la gestione della biancheria, per cui si ricorre a specifici fornitori.



Il Gruppo si occupa infine degli adempimenti amministrativi, sia per quanto concerne la fase di inizio attività (pratiche presso l'amministrazione comunale e le autorità di pubblica sicurezza, richiesta codice CIR, ove applicabile) sia per quanto concerne gli adempimenti amministrativi relativi alla gestione dell'immobile successivamente all'inizio attività (attivazione polizze assicurative per l'immobile, comunicazione dati dei Guest alle autorità di pubblica sicurezza, riscossione e versamento imposta di soggiorno, comunicazioni a ISTAT).

Per quanto concerne l'assicurazione, in particolare, va segnalato che essa, anche ove non richiesta dalle vigenti disposizioni legali e regolamentari, è necessariamente inclusa tra i servizi forniti dal Gruppo ai propri clienti e non è possibile un *opt out*

rispetto alla stessa. L'assicurazione copre il Gruppo rispetto alla responsabilità civile verso terzi e al furto, e copre danni come quelli ad arredi e ad altri oggetti e i danni derivanti da inquinamento, incendio e interruzione dell'attività.

Nell'ambito del Pacchetto Full il Gruppo trattiene una commissione di servizio pari a circa il 25-30% del corrispettivo, oltre a una commissione per le attività di pulizia dell'immobile (c.d. *cleaning fee*).

#### **6.1.4 Modello di business**

I clienti del Gruppo sono esclusivamente gli *host* che si rivolgono allo stesso affinché metta in affitto gli appartamenti di cui sono titolari. I fornitori corrispondono invece ai soggetti che svolgono attività di manutenzione, prestazione di servizi per la pulizia degli immobili e della biancheria, fornitura di materiali e altri servizi relativi agli immobili.

Il modello di *business* del Gruppo, dunque, prevede la selezione delle località in cui iniziare a operare e, una volta selezionate, un'attività di *scouting* di unità immobiliari da affittare; successivamente, il Gruppo avvia la gestione dell'immobile, che prevede l'utilizzo di fornitori terzi di servizi al fine di mettere in affitto lo stesso.

Il *software*, costituito da moduli proprietari integrati con moduli forniti da terzi, svolge un ruolo centrale nell'ambito dello svolgimento dell'attività del Gruppo e consente allo stesso di gestire in modo efficiente le proprie attività amministrative e operative e di raccogliere ed elaborare dati utili allo sviluppo del proprio *business*.

In particolare, il *software* è utilizzato per tracciare il flusso di denaro dai *guest* agli *host*, procedendo alla fatturazione dei servizi offerti agli *host*, come una sorta di registratore di cassa. Inoltre, esso permette l'accesso a tutti i collaboratori e, in generale, ai soggetti interessati dall'attività di gestione dell'attività di *hospitality*, che possono così consultare le informazioni utili allo svolgimento della loro attività. Inoltre, il software è utilizzato ai fini di consentire l'acquisizione di *host* e di *guest* e la comunicazione con questi. Infine, i dati disponibili sul *software* vengono utilizzati per estrapolare *report* con contenuti statistici che consentano di valutare le *performance*, utilizzando anche tali dati al fine di determinare il *pricing* più corretto per i pernottamenti. Il *software* è collegato anche alla piattaforma delle autorità di sicurezza (questura) per cui consente la registrazione degli ospiti e la trasmissione dei dati relativi agli inquilini alla stessa.

Tramite il software il Gruppo è poi in grado di trattare simultaneamente le prenotazioni provenienti da differenti piattaforme, come Airbnb, Booking, Expedia, Homeaway, in modo tale da massimizzare il numero di prenotazioni, identificare i prezzi ottimali per ogni periodo, monitorare la concorrenza, pianificare in anticipo i calendari di prenotazioni, gestire il processo di prenotazione e pagamento, fino a gestire gli ospiti ricorrenti e predisporre promozioni per incentivare le prenotazioni.

Il Gruppo ha inoltre in corso di sviluppo sul *software* un sistema di prenotazioni integrato, elaborato in modo da essere ben collocato sulle piattaforme di ricerca *online* e in linea con il sito *web* del Gruppo, che faciliti le prenotazioni, le incentivi tramite meccanismi di offerte e promozioni, consenta la prenotazione in più lingue e con i

prezzi nella valuta del paese di riferimento, consenta di collocare gli alloggi tramite i vari portali mondiali per gli affitti turistici e di espandere il numero di immobili in affitto tramite la collaborazione con altre agenzie.

### ***Selezione delle località e degli immobili***

Il Gruppo opera secondo un modello di *business* che si fonda sulla capacità di avviare, rapidamente ed efficientemente, l'attività nelle nuove località che vengono individuate in base ai propri piani di sviluppo. Tale capacità si fonda sul *know-how* di cui è dotato il Gruppo e sulla scalabilità e versatilità del modello di *business* da implementare, che consente al Gruppo, una volta deciso di intraprendere l'attività in una nuova sede, di avviare l'operatività nel giro di pochi mesi. Una volta iniziata l'attività in una nuova sede, l'avvio dell'operatività di un nuovo immobile avviene nel giro di poche settimane. Nel rendere scalabile il *business* assume un ruolo decisivo il *software* gestionale sviluppato e utilizzato dal Gruppo.

Il Gruppo, a livello centralizzato, compie delle valutazioni sulle potenziali località *target* e avvia il ciclo di attività. Di questa fase si occupa tipicamente l'area *Business Development*, costituita da un *team* che opera a livello centrale

Una volta che il Gruppo decide di operare in una nuova località, viene individuata una figura di riferimento a livello locale, il *city manager*, che provveda allo sviluppo sul territorio dell'operatività del Gruppo, curando l'avvio dell'attività in nuove località e l'acquisizione di nuovi immobili. Poiché tale figura è caratterizzata da una conoscenza della realtà cittadina, e dunque capace di valutare le caratteristiche degli immobili e delle zone della città ove sono collocati, vi è un *city manager* per ogni località in cui opera il Gruppo.

Successivamente il Gruppo avvia campagne di *marketing* nella nuova città finalizzate a contattare e proporre il servizio ai potenziali Host. In seguito al ricevimento di una proposta da parte di un Host avente ad oggetto un nuovo immobile, l'immobile stesso è sottoposto a un processo di valutazione, anche in collaborazione tra gli operatori a livello locale e la sede centrale di Milano, e sono effettuate apposite ricerche e verifiche (es. visure catastali) atte a garantire la fruibilità dell'immobile e l'assenza di problemi che ostino all'affitto per brevi periodi dello stesso. Il Gruppo può effettuare alcune attività di rifinitura degli immobili in modo da renderli più appetibili, ma non si occupa di ristrutturare gli stessi.

I contratti con gli Host sono tipicamente di durata annuale, con rinnovo automatico salva disdetta almeno due mesi prima della scadenza. I contratti prevedono il recesso a favore del Gruppo nel caso si verifichino problemi relativi all'immobile che impediscono l'attività di affitto.

Il Gruppo monitora la redditività di un immobile in modo da decidere se proseguire o

meno il rapporto.

### ***Fornitura di servizi***

I servizi di pulizia dell'immobile e di cambio e lavaggio della biancheria sono affidati ad aziende esterne. Altri fornitori esterni sono i soggetti che provvedono ai servizi di manutenzione degli immobili e coloro che forniscono materiali e servizi, tra cui anche le imprese di assicurazione. Quanto ai rapporti di fornitura con le imprese che forniscono servizi di pulizia, manutenzione e relativi alla biancheria, il Gruppo generalmente diversifica i propri fornitori, in particolare nelle località con più di 10 immobili in affitto. Per quanto riguarda i servizi assicurativi, il Gruppo ha stipulato un contratto quadro con un primario operatore assicurativo relativo a tutti gli immobili gestiti. Ove possibile, il Gruppo tende a stipulare accordi quadro per la fornitura di servizi a livello nazionale per ottenere condizioni contrattuali favorevoli.

Tra i prestatori di servizi utilizzati dal Gruppo, particolare rilievo assumono le Online Travel Agency, tramite cui il Gruppo pubblica gli annunci relativi agli appartamenti in affitto.

### ***Affitto dell'immobile***

La gestione relativa all'affitto degli immobili è affidata ai *Reservation Manager* e ai *Property Manager*. La gestione propedeutica all'affitto dell'immobile è svolta dai *Property Manager*, che mettono a punto le dotazioni dell'immobile, recuperano la documentazione relativa allo stesso e avviano le pratiche burocratiche e assicurative, elaborano la scheda dell'immobile destinata all'inserimento nei siti delle OTA. Vengono poi realizzate le foto professionali funzionali all'inserimento degli annunci sui vari portali *online* e viene compilato l'annuncio a tali fini. Infine, viene definito il prezzo di lancio e le varie opzioni di prenotazione, collocando dunque l'immobile sul mercato degli affitti a breve termine. I *reservation manager* si occupano della gestione dei prezzi del calendario delle prenotazioni e della verifica dei pagamenti e degli incassi.

Una volta effettuata la pubblicazione degli annunci e stabilito il prezzo secondo il sistema di *pricing* dinamico già descritto, il *guest* effettua la prenotazione e provvede al pagamento del corrispettivo dovuto mediante le agenzie turistiche *online* su cui viene pubblicato l'annuncio (es. Air BnB; Booking.com; Expedia; HomeAway), che recepiscono l'ordine e confermano la prenotazione al Gruppo. Il pagamento viene effettuato in forma anticipata, il che fa venir meno il rischio legato alla potenziale morosità dei *guest*.

Il Gruppo incassa l'importo dalla piattaforma e mensilmente corrisponde agli *host* il canone percepito per l'affitto dell'immobile, decurtata la percentuale di spettanza del Gruppo, e fornisce agli stessi la rendicontazione. Ciò consente al Gruppo di operare con

un ciclo di cassa positivo, in quanto il Gruppo incassa i canoni di affitto dai *guest* prima di pagare agli *host* i canoni trattenendo la *service fee*.

### ***Gestione degli immobili***

Nell'area *operations*, che si occupa della gestione quotidiana degli immobili per quanto riguarda il *check-in* e il *check-out* dei *guest* e l'assistenza agli stessi durante il soggiorno, rientrano sia risorse operanti a Milano e a Roma a livello centralizzato, sia i vary *key holder* cui fa ricorso il Gruppo.

In particolare, per le funzioni da svolgere a livello locale e di gestione quotidiana dell'immobile, vengono incaricati i c.d. *key holders*, che operano sui vari immobili in maniera condivisa, i quali si occupano di accogliere gli ospiti e verificare i documenti, di assisterli nel corso del soggiorno, di effettuare il *check-out* e ispezionare l'immobile al termine del soggiorno, curandone le successive pulizia e cambio e lavaggio della biancheria, oltre che la predisposizione delle dotazioni e del *kit* di accoglienza. A livello locale vengono anche gestite le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **6.1.5 Indicazione di nuovi prodotti e/o servizi introdotti, se significativi, e qualora lo sviluppo di nuovi prodotti o servizi sia stato reso pubblico, indicazione dello stato di sviluppo**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha introdotto nuovi prodotti e/o servizi significativi né ha reso pubblico lo sviluppo di nuovi prodotti e/o servizi.

## **6.2 Principali mercati e posizionamento concorrenziale**

### **6.2.1 Introduzione**

Ai fini della redazione del presente Paragrafo 6.2 relativo al mercato di riferimento dell'Emittente, sono state utilizzate principalmente le informazioni disponibili da Morningstar e PitchBook, ISTAT, UNWTO, Assa Abloy, Federalberghi, AirDNA, studio Halldis, Sharespot e Statista.

Il mercato di riferimento dell'Emittente è il mercato dell'hospitality, e nello specifico il mercato degli alloggi alternativi (bed and breakfast, appartamenti e altri esercizi ricettivi extra-alberghieri).

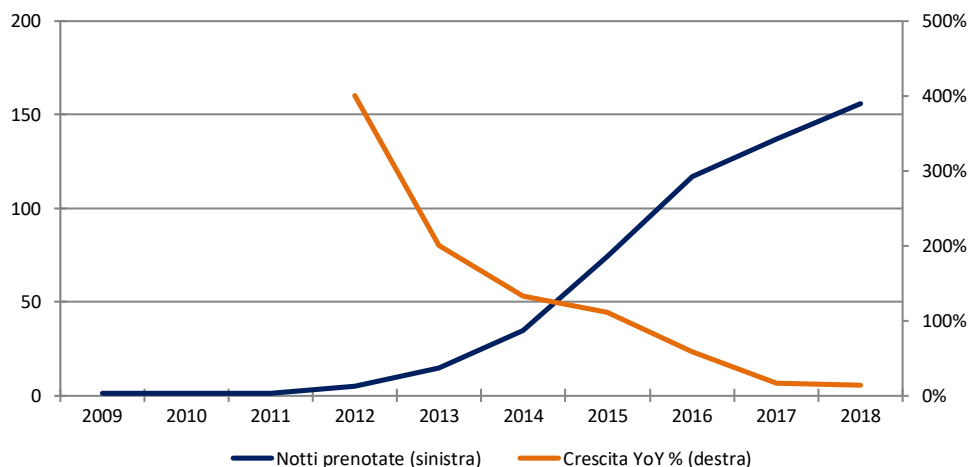
La descrizione del mercato di riferimento in cui opera l'Emittente prende in esame i seguenti aspetti: (i) dimensionamento e andamento atteso degli alloggi alternativi nel mondo; (ii) considerazioni di natura macroeconomica sui principali driver di mercato; (iii) evoluzione del mercato degli affitti per vacanze in Europa; (iv) evoluzione del mercato italiano degli alloggi alternativi; (v) posizionamento competitivo.



## 6.2.2 Overview e andamento atteso del mercato degli alloggi alternativi nel mondo

Le società di Internet e di sharing economy, come Airbnb, il pioniere del settore del noleggio a breve termine, hanno cambiato il modo in cui le persone viaggiano, visitano destinazioni, si spostano, insieme ai loro bisogni e percezioni. La maggior parte dei viaggiatori, soprattutto i millennial, non sono interessati agli hotel tradizionali o ai resort, ma piuttosto a esperienze autentiche e locali.

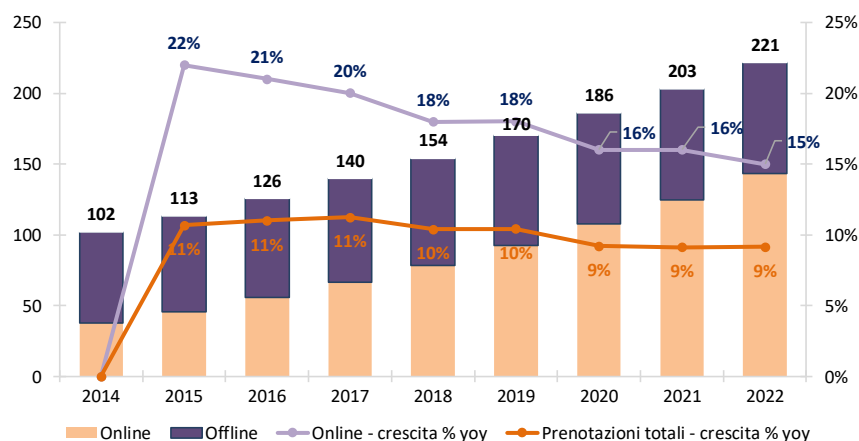
Airbnb è stato lanciato a San Francisco nel 2008 e ha continuato a crescere costantemente fino al 2012. Dal 2013 Airbnb è entrato in una fase di iper-crescita, sia in termini di espansione geografica che di coinvolgimento dei viaggiatori. Airbnb ha registrato cumulativamente fino al 2018 un numero di notti prenotate di oltre 150 milioni.



Fonte: Sharespot e Statista

Secondo uno studio di Morningstar e Pitchbook, il mercato degli alloggi privati è stimato per il 2017 pari a circa \$140 miliardi, in crescita rispetto ai \$100 miliardi del 2014. Le attese prevedono un aumento delle prenotazioni online da meno del 50% nel 2017 al 65% nel 2022, supportato da un miglioramento della user experience e dalla richiesta di soggiorni originali (Fonte: Morningstar e PitchBook, *Airbnb's network effect offers investors a unique stay*, 2018).

### Mercato globale degli alloggi alternativi (\$ miliardi)



Fonte: Morningstar e PitchBook, *Airbnb's network effect offers investors a unique stay*, 2018

### 6.2.3 Driver di mercato

Questa tendenza in rapida crescita è riconducibile all'aumento dei flussi turistici, proliferazione di canali e piattaforme online nei viaggi e nei media, miglioramento delle esperienze degli ospiti e ricerca di esperienze di viaggio autentiche o locali, maggiore presenza di voli low cost, aumento del reddito pro capite e rapida crescita della classe media globale.

#### Trend storico del turismo a breve termine

L'economia del turismo globale è cresciuta sia nei paesi sviluppati che in quelli emergenti nel 2017, guidata dalla Cina e dagli Stati Uniti, i due principali spender al mondo. Nell'Unione Europea la spesa turistica internazionale ha raggiunto Euro 326 miliardi, Euro 12 miliardi in più rispetto al 2016. Il principale spender del turismo nell'UE è la Germania con Euro 74 miliardi nel 2017, in crescita del 3% rispetto al 2016, seguito dal Regno Unito con Euro 56 miliardi e Francia con Euro 37 miliardi. L'Italia ha speso Euro 24 miliardi nel 2017 (+ 6% rispetto al 2016) e la Spagna Euro 20 miliardi (Fonte: *UNWTO, European Union short-term tourism trends*, 2018).

#### Top 10 spenders nel mondo

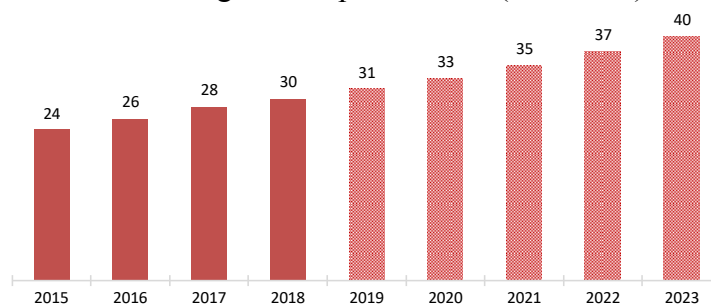
| Spesa nel turismo internazionale |      |               |                 |      |      |              |      |      | Popolazione<br>(milioni) | Partenze internazionali (milioni) |      |      |                  |      |      |
|----------------------------------|------|---------------|-----------------|------|------|--------------|------|------|--------------------------|-----------------------------------|------|------|------------------|------|------|
| Rank                             |      |               | (US\$ miliardi) |      |      | (€ miliardi) |      |      |                          | Totale incluso same-day           |      |      | di cui overnight |      |      |
| 2017                             | 2016 |               | 2010            | 2016 | 2017 | 2010         | 2016 | 2017 | 2017                     | 2010                              | 2016 | 2017 | 2010             | 2016 | 2017 |
| 1                                | 1    | Cina          | 55              | 250  | 258  | 41           | 226  | 228  | 1391                     | 57                                | 135  | 143  | -                | -    | -    |
| 2                                | 2    | USA           | 87              | 124  | 135  | 65           | 112  | 120  | 325                      | 122                               | -    | -    | 61               | 80   | 88   |
| 3                                | 3    | Germania      | 78              | 80   | 84   | 59           | 72   | 74   | 83                       | -                                 | -    | -    | 86               | 91   | -    |
| 4                                | 4    | UK            | 55              | 65   | 63   | 42           | 59   | 56   | 66                       | 56                                | 71   | 72   | 54               | 69   | -    |
| 5                                | 5    | Francia       | 39              | 40   | 41   | 29           | 36   | 37   | 65                       | 30                                | 30   | -    | 25               | 27   | -    |
| 6                                | 6    | Australia     | 27              | 31   | 34   | 20           | 28   | 30   | 25                       | 7                                 | 10   | 11   | -                | -    | -    |
| 7                                | 7    | Canada        | 30              | 29   | 32   | 22           | 26   | 28   | 37                       | 57                                | 53   | 55   | 29               | 31   | 33   |
| 8                                | 11   | Russia        | 27              | 24   | 31   | 20           | 22   | 28   | 143                      | 39                                | 32   | 40   | -                | -    | -    |
| 9                                | 8    | Corea del Sud | 19              | 27   | 31   | 14           | 25   | 27   | 51                       | 13                                | 22   | 27   | -                | -    | -    |
| 10                               | 9    | Italia        | 27              | 25   | 27   | 20           | 23   | 24   | 61                       | 57                                | 63   | -    | 30               | 29   | -    |

Fonte: UNWTO, *European Union short-term tourism trends*, 2018

#### 6.2.4 Mercato europeo degli affitti per vacanze

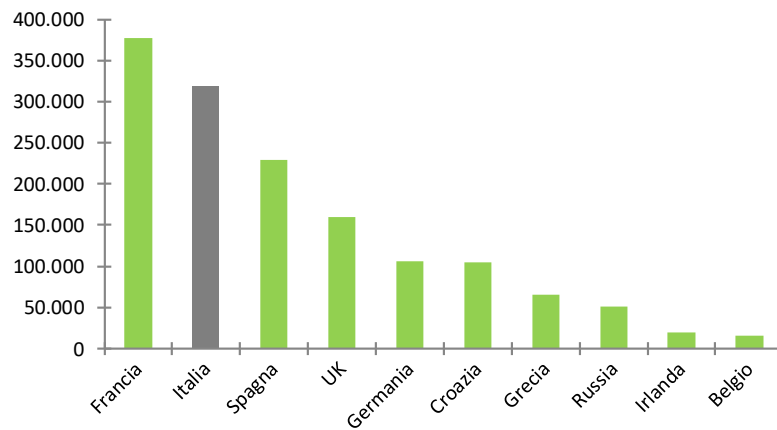
Il mercato europeo degli affitti per vacanze nel 2016 è risultato pari a Euro 23 miliardi, secondo uno studio della società di intelligence del mercato SAC Insight per conto di Assa Abloy. I mercati più importanti sono la Germania (Euro 4 miliardi, quota di mercato del 17%), la Francia (Euro 3 miliardi, il 13%) e il Regno Unito (Euro 3 miliardi, il 13%), seguita dalla Spagna (10%) e dall'Italia (7%). Le case sono risultate la sistemazione più popolare (43%), seguita da appartamenti (19%) e resort / condomini (16%). In prospettiva, il mercato europeo degli affitti per vacanze dovrebbe raggiungere Euro 32,5 miliardi nel 2023 (5,8% CAGR 2016-23) (Fonte: Assa Abloy - SAC Insight, *Europe's holiday rentals market*, 2017).

Mercato degli affitti per vacanze (\$ miliardi)



Fonte: Assa Abloy - SAC Insight, *Europe's holiday rentals market*, 2017

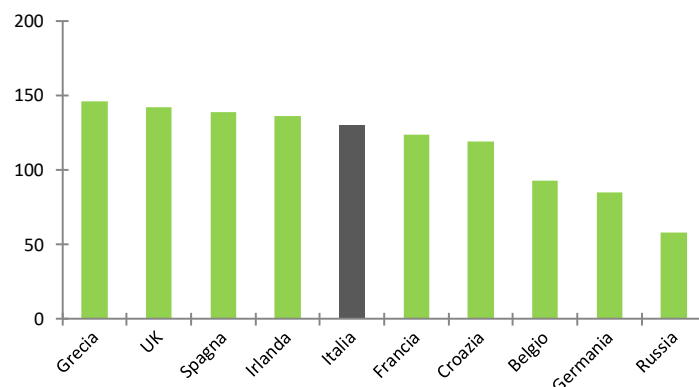
#### I primi 10 paesi per annunci attivi di affitti a breve termine per vacanze in Europa, 2017



Fonte: AirDNA, *Airbnb's growth in Italy*, 2017

Nota: AirDNA raccoglie dati sulle vacanze a breve termine da centinaia di fonti, tra cui Airbnb e HomeAway

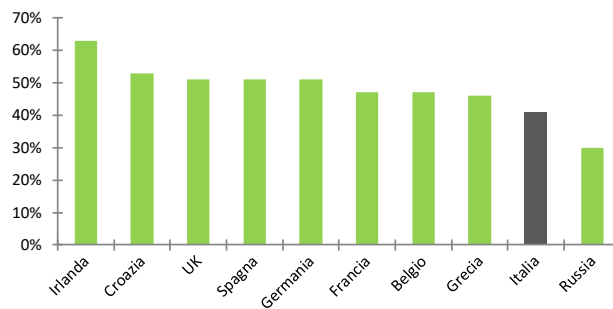
### I primi 10 paesi per tariffa giornaliera media (€) applicata per affitti a breve termine per vacanze in Europa, 2017



Fonte: AirDNA, *Airbnb's growth in Italy*, 2017

Nota: La tariffa giornaliera media viene calcolata dividendo il totale delle entrate guadagnate dall'host per l'intera prenotazione per il numero di notti prenotate

### I primi 10 paesi per tasso di occupazione degli affitti a breve termine per vacanze in Europa, 2017



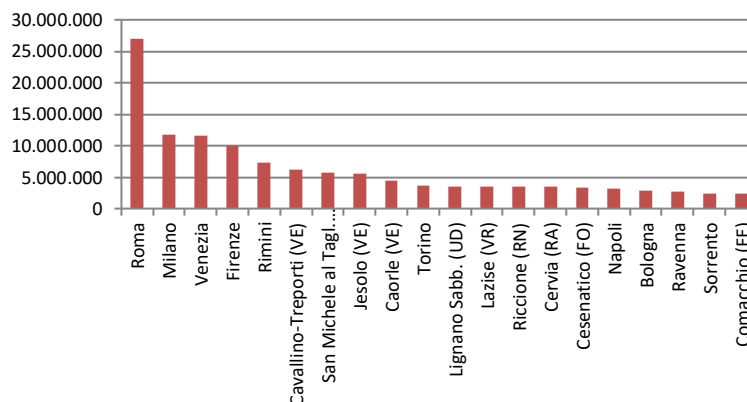
Fonte: *AirDNA, Airbnb's growth in Italy, 2017*

Nota: Il tasso di occupazione per una vacanza a breve termine è il numero di notti prenotate diviso per la somma delle notti disponibili e delle notti prenotate

## 6.2.5 Il mercato italiano degli alloggi alternativi

Il 2017 è stato un altro anno di crescita del movimento turistico in Italia: gli esercizi ricettivi registrano un nuovo massimo storico, dopo quello del 2016, con oltre 420 milioni di presenze (+4% rispetto al 2016) e 123 milioni di arrivi (+5%). La crescita è stata superiore a quella media europea.

### Top 20 locations – numero pernottamenti, 2017



Fonte: ISTAT, *Movimento turistico in Italia, 2017*

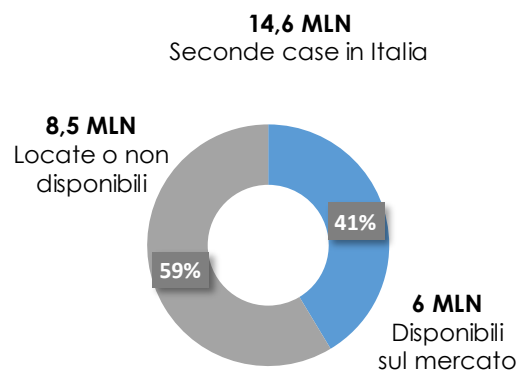
Negli esercizi alberghieri le presenze hanno toccato i 275 milioni e gli arrivi 94 milioni (rispettivamente +3% e +4% sull'anno precedente). Negli esercizi extra-alberghieri si contano 145 milioni di presenze (+7,5% sul 2016) e 29 milioni di arrivi (+10%) (Fonte: ISTAT, *Movimento turistico in Italia, 2017*).

### Affitti brevi – alcuni esempi

|                | Tasso di Occupazione e Mensile | Incasso Medio annuo per struttura | Tariffa media giornaliera | Valore annuo del settore | % CAGR affitti brevi (FY10 – FY18) | Immobili attivi in affitto breve |
|----------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Milano</b>  | 66%                            | € 14.604                          | € 76                      | € 140,75 Mln             | 35%                                | 14.860                           |
| <b>Roma</b>    | 68%                            | € 19.032                          | € 95                      | € 366,56 Mln             | 27%                                | 26.629                           |
| <b>Bologna</b> | 66%                            | € 13.683                          | € 77                      | € 33,07 Mln              | 45%                                | 3.347                            |
| <b>Firenze</b> | 63%                            | € 17.605                          | € 94                      | € 147,97 Mln             | 34%                                | 10.732                           |
| <b>Venezia</b> | 57%                            | € 24.042                          | € 132                     | € 158,15 Mln             | 33%                                | 8.344                            |

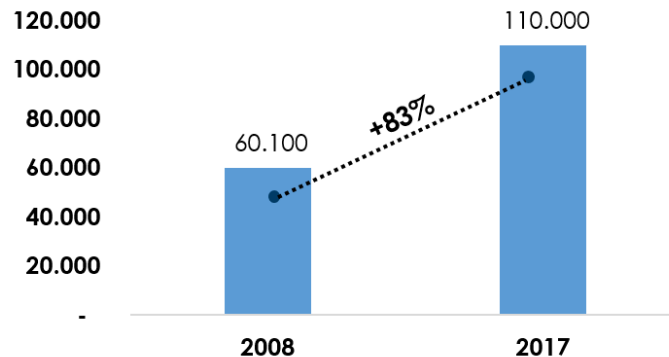
Fonte: Rielaborazione dati Airdna 2017-2018

### Mercato delle seconde case in Italia



Fonte: Elaborazioni dati ISTAT

#### Abitazioni attualmente destinate ad affitti brevi



Fonte: Elaborazioni dati ISTAT

Le abitazioni in Italia attualmente destinate ad affitti brevi sono circa 110.000 (Fonte: elaborazioni dati ISTAT). Il settore degli affitti brevi in Italia ha un mercato potenziale di 1 milione di immobili. (Fonte: dati studio Halldis). L'incasso medio annuo per i proprietari "fai da te" è di circa Euro 2.300 (Fonte: dati Airbnb, su una media Italia). Il mercato delle case destinate ad affitti di breve durata è in forte crescita e una gestione professionale può garantire alte occupazioni e quindi ritorni elevati.

#### **6.2.6 Posizionamento competitivo**

Il panorama dell'hospitality si sta adattando alla disruption della sharing economy, con numerose piattaforme online che offrono accesso a case locali uniche e a una vasta gamma di servizi. I principali player sono agenzie di viaggi online, technology providers e property managers.

Tra le agenzie di viaggio online si ricordano:

- Airbnb: il mercato di Airbnb ha oltre 6 milioni di alloggi in oltre 191 paesi. Nel 2017 ha generato entrate per \$2,6 miliardi;
- Booking.com: la piattaforma offre oltre 5 milioni di sistemazioni diverse dagli hotel (appartamenti, ville, B&B, case per le vacanze).

(Fonte: Morningstar e PitchBook, *Airbnb's network effect offers investors a unique stay*, 2018)

Partendo dai vuoti di offerta di Airbnb e altre piattaforme di prenotazione online, sono emerse nuove società specializzate nella fornitura di servizi complementari, quali società di property management, società di gestione delle vacanze e società di concierge abilitate per aiutare gli host a esternalizzare tutte o parte delle loro attività.

In generale gli operatori del settore del property management possono essere classificati in:

- player locali: 50-100 proprietà gestite, in una singola sede o a livello regionale;
- player nazionali: 100-500 proprietà gestite a livello nazionale;
- player internazionali: oltre 500 proprietà gestite in più paesi.

Spesso i gestori di case per le vacanze piccole e locali sono i concorrenti più accaniti nel frammentato mercato delle case vacanze a breve termine.

Si riporta nelle tabelle seguenti una breve descrizione dei principali competitors di CleanBnB, con la precisazione che alla luce della frammentazione del settore risulta impossibile fornire una lista esaustiva dei concorrenti. La seguente lista rappresenta dunque una descrizione dei possibili modelli di business del property management, con indicazione di un esempio per tipo.

| Competitors                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                | Diffusione Territoriale in Italia                                                    | Diversificazione dei Canali di Acquisizione                                           | Completezza dei Servizi                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>HOSTMAKER</b>                                            | <b>Hostmaker</b> è una società di property management di diritto inglese, specializzata su affitti di breve periodo. Attualmente è focalizzata sullo sviluppo sulle principali capitali estere.                                |   |   |   |
|  <b>Italianway</b><br><small>apartment services ltd</small> | <b>ItalianWay</b> è una società di property management e software house specializzata su affitti brevi attiva soprattutto sulla piazza di Milano. Attualmente è focalizzata su un modello di franchising.                      |  |  |  |
|  <b>halldis</b>                                             | <b>Halldis</b> è una società di property management e di sviluppo immobiliare, specializzata su <b>rent-to-rent</b> e <b>buy-to-rent</b> di medio/lungo periodo, attiva a Milano e in alcune altre città principali in Italia. |  |  |  |
|  <b>The Best Rent</b>                                       | <b>The Best Rent</b> è un agente immobiliare, specializzata su affitti di medio/lungo periodo (stay medio 1 mese), attivo solo a Milano. Attualmente è focalizzata su compravendite.                                           |  |  |  |
|  <b>CleanBnB</b>                                            | <b>CleanBnB</b> opera su oltre 30 località in Italia, con stay medio 2-3 giorni. A differenza dei competitor, CleanBnB si occupa esclusivamente della gestione di affitti brevi.                                               |  |  |  |

### 6.3 Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente

L'attività del Gruppo inizia nel 2015, nel contesto dell'incubatore di start-up Seed, presso cui avviene il primo sviluppo del progetto CleanBnB con i primi test dei servizi da offrire i propri clienti e lo sviluppo, quindi, di quelli che diverranno successivamente il pacchetto base e il pacchetto full, sul mercato milanese.

La costituzione di CleanBnB S.r.l. avviene poi nel 2016. Successivamente alla costituzione, al fine di raccogliere le risorse finanziarie necessarie allo sviluppo dell'Emittente, viene realizzato un primo aumento di capitale, per una prima tranche riservato a *business angel* già soci dell'incubatore Seed e per una seconda *tranche*



destinato anche alla sottoscrizione da parte di soggetti terzi. In particolare, tale aumento di capitale viene realizzato in parte mediante l'offerta a terzi specificamente individuati dall'organo amministrativo di sole quote di categoria A, in parte mediante l'offerta di quote di categoria A e di quote di categoria B, non dotate di diritti di voto e prelazione, a soggetti non previamente individuati, sia investitori professionali che privati, cui l'offerta è rivolta tramite una piattaforma di *equity crowdfunding*. In seguito a tale primo *round* di *crowdfunding* vengono raccolti Euro 127 mila e fanno il loro ingresso nella compagine sociale 99 nuovi soci. Al fine di ricorrere all'*equity crowdfunding*, l'Emittente ha adottato uno statuto caratterizzato da specifiche disposizioni in materia di trasparenza e tutela dei soci di minoranza, come richiesto dal “*Regolamento sulla raccolta di capitali di rischio mediante portali on-line*” adottato da Consob con delibera n. 18592 del 26 giugno 2013.

A livello operativo, vengono sviluppate le attività a Milano e vengono avviate le attività del Gruppo a Venezia, Firenze e Roma. Viene inoltre sottoscritta una quota pari al 15% del capitale di CleanBnB Veneto S.r.l., al fine di svolgere attività ausiliarie a quelle dell'Emittente in tale regione.

Nel corso del 2017, l'Emittente raccoglie ulteriori risorse tramite un aumento di capitale in due *tranche*. Nel primo semestre di tale anno viene realizzata una *tranche* riservata tramite BacktoWork24, piattaforma per l'investimento in *start-up* da parte di investitori. Nel secondo semestre viene eseguita un'ulteriore *tranche*. Tramite tali operazioni entrano nella compagine sociale ulteriori investitori specializzati nell'investimento in *start-up* nonché investitori dotati di competenze nel settore di attività del Gruppo, la cui partecipazione all'impresa sociale in veste di soci costituisce dunque una risorsa per l'Emittente. Tali due aumenti di capitale consentono di raccogliere circa Euro 100 mila ciascuno.

Per quanto concerne la crescita dell'attività, nel corso del 2017 procede l'espansione con l'avvio dell'operatività in nuove sedi (circa 30 città) e lo sviluppo di un modello di operatività stagionale in località turistiche specifiche.

Nel corso del 2018, viene realizzato un secondo *round* di raccolta di risorse tramite portale di *equity crowdfunding*, destinato sia ai soci preesistenti che a nuovi soci, che costituisce dunque il terzo aumento di capitale dalla costituzione della Società, tramite cui fanno ingresso nella compagine sociale oltre 200 soci, anche in questo caso mediante offerta di quote A e di quote B. La raccolta finale è di Euro 500 mila. In quest'anno inoltre viene avviata una campagna commerciale a livello nazionale e viene implementata la piattaforma gestionale che costituisce uno degli elementi cardine del modello di *business* del Gruppo. Vengono inoltre costituite le due controllate CleanBnB Roma S.r.l. e CleanBnB Real Estate S.r.l..

Nel corso dei primi mesi del 2019 il Gruppo ha provveduto al lancio di una piattaforma diretta di prenotazioni per i *guest* tramite il sito [www.cleanbnb.net](http://www.cleanbnb.net) nonché al

rinnovamento della piattaforma riservata agli *host* clienti.

Nel corso del 2019 viene inoltre avviato il processo di quotazione su AIM Italia. In data 24 maggio 2019 l'Assemblea dei soci ha deliberato l'approvazione del progetto di quotazione delle Azioni e dei Warrant su AIM Italia.

Dal 1° luglio 2019 la Società è iscritta nell'apposita sezione speciale del Registro delle Imprese in qualità di PMI innovativa.

#### **6.4 Strategia e obiettivi**

La strategia di crescita del Gruppo sarà perseguita attraverso le seguenti linee strategiche, che si focalizzano su una crescita organica:

**Ampliamento del numero di immobili in gestione mediante posizionamento del marchio, promuovendo *brand awareness*.** La *brand awareness* assume particolare rilievo sia nei confronti degli *host*, che avranno così una maggiore consapevolezza dei servizi offerti dal Gruppo, sia nei confronti dei *guest*, che in un contesto di strutture non caratterizzate da un *rating* ufficiale possono fare affidamento sulla qualità di gestione degli affitti garantita da CleanBnB.

In particolare, il Gruppo stima che entro il 2025 più di 250.000 immobili saranno disponibili all'affitto a breve termine nel mercato italiano. L'obiettivo è quello di arrivare a 10.000 immobili gestiti entro il 2025, con 100 località gestite e una media di 100 immobili gestiti per località, giungendo dunque a una quota di mercato pari al 3,5-4%. Il Gruppo immagina di individuare 100 località strategiche divise in Tier sulla base del numero di immobili attivi es. Tier 1: città come Roma, Milano, Firenze, Venezia; Tier 2 città quali Lucca, Catania, Verona, Olbia, Lecce; Tier 3 città come Trieste, Agrigento, Viareggio, Rimini; Tier 4 città come Treviso, Modena, Ferrara, Viterbo). Inoltre il Gruppo ha intenzione di espandersi anche fuori dall'Italia, in Paesi come Spagna, Francia e Croazia, con attenzione a città con oltre 5.000 immobili già attivi, ma non sulle grandi città già affollate.

**Incremento delle risorse umane** a livello centralizzato (funzioni di reservation/property management), in particolare investendo nel sistema di gestione dei ricavi e delle prenotazioni, così da migliorare l'interazione con i *guest*, e a livello locale (risorse commerciali e di gestione operativa), anche per consentire un'efficiente gestione della crescita prospettata, fornendo servizi efficienti ai *guest* e consentendo un'efficiente acquisizione e gestione di sempre nuovi immobili.

**Ulteriore evoluzione e sviluppo del *software***, soprattutto per la funzione di Revenue Management. In particolare, il software, nei programmi del Gruppo, a partire dall'attuale sito [www.cleanbnb.net](http://www.cleanbnb.net), consentirà una gestione più efficiente anche del processo di ricerca di *host* interessati ai servizi del Gruppo, in modo da migliorare sia i

contenuti informativi e formativi presenti sul sito che il posizionamento dello stesso e il *marketing* effettuato tramite esso. Consentirà inoltre prenotazioni più facili e veloci, la prenotazione in più lingue e con più valute, un'integrazione del channel manager.

#### **6.5 Dipendenza dell'Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione**

Alla Data del Documento di Ammissione non si segnala, da parte del Gruppo, alcuna dipendenza da brevetti, marchi o licenze, né da contratti commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione.

#### **6.6 Fonti delle dichiarazioni dell'Emittente sulla posizione concorrenziale**

Per quanto riguarda il posizionamento competitivo del Gruppo e le fonti delle relative informazioni si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.2, del Documento di Ammissione.

#### **6.7 Principali investimenti**

##### **6.7.1 Investimenti effettuati**

Si riporta di seguito il dettaglio degli investimenti in attività immateriali e materiali effettuati dall'Emittente, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 e nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, iscritti tra le immobilizzazioni secondo i Principi Contabili e desunti rispettivamente dal bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2018 e dal bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017:

|                                               | <b>31/12/2018</b> | <b>31/12/2017</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Immobilizzazioni Immateriali</b>           | <b>421.233</b>    | <b>124.778</b>    |
| Costi di impianto e di ampliamento            | 24.897            | 2.364             |
| Costi di sviluppo                             | 364.580           | 122.414           |
| Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 1.156             | 0                 |
| Immobilizzazioni in corso                     | 30.600            | 0                 |
| <b>Immobilizzazioni Materiali</b>             | <b>9.397</b>      | <b>1.475</b>      |
| Altri beni                                    | 9.397             | 1.475             |
| <b>Immobilizzazioni Finanziarie</b>           | <b>375</b>        | <b>375</b>        |
| Partecipazioni in collegate                   | 375               | 375               |
| <b>Attivo fisso</b>                           | <b>431.005</b>    | <b>126.628</b>    |

##### Immobilizzazioni immateriali

Si riporta di seguito la movimentazione e il dettaglio della composizione delle 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 |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> | <b>0</b>                           | <b>0</b>          | <b>0</b>                                       | <b>0</b>                                        | <b>0</b>                            |
| Costo                             | 3.694                              | 129.330           | 0                                              | 0                                               | 133.024                             |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.330                              | 6.916             | 0                                              | 0                                               | 8.246                               |
| <b>Valore di bilancio</b>         | <b>2.364</b>                       | <b>122.414</b>    | <b>0</b>                                       | <b>0</b>                                        | <b>124.778</b>                      |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                    |                   |                                                |                                                 |                                     |
| Incrementi per acquisizioni       | 26.303                             | 301.622           | 1.200                                          | 30.600                                          | 359.725                             |
| Ammortamento dell'esercizio       | 3.770                              | 59.456            | 44                                             | 0                                               | 63.270                              |
| <b>Totale variazioni</b>          | <b>22.533</b>                      | <b>242.166</b>    | <b>1.156</b>                                   | <b>30.600</b>                                   | <b>296.455</b>                      |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                    |                   |                                                |                                                 |                                     |
| Costo                             | 29.997                             | 430.952           | 1.200                                          | 30.600                                          | 492.749                             |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 5.100                              | 66.372            | 44                                             | 0                                               | 71.516                              |
| <b>Valore di bilancio</b>         | <b>24.897</b>                      | <b>364.580</b>    | <b>1.156</b>                                   | <b>30.600</b>                                   | <b>421.233</b>                      |

I “Costi di impianto e ampliamento” includono prevalentemente le spese notarili sostenute per la costituzione della Società ed i costi sostenuti per l’aumento di capitale sociale attraverso lo strumento del *crowdfunding*.

La voce “Costi di sviluppo” include i costi sostenuti dalla Società 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 management, il CRM, Business Intelligence, booking engine 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 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).

Nella voce “Concessioni, licenze, marchi e diritti simili” sono inclusi i costi sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

#### Investimenti in immobilizzazioni immateriali effettuati nel 2017

Nel corso del 2017, l’Emittente ha effettuato investimenti pari ad Euro 129.331, in costi di sviluppo relativi ad attività di sviluppo ed implementazione del software gestionale e costi del personale operativo che ha collaborato allo sviluppo.

### Immobilizzazioni materiali

Si riporta di seguito la movimentazione e il dettaglio della composizione della voce “Altri beni”:

|                                   | <b>Attrezzature elettroniche</b> | <b>Autovetture</b> | <b>Totale immobilizzazioni materiali</b> |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------------------------------|
| <b>Valore di inizio esercizio</b> | <b>0</b>                         | <b>0</b>           | <b>0</b>                                 |
| Costo                             | 1.647                            |                    | 1.647                                    |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 172                              |                    | 172                                      |
| <b>Valore di bilancio</b>         | <b>1.475</b>                     | <b>0</b>           | <b>1.475</b>                             |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>  |                                  |                    |                                          |
| 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                                    |
| <b>Valore di fine esercizio</b>   |                                  |                    |                                          |
| Costo                             | 8.250                            | 3.267              | 11.517                                   |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | 1.435                            | 685                | 2.120                                    |
| <b>Valore di bilancio</b>         | <b>6.815</b>                     | <b>2.582</b>       | <b>9.397</b>                             |

### Investimenti in immobilizzazioni materiali effettuati nel 2017

Nel corso del 2017, l’Emittente ha effettuato investimenti, per Euro 1.647, per l’acquisto di computer e attrezzature d’ufficio.

### Immobilizzazioni finanziarie

Le “Partecipazioni in imprese collegate”, voce invariata rispetto allo scorso anno, sono rappresentate dalla partecipazione detenuta in CleanBnB Veneto S.r.l. pari al 15% del capitale sociale per Euro 375.

#### **6.7.2 Investimenti in corso di realizzazione**

Gli investimenti in corso di realizzazione pari ad Euro 30.600 al 31 dicembre 2018 e si riferiscono principalmente ai costi sostenuti per l’attività di quotazione.

#### **6.7.3 Informazioni riguardanti le *joint venture* e le imprese in cui l’Emittente detiene una quota di capitale tale da avere un’incidenza notevole**

Alla Data del Documento di Ammissione, non vi sono imprese in cui l’emittente detiene una quota di capitale tale da poter avere un’incidenza notevole sulla valutazione delle attività e passività, della situazione finanziaria o dei profitti e delle perdite dell’emittente stesso.

#### **6.7.4 Descrizione di eventuali problemi ambientali che possono influire**

**sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali da parte dell'Emittente**

In considerazione della tipologia di attività svolta dall'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, la Società non è a conoscenza di alcun problema ambientale inerente allo svolgimento della propria attività.

## **7 STRUTTURA ORGANIZZATIVA**

### **7.1 Descrizione del Gruppo cui appartiene l'Emittente**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non appartiene ad alcun gruppo.

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente è detenuto al 50,5% da GuestHost S.r.l.. Per maggiori informazioni in merito ai principali azionisti dell'Emittente si rinvia al Capitolo 13, Paragrafo 13.1 del Documento di Ammissione.

La Società ritiene di non essere soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del codice civile, in quanto: (i) le principali decisioni relative alla gestione dell'impresa dell'Emittente sono prese all'interno degli organi societari propri dell'Emittente; (ii) al Consiglio di Amministrazione dell'Emittente compete, tra l'altro, l'esame e l'approvazione dei piani strategici, industriali e finanziari e i budget dell'Emittente, l'esame e l'approvazione delle politiche finanziarie e di accesso al credito dell'Emittente, l'esame e l'approvazione della struttura organizzativa dell'Emittente, la valutazione dell'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società ; (iii) l'Emittente opera in piena autonomia rispetto alla conduzione dei rapporti con la clientela e con i fornitori, senza che vi sia alcuna ingerenza di soggetti estranei all'Emittente; (iv) GuestHost S.r.l. non esercita alcuna funzione di tesoreria accentrata a favore dell'Emittente.

### **7.2 Società partecipate dall'Emittente**

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente detiene il 100% di CleanBnB Roma S.r.l. e CleanBnB Real Estate S.r.l.. L'Emittente ha inoltre una partecipazione pari al 15% in CleanBnB Veneto S.r.l..

L'Emittente, dunque, svolge attività di direzione e coordinamento, ai sensi degli articoli 2497 e ss. del codice civile, su CleanBnB Roma S.r.l. e CleanBnB Real Estate S.r.l., detenendo su di esse il controllo ai sensi dell'art. 2359 del codice civile. In aggiunta, l'attività di direzione e coordinamento viene esercitata dall'Emittente, tra l'altro, delineando gli indirizzi strategici generali ed operativi delle stesse in termini principalmente di: (i) risultati economici e finanziari; (ii) obiettivi industriali e di investimento; (iii) politiche commerciali e di *marketing*, nonché mediante l'elaborazione di procedure e linee guida e la nomina degli organi sociali. Inoltre, l'Emittente svolge a favore di CleanBnB Roma S.r.l. e CleanBnB Real Estate S.r.l. prestazioni di servizi in campo amministrativo, informatico e legale.

Le disposizioni del Capo IX del Titolo V del Libro V del codice civile (articoli 2497 e seguenti del codice civile) prevedono, tra l'altro: (i) una responsabilità diretta della società che esercita attività di direzione e coordinamento nei confronti dei soci e dei creditori sociali delle società soggette alla direzione e coordinamento (nel caso in cui la

società che esercita tale attività – agendo nell’interesse imprenditoriale proprio o altrui in violazione dei principi di corretta gestione societaria e imprenditoriale delle società medesime – arrechi pregiudizio alla redditività e al valore della partecipazione sociale ovvero cagioni, nei confronti dei creditori sociali, una lesione all’integrità del patrimonio della società); tale responsabilità non sussiste quando il danno risulta: (a) mancante alla luce del risultato complessivo dell’attività di direzione e coordinamento; ovvero (b) integralmente eliminato anche a seguito di operazioni a ciò dirette. La responsabilità diretta della società che esercita attività di direzione e coordinamento è, inoltre, sussidiaria (essa può essere, pertanto, fatta valere solo se il socio e il creditore sociale non sono stati soddisfatti dalla società soggetta all’attività di direzione e coordinamento) e può essere estesa, in via solidale, a chi abbia comunque preso parte al fatto lesivo e, nei limiti del vantaggio conseguito, a chi ne abbia consapevolmente tratto beneficio; (ii) una responsabilità degli amministratori della società oggetto di direzione e coordinamento che omettano di porre in essere gli adempimenti pubblicitari di cui all’articolo 2497-*bis* del codice civile, per i danni che la mancata conoscenza di tali fatti rechi ai soci o a terzi; e (iii) specifiche ipotesi di recesso a favore di soci di società sottoposte a direzione e coordinamento (cfr. l’art. 2497-quater del Codice Civile).

Per quanto riguarda i finanziamenti effettuati a favore della controllata da chi esercita attività di direzione e coordinamento nei suoi confronti o da altri soggetti ad essa sottoposti si noti quanto segue: (i) i finanziamenti – in qualunque forma effettuati – concessi in un momento in cui, anche in considerazione del tipo di attività esercitata dalla società, risulta un eccessivo squilibrio dell’indebitamento rispetto al patrimonio netto oppure una situazione finanziaria della società nella quale sarebbe ragionevole un conferimento, sono considerati finanziamenti postergati, con conseguente rimborso postergato rispetto alla soddisfazione degli altri creditori; e (ii) qualora il rimborso di detti finanziamenti intervenga nell’anno precedente la dichiarazione di fallimento, i finanziamenti devono essere restituiti.



## 8 CONTESTO NORMATIVO

Si indicano di seguito le principali disposizioni legislative e regolamentari maggiormente rilevanti applicabili all'attività del Gruppo.

Nello svolgimento della sua attività, l'Emittente ritiene di operare conformità alla normativa e non è, alla Data del Documento di Ammissione, a conoscenza di eventuali modifiche alle suddette normative che possano avere significativi impatti sull'operatività aziendale.

### *Locazioni brevi*

Si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online. A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione. Tale previsione si applica anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite. L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi a tali contratti è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati. Per assicurare il contrasto all'evasione fiscale, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti richiamati, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabilite le disposizioni attuative, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario. L'Agenzia delle entrate stipula, senza oneri a carico della stessa né del bilancio dello Stato, convenzioni con i soggetti che utilizzano in Italia i marchi di portali di intermediazione on-line al

fine di definire le modalità di collaborazione per il monitoraggio delle locazioni concluse attraverso l'intermediazione dei medesimi portali.

### ***Protezione dati personali***

La normativa in materia di protezione dei dati personali è definita dal D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, come modificato dal D. Lgs n. 101/2018, (“**Codice della Privacy**”), e dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 “relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE” (“**GDPR**”).

Il GDPR, che ha trovato applicazione a partire dal 25 maggio 2018, detta una disciplina uniforme in tutta l’Unione Europea con riferimento alla materia della protezione dei dati personali. Il GDPR, che introduce alcune significative novità rispetto alla disciplina precedente (tra tutte, l’obbligo per taluni soggetti di nominare un responsabile della protezione dei dati - il c.d. “DPO” -, di istituire un registro delle attività di trattamento, di effettuare in relazione ai trattamenti che presentano rischi specifici una valutazione d’impatto sulla protezione dei dati, etc.) sostituisce, almeno parzialmente, la normativa dettata dal Codice della Privacy. Ad ulteriore corredo del GDPR, inoltre, è stato adottato da parte del Governo italiano un decreto legislativo (vedi *infra*) diretto ad armonizzare la disciplina nazionale con le disposizioni del GDPR e ad integrare queste ultime, nella misura consentita dal GDPR stesso. Il GDPR prevede, in particolare:

- sanzioni massime applicabili più elevate, fino all’importo maggiore tra (i) Euro 20 milioni o (ii) il 4% del fatturato globale annuale per ciascuna violazione, a fronte delle sanzioni, inferiori a Euro 1 milione, previste dall’attuale regolamentazione;
- requisiti più onerosi per il consenso, in quanto quest’ultimo dovrà sempre essere espresso mentre il consenso implicito è talvolta ritenuto sufficiente dall’attuale regolamentazione, nonché requisiti formali e sostanziali più stringenti delle informative fornite agli interessati;
- diritti degli interessati rafforzati, ivi incluso il “diritto all’oblio”, che prevede, in alcune circostanze, la cancellazione permanente dei dati personali di un utente, nonché il diritto di chiedere al titolare del trattamento l’accesso ai dati personali o la rettifica o la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano, o di opporsi al trattamento di tali dati, oltre al diritto alla portabilità dei dati.

Al fine di porre in essere le iniziative idonee ad assicurare il rispetto delle predette nuove previsioni normative è necessario avviare specifiche attività di mappatura dei processi aziendali così da individuare le aree di criticità e implementare le procedure interne. Pertanto è necessario apportare modifiche significative alla modalità di

raccolta, elaborazione e archiviazione dei dati personali, quali ad esempio redigere nuove informative sul trattamento dei dati, revisionare le *policy* aziendali in tema di trattamento dei dati aziendali, effettuare un modello di mappatura di tutti i dati trattati dall'azienda, nominare dei responsabili esterni e dei titolari autonomi del trattamento.

In data 19 settembre 2018 è entrato in vigore il Decreto Legislativo n. 101 del 10 agosto 2018, recante disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del GDPR. Tale decreto ha modificato in buona parte il Codice della Privacy, introducendo e aggiornando – in misura più rigida - anche le sanzioni penali, in aggiunta a quelle previste dal GDPR. Per espressa disposizione di tale decreto legislativo, i provvedimenti del Garante restano validi se e nella misura in cui siano compatibili con il GDPR.

## **9 INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE**

### **9.1 Tendenze recenti sull'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita**

Alla data del Documento di Ammissione, all'Emittente non risultano particolari informazioni su tendenze che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente medesimo.

### **9.2 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso**

Alla data del Documento di Ammissione, all'Emittente non risultano particolari informazioni su tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente medesimo.

## 10 PREVISIONI E STIME DEGLI UTILI

### 10.1 Principali presupposti sui quali sono basati gli Obiettivi Stimati della società

Il Piano Industriale 2019-2025, approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 18 giugno 2019, è stato predisposto in accordo con i Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), omogenei a quelli utilizzati dall'Emittente per la redazione del bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2018, documento da cui sono tratte le informazioni finanziarie selezionate contenute nella Sezione Prima, Capitolo 3, del Documento di Ammissione.

Il Piano si riferisce al periodo 2019-2021 ed è basato su ipotesi concernenti eventi futuri per loro natura soggetti ad incertezza e quindi non controllabili da parte degli amministratori. Il Piano è stato redatto in ottica “post money”, prendendo in considerazione i proventi dall'aumento di capitale derivante dall'operazione di quotazione delle azioni ordinarie e warrant al mercato AIM Italia previsto pari a 2,5 milioni di Euro entro luglio 2019.

Le previsioni dei risultati degli esercizi 2019, 2020 e 2021 inseriti nel Piano Industriale (gli “**Obiettivi Stimati 2019-2021**”) sono inoltre basati su un insieme di azioni già intraprese i cui effetti però si manifesteranno nel futuro e su un insieme di stime ed ipotesi relative alla realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte degli amministratori dell'Emittente. Tali stime e ipotesi includono, tra le altre, assunzioni ipotetiche, soggette ai rischi ed alle incertezze che caratterizzano l'attuale scenario macroeconomico, relative ad eventi futuri ed azioni degli amministratori che non necessariamente si verificheranno e ad eventi ed azioni sui quali gli amministratori non possono, o possono solo in parte, influire circa l'andamento delle principali grandezze patrimoniali ed economiche o di altri fattori che ne influenzano l'evoluzione (nel complesso le “**Assunzioni Ipotetiche**”). Va quindi evidenziato che, a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati potrebbero essere significativi, anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle assunzioni ipotetiche effettivamente si verificassero. A riguardo sono state svolte opportune analisi di sensitività sulle principali assunzioni che hanno confermato la ragionevolezza delle stesse.

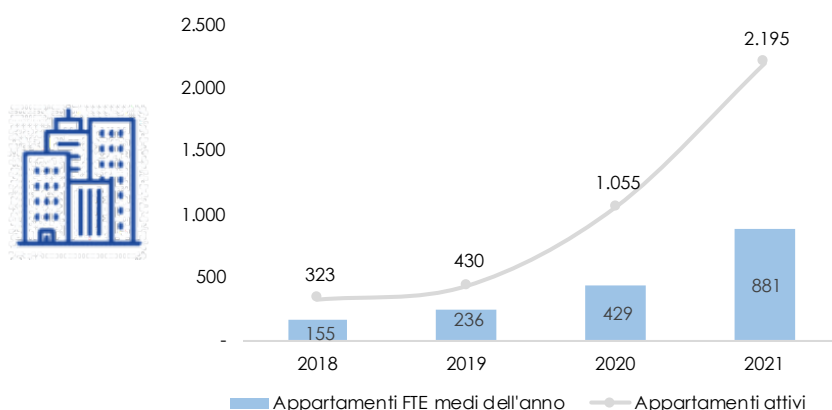
L'elaborazione del Piano e degli Obiettivi Stimati 2019-2021 in esso contenuti si basa sulle seguenti principali Assunzioni Ipotetiche, presentate nel dettaglio nel successivo Capitolo 10, Paragrafo 10.2 del Documento di Ammissione:

1. realizzazione dell'aumento di capitale derivante dall'operazione di quotazione delle azioni e warrant della Società al mercato AIM Italia per un importo minimo lordo pari a 2,5 milioni di Euro entro luglio 2019;

2. crescita del mercato dell'affitto breve sia in termini di appartamenti attivi sia in termini di arrivi turistici, sulla base delle stime di crescita attese confermate da ricerche di mercato;
3. incremento del portafoglio immobili dovuto sia al numero di appartamenti attivi sul mercato sia alla capacità dell'Emittente di implementare strategie commerciali adeguate ad acquisire nuovi appartamenti;
4. espansione in nuove località, sia in Italia sia all'estero, dovuto alla capacità dell'Emittente di attivare nuove piazze, nelle quali non è ancora riconosciuto come *brand*.

Di seguito è descritta l'evoluzione del portafoglio immobili tra il 2018 e il 2021, precisando gli appartamenti attivi, da intendersi come gli appartamenti effettivamente a reddito, e gli appartamenti *Full Time Equivalent*, da intendersi come gli appartamenti attivi *online* per 12 mesi.

#### Evoluzione portafoglio immobili CleanBnB 2018-2021



## 10.2 Previsioni

Sulla base delle ipotesi descritte nel precedente Paragrafo 10.1, i principali dati economici previsionali per il periodo di Piano 2019-2021 sono i seguenti:

|                         | Consuntivo<br>al<br>31/12/2018 | Previsioni<br>al<br>31/12/2019 | Previsioni<br>al<br>31/12/2020 | Previsioni<br>al<br>31/12/2021 |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Valore della produzione | 1.539.208                      | 2.756.537                      | 5.609.724                      | 11.992.392                     |
| EBITDA *                | (374.636)                      | (1.082.987)                    | (722.541)                      | 224.244                        |

|                      |           |           |           |         |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| EBITDA<br>Adjusted** | (229.383) | (482.987) | (722.541) | 224.244 |
| Risultato netto      | (324.225) | (868.034) | (503.301) | 104.062 |

(\*) EBITDA o Margine Operativo Lordo indica il risultato prima degli oneri finanziari, delle imposte, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e delle componenti straordinarie di reddito. EBITDA rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima delle scelte di politica degli ammortamenti e della valutazione di esigibilità dei crediti commerciali. L'EBITDA così definito rappresenta l'indicatore utilizzato dagli amministratori della Società per monitorare e valutare l'andamento operativo dell'attività aziendale. Siccome l'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità, non deve essere considerato una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione qui applicato potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre entità e quindi non risultare con esse comparabile.

(\*\*) EBITDA Adjusted rappresenta l'EBITDA al netto delle spese non ricorrenti.

### Valore della produzione

Il Piano, dopo una prima fase di start-up, prevede nel periodo 2019-2021 un'importante evoluzione, con un tasso di crescita annuale medio (CAGR) dei ricavi pari a 108,6% in ragione delle previsioni dello sviluppo del mercato di riferimento e della capacità prevista dall'Emittente di acquisire ulteriori immobili in portafoglio, espandendosi in nuove località.

Nella stima dei ricavi si è ipotizzato che nell'arco di Piano:

- la Service fee media si attesti intorno al 27% degli incassi totali;
- la Cleaning fee media si attesti intorno a circa Euro 33 per soggiorno;
- la Maintenance fee media si attesti intorno a circa Euro 2 per soggiorno.

### Costi per servizi

Sono stimati in crescita passando da Euro 866.344 nel 2019 ad Euro 3.536.918 nel 2021. Tale incremento è direttamente imputabile alla crescita dei ricavi ipotizzata a seguito dell'incremento del numero di soggiorni ed acquisizione di ulteriori immobili in portafoglio.

La voce si compone di servizi di pulizia e lavanderia (stimati pari ad Euro 40 per soggiorno, a cui viene applicato un fattore di riduzione mensile dello 0,25%) e servizi di manutenzione (ipotizzati pari ad Euro 2 per soggiorno).

### Costi per godimento beni di terzi

Sono stimati in crescita passando da Euro 95.419 nel 2019 ad Euro 397.740 nel 2021. Tale voce comprende sia i canoni di locazione dello stabile presso cui l'Emittente ha la propria sede legale e operativa sia i canoni di locazione degli uffici locali che si prevede di prendere in locazione conseguentemente all'apertura di nuove piazze.

#### Costi del personale

Sono stimati in crescita passando da Euro 1.294.978 nel 2019 ad Euro 3.876.309 nel 2021. L'incremento del costo del personale riflette l'inserimento di nuove risorse che coinvolge tutti i livelli contrattuali (*Top Management, Middle Management, Revenue Managers, Property Managers, City Managers e Key Holders*). Il costo del personale relativo ai City Managers e Key Holders, è stato considerato semi variabile e risulta essere in aumento per effetto della previsione di un maggior numero di soggiorni.

Complessivamente, si prevede che il numero di FTEs passi da 37 nel 2019 a 97 nel 2021.

#### Ammortamenti e svalutazioni

Sono stimati in crescita passando da Euro 184.216 nel 2019 ad Euro 285.193 nel 2021. Tale voce è stimata in modo puntuale considerando gli investimenti previsti a Piano in attività di ricerca e sviluppo.

In considerazione di quanto sopra descritto, il Piano prevede un EBITDA negativo di circa Euro 1.082.987 nel 2019, mentre risulta positivo nel 2021 per Euro 224.244 migliaia.

Con riferimento a quanto sopra il piano prevede altresì spese non ricorrenti previste nel 2019 pari ad Euro 600.000 che l'Emittente ipotizza di sostenere per realizzare l'aumento di capitale previsto pari ad Euro 2.500.000.

Sulla base delle ipotesi descritte nel precedente Paragrafo 10.1, i principali dati patrimoniali per il periodo di Piano 2019-2021 sono i seguenti:

|                                       | <b>Consuntivo al<br/>31/12/2018</b> | <b>Previsioni al<br/>31/12/2019</b> | <b>Previsioni al<br/>31/12/2020</b> | <b>Previsioni al<br/>31/12/2021</b> |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Capitale investito<br/>Netto *</b> | <b>(100.339)</b>                    | <b>556.061</b>                      | <b>238.912</b>                      | <b>(938.864)</b>                    |
| Posizione<br>Finanziaria Netta **     | (445.683)                           | (1.421.249)                         | (1.235.097)                         | (2.516.936)                         |
| <b>Patrimonio Netto</b>               | <b>345.344</b>                      | <b>1.977.310</b>                    | <b>1.474.009</b>                    | <b>1.578.072</b>                    |

(\*) Il Capitale Investito Netto è dato dalla somma di Capitale Circolante Netto ed Attivo Fisso al netto delle passività a lungo termine. Poiché il Capitale Investito Netto non è identificato come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità, il criterio di determinazione qui applicato potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e quindi



non comparabile.

(\*\*) La Posizione Finanziaria Netta (PFN), secondo la definizione utilizzata dalla Società è conforme a quanto previsto dal paragrafo 127 delle raccomandazioni del CESR/05-054b e in conformità con le raccomandazioni ESMA/2013/319 (l'“Indebitamento Finanziario Netto”). 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. Poiché la posizione finanziaria netta non è identificata come misura contabile nell'ambito dei Principi Contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità, il criterio di determinazione qui applicato potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri e quindi non comparabile.

### **Capitale investito netto**

Il capitale investito netto è stimato nel 2019 per Euro 556.061, nel 2020 per Euro 238.912 e nel 2021 negativo per Euro 938.864. La variazione è dovuta da un lato agli investimenti che saranno sostenuti per lo sviluppo del *software* gestionale dall'altra è tuttavia controbilanciata dalla dinamica del capitale circolante netto che risulta negativo nel periodo 2019-2021.

In particolare, nell'arco di Piano sono previsti investimenti pari ad Euro 625.592 nel 2019 (di cui Euro 42.342 per lo sviluppo del *software*, Euro 583.250 relativi ai costi di IPO), ad Euro 204.267 nel 2020 e ad Euro 300.619 nel 2021.

Per quanto riguarda il capitale circolante netto, nel 2019 risulta essere negativo per Euro 884.547, nel 2020 per Euro 1.433.061 e nel 2021 per Euro 2.609.723. Il capitale circolante netto risulta negativo nel periodo di Piano per via della dinamica anticipata degli incassi dai clienti rispetto ai pagamenti verso i fornitori e proprietari degli immobili (stimato mediamente a 30 giorni).

### **Posizione Finanziaria Netta**

Il Piano è stato redatto in ottica “*post money*”, prendendo in considerazione gli effetti dell'aumento di capitale che prevede una raccolta minima lorda di Euro 2,5 milioni entro luglio 2019. Negli esercizi 2019, 2020 e 2021 la Posizione finanziaria Netta risulta essere negativa per un importo pari a Euro 1.421.249 nel 2019, a Euro 1.235.097 nel 2020 ed a Euro 2.516.936 nel 2021 per via della gestione anticipata degli incassi dai clienti.

Alla Data del Documento di Ammissione la società non presenta affidamenti.

### **10.3 Dichiarazione degli amministratori e del Nomad ai sensi del Regolamento Emittenti AIM sulla previsione e stima degli utili**

Tenuto conto delle assunzioni esposte nel Capitolo 10, gli amministratori dell'Emittente dichiarano che gli Obiettivi Stimati 2019-2021 sono stati formulati dopo attenti ed approfonditi esami e indagini. A tal riguardo si segnala che, ai fini di quanto previsto nella scheda due, lett. D) punto iii) del Regolamento Emittenti AIM Italia, il Nomad ha confermato che è ragionevolmente convinto che gli Obiettivi Stimati 2019-2021 nel

presente Capitolo 10 sono stati formulati dopo attento e approfondito esame da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente stesso.

Fermo restando quanto sopra, in ogni caso, in considerazione dell'incertezza che caratterizza qualunque dato previsionale, gli investitori sono, nelle proprie decisioni di investimenti, tenuti a non fare indebito affidamento sugli stessi. Al riguardo si rinvia inoltre al Capitolo 4 "Fattori di Rischio" del presente Documento di Ammissione, per la descrizione dei rischi connessi all'attività della Società e del mercato in cui esso opera; il verificarsi anche di uno solo dei rischi ivi descritti potrebbe avere l'effetto di non consentire il raggiungimento degli obiettivi indicati nel Piano Industriale riportati nel presente Documento di Ammissione.

## 11 ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI

### 11.1 Organi sociali e principali dirigenti

#### 11.1.1 Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione, composto da 5 (cinque) membri, è stato nominato dall'assemblea del 10 aprile 2019 e successivamente integrato in data 24 maggio 2019 e rimarrà in carica sino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021.

I membri del Consiglio di Amministrazione sono indicati nella tabella che segue.

| Nome e cognome    | Età | Carica                                                                 | Ruolo                     |
|-------------------|-----|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Francesco Zorgno  | 45  | Presidente del Consiglio di Amministrazione<br>Amministratore Delegato | Consigliere esecutivo     |
| Tatiana Skachko   | 35  | Amministratore delegato                                                | Consigliere esecutivo     |
| Enrico Calabretta | 47  | Amministratore                                                         | Consigliere non esecutivo |
| Fabio Cannavale   | 54  | Amministratore                                                         | Consigliere non esecutivo |
| Roberta Dell'Apa  | 55  | Amministratore Indipendente                                            | Consigliere indipendente  |

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta dal Registro delle Imprese.

Si riporta un breve *curriculum vitae* dei membri del Consiglio di Amministrazione:

#### Francesco Zorgno

Francesco Zorgno è nato a Torino il 4 aprile 1974 e ha conseguito nel 1999 la laurea magistrale in ingegneria gestionale presso l'Università degli studi di Udine, nonché nel 2007 la laurea in economia aziendale presso la stessa università. Dal 2012 al 2015 è asset manager e amministratore delegato presso Electrawinds Italia S.p.A.. È stato ed è inoltre amministratore e socio di numerose società nel settore dell'asset management e delle start-up, nonché socio e vice presidente di associazioni di Business Angel.

#### Tatiana Skachko

Tatiana Skachko è nata a Smolevici (Bielorussia) il 4 febbraio 1984 e ha conseguito la laurea in lettere moderne presso l'Università Statale bielorusa di Minsk nel 2006. Dal 2005 al 2006 ha inoltre frequentato un corso di management del turismo e nel 2011 un corso di gestione alberghiera e restaurazione. Negli anni 2005-2006 inizia la sua attività professionale come import export manager presso Heureka Prezoptic Servis Ltd. Dal

2006 al 2011 è Import Manager presso Skyfruit Ltd. e successivamente è secondo maitre presso Ristorante Bistro De Luxe di Minsk (2011-2012) e Maitre presso The Black Door (Minsk). Dal 2016 inizia la sua attività come general manager dell'Emittente.

### **Enrico Calabretta**

Enrico Calabretta è nato a Catania il 20 settembre 1971 e ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Cattolica di Milano (1995). Dal 2000 è dottore commercialista e revisore contabile, iscritto all'albo di Milano e Lodi. Negli anni 1997-2008 è partner presso lo Studio Lori & Associati di Milano. Successivamente è partner presso BVS Avvocati e commercialisti di Milano (2008-2010). Dal 2010 a oggi è fondatore e partner presso lo Studio di ICFC di Milano. È componente degli organi sociali di numerose società. Svolge inoltre attività di *mentoring* per progetti di start-up.

### **Fabio Cannavale**

Fabio Cannavale è nato a Milano il 18 aprile 1965. Ha conseguito la laurea in ingegneria al Politecnico di Milano e un master in Business Administration alla INSEAD Business School in Francia. All'inizio della sua carriera lavorativa ha svolto la professione di consulente, lavorando prima in ATKearney e poi in McKinsey&Company. Negli ultimi anni 15 anni è cofondatore prima di eDreams Italia e poi di volagratis.com, fino a costruire l'attuale lastminute.com group. Nell'autunno 2017 è fondatore di Destination Italia, piattaforma turistica online. Nel medesimo anno, in collaborazione con Intesa San Paolo e Discovery Italia, promuove B Heroes, un percorso di business per start-up italiane. In diretta partecipazione con B Heroes, è co-fondatore di Boost Heroes, società venture capital formata da più di 40 membri tra investitori e business angels.

### **Roberta Dell'Apa**

Roberta Dell'Apa è nata a Castellanza (VA) l'11 luglio 1963 e ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano (1995). Dal 1999 è dottore commercialista iscritto all'albo di Milano. Dal 2000 è revisore legale iscritto all'Albo dei revisori legali presso il MEF. Dal settembre 2010 al febbraio 2017, ha ricoperto il ruolo di Presidente dell'Associazione Italiana Dottori Commercialisti – AIDC – prima della sezione di Milano e poi in quella Nazionale. È componente degli organi sociali di diverse società.

### Poteri attribuiti all'Amministratore Delegato

In data 18 giugno 2019 il Consiglio di Amministrazione ha nominato Francesco Zorgno Amministratore Delegato della società, attribuendo allo stesso, oltre alla firma sociale e alla rappresentanza legale della Società che gli spettano a norma di legge e di statuto

di fronte a qualunque autorità giudiziaria ed amministrativa e di fronte a terzi, tutti i poteri di ordinaria amministrazione inerenti lo scopo sociale, con facoltà di subdelega, con la espressa esclusione di quanto attribuito in via esclusiva al consiglio di amministrazione, ivi inclusi i seguenti poteri:

#### ATTIVITÀ GESTIONALE GENERICA

- (a) rappresentare la Società mandante per eseguire operazioni presso gli Uffici delle Regioni, Province, Comuni, presso gli Uffici doganali, le PP. TT., le FF. SS. ed altri Enti ed Uffici Pubblici, nonché presso le imprese di trasporto in genere, con facoltà di rilasciare debite quietanze di liberazione, dichiarazioni di scarico e consentire vincoli e svincoli, inoltrando reclami e ricorsi per qualsiasi titolo o causa, facendo azione di danno ed esigendo gli eventuali indennizzi.
- (b) rappresentare la Società nei rapporti con istituti assicurativi e previdenziali, enti pubblici e amministrazioni dello Stato per la sottoscrizione di denunce periodiche concernenti dati ed informazioni sul personale occupato, sulle retribuzioni corrisposte, ivi comprese le dichiarazioni previste dalla legge sulle contribuzioni dovute per la revisione ed il concordato di premi assicurativi, per la contestazione di provvedimenti promossi da organi di controllo degli enti e dello Stato;
- (c) rappresentare la Società dinanzi all'autorità giudiziaria ordinaria, in tutti i giudizi relativi a controversie individuali di lavoro, con il potere di transigere e conciliare e con facoltà di farsi sostituire nominando all'uopo procuratori speciali, ed in materie di previdenza ed assistenza obbligatoria ed infortunistica in genere innanzi al magistrato per essere liberamente interrogato, con espressa facoltà di conciliare e transigere le controversie, giusto il disposto di cui all'art. 420 c.p.c. modificato con legge 11 agosto 1973, n. 533, costituirsi parte civile in nome e per conto della Società;
- (d) rappresentare la Società innanzi ad autorità di pubblica sicurezza, organizzazioni sindacali o vigili del fuoco, facendo le dichiarazioni, le denunce e i reclami che si rendano opportuni. Espletare qualsivoglia pratica presso il ministero dei trasporti, la motorizzazione civile, gli uffici prefettizi, l'Automobile Club d'Italia, gli uffici del pubblico registro automobilistico, facendo le dichiarazioni, le denunce e i reclami che si rendano opportuni;
- (e) intervenire alle assemblee di società partecipate in qualità di legale rappresentante della società, nonché conferire, se del caso, deleghe per la partecipazione a dette assemblee;

#### CONTRATTI

- (f) rappresentare la Società nelle trattative e conclusioni di contratti aziendali;
- (g) stipulare contratti di vendita di tutti i prodotti ed i servizi aziendali concordando prezzi e condizioni nei confronti di qualunque compratore o cliente, persona fisica o giuridica, pubblica o privata, in Italia o all'estero, anche rappresentando la Società

nello svolgimento di tutte le pratiche attinenti le operazioni di temporanea importazione, temporanea esportazione, reimportazione e riesportazione;

- (h) stipulare, modificare, risolvere contratti di mediazione, commissione, spedizione, agenzia con o senza deposito e concessioni di vendita, con qualsiasi persona fisica o giuridica, pubblica o privata, in Italia o all'estero;
- (i) concorrere ad aste e gare di appalto indette da amministrazioni statali e parastatali, regionali, provinciali e comunali per la fornitura di prodotti oggetto dell'attività sociale, presentare le offerte e firmare i relativi contratti;
- (j) firmare ed apporre visti sulle fatture, esigere crediti rilasciando ricevute liberatorie;
- (k) stipulare contratti per l'acquisto di beni di investimento previsti dal budget di investimenti approvato dal consiglio di amministrazione;
- (l) firmare qualsiasi documento correlato all'esecuzione di contratti con clienti e all'incasso del relativo prezzo, anche relativamente ad appalti e subappalti, come a titolo esemplificativo: dichiarazioni, autocertificazioni e documenti correlati alla responsabilità negli appalti, nonché accordi di non divulgazione di informazioni sensibili;
- (m) stipulare, con tutte le clausole opportune, compresa quella compromissoria, modificare e risolvere contratti di noleggio, trasporto, spedizione e deposito, appalto, somministrazione, opera, locazione anche finanziaria entro l'importo massimo di Euro 300.000 per singola operazione;
- (n) vendere, acquistare, anche tramite contratti di locazione finanziaria, beni materiali ed immateriali con espressa facoltà di firmare i relativi ordini di acquisto e contratti, pattuire prezzi e modalità di pagamento, stipulare, modificare e risolvere contratti di fornitura di servizi di durata annuale e pluriennale, nonché in generale compiere ogni atto e concludere ogni altro contratto necessario o utile per la gestione della Società, purché di valore unitario non superiore ad Euro 300.000 per singola operazione, e sempre che non abbia ad oggetto l'acquisto, la permuta, la vendita (di) e la costituzione di diritti reali di godimento o di garanzia (su) beni immobili della Società, partecipazioni in società o enti, aziende e rami d'azienda, marchi e brevetti, l'affitto di aziende o rami d'azienda o abbiano come controparte una parte correlata (così come definita nel relativo regolamento societario);
- (o) acquistare e vendere autoveicoli, acconsentire alla cancellazione di ipoteche e vincoli su detti autoveicoli, con o senza riscossione del relativo credito, con esonero del Conservatore del Pubblico Registro Automobilistico da ogni obbligo o responsabilità al riguardo, purché di valore unitario non superiore ad Euro 300.000;
- (p) negoziare, stipulare e sottoscrivere, in nome e per conto della Società, contratti di assicurazione per tipologia di polizza assicurativa nel medesimo esercizio sociale, contro tutti i rischi inerenti il Consiglio di Amministrazione, i dipendenti, l'oggetto e l'attività sociale, i locali occupati dalla Società, gli automezzi ed i beni e servizi

in genere utilizzati dalla Società, firmando tutti gli altri atti ad essi relativi, nonché i relativi documenti e le relative quietanze.

## LAVORO

- (q) assumere e licenziare personale dipendente della Società, escluso il personale di livello dirigenziale, stipulare e risolvere contratti individuali di lavoro e modificare condizioni e termini dei relativi contratti individuali di lavoro, nonché esercitare in relazione a tali dipendenti il potere disciplinare, definire le indennità spettanti alla cessazione del rapporto, concludere, anche in sede giudiziale, transazioni per controversie di valore superiore fino ad un massimo di Euro 300.000;
- (r) rappresentare la Società nei confronti di tutti gli istituti previdenziali ed assicurativi, provvedendo a quanto richiesto dalle disposizioni vigenti in materia di lavoro;
- (s) rappresentare la Società dinanzi gli uffici del Ministero del Lavoro, nonché dinanzi gli istituti previdenziali ed assicurativi, provvedendo a quanto necessario e segnatamente a ogni obbligo di legge concernente assicurazioni, indennità e tasse;
- (t) assicurare un'efficace gestione delle risorse umane, garantendone la motivazione, la corretta valutazione e lo sviluppo professionale; in tal senso formulare, secondo le normative vigenti e le politiche aziendali, le assunzioni, i licenziamenti, i procedimenti disciplinari, gli adeguamenti retributivi e d'organico ed ogni altra pratica inerente il rapporto di lavoro;
- (u) garantire la completa osservanza delle leggi in materia di lavoro, comprese le norme antinfortunistiche, di sicurezza ed igiene degli ambienti ed in generale sovrintendere alla gestione del personale, attribuendo allo stesso tutti i poteri per consentire tale assolvimento di incarico. Si conferisce altresì l'incarico e la responsabilità di ottemperare agli obblighi e agli adempimenti previsti dal d.lgs. 81/2008 e successive eventuali modifiche o integrazioni;
- (v) obblighi e poteri connessi al ruolo di "Datore di Lavoro" del complesso aziendale della Società, ai sensi e per gli effetti del D.lgs. n. 81 del 2008 e successive integrazioni e modificazioni (di seguito, il "D.lgs. 81/2008"), con facoltà di nominare uno o più "Datori di Lavoro Delegati" ai sensi dell'art. 16 del D.lgs. 81/2008 e di conferirgli i poteri necessari affinché possano - in nome e per conto della Società - adempiere agli obblighi in materia di prevenzione infortuni, igiene e sicurezza sul luogo di lavoro, con riferimento al complesso aziendale della Società, delegabili ai sensi e in conformità all'art. 17 del D.lgs. 81/2008. L'Amministratore Delegato dovrà qualificarsi tale nei rapporti con i lavoratori dipendenti e i terzi in relazione alla specifica normativa in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro anche in relazione alle malattie professionali;

## AMMINISTRAZIONE E FINANZA

- (w) rappresentare la Società davanti a qualsiasi ufficio dell'Amministrazione Finanziaria, Commissione Amministrativa o Tributaria, espletare qualunque pratica

riguardante imposte e tasse, firmare dichiarazioni (incluse dichiarazioni fiscali), denunce, ricorsi e memorie, concordati e transazioni in relazione a controversie di valore non superiore ad Euro 500.000;

- (x) stipulare, modificare e risolvere contratti bancari e di finanziamento in qualsiasi forma (in particolare aperture di credito, mutui, anticipazioni su titoli, fatture e merci, sconti), purché tali contratti non comportino per la Società obbligazioni, per singolo contratto, eccedenti Euro 500.000;
- (y) compiere tutte le operazioni finanziarie per l'amministrazione ordinaria e straordinaria della Società, aprire conti correnti bancari e conti correnti a nome della Società presso l'amministrazione dei conti correnti postali; eseguire prelievi, dare disposizioni di pagamento e firmare assegni a valore sui conti correnti stessi, nei limiti degli affidamenti concessi, verificare tali conti correnti ed approvare il rendiconto; per quanto concerne la sottoscrizione di disposizioni di pagamento e assegni, la delega viene concessa fino alla concorrenza dell'importo massimo, per ogni singolo assegno o disposizione di pagamento di Euro 500.000;
- (z) effettuare tutte le operazioni a credito sui conti correnti e libretti della Società presso banche, casse e istituti di credito;
- (aa) firmare tratte come traente sui clienti della Società, quietanze e titoli all'ordine, girare assegni, tratte e cambiali, ma comunque per riscuoterli e versarli nei conti correnti della Società o protestarli, offrire per lo sconto cambiali emesse dai clienti della Società all'ordine di quest'ultima e tratte emesse dalla Società sui propri clienti;
- (bb) ricevere, costituire e liberare depositi nonché rilasciare fidejussioni bancarie o assicurative e/o garanzie in genere, anche a titolo di cauzione, consentire vincoli di ogni genere, purché depositi e fidejussioni garanzie e vincoli non eccedano il valore unitario di Euro 500.000;
- (cc) concedere, contrarre, stipulare e risolvere con società appartenenti al gruppo contratti di finanziamento fruttiferi o infruttiferi per un valore massimo di Euro 500.000;
- (dd) incassare crediti della Società di qualunque natura, girare per l'incasso e quietanzare assegni, vaglia cambiari e postali, fidi di credito, contabili, cambiali e tratte all'ordine della Società o a questa girati, effetti e titoli presso banche, uffici postali ed ogni altro ufficio pubblico e privato;
- (ee) effettuare qualsiasi operazione di tesoreria e gestione della liquidità, stipulando e resolvendo ogni atto e/o contratto relativo, determinandone tutte le condizioni e convenendo tutte le clausole del caso;
- (ff) firmare le dichiarazioni, anche d'impegno, richieste dalle leggi fiscali quali: le dichiarazioni dei redditi, le dichiarazioni dei sostituti d'imposta, le dichiarazioni



IVA e/o ogni altro atto o documento occorrente per l'assolvimento di adempimenti di natura tributaria;

#### CONTENZIOSO

- (gg) presentare denunce e querele;
- (hh) nominare e revocare avvocati, arbitri, periti e amichevoli compositori, eleggere domicilio e compiere ogni ulteriore atto a tal fine necessario o anche solo opportuno, con firma singola per importi fino ad un massimo di Euro 300.000;
- (ii) promuovere atti esecutivi e conservativi, ingiunzioni, precetti, sequestri, pignoramenti, iscrizioni di ipoteche giudiziali, rendere le dichiarazioni di terzo pignorato e sequestrato con firma singola per importi fino ad un massimo di Euro 500.000;
- (jj) rappresentare la Società in giudizi di fallimento, proporre l'ammissione dei crediti al passivo, votare nei concordati, compiere tutti gli atti inerenti e conseguenti alle procedure concorsuali in cui la Società sia coinvolta per importi fino a Euro 500.000;
- (kk) transigere e conciliare ogni pendenza o controversia della Società con terzi (ad esclusione di società controllate), ivi comprese le pendenze e controversie di lavoro con operai impiegati e quadri, nominare arbitri anche amichevoli compositori e firmare i relativi atti di compromesso, purché tali atti si riferiscano a controversie o pendenze sorte o insorgende il cui valore unitario determinato e/o determinabile non ecceda Euro 500.000.

In data 18 giugno 2019 il Consiglio di Amministrazione ha nominato Tatiana Skachko amministratore delegato della società, attribuendo alla stessa inclusi i seguenti poteri, da esercitarsi con firma singola:

- (a) negoziare, sottoscrivere, cedere e risolvere qualunque tipo di contratto o accordo con enti e soggetti pubblici e privati anche in forma notarile sia come preliminare o definitivi o per persona da nominare, inclusi, a mezzo titolo esemplificativo, contratti di finanziamento e di mutuo, contratti costitutivi di pegno, contratti di progetto, servizi, fornitura acquisto, vendita, permuta locazione (anche ultranovennale), affitto, leasing di bene immobili e di beni mobili, anche registrati, appalto, per importi fino ad un massimo di Euro 200.000 a firma singola e per importi superiori a firma congiunta con l'amministratore Francesco Zorgno;
- (b) costituire, consentire e cancellare ipoteche e privilegi su beni immobili e diritti reali in genere per importi fino ad un massimo di Euro 200.000 a firma singola e per importi superiori a firma congiunta con l'amministratore Francesco Zorgno;
- (c) richiedere ed ottenere da qualsiasi soggetto pubblico o privato anche locale ogni genere di permesso, autorizzazione, consenso, licenza o approvazione e compiere ogni relativo deposito o comunicazione;

- (d) ritirare, firmare e girare assegni e cambiali e dare disposizioni in genere a valere su qualunque conto corrente bancario della società anche allo scopo ma nei limiti dei fidi concessi alla società per importi fino ad un massimo di Euro 100.000;
- (e) esigere e riscuotere a qualsiasi titolo da persone fisiche e giuridiche, enti pubblici o privati, qualsiasi somma o bene dovuti alla società rilasciando le relative quietanze e scarichi;
- (f) negoziare, stipulare, cedere, costituire in pegno e risolvere contratti di assicurazione per importi fino ad un massimo di Euro 200.000;
- (g) ricevere in consegna merce e prodotti di qualunque genere destinati alla società, ritirare raccomandate, pacchi ferroviari e postali nonché pieghi di qualunque specie, firmare la corrispondenza della società;
- (h) rappresentare la società presso tutte le autorità e tutti gli uffici ed enti pubblici, sia centrali che periferici, compresi i ministeri, le prefetture, i comuni, le province e le religioni, svolgendo presso di esse tutte le pratiche necessarie al fine di ottenere le autorizzazioni o permessi o licenze necessari o utili per l'attività della società, rappresentare la società avanti in qualsiasi procedimento avanti qualsiasi avvocati e procuratori con il potere di transigere e di nominare arbitri e mediatori;
- (i) rappresentare la società avanti l'amministrazione finanziaria gli uffici delle imposte dirette, l'ufficio d'iva, la dogana e gli uffici fiscali in genere firmando e prestando dichiarazioni richieste dall'amministrazione finanziaria e dalla legge, transigere e concordare la relativa controversia;
- (j) rappresentare la società presso istituti previdenziali ed assistenziali (inclusi INPS, INAIL e fondi privati) e le autorità sanitarie e di sicurezza in genere, fare pagamenti per contributi previdenziali e assistenziali dovuti dalla società.

| Nominativo              | Società                  | Carica / Socio                                                      |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Francesco Zorgno</b> | Seed Money S.r.l.        | Presidente del Consiglio di Amministrazione – attualmente ricoperta |
|                         | New Future Energy S.r.l. | Amministratore Unico – attualmente ricoperta                        |
|                         | Swing City S.r.l.        | Amministratore Unico – attualmente ricoperta                        |
|                         | Savenet S.r.l.           | Amministratore Unico – attualmente ricoperta                        |
|                         | Arago Advisory S.r.l.    | Amministratore Unico – attualmente ricoperta                        |
|                         | Archeocrowd S.r.l.       | Amministratore Unico – attualmente ricoperta                        |
|                         | Agams S.r.l.             | Amministratore Unico – attualmente ricoperta                        |

|                               |                                                  |   |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|---|
| Electrawinds Italia S.r.l.    | Amministratore Unico<br>attualmente ricoperta    | – |
| Electrawinds Pontedera S.r.l. | Amministratore Unico<br>attualmente ricoperta    | – |
| Electrawinds Solar S.r.l.     | Amministratore Unico<br>attualmente ricoperta    | – |
| Carpark Solar S.r.l.          | Amministratore Unico<br>attualmente ricoperta    | – |
| REG4 S.r.l.                   | Amministratore Unico<br>attualmente ricoperta    | – |
| Sunbeam 2 S.r.l.              | Amministratore Unico<br>attualmente ricoperta    | – |
| Sunbeam 3 S.r.l.              | Amministratore Unico<br>attualmente ricoperta    | – |
| Birrificio 620 Passi S.r.l.   | Amministratore Delegato<br>attualmente ricoperta | – |
| Enfinity Italia S.r.l.        | Liquidatore – Attualmente<br>ricoperta           |   |
| Swing S.r.l.                  | Liquidatore – cessata                            |   |
| Solgesta S.r.l.               | Amministratore - cessata                         |   |
| Guesthost S.r.l.              | Amministratore Unico<br>attualmente ricoperta    | – |
| Enerlife S.r.l.               | Amministratore Delegato<br>cessata               | - |
| Seed S.r.l.                   | Liquidatore – cessata                            |   |
| Tax S.r.l.                    | Amministratore Unico<br>attualmente ricoperta    | – |
| Atmosphere S.r.l.             | Amministratore Unico<br>attualmente ricoperta    | – |
| Guesthost S.r.l.              | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Seed Money S.r.l.             | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Swing City S.r.l.             | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Savenet S.r.l.                | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Arago Advisory S.r.l.         | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Archeocrowd S.r.l.            | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Winelivery S.r.l.             | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| SNR S.r.l.                    | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Salisquare S.r.l.             | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Ricetta Italiana S.r.l.       | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Yougardener S.r.l.            | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Gimmelike S.r.l.              | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Revotree S.r.l.               | Socio – attualmente detenuta                     |   |
| Seed Venture Partners S.r.l.  | Socio – attualmente detenuta                     |   |

|                          | Swing Capital Ltd.                                           | Socio – attualmente detenuta                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Enrico Calabretta</b> | Esim S.r.l.                                                  | Amministratore – Attualmente ricoperta                    |
|                          | Mainres S.r.l.                                               | Amministratore – Attualmente ricoperta                    |
|                          | Real Web SA                                                  | Amministratore – Attualmente ricoperta                    |
|                          | Krill Energy S.r.l.                                          | Amministratore – Attualmente ricoperta                    |
|                          | Karimus S.r.l.                                               | Amministratore – Attualmente ricoperta                    |
|                          | Click Investment Ltd                                         | Amministratore – Attualmente ricoperta                    |
|                          | Windmills S.r.l.                                             | Amministratore – Attualmente ricoperta                    |
|                          | Istituto per la Scienza dell'Amministrazione Pubblica (ISAP) | Liquidatore – Attualmente ricoperta                       |
|                          | SPV Linea M4 S.p.A.                                          | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
|                          | Lega Nazionale Professionisti Serie A                        | Componente Collegio Revisori – Attualmente Ricoperta      |
|                          | Lega Calcio Service S.p.A.                                   | Componente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
|                          | ISS Facility Services S.r.l.                                 | Sindaco Unico – Attualmente ricoperta                     |
|                          | Tecno Acque Cusio S.p.A.                                     | Componente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
|                          | Repsol Italia S.r.l.                                         | Presidente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta |
|                          | RCS Media Group S.p.A.                                       | Presidente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta |
|                          | Sirti S.p.A.                                                 | Componente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta |
|                          | Shell Oil Products S.r.l.                                    | Componente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta |
|                          | Shell Energy Italia S.r.l.                                   | Componente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta |

|                                                         |                                                           |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| ALLE S.r.l. (Gruppo Shell)                              | Componente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta |
| Cerved Credit Management Group S.r.l.                   | Componente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta |
| Cerved Credit Management S.r.l.                         | Componente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta |
| Cerved Master Service S.r.l.                            | Componente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta |
| Tecno Acque Cusio S.p.A.                                | Componente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta |
| Clinical Information Network Italy S.r.l.               | Amministratore - Cessata                                  |
| Aje S.r.l.                                              | Amministratore - Cessata                                  |
| Flusi S.r.l.                                            | Amministratore - Cessata                                  |
| Myidro S.r.l.                                           | Amministratore - Cessata                                  |
| Reser S.r.l.                                            | Amministratore - Cessata                                  |
| Stoka S.r.l.                                            | Amministratore - Cessata                                  |
| 3F LAB                                                  | Amministratore - Cessata                                  |
| Cloudlet Investment S.r.l.                              | Amministratore - Cessata                                  |
| Amozzarella S.r.l.                                      | Amministratore - Cessata                                  |
| Società Agricola Amozzarella S.r.l.                     | Amministratore - Cessata                                  |
| Cloudlet Horse racing S.r.l.                            | Amministratore - Cessata                                  |
| ExPharma R&D S.r.l. – in liquidazione (cancellata 2016) | Liquidatore - Cessata                                     |
| Ferag Italia S.r.l. – in liquidazione                   | Liquidatore – Cessata                                     |
| Shell Italia S.p.A.                                     | Componente Organismo di Vigilanza - Cessata               |
| Aico Uno S.r.l.                                         | Presidente Organismo di Vigilanza - Cessata               |
| Gas Natural Distribuzione Italia                        | Componente Organismo di Vigilanza - Cessata               |
| Kri S.p.A.                                              | Componente Organismo di Vigilanza - Cessata               |
| Scapa Italia S.p.A.                                     | Componente Organismo di Vigilanza - Cessata               |
| Solar Green Technology S.p.A.                           | Sindaco Effettivo - Cessata                               |
| AR.E.PA. S.r.l.                                         | Socio – Attualmente ricoperta                             |
| Stoka S.r.l. – in liquidazione                          | Socio - Cessata                                           |

|                         |                                                |                                                           |
|-------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Fabio Cannavale</b>  | lastminute.com NV                              | Amministratore Delegato – Attualmente ricoperta           |
|                         | Cavtec S.p.A.                                  | Amministratore - Attualmente ricoperta                    |
|                         | e-Novia S.p.A.                                 | Amministratore - Attualmente ricoperta                    |
|                         | Endeavor Italia                                | Amministratore - Attualmente ricoperta                    |
|                         | LM Foundation                                  | Presidente - Attualmente ricoperta                        |
|                         | Destination Italia S.p.A.                      | Amministratore – Attualmente ricoperta                    |
|                         | Red Universal de Marketing y Booking Online SA | Presidente - Attualmente ricoperta                        |
|                         | Bravoventure Spain SI                          | Presidente - Attualmente ricoperta                        |
|                         | Comvel Gmbh                                    | Managing Director - Attualmente ricoperta                 |
|                         | LMnext US Inc.                                 | Presidente - Attualmente ricoperta                        |
|                         | Bravojet SA in liquidazione                    | Liquidatore – Attualmente ricoperta                       |
|                         | Bravometa CH SA                                | Presidente - Attualmente ricoperta                        |
|                         | BravoNext SA                                   | Presidente - Attualmente ricoperta                        |
|                         | Bravoventure India Private Ltd.                | Presidente - Attualmente ricoperta                        |
|                         | LMnext CH SA                                   | Presidente - Attualmente ricoperta                        |
|                         | Webnext Ltd.                                   | Amministratore - Attualmente ricoperta                    |
| <b>Tatiana Skachko</b>  | -                                              | -                                                         |
| <b>Roberta Dell'Apa</b> | Comunità San Patignano coop.soc                | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
|                         | San Patignano Società Agricola coop.soc.       | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
|                         | Fondazione San Patignano                       | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
|                         | Gefran S.p.A.                                  | Sindaco Effettivo – Attualmente ricoperta                 |
|                         | Progestio S.p.A.                               | Sindaco Effettivo – Attualmente ricoperta                 |

|                             |                                                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Reusch International S.p.A. | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
| Alfa Gamma 2000 S.p.A.      | Sindaco Effettivo – Cessata                               |
| Erich Weitzmann S.p.A.      | Sindaco Effettivo - Cessata                               |
| RECOA S.r.l.                | Socio                                                     |

Per quanto a conoscenza della Società, alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria né infine è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

Il Consiglio di Amministrazione in data 18 giugno 2019 ha verificato il possesso da parte del consigliere Roberta Dell'Apa dei requisiti di indipendenza previsti dallo Statuto.

### 11.1.2 Collegio Sindacale

Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, il Collegio Sindacale esercita le funzioni previste dall'art. 2403 cod. civ. e si compone di 3 (tre) Sindaci Effettivi e 2 (due) Sindaci Supplenti che durano in carica per tre esercizi.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente è stato nominato in data 10 aprile 2019 e rimane in carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

I membri del Collegio Sindacale attualmente in carica sono indicati nella tabella che segue.

| Nome e cognome     | Carica                            |
|--------------------|-----------------------------------|
| Edoardo Ginevra    | Presidente del Collegio Sindacale |
| Giorgio Venturini  | Sindaco Effettivo                 |
| Ottavia Alfano     | Sindaco Effettivo                 |
| Michaela Marcarini | Sindaco Supplente                 |
| Roberto Toldo      | Sindaco Supplente                 |

I componenti del Collegio Sindacale sono tutti domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta dal Registro delle Imprese.

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dall'art. 2399 cod. civ..

Di seguito è riportato un breve *curriculum vitae* di ogni sindaco, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

### **Edoardo Ginevra**

Edoardo Ginevra è nato a Caltanissetta il 24 novembre 1970 ed è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano con anzianità ottobre 1999. È altresì iscritto nel Registro Nazionale dei Revisori Legali. E' socio fondatore di Ferraro Ginevra Gualtieri Studio Internazionale, il quale fornisce servizi integrati nell'ambito della consulenza tributaria, legale e contabile, nonché nel settore delle operazioni societarie - ordinarie e straordinarie. La sua carriera professionale inizia nel 1995 attraverso la collaborazione con il medesimo studio allora denominato Studio Ventura e Associati Internazionale di cui diventa socio nel 2001. Nell'ambito dell'attività professionale ha ricoperto e ricopre la funzione di amministratore, sindaco e membro dell'organismo di vigilanza per diverse società di capitali ed enti, anche di interesse pubblico e soggetti alla vigilanza del Ministero dello Sviluppo Economico.

### **Giorgio Venturini**

Giorgio Venturini è nato a Rho (MI) il 26 luglio 1969 ed ha conseguito la laurea in economia aziendale presso l'Università Commerciale L. Bocconi di Milano nell'aprile 1995. Dal 1999 è iscritto presso l'labo dei Dottori Commercialisti di Milano. Inoltre ha ricoperto, dal 2004 ad oggi, il ruolo di docente presso l'istituto di Accounting, essendo altresì membro della *faculty* dell'Osservatorio di Revisione Aziendale della SDA – Scuola di Direzione Aziendale - presso l'Università Bocconi di Milano. Nell'1994, ha iniziato la carriera preprofessionale come freelance di Coopers & Lybrand, per poi diventare partner presso la società di revisione contabile Eurorevi S.r.l. in Milano. Svolge attività di consulenza aziendale in ambito di valutazione e gestione dei rischi d'impresa, essendo altresì sindaco, revisore legale e membro di Organismi di Vigilanza di varie società industriali e commerciali. Dal 2011 è socio fondatore della società di consulenza finanziaria Gotha-Advisory S.p.A., e dal 2017 è socio della società di consulenza Audibility SB S.r.l..

### **Ottavia Alfano**

Ottavia Alfano è nata a Milano il 2 maggio 1971, ed ha conseguito la laurea in economia aziendale presso l'Università L. Bocconi di Milano nel 1995. Dal 1996 al 1999 ha svolto attività di revisore legale presso Arthur Andersen S.p.A.. A partire dal 1999 ha esercitato



la professione presso Di Tanno e Associati – Studio Legale e Tributario, di cui è diventata partner dal gennaio 2007, svolgendo attività di consulenza in materia tributaria. Durante la sua carriera professionale ha avuto modo di svolgere attività di assistenza a società di piccola e media dimensione, oltre che a fondi di investimento, rispetto a problematiche di natura fiscale e regolamentare. È componente degli organi sociali di diverse società.

### **Michaela Marcarini**

Michaela Marcarini è nata a Londra il 19 Dicembre 1959 e ha conseguito la laurea in economia aziendale nel dicembre 1982 presso l'Università Bocconi di Milano. Nel 1987 ha conseguito l'abilitazione alla professione di dottore commercialista e dal 1988 è iscritta all'albo dei commercialisti. Dall'aprile 1995 è inoltre iscritta all'albo dei revisori contabili. Dal 1987 è titolare di uno studio professionale con sede in Milano mentre dal 1998 è socio fondatore dello studio Marcarini & associati. È stata docente e relatore a numerosi corsi dell'ordine dei dottori commercialisti di Milano e di istituzioni universitarie.

### **Roberto Toldo**

Roberto Toldo è nato a Rovereto il 14 settembre 1983 e ha conseguito la laurea triennale in economia e commercio presso l'Università di Trento nel 2007 e la laurea specialistica in economia e legislazione per l'impresa nel 2009. Da gennaio 2009 a novembre 2012 è senior auditor i KPMG S.p.A.. Dal dicembre 2012 è partner dello studio ICFC, dove si occupa di bilanci consolidati e di esercizio, consolidati fiscali, advisory finanziaria agli emittenti per processi di quotazione, assistenza nell'ambito di procedure concorsuali e concordati. È iscritto all'ordine dei commercialisti e all'albo dei revisori legali.

La tabella che segue indica le società di capitali o di persone (diverse dalle società dell'Emittente) in cui i componenti del Collegio Sindacale siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi 5 (cinque) anni, con l'indicazione del loro status alla Data del Documento di Ammissione.

| <b>Nominativo</b>      | <b>Società</b>              | <b>Carica / Socio</b>                                     |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Edoardo Ginevra</b> | Daisy S.r.l.                | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
|                        | Erregierre S.p.A.           | Sindaco Effettivo – Attualmente ricoperta                 |
|                        | Puglia Multi Servizi S.r.l. | Sindaco Effettivo – Attualmente ricoperta                 |
|                        | Satif S.p.A.                | Sindaco Effettivo – Attualmente ricoperta                 |

|                                                            |                                       |                                     |                       |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Mavib S.p.A.                                               | Sindaco                               | Supplente                           | –                     |
|                                                            | Attualmente ricoperta                 |                                     |                       |
| Associazioni Italiana Dottori Commercialisti – Sez. Milano | Presidente                            | –                                   | Attualmente ricoperta |
| Amministra S.r.l. STP                                      | Amministratore                        | Unico                               | –                     |
|                                                            | Attualmente ricoperta                 |                                     |                       |
| Cristalfarma S.r.l.                                        | Sindaco                               | –                                   | Attualmente ricoperta |
| EFG S.r.l. – in liquidazione                               | Liquidatore                           | –                                   | Attualmente ricoperta |
| Barricalla S.p.A.                                          | Sindaco                               | Supplente                           | –                     |
|                                                            | Attualmente ricoperta                 |                                     |                       |
| Lend Lease Italy SGR S.p.A.                                | Sindaco Effettivo                     | –                                   | Attualmente ricoperta |
| Ser-Fid S.p.A.                                             | Consigliere di Amministrazione        | –                                   | Attualmente ricoperta |
| Ambienthesis S.p.A.                                        | Componente Organismo di Vigilanza     | –                                   | Attualmente ricoperta |
| RSM S.p.A.                                                 | Componente Organismo di Vigilanza     | –                                   | Cessata               |
| Maghi Kasa S.r.l.                                          | Presidente del Collegio Sindacale     | –                                   | Cessata               |
| Argento Immobiliare S.r.l.                                 | Sindaco Effettivo                     | –                                   | Cessata               |
| Marcevaggi Logistic Group S.r.l.                           | Sindaco Effettivo                     | –                                   | Cessata               |
| Prex S.r.l.                                                | Sindaco Effettivo                     | –                                   | Cessata               |
| Star Chemical Logistic Group S.p.A.                        | Sindaco Effettivo                     | –                                   | Cessata               |
| La Centrale Finanziaria Generale S.p.A.                    | Sindaco Supplente                     | –                                   | Cessata               |
| Screendoo S.r.l.                                           | Presidente del Collegio Sindacale     | –                                   | Cessata               |
| Solar Green Technology S.r.l. – in liquidazione            | Presidente del Collegio Sindacale     | –                                   | Cessata               |
| Green Micro Tech S.p.A.                                    | Presidente del Collegio Sindacale     | –                                   |                       |
| Italsoa S.p.A.                                             | Presidente del Collegio Sindacale     | –                                   | Cessata               |
| Seso S.r.l.                                                | Sindaco Effettivo                     | –                                   | Cessata               |
| Amministra S.r.l. STP                                      | Socio                                 |                                     |                       |
| Auditability S.r.l. Società Benefit                        | Socio                                 |                                     |                       |
| Monticello Golf S.r.l.                                     | Socio                                 |                                     |                       |
| <b>Giorgio Venturini</b>                                   | Cooperativa Agricola San Rocco S.p.A. | Sindaco Effettivo e Revisore Legale | – Cessata             |

|                       |                                        |                                                                             |
|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                       | Uni S.p.A.                             | Revisore Legale – Attualmente ricoperta                                     |
|                       | Gotha Advisory S.p.A.                  | Sindaco Effettivo e Revisore Legale – Attualmente ricoperta                 |
|                       | Milano Invetment Partners SGR S.p.A.   | Sindaco Effettivo – Attualmente ricoperta                                   |
|                       | Eurorevi S.p.A.                        | Presidente del Collegio Sindacale e Revisore Legale – Attualmente ricoperta |
|                       | Impresa Sangalli Giancarlo & C. S.r.l. | Presidente Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta                       |
|                       | Green Holding S.p.A.                   | Presidente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta                   |
|                       | Rea Dalmine S.p.A.                     | Presidente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta                   |
|                       | Noy Ambiente S.p.A.                    | Presidente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta                   |
|                       | Bioagritalia S.r.l.                    | Presidente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta                   |
|                       | Gea S.r.l.                             | Presidente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta                   |
|                       | La Torrazza S.r.l.                     | Presidente Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta                   |
|                       | Indeco S.r.l.                          | Membro Organismo di Vigilanza – Attualmente ricoperta                       |
|                       | Impresa Bacchi S.r.l.                  | Sindaco Supplente – Attualmente ricoperta                                   |
|                       | Jolly S.p.A.                           | Sindaco Supplente – Attualmente ricoperta                                   |
|                       | Dipred S.r.l.                          | Socio                                                                       |
|                       | Gotha Advisory S.p.A.                  | Socio                                                                       |
|                       | Auditability SB S.r.l.                 | Socio                                                                       |
| <b>Ottavia Alfano</b> | Saga Coffee S.p.A.                     | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente Ricoperta                   |
|                       | Vodafone Gestioni S.p.A.               | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta                   |
|                       | Genextra S.p.A.                        | Sindaco Effettivo – Attualmente                                             |

|                                         |                                                           |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                         | ricoperta                                                 |
| L&B Capital S.p.A.                      | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente Ricoperta |
| Sarago S.r.l.                           | Sindaco Unico – Attualmente ricoperta                     |
| Evolvere S.p.A.                         | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
| Evoca S.p.A.                            | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
| Manifatture Milano S.p.A.               | Sindaco effettivo – Attualmente ricoperta                 |
| CDP Investimenti SGR S.p.A.             | Sindaco effettivo – Attualmente ricoperta                 |
| La Doria S.p.A.                         | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
| SGL Italia S.r.l.                       | Presidente del Collegio Sindacale – Attualmente ricoperta |
| VEI S.r.l.                              | Sindaco Unico – Attualmente ricoperta                     |
| Diasorin S.p.A.                         | Sindaco Effettivo – Attualmente ricoperta                 |
| Residenziale Immobiliare 2004 S.p.A.    | Sindaco Supplente – Attualmente ricoperta                 |
| Bonafous S.p.A. – in liquidazione       | Sindaco Supplente – Attualmente ricoperta                 |
| Il Sole 24 Ore – Trading Network S.p.A. | Presidente del Collegio Sindacale – Cessata               |
| LEM S.r.l.                              | Presidente del Collegio Sindacale – Cessata               |
| LSF9 Canto Investments S.p.A.           | Presidente el Collegio Sindacale - Cessata                |
| Leonardo S.r.l.                         | Sindaco Unico - Cessata                                   |
| Alba S.r.l.                             | Sindaco Effettivo - Cessata                               |
| Aksia Group SGR S.p.A.                  | Presidente del Collegio Sindacale - Cessata               |
| CDP Equity S.p.A.                       | Sindaco Effettivo - Cessata                               |
| Toi Uno S.r.l. – in liquidazione        | Sindaco Unico - Cessata                                   |
| FSI SGR S.p.A.                          | Sindaco Effettivo - Cessata                               |
| CID S.p.A.                              | Sindaco Effettivo - Cessata                               |
| <b>Michaela Marcarini</b>               | Arrigoni S.p.A. Sindaco Effettivo – Attualmente           |

---

|                                              |                                                                 |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ETI S.p.A.                                   | ricoperta<br>Sindaco Effettivo – Attualmente<br>ricoperta       |
| Green Holding S.p.A.                         | Sindaco Effettivo – Attualmente<br>ricoperta                    |
| ITT S.p.A.                                   | Presidente del Collegio<br>Sindacale - Attualmente<br>ricoperta |
| Ambienthesis S.p.A.                          | Presidente del Collegio<br>Sindacale - Attualmente<br>ricoperta |
| NT Maiocchi S.r.l.                           | Presidente del Collegio<br>Sindacale - Attualmente<br>ricoperta |
| Ser.Fid S.p.A.                               | Presidente del Collegio<br>Sindacale - Attualmente<br>ricoperta |
| Orefici S.p.A.                               | Sindaco Effettivo – Attualmente<br>ricoperta                    |
| Rea Dalmine S.p.A.                           | Sindaco Effettivo – Attualmente<br>ricoperta                    |
| Eigenmann & Veronelli S.p.A.                 | Sindaco Effettivo – Attualmente<br>ricoperta                    |
| Auserpolimeri<br>Alicanto Capital SGR S.p.A. | Sindaco Effettivo – Attualmente<br>ricoperta                    |
| Unica SIM S.p.A.                             | Amministratore – Attualmente<br>ricoperta                       |
| Wings S.p.A.                                 | Sindaco Effettivo – Attualmente<br>ricoperta                    |
| Oropress S.p.A.                              | Sindaco Effettivo – Attualmente<br>ricoperta                    |
| Alexander Dr. Fleming S.r.l.                 | Sindaco Effettivo – Cessata                                     |
| Oikia S.r.l.                                 | Sindaco Effettivo – Cessata                                     |
| Imm Marinai D'Italia S.r.l.                  | Sindaco unico – Cessata                                         |
| WM Capital S.p.A.                            | Sindaco Effettivo – Cessata                                     |
| Noy Ambiente S.p.A.                          | Sindaco Effettivo – Cessata                                     |
| Full Sistem S.r.l.                           | Amministratore – Cessata                                        |
| Anfatis S.p.A.                               | Presidente del Collegio<br>Sindacale - Cessata                  |
| Fullsix S.p.A.                               | Amministratore – Cessata                                        |
| Signum S.p.A.                                | Sindaco Effettivo – Cessata                                     |
| Green Micro Tech S.p.A.                      | Sindaco Effettivo – Cessata                                     |
| Recuperator S.p.A.                           | Presidente del Collegio<br>Sindacale - Cessata                  |

---

Per quanto a conoscenza della Società, alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha riportato condanne in relazione a reati di frode né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria né infine è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

### **11.1.3 Soci Fondatori**

L'Emittente è stato costituito in data 21 gennaio 2016 da Francesco Zorgno, Nicola Felice Covelli e Tatiana Skachko con atto a rogito del dott. Lorenzo Colizzi, notaio in Milano, rep. n. 293, racc. n. 126.

### **11.1.4 Rapporti di parentela esistenti tra i soggetti indicati nei precedenti paragrafi 11.1.1, Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. e Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**

Salvo quanto di seguito indicato, alla Data del Documento di Ammissione non sussistono rapporti di parentela di cui al Libro I, Titolo V cod. civ. tra i componenti del Consiglio di Amministrazione e/o i componenti del Collegio Sindacale e/o i Principali Dirigenti.

### **11.2 Conflitti di interessi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Principali Dirigenti**

Si segnala che alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, salve le informazioni di seguito riportate, nessuno tra i membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale ha conflitti di interesse tra gli obblighi nei confronti della Società e i propri interessi privati e/o altri obblighi.

Alla Data del Documento di Ammissione i seguenti amministratori detengono, direttamente o indirettamente, una partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente:

- Francesco Zorgno è titolare di una partecipazione pari al 45% del capitale sociale di GuestHost S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 50,5% del capitale sociale dell'Emittente; Francesco Zorgno è inoltre amministratore unico di New Future Energy S.r.l., società titolare di una partecipazione pari allo 0,07% del capitale sociale dell'Emittente ed è socio e amministratore unico di Swing City S.r.l., titolare di una partecipazione pari allo

0,98% del capitale sociale dell'Emittente.

- Tatiana Skachko è titolare di una partecipazione pari al 10% del capitale sociale di GuestHost S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 50,5% del capitale sociale dell'Emittente.

**11.3 Accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali sono stati scelti membri degli organi di amministrazione, di direzione o di controllo o principali dirigenti**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e i principali dirigenti siano nominati.

**11.4 Eventuali restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione e/o del Collegio Sindacale e/o dai principali dirigenti per quanto riguarda la cessione dei titoli dell'Emittente**

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza della Società, non esistono restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale per quanto riguarda la cessione dei titoli dell'Emittente.

## **12 PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

### **12.1 Data di scadenza del periodo di permanenza nella carica attuale, se del caso, e periodo durante il quale la persona ha rivestito tale carica**

Il Consiglio di Amministrazione, nominato con delibera dell'Assemblea assunta in data 10 aprile 2019, successivamente integrato con delibera dell'Assemblea assunta in data 24 maggio 2019, scadrà alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2021.

La tabella di seguito riportata indica il periodo di tempo durante il quale i membri del Consiglio di Amministrazione hanno già ricoperto in precedenza tale carica presso l'Emittente.

| <b>Nome e cognome</b> | <b>Età</b> | <b>Carica</b>                               | <b>Data della prima nomina</b> |
|-----------------------|------------|---------------------------------------------|--------------------------------|
| Francesco Zorgno      | 45         | Presidente del Consiglio di Amministrazione | 21 gennaio 2016                |
| Tatiana Skachko       | 35         | Amministratore                              | 10 aprile 2019                 |
| Enrico Calabretta     | 47         | Amministratore                              | 24 maggio 2019                 |
| Fabio Cannavale       | 54         | Amministratore                              | 24 maggio 2019                 |
| Roberta Dell'Apa      | 55         | Amministratore Indipendente                 | 24 maggio 2019                 |

### **12.2 Informazioni sui contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza con l'emittente o con le società controllate che prevedono indennità di fine rapporto**

Alla Data del Documento di Ammissione non sono in essere contratti stipulati tra membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale che prevedano il pagamento di indennità di fine rapporto, fatto salvo il caso di Tatiana Skachko la quale ha maturato, al 31 maggio 2019, un trattamento di fine rapporto nei confronti dell'Emittente pari a Euro 3.477,15.

### **12.3 Dichiarazione che attesta l'osservanza da parte dell'Emittente delle norme in materia di governo societario vigenti**

In data 24 maggio 2019, l'Assemblea, in sede straordinaria, ha approvato un testo di Statuto che entrerà in vigore a seguito dell'inizio delle negoziazioni sull'AIM Italia delle Azioni della Società.

Nonostante l'Emittente non sia obbligato a recepire le disposizioni in tema di *governance* previste per le società quotate su mercati regolamentati, la Società ha applicato al proprio sistema di governo societario alcune disposizioni volte a favorire la tutela delle minoranze azionarie. In particolare, l'Emittente ha:



- previsto statutariamente la possibilità, per i soci che rappresentano almeno il 10% del capitale sociale avente diritto di voto nell'Assemblea, di richiedere l'integrazione delle materie da trattare, come previsto dall'art. 126-*bis* TUF;
- previsto statutariamente il diritto di porre domande prima dell'assemblea, ai sensi dell'art. 127-*ter* TUF;
- previsto statutariamente il voto di lista per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, come stabilito, rispettivamente, dagli artt. 147-*ter* e 148 TUF, prevedendo, altresì, che hanno diritto di presentare le liste gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% (dieci per cento)% del capitale sociale;
- previsto statutariamente l'obbligatorietà della nomina, in seno al Consiglio di Amministrazione, di almeno un amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, TUF;
- previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui delle azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su di un sistema multilaterale di negoziazione si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni relative alle società quotate di cui al d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 ed ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria (limitatamente agli artt. 106, 108 e 109 TUF); si precisa che lo statuto prevede che l'articolo 106 TUF trovi applicazione con riguardo alla detenzione di una partecipazione superiore alla soglia del 25% (venticinque per cento) del capitale sociale o al possesso di diritti di voto in misura superiore al 25% (venticinque per cento) dei medesimi (v. *infra* Sezione II, Capitolo 4, Paragrafo 4.9);
- previsto statutariamente un obbligo di comunicazione da parte degli azionisti al superamento, in aumento e in diminuzione, di una partecipazione della soglia del 5% del capitale sociale dell'Emittente ovvero il raggiungimento o il superamento delle soglie del 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50%, 66,6%, e 90% del capitale sociale dell'Emittente ("**Partecipazioni Rilevanti**"), ovvero le riduzioni al di sotto di tali soglie, e una correlativa sospensione del diritto di voto sulle Azioni e gli strumenti finanziari per i quali la comunicazione è stata omessa in caso di mancata comunicazione al Consiglio di Amministrazione di variazioni di Partecipazioni Rilevanti;
- adottato una procedura per la gestione delle operazioni con parti correlate;
- approvato una procedura per la gestione degli adempimenti informativi in

materia di *internal dealing*;

- approvato un regolamento di comunicazioni obbligatorie al Nomad;
- approvato una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, in particolare con riferimento alle informazioni privilegiate;
- approvato un regolamento per la tenuta del registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate;
- istituito un sistema di *reporting* al fine di permettere agli amministratori di formarsi un giudizio appropriato in relazione alla posizione finanziaria netta e alle prospettive della Società;
- che a partire dal momento in cui le Azioni saranno quotate sull'AIM Italia sarà necessaria la preventiva autorizzazione dell'Assemblea nelle seguenti ipotesi:

(i) acquisizioni di partecipazioni o imprese o altri *asset* che realizzino un "reverse take over" ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia;

(ii) cessioni di partecipazioni o imprese o altri *asset* che realizzino un "cambiamento sostanziale del business" ai sensi del Regolamento AIM Italia; e

(iii) richiesta di revoca dalle negoziazioni sull'AIM Italia, fermo restando che in tal caso è necessario il voto favorevole di almeno il 90% degli azionisti presenti in Assemblea. A tal proposito si segnala che qualsiasi delibera che comporti l'esclusione o la revoca delle azioni della Società dalle negoziazioni su sistemi multilaterali di negoziazione (ivi comprese, ricorrendone gli effetti, le delibere di fusione o scissione) debbono essere approvate col voto favorevole del 90% (novanta per cento) degli azionisti presenti in assemblea o con la minore percentuale stabilita nel Regolamento Emittenti AIM Italia, salvo nell'ipotesi in cui, per effetto dell'esecuzione della delibera, gli azionisti della Società si trovino a detenere, o gli siano assegnate, azioni ammesse alle negoziazioni su AIM Italia o su un mercato regolamentato dell'Unione Europea.

#### **12.4 Potenziali impatti significativi sul governo societario, compresi i futuri cambiamenti nella composizione del consiglio e dei comitati (nella misura in cui ciò sia già stato deciso dal consiglio e/o dall'assemblea degli azionisti)**

Alla Data del Documento di ammissione né il Consiglio di Amministrazione né l'Assemblea degli azionisti ha assunto decisioni in merito alla composizione del Consiglio di Amministrazione né di comitati.



## 13 DIPENDENTI

### 13.1 Dipendenti

Di seguito la tabella riassuntiva sul personale dell'Emittente per gli esercizi 2017 e 2018, ripartito per categoria:

| Qualifica                 | Esercizio chiuso al<br>31.12.17 | Esercizio chiuso al<br>31.12.18 | Alla Data del Documento<br>Ammissione |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Dirigenti                 | 0                               | 0                               | 0                                     |
| Quadri                    | 0                               | 0                               | 0                                     |
| Impiegati e operai        | 2                               | 10                              | 10                                    |
| Apprendisti e tirocinanti | 4                               | 10                              | 10                                    |
| Lavoratori a progetto     | 0                               | 0                               | 0                                     |
| <b>Totale</b>             | <b>6</b>                        | <b>20</b>                       | <b>20</b>                             |

### 13.2 Partecipazioni azionarie e *stock option*

#### 13.2.1 Consiglio di Amministrazione

Alla Data del Documento di Ammissione i membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente che detengono - direttamente ovvero indirettamente - una partecipazione nel capitale sociale di quest'ultimo sono indicati di seguito:

- Francesco Zorgno è titolare di una partecipazione pari al 45% del capitale sociale di GuestHost S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 50,5% del capitale sociale dell'Emittente; Francesco Zorgno è inoltre amministratore unico di New Future Energy S.r.l., società titolare di una partecipazione pari allo 0,07% del capitale sociale dell'Emittente ed è socio e amministratore unico di Swing City S.r.l., titolare di una partecipazione pari allo 0,98% del capitale sociale dell'Emittente;
- Tatiana Skachko è titolare di una partecipazione pari al 10% del capitale sociale di GuestHost S.r.l., a sua volta titolare di una partecipazione pari al 50,5% del capitale sociale dell'Emittente.

Per maggiori informazioni circa tali partecipazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 11, Paragrafo 11.2 del presente Documento di Ammissione.

#### 13.2.2 Collegio Sindacale

Alla Data del Documento di Ammissione, né i componenti del Collegio Sindacale né i

coniugi non legalmente separati né i figli minori dei citati soggetti detengono direttamente o indirettamente una partecipazione al capitale od opzioni per la sottoscrizione o l'acquisto di azioni dell'Emittente.

### **13.2.3 Principali Dirigenti**

Alla Data del Documento di Ammissione, i Principali Dirigenti non detengono direttamente o indirettamente una partecipazione al capitale od opzioni per la sottoscrizione o l'acquisto di azioni dell'Emittente.

### **13.3 Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente**

Non applicabile.

### **13.4 Corrispettivi e altri *benefit***

Non applicabile.

## 14 PRINCIPALI AZIONISTI

### 14.1 Indicazione del nome delle persone, diverse dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza, che detengano una quota del capitale o dei diritti di voto dell'Emittente, nonché indicazione dell'ammontare della quota detenuta

Secondo le risultanze del libro soci, nonché sulla base delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data del Documento di Ammissione, i titolari di Azioni dell'Emittente anteriormente all'esecuzione dell'Aumento di Capitale sono indicati nella tabella che segue.

| <b>Socio</b>                                    | <b>Numero azioni</b> | <b>% Capitale sociale</b> |
|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| GuestHost S.rl.                                 | 2.525.266            | 50,51%                    |
| Boost Heroes S.p.A.                             | 275.554              | 5,51%                     |
| Algebia Capital S.r.l.                          | 261.866              | 5,24%                     |
| Altri azionisti <5%                             | 1.937.314            | 38,74%                    |
| di cui                                          |                      |                           |
| <i>Altri azionisti &gt;1% (9 azionisti)</i>     | <i>729.978</i>       | <i>14,60%</i>             |
| <i>Altri azionisti 0,1%-1% (60 azionisti)</i>   | <i>912.662</i>       | <i>18,25%</i>             |
| <i>Altri azionisti &lt;0,1% (227 azionisti)</i> | <i>294.674</i>       | <i>5,89%</i>              |
| <b>TOTALE</b>                                   | <b>5.000.000</b>     | <b>100,00%</b>            |

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni su AIM Italia, il capitale sociale dell'Emittente, all'esito della sottoscrizione delle n. 1.959.566 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, sarà detenuto come segue:

| <b>Socio</b>                                    | <b>Numero azioni</b> | <b>% Capitale sociale</b> |
|-------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| GuestHost S.rl.                                 | 2.525.266            | 36,29%                    |
| Boost Heroes S.p.A.                             | 275.554              | 3,96%                     |
| Algebia Capital S.r.l.                          | 261.866              | 3,76%                     |
| Altri azionisti <5%                             | 2.058.368            | 29,57%                    |
| di cui                                          |                      |                           |
| <i>Altri azionisti &gt;1% (9 azionisti)</i>     | <i>729.978</i>       | <i>10,49%</i>             |
| <i>Altri azionisti 0,1%-1% (60 azionisti)</i>   | <i>968.246</i>       | <i>13,91%</i>             |
| <i>Altri azionisti &lt;0,1% (227 azionisti)</i> | <i>360.144</i>       | <i>5,17%</i>              |
| Mercato                                         | 1.838.512            | 26,42%                    |
| <b>TOTALE</b>                                   | <b>6.959.566</b>     | <b>100,00%</b>            |

Nella tabella seguente è illustrata la compagine azionaria dell'Emittente all'esito dell'Aumento di Capitale a servizio dei Warrant, assumendo l'integrale esercizio dei Warrant e la correlativa integrale sottoscrizione delle Azioni di Compendio da parte di tutti i soci a cui i Warrant sono stati attribuiti (*i.e.* effetto diluitivo nullo per i soci attuali).

| <b>Socio</b>           | <b>Numero azioni</b> | <b>% Capitale sociale</b> |
|------------------------|----------------------|---------------------------|
| GuestHost S.rl.        | 3.787.899            | 36,29%                    |
| Boost Heroes S.p.A.    | 413.331              | 3,96%                     |
| Algebra Capital S.r.l. | 392.799              | 3,76%                     |
| Altri azionisti <5%    | 3.087.552            | 29,57%                    |
| Mercato                | 2.757.768            | 26,42%                    |
| <b>TOTALE</b>          | <b>10.439.349</b>    | <b>100,00%</b>            |

Nella tabella seguente è illustrata la compagine azionaria dell'Emittente all'esito dell'Aumento di Capitale a servizio dei Warrant, assumendo l'integrale esercizio dei Warrant e la correlativa integrale sottoscrizione delle Azioni di Compendio unicamente da parte di terzi (*i.e.* massimo effetto diluitivo per i soci attuali).

| <b>Socio</b>           | <b>Numero azioni</b> | <b>% Capitale sociale</b> |
|------------------------|----------------------|---------------------------|
| GuestHost S.rl.        | 2.525.266            | 32,05%                    |
| Boost Heroes S.p.A.    | 275.554              | 3,50%                     |
| Algebra Capital S.r.l. | 261.866              | 3,32%                     |
| Altri azionisti <5%    | 2.058.368            | 26,13%                    |
| Mercato                | 2.757.768            | 35,00%                    |
| <b>TOTALE</b>          | <b>7.878.822</b>     | <b>100,00%</b>            |

## **14.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha emesso solamente azioni ordinarie; non esistono azioni portatrici di diritti di voto o di altra natura diverse dalle azioni ordinarie.

## **14.3 Indicazione dell'eventuale soggetto controllante l'Emittente ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico della Finanza**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è controllata di diritto ai sensi dell'art. 2359, comma 1, n. 1, cod. civ. da GuestHost S.r.l..

#### **14.4 Patti parasociali**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza né di patti parasociali tra gli azionisti né di accordi dalla cui attuazione possa scaturire ad una data successiva una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente stesso.



## 15 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni poste in essere dal Gruppo con le Parti Correlate (di seguito anche “operazioni con parti correlate”), individuate sulla base dei criteri definiti dallo IAS 24 – *Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate*, sono principalmente di natura commerciale e finanziaria. Sebbene le operazioni con Parti Correlate siano effettuate a normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che, ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità adottate dal Gruppo.

Si segnala che in data 18 giugno 2019 il Consiglio di Amministrazione dell’Emittente ha deliberato l’adozione della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (di seguito la “**Procedura Parti Correlate**”).

Qualunque modifica ai rapporti con Parti Correlate in essere alla Data del Documento di Ammissione sarà soggetta alla relativa disciplina.

Le operazioni con Parti Correlate che sono state concluse dall’Emittente sino alla Data del Documento di Ammissione non hanno beneficiato dei presidi previsti dalla Procedura Parti Correlate che sarà invece applicabile ai rapporti con parti correlate che saranno posti in essere successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni, ivi inclusi eventuali rinnovi di contratti, anche taciti o automatici.

### 15.1 Operazioni infragruppo

Le tabelle riportano le transazioni patrimoniali ed economiche realizzate con Parti Correlate nell’esercizio 2017 e nell’esercizio 2018 desunte dal bilancio d’esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 e dal bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2018 redatti in conformità ai Principi Contabili Italiani.

Nello specifico, le operazioni poste in essere dall’Emittente con Parti Correlate nei suddetti periodi hanno riguardato i seguenti soggetti:

- a) la società CleanBnB Roma S.r.l., società nella quale l’Emittente detiene una partecipazione nel capitale nella misura del 100%;
- b) la società CleanBnB Real Estate S.r.l., società nella quale l’Emittente detiene una partecipazione nel capitale nella misura del 100%.

Nella tabella seguente, si riportano i rapporti di natura commerciale che l’Emittente ha intrattenuto con le Parti Correlate sopra individuate:

|  | 31/12/2018 | 31/12/2017 |
|--|------------|------------|
|--|------------|------------|

|                               |               |          |
|-------------------------------|---------------|----------|
| <b>Crediti verso clienti</b>  |               |          |
| CleanBnB Roma S.r.l.          | 20.300        | 0        |
| CleanBnB Real Estate S.r.l.   | 57.011        | 0        |
| <b>Totale</b>                 | <b>77.311</b> | <b>0</b> |
| <b>Ricavi per prestazioni</b> |               |          |
| CleanBnB Real Estate S.r.l.   | 13.883        | 0        |
| <b>Totale</b>                 | <b>13.883</b> | <b>0</b> |
| <b>Debiti verso fornitori</b> |               |          |
| CleanBnB Roma S.r.l.          | 36.732        | 0        |
| <b>Totale</b>                 | <b>36.732</b> | <b>0</b> |
| <b>Costi per servizi</b>      |               |          |
| CleanBnB Roma S.r.l.          | 36.000        | 0        |
| <b>Totale</b>                 | <b>36.000</b> | <b>0</b> |

## **16 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI**

### **16.1 Capitale azionario**

#### **16.1.1 Capitale emesso**

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente è pari ad Euro 50.000 interamente sottoscritto e versato, costituito da n. 5.000.000 Azioni, prive di valore nominale.

#### **16.1.2 Azioni non rappresentative del capitale**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso azioni non rappresentative del capitale, ai sensi dell'art. 2348, comma 2°, cod. civ., né strumenti finanziari partecipativi non aventi diritto di voto nell'assemblea, ai sensi degli artt. 2346, comma 6°, e 2349, comma 2°, cod. civ., o aventi diritto di voto limitato, ai sensi dell'art. 2349, comma 5°, cod. civ..

#### **16.1.3 Azioni proprie**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non detiene Azioni proprie.

#### **16.1.4 Importo delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con warrant**

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili, scambiabili o *cum warrant*, salvo quanto di seguito indicato.

#### **16.1.5 Indicazione di eventuali diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale dell'Emittente**

Alla Data del Documento di Ammissione, non sono stati concessi diritti di opzione su Azioni o altri strumenti finanziari dell'Emittente.

In data 24 maggio 2019, l'Assemblea della Società ha deliberato l'Aumento di Capitale e l'Aumento di Capitale a servizio dei Warrant, per la descrizione dei quali si rinvia alla Sezione I, Capitolo 16, Paragrafo 16.1.7 del presente Documento di Ammissione.

#### **16.1.6 Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri dell'Emittente**

Non applicabile.

#### **16.1.7 Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati**

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente, interamente

sottoscritto e versato è pari a nominali Euro 50.000 interamente sottoscritto e versato, costituito da n. 5.000.000 Azioni.

Di seguito, sono illustrate le operazioni che hanno riguardato il capitale sociale dell'Emittente dalla data di costituzione sino alla Data del Documento di Ammissione.

La Società è stata costituita in data 21 gennaio 2016 da Francesco Zorgno, Felice Nicola Covelli e Tatiana Skachko.

In data 12 febbraio 2016, con atto a rogito del notaio Lorenzo Colizzi, l'assemblea dei soci dell'Emittente ha deliberato di aumentare il capitale sociale da Euro 10.000,00 fino a massimi Euro 18.000,00, suddividendo l'aumento di capitale sociale in due tranches, di cui (i) la prima, di Euro 2.000,00, avente a oggetto quote di categoria "A" da offrire in sottoscrizione a soggetti determinati dall'organo amministrativo, (ii) la seconda, di Euro 6.000,00, avente a oggetto quote di categoria "A" e quote di categoria "B" a seconda dell'entità della sottoscrizione, destinata alla sottoscrizione anche da parte di soggetti che non fossero investitori professionali, tramite una raccolta condotta per mezzo del portale per la raccolta di capitali di rischio [www.crowfundme.it](http://www.crowfundme.it), ai sensi degli artt. 50-quinquies e 100-ter TUF e dell'allegato 1 della delibera Consob 18592/2013.

In data 25 gennaio 2017, l'Emittente ha deliberato di aumentare il capitale sociale da Euro 15.210,86 fino a massimi nominali Euro 18.108,16, suddividendo l'aumento di capitale sociale, da offrire preventivamente in sottoscrizione ai soci in proporzione alle partecipazioni da essi possedute, in tre *tranche*, di cui (i) la prima, da Euro 15.210,86 a Euro 15.717,89, (ii) la seconda, da Euro 15.717,90 a Euro 16.900,95 (iii) la terza, da Euro 16.900,96 a Euro 18.108,16. La parte non sottoscritta dai soci era destinata a terzi individuati dall'organo amministrativo. I sottoscrittori dell'aumento di capitale avrebbero potuto sottoscrivere quote di categoria "A" e quote di categoria "B" a seconda dell'entità della sottoscrizione.

In data 15 febbraio 2018, con atto a rogito del notaio Lorenzo Colizzi, l'assemblea dei soci dell'Emittente ha deliberato di aumentare il capitale sociale da Euro 18.108,15 fino a massimi nominali Euro 21.938,72, suddividendo l'aumento di capitale sociale, da offrire preventivamente in sottoscrizione ai soci in proporzione alle partecipazioni da essi possedute, in tre *tranche*, di cui (i) la prima, di Euro 452,70, da offrire tramite portali online, (ii) la seconda, di Euro 1.810,82, da offrire tramite portali online (iii) la terza, di euro 1.567,05 da offrire anche a terzi individuati dall'organo amministrativo senza l'ausilio di portali per la raccolta di capitali online. I sottoscrittori dell'aumento di capitale potevano anche non rivestire la qualifica di investitori professionali e le operazioni di raccolta erano condotte in esclusiva per mezzo del portale per la raccolta di capitali di rischio [www.crowfundme.it](http://www.crowfundme.it), ai sensi degli artt. 50-quinquies e 100-ter TUF e dell'allegato 1 della delibera Consob 18592/2013. I sottoscrittori dell'aumento di capitale avrebbero potuto sottoscrivere quote di categoria "A" e quote di categoria "B" a seconda dell'entità della sottoscrizione.

In data 24 maggio 2019, l'assemblea dell'Emittente in sede straordinaria ha inoltre deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per massimi nominali Euro 25.000,00, oltre sovrapprezzo, anche in più *tranche*, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., mediante emissione di massime n. 2.500.000 azioni prive di valore nominale, godimento regolare, a servizio dell'operazione di quotazione su AIM Italia. Le azioni emesse nell'ambito dell'Aumento di Capitale saranno collocate presso (i) "investitori qualificati" italiani così come definiti ed individuati all'articolo 100, comma 1, lettera a) del TUF e dal combinato disposto degli articoli 34 – ter, comma 1, lettera b) del Regolamento Consob n. 11971/1999 in Italia; (ii) investitori istituzionali esteri al di fuori degli Stati Uniti d'America e con l'esclusione di Canada, Giappone ed Australia, secondo quanto previsto dalla Regulation S adottata ai sensi del Securities Act del 1933, nonché (iii) investitori diversi dagli Investitori Qualificati in Italia, eventualmente anche attraverso una *tranche* di aumento di capitale dedicata, purché in tale ultimo caso l'offerta sia effettuata con modalità tali che consentano di beneficiare di un'esenzione dagli obblighi di offerta al pubblico di cui all'art. 100 del TUF e 34-ter del Regolamento Emittenti Consob.

Il termine finale per la sottoscrizione, ai sensi dell'art. 2439, comma 2, cod. civ., è fissato al 30 dicembre 2020. La sottoscrizione dell'Aumento di Capitale potrà aver luogo anche successivamente all'inizio delle negoziazioni degli strumenti finanziari della Società su AIM Italia.

Si segnala, inoltre, che l'Assemblea dell'Emittente in sede straordinaria ha deliberato, in data 24 maggio 2019, di emettere massimi n. 3.750.000 Warrant, da assegnarsi gratuitamente a tutti coloro che risulteranno azionisti prima della Data di Ammissione e a coloro che diverranno soci in seguito al Collocamento Privato e, dunque, ai sottoscrittori delle azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale. In particolare, i Warrant verranno emessi alla data di inizio delle negoziazioni delle Azioni su AIM Italia nel rapporto di n. 1 Warrant ogni n. 2 azioni a favore di tutti coloro che risulteranno titolari delle Azioni alla Data di Inizio delle Negoziazioni, ivi inclusi coloro che abbiano sottoscritto le Azioni nell'ambito del Collocamento Privato. Conseguentemente, l'Assemblea in sede straordinaria ha deliberato l'Aumento di Capitale a servizio dei Warrant, in via scindibile, sino ad un massimo di nominali Euro 37.500, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 3.750.000 Azioni di Compendio, prive di valore nominale, da riservare esclusivamente al servizio dell'esercizio dei Warrant. Per sottoscrivere n. 1 Azione di Compendio sarà necessario esercitare n. 1 Warrant.

Successivamente, il Consiglio d'Amministrazione, con riunione tenutasi il 17 luglio 2019 ha deliberato, tra l'altro:

- a) di stabilire in Euro 2,0 il prezzo di sottoscrizione per ciascuna Azione riveniente dall'Aumento di Capitale di cui Euro 0,01 da imputarsi a capitale ed Euro 1,99 a titolo di sovrapprezzo;

- b) di stabilire in n. 1.959.566 il numero di Azioni da emettere nel contesto dell'Aumento di Capitale e dunque in complessivi Euro 3.919.132,00 l'ammontare definitivo dell'Aumento di Capitale, comprensivo di sovrapprezzo.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di assegnare, anche tenuto conto delle azioni sottoscritte nell'ambito del Collocamento Privato, gratuitamente n. 3.479.783 Warrant nel rapporto di n. 1 Warrant ogni n. 2 azioni a favore di tutti coloro che risulteranno titolari delle Azioni alla Data di Inizio delle Negoziazioni, ivi inclusi coloro che abbiano sottoscritto le Azioni nell'ambito del Collocamento Privato

## **16.2 Atto costitutivo e statuto**

### **16.2.1 Descrizione dell'oggetto sociale e degli scopi dell'Emittente**

L'oggetto sociale dell'Emittente è definito dall'art. 3 dello Statuto, che dispone come segue:

*"La società ha per oggetto lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione di prodotti e servizi innovativi ad alto valore tecnologico mediante l'esercizio delle seguenti attività:*

- (a) l'ideazione, la creazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione e la commercializzazione per conto proprio o di terzi di software, comunità virtuali, applicazioni web e mobile, di portali e in genere di piattaforme informatiche atte a rendere servizi nel campo dei servizi di manutenzione di immobili, servizi connessi ai contratti di locazione, anche di breve periodo, e servizi similari (comunemente detti servizi di asset, facility e property management), fatta eccezione per l'attività di mediazione.*

*Seppur in maniera non prevalente per il conseguimento dell'oggetto sociale la Società potrà inoltre gestire qualsiasi attività e servizio nei settori sopra indicati e compiere le seguenti attività:*

- (a) l'acquisto, la trasformazione la vendita e il noleggio di beni mobili registrati, apparecchiature e sistemi per l'informatica;*
- (b) la raccolta e la distribuzione di spazi pubblicitari.*

*La Società può, infine, svolgere ogni attività connessa o indirizzata al conseguimento del proprio oggetto sociale, ivi incluse le seguenti attività, sempreché tali attività non assumano il carattere della prevalenza:*

- (a) nel rispetto del D. lgs.n. 58/1998, della normativa sulla sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. n. 385/1993 e della normativa sull'esercizio*

*nei confronti del pubblico delle attività di cui all'art. 106 del D.lgs. n. 385/1993, il rilascio di fidejussioni e garanzie in genere, reali e personali, per debiti propri o di terzi anche non soci ed anche nei confronti di soggetti diversi da istituti di credito;*

*(b) sempreché non siano svolte nei confronti del pubblico, l'assunzione, l'acquisto, il possesso, la permuta, la gestione, e la cessione di azioni, quote, partecipazioni, diritti di voto, "warrants", opzioni, obbligazioni, strumenti finanziari ed interessenze, in società, enti, consorzi e/o associazioni, costituiti o costituendi, in Italia e/o all'estero avente gli stessi scopi o scopi affini a quello della società."*

#### **16.2.2 Sintesi delle disposizioni dello Statuto dell'Emittente riguardanti i membri degli organi di amministrazione, di direzione e di vigilanza**

##### **16.2.2.1 Consiglio di Amministrazione**

Per una descrizione delle disposizioni dello Statuto dell'Emittente relative al Consiglio di Amministrazione, si rinvia agli articoli dal 18 al 25 dello Statuto.

##### **16.2.2.2 Collegio Sindacale**

Per una descrizione delle disposizioni dello Statuto dell'Emittente relative al Collegio Sindacale, si rinvia agli articoli dal 26 al 27 dello Statuto.

#### **16.2.3 Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di Azioni**

Le Azioni attribuiscono il diritto di voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi, secondo le norme di legge e di Statuto applicabili.

#### **16.2.4 Descrizione delle disposizioni dello Statuto che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente**

Lo Statuto dell'Emittente non prevede disposizioni che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.

## **17 CONTRATTI IMPORTANTI**

L'Emittente non ha concluso, nei due anni precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione, alcun contratto, diverso da quelli conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, ritenuto rilevante.



## **SEZIONE II**

## **1 PERSONE RESPONSABILI**

### **1.1 Persone responsabili delle informazioni**

La responsabilità per le informazioni fornite nel presente Documento di Ammissione è assunta dal soggetto indicato alla Sezione I, Capitolo 1, Paragrafo 1.1 del presente Documento di Ammissione.

### **1.2 Dichiarazione delle persone responsabili**

La dichiarazione di responsabilità relativa alle informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione è riportata alla Sezione I, Capitolo 1, Paragrafo 1.2 del presente Documento di Ammissione.

### **1.3 Relazioni e pareri**

Ai fini del Documento di Ammissione non sono stati rilasciati pareri o relazioni da alcun esperto.

### **1.4 Informazioni provenienti da terzi**

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provenienti da terzi sono state riprodotte fedelmente e, per quanto noto all'Emittente sulla base delle informazioni provenienti dai suddetti terzi; non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

In ogni caso, ogni volta che nel Documento di Ammissione viene citata una delle suddette informazioni provenienti da terzi, è indicata la relativa fonte.

## **2 FATTORI DI RISCHIO**

Per una descrizione dei fattori di rischio relativi all'Emittente, nonché al mercato in cui tali soggetti operano e agli strumenti finanziari offerti, si rinvia alla Sezione I, Capitolo 4 del presente Documento di Ammissione.

### **3 INFORMAZIONI FONDAMENTALI**

#### **3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante**

Gli Amministratori, dopo avere svolto tutte le necessarie e approfondite indagini, ritengono che, a loro giudizio, il capitale circolante a disposizione dell'Emittente sarà sufficiente per le sue esigenze attuali, cioè per almeno 12 (dodici) mesi a decorrere dalla Data di Ammissione.

#### **3.2 Ragioni dell'Aumento di Capitale e impiego dei proventi**

L'operazione è finalizzata all'ammissione delle Azioni dell'Emittente sull'AIM Italia, con conseguenti vantaggi in termini di immagine e visibilità nonché a dotare la Società di risorse finanziarie per il rafforzamento della propria struttura patrimoniale e il perseguimento degli obiettivi strategici delineati nella Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.5 del presente Documento di Ammissione.

## **4 INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE**

### **4.1 Descrizione del tipo e della classe dei titoli ammessi alla negoziazione compresi i codici internazionali di identificazione dei titoli (ISIN)**

Gli strumenti finanziari di cui è stata richiesta l'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia sono le Azioni, le Azioni di Compendio e i Warrant dell'Emittente.

I Warrant, verranno assegnati gratuitamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni su AIM Italia nel rapporto di n. 1 Warrant ogni n. 2 Azioni a favore di tutti coloro che risulteranno titolari delle Azioni Dlla data di Inizio delle Negoziazioni, ivi inclusi coloro che abbiano sottoscritto le Azioni nell'ambito del Collocamento Privato. Le Azioni di Compendio sottoscritte mediante esercizio dei Warrant avranno godimento regolare, pari a quello delle Azioni negoziate sull'AIM Italia alla data di esercizio dei Warrant.

Le Azioni e le Azioni di Compendio sono prive del valore nominale. Alle Azioni è stato attribuito il codice ISIN IT0005377277.

Le Azioni di nuova emissione avranno godimento regolare.

I Warrant sono denominati "Warrant CleanBnB 2019 - 2022" agli stessi è stato attribuito il codice ISIN IT0005377376.

### **4.2 Legislazione in base alla quale i titoli sono stati creati**

Le Azioni sono state emesse in base alla legge italiana.

### **4.3 Caratteristiche dei titoli**

Le Azioni sono nominative, indivisibili, liberamente trasferibili e in forma dematerializzata, immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli. Le Azioni hanno, inoltre, godimento regolare.

### **4.4 Valuta di emissione dei titoli**

Le Azioni, le Azioni di Compendio e i Warrant sono denominati in Euro.

### **4.5 Descrizione dei diritti, compresa qualsiasi loro limitazione, connessi ai titoli e procedura per il loro esercizio**

*Azioni e Azioni di Compendio*

Tutte le Azioni e le Azioni di Compendio hanno tra loro le stesse caratteristiche e

attribuiscono i medesimi diritti. Ciascuna Azione attribuisce il diritto a un voto in tutte le assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché gli altri diritti amministrativi previsti dalle applicabili disposizioni di legge e dello Statuto.

#### *Warrant*

I Warrant circolano separatamente rispetto alle Azioni cui sono abbinati, a partire dalla data di emissione e saranno liberamente trasferibili.

I portatori di *Warrant* potranno richiedere di sottoscrivere le Azioni di Compendio:

- dal 18 maggio 2020 al 29 maggio 2020 (compresi), a un prezzo di esercizio pari a Euro 2,20 per ciascuna Azione di Compendio;
- dal 17 maggio 2021 al 28 maggio 2021 (compresi), a un prezzo di esercizio pari a Euro 2,42 per ciascuna Azione di Compendio;
- dal 16 maggio 2022 al 27 maggio 2022 (compresi), a un prezzo di esercizio pari a Euro 2,66 per ciascuna Azione di Compendio.

Per maggiori informazioni, si veda il Regolamento dei Warrant allegato al presente Documento di Ammissione.

I Warrant che non fossero presentati per l'esercizio entro il termine ultimo del 27 maggio 2022 decadranno da ogni diritto, divenendo privi di validità a ogni effetto.

Le Azioni di Compendio sottoscritte in esercizio dei Warrant avranno il medesimo godimento e le medesime caratteristiche delle Azioni in circolazione alla data di efficacia dell'esercizio dei Warrant. Il prezzo di esercizio dovrà essere integralmente versato all'atto della presentazione della richiesta, senza aggravio di commissioni o spese a carico dei richiedenti.

Per l'emissione e la messa a disposizione, per il tramite di Monte Titoli, delle Azioni di compendio sottoscritte dai portatori di Warrant, si veda il Regolamento dei Warrant.

#### **4.6 Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali i titoli sono stati o saranno creati e/o emessi**

Le delibere approvate dall'assemblea in data 24 maggio 2019 relative all'Aumento di Capitale, a rogito del dott. Mathias Bastrenta, Notaio in Milano, rep. n. 4.134, racc. n. 2.514, sono state iscritte nel Registro delle Imprese in data 25 giugno 2019.

#### **4.7 Data prevista per l'emissione dei titoli**

Contestualmente al pagamento del prezzo, le Azioni verranno messe a disposizione degli aventi diritto, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui relativi conti di deposito.

#### **4.8 Descrizione di eventuali restrizioni alla libera trasferibilità dei titoli**

Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni, né delle Azioni di Compendio né dei Warrant.

#### **4.9 Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione ai titoli.**

In conformità al Regolamento Emittenti AIM, l'Emittente ha previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui delle azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su di un sistema multilaterale di negoziazione e sino a che non siano, eventualmente, rese applicabili in via obbligatoria, norme di legge analoghe, si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni relative alle società quotate di cui al d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 ed ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria (limitatamente agli artt. 106, 108 e 109 TUF), relativamente alle Azioni e agli altri strumenti finanziari emessi dall'Emittente, per quanto applicabile.

Le norme del TUF e dei regolamenti Consob di attuazione trovano applicazione con riguardo alla detenzione di una partecipazione superiore alla soglia del 25% del capitale sociale, ove per partecipazione si intende una quota, detenuta anche indirettamente per il tramite di fiduciari o per interposta persona, dei titoli emessi dalla Società che attribuiscono diritti di voto nelle deliberazioni assembleari riguardanti la nomina o la revoca degli amministratori. Pertanto, in tale caso, troverà applicazione l'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto avente a oggetto la totalità delle azioni con diritto di voto.

Per maggiori informazioni si rinvia all'art. 10 dello Statuto.

#### **4.10 Indicazione delle offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sui titoli nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso**

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, le Azioni non sono mai state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio.

#### **4.11 Profili fiscali**

Il presente paragrafo riassume il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni della Società, nonché dei titoli o dei diritti attraverso cui

possono essere acquisite le predette azioni, ai sensi della vigente legislazione tributaria italiana e relativamente a specifiche categorie di investitori.

Il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni (nonché dei titoli o dei diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette azioni), qui di seguito riportato, rappresenta una mera introduzione alla materia e si basa sulla legislazione vigente oltre che sulla prassi esistente alla data del Documento di Ammissione, fermo restando che le stesse rimangono soggette a possibili cambiamenti anche con effetti retroattivi.

In futuro potrebbero intervenire provvedimenti legislativi aventi ad oggetto la revisione delle aliquote delle ritenute o delle imposte sostitutive sui redditi di capitale e sui redditi diversi di natura finanziaria. L'approvazione di tali provvedimenti modificativi della disciplina attualmente in vigore potrebbe, pertanto, incidere sul regime fiscale delle Azioni della Società quale descritto nei seguenti paragrafi.

Quanto segue non intende rappresentare una esauriente analisi di tutte le conseguenze fiscali connesse all'acquisto, alla detenzione e alla cessione delle Azioni della Società (nonché dei titoli o dei diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette azioni). Gli investitori sono pertanto tenuti a rivolgersi ai propri consulenti in merito al regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione di azioni e a verificare la natura e l'origine delle somme percepite come distribuzioni sulle Azioni della Società (dividendi o riserve).

#### **4.11.1 Definizioni**

Ai fini del presente Paragrafo, i termini definiti hanno il significato di seguito riportato.

**“Partecipazioni Qualificate”**: le azioni, diverse dalle azioni di risparmio, nonché i diritti o i titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette azioni (ad esempio: warrants di sottoscrizione e di acquisto, opzioni di acquisto di azioni, diritti d'opzione di cui all'art. 2441 del codice civile) che rappresentino complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria dell'Emittente superiore al:

- 2% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio dell'Emittente superiore al 5%, in caso di azioni negoziate in mercati regolamentati;
- 20% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio superiore al 25%, in caso di azioni non negoziate in mercati regolamentati.

Per i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le azioni si tiene conto delle percentuali di diritti di voto o di partecipazione al capitale potenzialmente ricollegabili alle azioni.



**“Partecipazioni Non Qualificate”**: le partecipazioni sociali diverse dalle Partecipazioni Qualificate.

**“Cessione di Partecipazioni Qualificate”**: cessione a titolo oneroso di azioni, diverse dalle azioni di risparmio, diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite azioni (ad esempio: warrants di sottoscrizione e di acquisto, opzioni di acquisto di azioni, diritti d’opzione di cui all’art. 2441 del codice civile), che eccedano, nell’arco di un periodo di dodici mesi, i limiti per la qualifica di Partecipazione Qualificata. Il termine di dodici mesi decorre dalla data in cui i titoli e i diritti posseduti rappresentano una percentuale di diritti di voto o di partecipazione superiore ai limiti predetti per la qualifica di Partecipazione Qualificata. Per i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite partecipazioni si tiene conto delle percentuali di diritti di voto o di partecipazione al capitale potenzialmente ricollegabili alle partecipazioni.

**“Cessione di Partecipazioni Non Qualificate”**: cessione a titolo oneroso di azioni, diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite azioni (ad esempio: warrants di sottoscrizione e di acquisto, opzioni di acquisto di azioni, diritti d’opzione di cui all’art. 2441 del codice civile), che non sia una Cessione di Partecipazione Qualificata.

#### **4.11.2 Regime fiscale dei dividendi**

Gli utili distribuiti sulle Azioni della Società saranno soggetti al trattamento fiscale ordinariamente applicabile ai dividendi corrisposti da società per azioni fiscalmente residenti in Italia.

L’art. 1, commi da 999 a 1006 della legge n. 205 del 27 dicembre 2017 (la **“Legge di Bilancio 2018”**) ha modificato la disciplina impositiva dei redditi di natura finanziaria (i.e. redditi di capitale e redditi diversi) derivanti dal possesso o dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate, conseguiti da persone fisiche al di fuori dell’esercizio dell’attività di impresa. In estrema sintesi, per effetto di tali disposizioni, i redditi di capitale e i redditi diversi rivenienti da Partecipazioni Qualificate sono assoggettati ad imposta (ritenuta a titolo di imposta o imposta sostitutiva) con aliquota del 26%, al pari di quanto già previsto per i redditi di natura finanziaria che i medesimi soggetti conseguono in relazione al possesso e alla cessione di Partecipazioni non Qualificate. Ai sensi dell’art. 1, comma 1005 della Legge di Bilancio 2018, le nuove disposizioni si applicano: i) ai redditi di capitale percepiti dal 1° gennaio 2018, e ii) ai redditi diversi realizzati dal 1° gennaio 2019. L’art. 1 comma 1006 della Legge di Bilancio 2018 prevede peraltro un regime transitorio per i redditi di capitale, in virtù del quale le distribuzioni di utili derivanti da Partecipazioni Qualificate deliberate dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2022 e formatesi con utili prodotti sino all’esercizio in corso al 31 dicembre 2017 sono soggette al regime tributario previgente previsto dal Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 26 maggio 2017 (il **“DM 26 maggio 2017”**). Il DM 26 maggio 2017 ha determinato la percentuale di concorso alla formazione del

reddito nella misura del 58,14%, con riferimento ai dividendi formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016.

I seguenti regimi tributari trovano applicazione in relazione alle diverse categorie di percettori.

*(i) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa*

I dividendi percepiti da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa, immesse nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli S.p.A. (quali le Azioni della Società oggetto della presente offerta), sono soggetti ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi con aliquota del 26%, con obbligo di rivalsa, ai sensi dell'art. 27-ter del D.P.R. n. 600 del 29 settembre 1973 (di seguito, il "**D.P.R. n. 600/1973**") e dell'art. 3 del Decreto Legge 24 aprile 2014 n. 66, convertito, con modificazioni, nella Legge 23 giugno 2014 n. 89 (il "**D.L. n. 66/2014**"). Non vi è l'obbligo da parte dei soci di indicare i dividendi incassati nella dichiarazione dei redditi.

Tale imposta sostitutiva è applicata dai soggetti residenti presso i quali i titoli sono depositati, aderenti al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli S.p.A., nonché dai soggetti (depositari) non residenti che aderiscono al Sistema Monte Titoli o a Sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al Sistema Monte Titoli, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia.

Tuttavia, come evidenziato nella parte iniziale del presente Paragrafo, con riferimento alle Partecipazioni Qualificate detenute da persone fisiche al di fuori del regime di impresa, solamente gli utili prodotti a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2017 saranno assoggettati alla imposta sostitutiva del 26%; diversamente gli utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2017 la cui distribuzione sia deliberata dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2022 rimangono assoggettati al precedente regime con conseguente concorso parziale alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio assoggettato all'imposta sul reddito delle persone fisiche ("**IRPEF**"), in applicazione delle disposizioni di cui al DM 26 maggio 2017.

L'art. 1, commi da 100 a 114 della Legge 11 dicembre 2016 n. 232 (la "**Legge n. 232/2016**") ha previsto un regime di non imponibilità dei dividendi corrisposti a persone fisiche residenti in Italia, derivanti da investimenti quali quelli in Azioni della Società relativi a partecipazioni diverse dalle Partecipazioni Qualificate (considerando altresì le percentuali di partecipazione o di diritti di voto posseduti dai familiari della persona fisica di cui all'art. 5, comma 5 del TUIR o enti controllati direttamente o indirettamente ai sensi dei numeri 1) e 2) del primo comma dell'art. 2359 cod. civ.), operati tramite piani individuali di risparmio a lungo termine che rispettino le caratteristiche espressamente previste dalle norme citate (tra cui, vincoli e divieti di

investimento). Il mancato rispetto del vincolo di detenzione per un periodo di almeno cinque anni comporta la perdita del beneficio fiscale con la ripresa a tassazione dei redditi realizzati e/o percepiti nel periodo di investimento e non assoggettati a tassazione. Per la disciplina dei piani individuali di risparmio a lungo termine costituiti a decorrere dal 1° gennaio 2019, si vedano le disposizioni di cui all'art. 1 commi da 211 a 219 della Legge 30 dicembre 2018 n. 145 (la "**Legge n. 145/2018**") e la relativa disciplina attuativa di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze 30 aprile 2019 (il "**DM 30 aprile 2019**").

*(ii) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa che detengono partecipazioni nell'ambito del regime del risparmio gestito*

A seguito delle modifiche introdotte dall'art. 1 commi da 999 a 1006 della Legge di Bilancio 2018, i dividendi corrisposti, a partire dal 1° gennaio 2018, a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia in relazione ad azioni, possedute al di fuori dell'esercizio d'impresa e relative sia a Partecipazioni non Qualificate sia a Partecipazioni Qualificate, immesse in un rapporto di gestione patrimoniale intrattenuto con un intermediario professionale autorizzato, in relazione al quale sia esercitata l'opzione per il regime del risparmio gestito di cui all'art. 7 del Decreto Legislativo 21 novembre 1997 n. 461 (il "**D.Lgs. n. 461/1997**"), non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva e concorrono alla formazione del risultato annuo di gestione maturato, da assoggettare ad imposta sostitutiva del 26%.

Tuttavia, i dividendi corrisposti su Partecipazioni Qualificate che sono formati da utili prodotti fino all'esercizio in corso al 31 dicembre 2017 e la cui distribuzione è deliberata dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2022, non sono inclusi nel risultato di gestione maturato da assoggettare a tassazione con l'imposta sostitutiva del 26%. Tali dividendi, come evidenziato nella parte iniziale del presente paragrafo, concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio assoggettato IRPEF.

*(iii) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia esercenti attività di impresa*

I dividendi corrisposti a persone fisiche fiscalmente residenti in Italia su azioni detenute nell'ambito dell'attività d'impresa non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva a condizione che gli aventi diritto, all'atto della percezione, dichiarino che gli utili riscossi sono relativi a partecipazioni attinenti all'attività d'impresa. Tali dividendi concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del socio.

Il DM 26 maggio 2017 ha determinato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 58,14%, con riferimento ai dividendi formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016.

(iv) Società di persone, società di capitali ed enti commerciali fiscalmente residenti in Italia

I dividendi percepiti da società in nome collettivo, in accomandita semplice, semplici ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR, da società ed enti di cui all'articolo 73, comma primo, lett. a) e b), del TUIR, ovverosia da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, fiscalmente residenti in Italia, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva in Italia e concorrono, secondo le regole ordinarie, alla formazione del reddito imponibile complessivo del percipiente con le seguenti modalità:

- (a) gli utili distribuiti a favore di soggetti IRPEF il cui reddito si considera reddito di impresa (e.g. società in nome collettivo, società in accomandita semplice) concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile complessivo del percipiente. Il DM 26 maggio 2017 ha determinato la percentuale di concorso alla formazione del reddito nella misura del 58,14%, con riferimento ai dividendi formati con utili prodotti dalla società a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016. Per quanto riguarda i dividendi percepiti dalle società semplici a partire dal 1° gennaio 2018, si evidenzia che, come desumibile dalle Istruzioni alla compilazione del Modello Redditi Sp 2019, quadro RL, tali dividendi concorrono alla formazione del reddito imponibile del percipiente per il loro intero ammontare;
- (b) gli utili distribuiti a favore di soggetti IRES (e.g. società per azioni, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni, enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali) concorrono a formare il reddito imponibile complessivo del percipiente soggetto ad aliquota ordinaria IRES pari al 24% limitatamente al 5% del loro ammontare, ovvero per l'intero ammontare se relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che applicano i principi contabili internazionali IAS/IFRS. In aggiunta all'aliquota ordinaria possono trovare applicazione eventuali addizionali specificamente previste dalla legge a carico di taluni soggetti.

(v) Enti non commerciali fiscalmente residenti in Italia

I dividendi percepiti dagli enti di cui all'articolo 73, comma primo, lett. c), del TUIR, ovverosia dagli enti pubblici e privati fiscalmente residenti in Italia, diversi dalle società, non aventi ad oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, non sono soggetti ad alcuna ritenuta alla fonte o imposta sostitutiva in Italia e concorrono alla formazione del reddito imponibile nella misura del 100% del loro ammontare (fatto salvo quanto indicato successivamente per i fondi pensione e per gli OICR).

(vi) Soggetti esenti ed esclusi dall'imposta sul reddito delle società residenti in Italia

I dividendi percepiti da soggetti residenti in Italia esenti dall'imposta sul reddito delle società (IRES) sono soggetti ad una imposta sostitutiva con aliquota del 26% applicata dal soggetto (aderente al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli) presso il quale le azioni sono depositate, ovvero, mediante un rappresentante fiscale nominato in Italia, dal soggetto (depositario) non residente che aderisca al sistema Monte Titoli o a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al sistema Monte Titoli.

Tale imposta sostitutiva non è, invece, applicabile nei confronti dei soggetti "esclusi" dall'imposta sui redditi ai sensi dell'art. 74, comma 1, del TUIR (organi e amministrazioni dello Stato, compresi quelli ad ordinamento autonomo, anche se dotati di personalità giuridica, comuni, consorzi tra enti locali, associazioni ed enti gestori di demanio collettivo, comunità montane, province e regioni).

*(vii) Fondi pensione italiani ed O.I.C.R. diversi dagli O.I.C.R. immobiliari*

I dividendi percepiti da (i) fondi pensione italiani di cui al Decreto Legislativo 5 dicembre 2005 n. 252 (il "**D.Lgs. n. 252/2005**") e (ii) OICR istituiti in Italia (diversi dagli OICR immobiliari, e da quelli con sede in Lussemburgo, già autorizzati al collocamento in Italia, di cui all'art. 11-bis del D.L. n. 512 del 30 settembre 1983), soggetti alla disciplina di cui all'articolo 73, comma 5-*quiquies*, del TUIR, non sono soggetti a ritenuta alla fonte né ad imposta sostitutiva.

I dividendi percepiti dai fondi pensione italiani di cui al Decreto n. 252/2005 concorrono alla formazione del risultato complessivo annuo di gestione maturato, soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota del 20%. L'art. 1, commi 92 e ss., della Legge n. 232/2016, modificato dall'art. 1 comma 210 della Legge n. 145/2018, ha previsto per i fondi pensione in esame, al ricorrere di determinate condizioni (tra cui un periodo minimo di detenzione di 5 anni) e con alcune limitazioni, l'esenzione dall'imposta dei redditi (compresi i dividendi) derivanti dagli investimenti di cui al citato comma 92 (fra cui le Azioni della Società) e, pertanto, la non concorrenza degli stessi alla formazione della base imponibile dell'imposta prevista dall'art. 17 del Decreto n. 252/2005. Il mancato rispetto del vincolo di detenzione per un periodo di almeno cinque anni comporta la perdita del beneficio fiscale con la ripresa a tassazione dei redditi realizzati nel periodo di investimento e non assoggettati a tassazione.

I dividendi percepiti dagli OICR di cui all'articolo 73, comma 5-*quiquies*, del TUIR non sono soggetti alle imposte sui redditi, purché il fondo o il soggetto incaricato della gestione sia sottoposto a forme di vigilanza prudenziale. La tassazione ha invece luogo in capo ai partecipanti dell'OICR al momento della percezione dei proventi.

*(viii) O.I.C.R. immobiliari*

Ai sensi del Decreto Legge n. 351 del 25 settembre 2001 (il "**D.L. n. 351/2001**"), convertito con modificazioni dalla Legge n. 410 del 23 novembre 2001, e successive modifiche, le distribuzioni di utili percepite dai fondi comuni di investimento

immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del TUF ovvero dell'articolo 14-*bis* della Legge n. 86 del 25 gennaio 1994, nonché dai fondi di investimento immobiliare istituiti anteriormente al 26 settembre 2001 per i quali sia stata esercitata, entro il 25 novembre 2001, l'opzione di cui al comma 4 dell'art. 5 del D.L. n. 351/2001, non sono soggette a ritenuta d'imposta né ad imposta sostitutiva. Tali fondi non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive.

I proventi derivanti dalla partecipazione ai suindicati fondi sono assoggettati in capo ai percipienti ad una ritenuta del 26%, applicata a titolo di acconto o d'imposta (a seconda della natura giuridica del percipiente), con esclusione dei proventi percepiti da determinati soggetti, beneficiari effettivi di tali proventi, fiscalmente residenti in Stati esteri che garantiscono un adeguato scambio di informazioni con l'amministrazione finanziaria italiana. In taluni casi, i redditi conseguiti da un fondo di investimento immobiliare italiano non istituzionale potrebbero essere imputati per trasparenza ai (e concorrere dunque alla formazione del reddito imponibile in Italia dei) relativi investitori non istituzionali che detengono una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo.

*(ix) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che non detengono le azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato*

I dividendi, derivanti da azioni o titoli simili immessi nel sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli (quali le Azioni della Società oggetto della presente offerta), percepiti da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato cui la partecipazione sia riferibile, sono soggetti ad una imposta sostitutiva del 26% ai sensi dell'art. 27-*ter* del D.P.R. n. 600/1973 e dell'art. 3 del D.L. n. 66/2014.

Ai sensi dell'art. 27, comma 3 del D.P.R. n. 600/1973, gli azionisti fiscalmente non residenti in Italia (diversi dagli azionisti di risparmio e dai fondi pensione di cui al secondo periodo del comma 3, dell'art. 27 del D.P.R. 600/1973 e dalle società ed enti indicati nel comma 3-*ter* dell'art. 27 del D.P.R. n. 600/1973 di cui si dirà oltre) hanno diritto, a fronte di un'istanza di rimborso da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge, al rimborso, fino a concorrenza di 11/26 dell'imposta sostitutiva subita in Italia, dell'imposta che dimostrino di aver pagato all'estero in via definitiva sugli stessi utili, previa esibizione alle competenti autorità fiscali italiane della relativa certificazione dell'ufficio fiscale dello Stato estero.

In ogni caso, alternativamente al suddetto rimborso, i soggetti residenti in Stati con i quali siano in vigore convenzioni per evitare la doppia imposizione possono chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura ridotta prevista dalla convenzione di volta in volta applicabile. A tal fine, l'art. 27-*ter* del D.P.R. n. 600/1973 prevede che i soggetti presso cui le azioni sono depositate, aderenti

al sistema di deposito accentrato gestito dalla Monte Titoli, debbono acquisire tempestivamente:

- una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario degli utili, dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;
- un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario degli utili ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione. L'attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a quello di presentazione.

L'Amministrazione finanziaria italiana ha concordato con le amministrazioni finanziarie di alcuni Stati esteri un'apposita modulistica volta a garantire un più efficiente e agevole rimborso o esonero totale o parziale del prelievo alla fonte applicabile in Italia. Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 10 luglio 2013 sono stati poi approvati i modelli per la richiesta di applicazione dell'aliquota ridotta in forza delle convenzioni contro le doppie imposizioni dei redditi stipulate dall'Italia.

Se la documentazione non è presentata al soggetto depositario precedentemente alla messa in pagamento dei dividendi, l'imposta sostitutiva è applicata con aliquota del 26%. In tal caso, il beneficiario effettivo dei dividendi può comunque richiedere all'Amministrazione finanziaria il rimborso della differenza tra la ritenuta applicata e quella applicabile ai sensi della convenzione tramite apposita istanza di rimborso, corredata dalla documentazione di cui sopra, da presentare secondo le condizioni e nei termini di legge.

Nel caso in cui i soggetti percettori e beneficiari dei dividendi siano società o enti (i) fiscalmente residenti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo che sono inclusi nella lista di cui al Decreto del Ministro delle finanze del 4 settembre 1996 e successive modifiche, e (ii) ivi soggetti ad un'imposta sul reddito delle società, i dividendi sono soggetti ad una imposta sostitutiva pari all'1,2% del relativo ammontare.

Nel caso in cui i soggetti percettori e beneficiari dei dividendi siano fondi pensione istituiti in uno degli Stati membri dell'Unione Europea ovvero in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo Spazio Economico Europeo che sono inclusi nella lista di cui al Decreto del Ministro delle finanze del 4 settembre 1996 e successive modifiche, tali soggetti potranno beneficiare dell'applicazione di una imposta sostitutiva sui dividendi nella misura ridotta dell'11% del relativo ammontare. L'art. 1, comma 95 della Legge n. 232/2016, modificato dall'art. 1 comma 210 della Legge n. 145/2018, ha previsto per i fondi pensione in esame, al ricorrere di determinate condizioni (incluso

un periodo minimo di detenzione di 5 anni) e con alcune limitazioni, la non applicazione dalla suddetta imposta sostitutiva agli utili derivanti dagli investimenti di cui al comma 95 della citata Legge (fra cui le Azioni).

I dividendi di pertinenza di enti o organismi internazionali che godono dell'esenzione dalle imposte in Italia per effetto di leggi o di accordi internazionali resi esecutivi in Italia non sono soggetti all'imposta sostitutiva.

Ai sensi dell'articolo 27-*bis* del D.P.R. n. 600/1973, approvato in attuazione della Direttiva n. 435/90/CEE del 23 luglio 1990 (successivamente trasfusa nella Direttiva n. 2011/96/UE del 30 novembre 2011), nel caso in cui i dividendi siano percepiti da una società (a) che riveste una delle forme previste nell'allegato alla stessa Direttiva n. 435/90/CEE, (b) che è fiscalmente residente in uno Stato membro dell'Unione Europea, senza essere considerata, ai sensi di una convenzione in materia di doppia imposizione sui redditi con uno Stato terzo, residente al di fuori dell'Unione Europea (c) che è soggetta, nello Stato di residenza, senza possibilità di fruire di regimi di opzione o di esonero che non siano territorialmente o temporalmente limitati, ad una delle imposte indicate nell'allegato alla predetta Direttiva e (d) che detiene una partecipazione diretta nella Società non inferiore al 10 per cento del capitale sociale per un periodo ininterrotto di almeno un anno, tale società ha diritto a richiedere alle autorità fiscali italiane il rimborso dell'imposta sostitutiva applicata sui dividendi da essa percepiti. A tal fine, la società non residente deve produrre una certificazione, rilasciata dalle competenti autorità fiscali dello Stato estero, che attesti che la società non residente soddisfa i predetti requisiti indicati alle lettere (a), (b) e (c), nonché una dichiarazione della stessa società che attesti la sussistenza delle condizioni richieste per l'applicazione dell'art. 27-*bis* citato, incluso il requisito indicato alla lettera (d), redatte su modello conforme a quello approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 10 luglio 2013 (prot. n. 2013/84404). Secondo quanto chiarito dalle autorità fiscali italiane, al verificarsi delle predette condizioni ed in alternativa alla presentazione di una richiesta di rimborso successivamente alla distribuzione del dividendo, purché il periodo minimo annuale di detenzione della partecipazione nella Società sia già trascorso al momento della distribuzione del dividendo medesimo, la società non residente può direttamente richiedere all'intermediario depositario delle azioni la non applicazione dell'imposta sostitutiva presentando all'intermediario in questione la stessa documentazione sopra indicata.

Nel caso in cui i soggetti percettori e beneficiari dei dividendi siano soggetti residenti nel Regno Unito, continuano ad applicarsi, per il periodo compreso tra la data di recesso del Regno Unito dall'Unione Europea e il termine del diciottesimo mese successivo, ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legge 25 marzo 2019, n. 22, le disposizioni fiscali nazionali italiane previste in funzione dell'appartenenza del Regno Unito all'Unione Europea, ivi incluse quelle connesse con l'esistenza di una direttiva UE.



(x) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia che detengono le azioni per il tramite di una stabile organizzazione nel territorio dello Stato

I dividendi percepiti da soggetti non residenti in Italia che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia a cui la partecipazione sia effettivamente connessa, non sono soggetti ad alcuna ritenuta in Italia né ad imposta sostitutiva e concorrono a formare il reddito complessivo della stabile organizzazione nella misura del 5% del loro ammontare (ovvero per l'intero ammontare se relative a titoli detenuti per la negoziazione da soggetti che applicano i principi contabili internazionali IAS/IFRS).

#### **4.11.3 Regime fiscale della distribuzione di riserve**

Disposizioni specifiche disciplinano la tassazione della distribuzione di alcune riserve, ivi incluse le riserve o fondi costituiti con sopraprezzi di emissione, con interessi di conguaglio versati dai sottoscrittori, con versamenti dei soci a fondo perduto o in conto capitale e con saldi di rivalutazione monetaria esenti da imposta. In alcune circostanze, tale distribuzione può originare reddito imponibile in capo al percipiente a seconda dell'esistenza di utili di esercizio e delle riserve iscritte nel bilancio della società alla data della distribuzione e della natura di quelle distribuite. L'applicazione di queste disposizioni può incidere sulla determinazione del costo fiscalmente riconosciuto delle Azioni della Società ovvero sulla qualificazione del reddito percepito e del relativo regime fiscale ad esso applicabile. Gli azionisti non residenti potrebbero essere assoggettati ad imposizione in Italia in seguito alla distribuzione di tali riserve.

Si consiglia di consultare il proprio consulente fiscale nell'ipotesi di distribuzione di tali riserve.

#### **4.11.4 Regime fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni**

L'art. 1, commi da 999 a 1006 della Legge di Bilancio 2018 ha modificato il trattamento tributario da riservare ai redditi di natura finanziaria (*i.e.* redditi di capitale e redditi diversi) realizzati e/o percepiti da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa in relazione a Partecipazioni Qualificate. In estrema sintesi, le nuove disposizioni normative prevedono che i suddetti redditi di natura finanziaria siano assoggettati ad imposta (ritenuta a titolo di imposta o imposta sostitutiva) con aliquota del 26%, al pari di quanto già previsto per i redditi di natura finanziaria che i medesimi soggetti conseguono in relazione alla detenzione e alla cessione di Partecipazioni non Qualificate. Il Legislatore è intervenuto sia sull'art. 68 del TUIR che disciplina la tassazione delle plusvalenze, sia sugli artt. 5, 6 e 7 del D.Lgs. n. 461/1997 che disciplinano le modalità di tassazione delle stesse.

Ai sensi dell'art. 1, comma 1005 della Legge di Bilancio 2018, le nuove disposizioni si applicano: i) ai dividendi percepiti dal 1° gennaio 2018; ii) ai redditi diversi realizzati dal 1° gennaio 2019.

Le plusvalenze, diverse da quelle conseguite nell'esercizio di imprese commerciali, realizzate dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018 da persone fisiche fiscalmente residenti in Italia mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni sociali, nonché di titoli o diritti attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni (ad esempio: warrants di sottoscrizione e di acquisto, opzioni di acquisto di azioni, diritti d'opzione di cui all'art. 2441 del codice civile), erano soggette ad un diverso regime fiscale a seconda che si tratti di una Cessione di Partecipazioni Qualificate o di Partecipazioni Non Qualificate.

L'art. 1, commi da 100 a 114 della Legge n. 232/2016 ha previsto un regime di non imponibilità delle plusvalenze derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Non Qualificate realizzate da persone fisiche residenti in Italia, derivanti da determinati investimenti quali quelli in Azioni della Società relativi a Partecipazioni diverse da quelle Qualificate (considerando altresì le percentuali di partecipazione o di diritti di voto posseduti dai familiari della persona fisica di cui all'art. 5, comma 5 del TUIR o enti controllati direttamente o indirettamente ai sensi dei numeri 1) e 2) del primo comma dell'art. 2359 cod. civ.), operati tramite piani individuali di risparmio a lungo termine che rispettino le caratteristiche espressamente previste dalle norme citate (tra cui, vincoli e divieti di investimento). Il mancato rispetto del vincolo di detenzione per un periodo di almeno cinque anni comporta la perdita del beneficio fiscale con la ripresa a tassazione dei redditi realizzati e/o percepiti nel periodo di investimento e non assoggettati a tassazione. Per la disciplina dei piani individuali di risparmio a lungo termine costituiti a decorrere dal 1° gennaio 2019, si vedano le disposizioni di cui all'art. 1 commi da 211 a 219 della Legge n. 145/2018 e la relativa disciplina attuativa di cui al DM 30 aprile 2019.

*(i) Persone fisiche fiscalmente residenti in Italia non esercenti attività di impresa*

Alla luce delle modifiche introdotte dall'art. 1 commi da 999 a 1002 della Legge di Bilancio 2018 all'art. 68 del TUIR (che disciplina la tassazione delle plusvalenze) e agli artt. 5, 6 e 7 del D.Lgs. n. 461/1997 (che disciplinano le modalità di tassazione delle stesse plusvalenze), le plusvalenze derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate realizzate dal 1° gennaio 2019 risultano imponibili con il medesimo criterio utilizzato per le plusvalenze derivanti da Partecipazioni Non Qualificate. Pertanto, sia per i redditi diversi derivanti da cessioni di Partecipazioni Non Qualificate sia per i redditi diversi derivanti da cessioni di Partecipazioni Qualificate realizzate dal 1° gennaio 2019 è dovuta una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 26% e il contribuente può optare per una delle seguenti modalità di tassazione:

(1) *c.d. "regime della dichiarazione" (art. 5 del D.Lgs. n. 461/1997).*

Nella dichiarazione dei redditi sono indicate le plusvalenze e minusvalenze realizzate nell'anno. L'imposta sostitutiva del 26% è determinata sulle plusvalenze al netto delle relative minusvalenze ed è versata entro i termini previsti per il versamento delle imposte sui redditi dovute a saldo in base alla dichiarazione. Le minusvalenze eccedenti, espresse in dichiarazione dei redditi, possono essere portate in deduzione, fino a concorrenza, delle relative plusvalenze dei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto. Il regime della dichiarazione è il regime naturale di tassazione, salvo che il contribuente non eserciti l'opzione per il regime del "risparmio amministrato" ovvero per il regime del "risparmio gestito", di cui rispettivamente ai successivi punti (2) e (3).

(2) c.d. *"regime del risparmio amministrato"* (art. 6 del D.Lgs. n. 461/1997).

Tale regime è un regime applicabile, previa opzione, a condizione che le azioni siano depositate presso banche o altri intermediari professionali residenti individuati con appositi decreti ministeriali. L'intermediario (presso cui le azioni sono depositate in custodia o in amministrazione) applica l'imposta sostitutiva pari al 26% su ciascuna plusvalenza realizzata. Eventuali minusvalenze possono essere compensate nell'ambito del medesimo rapporto computando l'importo delle minusvalenze in diminuzione, fino a concorrenza, delle plusvalenze realizzate nelle successive operazioni poste in essere nello stesso periodo d'imposta o nei periodi di imposta successivi, ma non oltre il quarto. Qualora il rapporto di custodia o amministrazione venga meno, le eventuali minusvalenze possono essere portate in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di realizzo, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto di risparmio amministrato intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, o possono essere dedotte in sede di dichiarazione dei redditi. Nel caso di opzione per il regime del risparmio amministrato, il contribuente non è tenuto ad includere le plusvalenze e/o minusvalenze nella propria dichiarazione dei redditi.

(3) c.d. *"regime del risparmio gestito"* (art. 7 del D. Lgs. n. 461/1997).

Il regime del risparmio gestito è un regime fiscale opzionale che presuppone il conferimento di un incarico di gestione patrimoniale ad un intermediario residente autorizzato. In particolare, l'intermediario applica un'imposta sostitutiva pari al 26% al termine di ciascun periodo d'imposta sul risultato positivo della gestione maturato nel periodo d'imposta, anche se non percepito, al netto dei redditi assoggettati a ritenuta, dei redditi esenti o comunque non soggetti ad imposte, dei redditi che concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente. Nel regime del risparmio gestito, le plusvalenze realizzate mediante Cessione di Partecipazioni Non Qualificate o Qualificate concorrono a formare l'incremento del patrimonio gestito maturato nel periodo d'imposta, soggetto ad imposta sostitutiva del 26%. L'eventuale risultato negativo della gestione conseguito in un periodo d'imposta può essere computato in diminuzione del risultato della gestione dei quattro periodi d'imposta successivi per l'intero importo che trova capienza in ciascuno di essi. In caso di chiusura del rapporto

di gestione, i risultati negativi di gestione maturati (risultanti da apposita certificazione rilasciata dal soggetto gestore) possono essere portati in deduzione, non oltre il quarto periodo d'imposta successivo a quello di maturazione, dalle plusvalenze realizzate nell'ambito di un altro rapporto cui sia applicabile il regime del risparmio amministrato, ovvero utilizzati (per l'importo che trova capienza in esso) nell'ambito di un altro rapporto per il quale sia stata effettuata l'opzione per il regime del risparmio gestito, purché il rapporto o deposito in questione sia intestato agli stessi soggetti intestatari del rapporto o deposito di provenienza, ovvero possono essere portate in deduzione dai medesimi soggetti in sede di dichiarazione dei redditi, secondo le medesime regole applicabili alle minusvalenze eccedenti di cui al precedente punto (1) (*Tassazione in base alla dichiarazione dei redditi*). Nel caso di opzione per il regime del risparmio gestito, il contribuente non è tenuto ad includere le plusvalenze e/o minusvalenze nella propria dichiarazione dei redditi.

*(ii) Persone fisiche esercenti attività d'impresa e società di persone residenti in Italia*

Le plusvalenze realizzate da persone fisiche nell'esercizio di impresa, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR (escluse le società semplici), mediante cessione a titolo oneroso di azioni, laddove siano soddisfatte le condizioni di cui agli artt. 58 e 87 del TUIR (evidenziate ai punti (a), (b), (c) e (d) del successivo paragrafo), concorrono in misura parziale a formare il reddito d'impresa imponibile, soggetto a tassazione secondo il regime ordinario. In particolare, ove siano soddisfatte tali condizioni, le plusvalenze realizzate a decorrere dal 1° gennaio 2018 concorrono alla formazione del reddito d'impresa imponibile in misura pari al 58,14% per le persone fisiche esercenti attività d'impresa (49,72% per i soggetti di cui all'art. 5 del TUIR, tra i quali rientrano le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate). Le minusvalenze realizzate relative a partecipazioni con i requisiti di cui ai punti (a), (b), (c) e (d) del successivo paragrafo sono deducibili in misura parziale analogamente a quanto previsto per la tassazione delle plusvalenze.

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevanti, il costo fiscale delle azioni cedute è assunto al netto delle svalutazioni dedotte nei precedenti periodi di imposta.

Ove non siano soddisfatte le condizioni di cui ai punti (a), (b), (c) e (d) del successivo paragrafo, le plusvalenze e le minusvalenze concorrono per l'intero ammontare a formare il reddito d'impresa imponibile soggetto a tassazione secondo le regole ordinarie.

*(iii) Società di capitali ed enti commerciali fiscalmente residenti in Italia*

Le plusvalenze realizzate dalle società ed enti di cui all'articolo 73, comma primo, lett. a) e b), del TUIR, ovvero da società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, enti pubblici e privati che hanno per oggetto esclusivo o

principale l'esercizio di attività commerciali, mediante cessione a titolo oneroso delle azioni concorrono a formare il reddito d'impresa imponibile per il loro intero ammontare.

Tuttavia, ai sensi dell'articolo 87 del TUIR, le plusvalenze realizzate relativamente ad azioni in società ed enti indicati nell'articolo 73 del TUIR non concorrono alla formazione del reddito imponibile nella misura del 95% per cento, se le suddette azioni presentano i seguenti requisiti:

- (a) ininterrotto possesso dal primo giorno del dodicesimo mese precedente quello dell'avvenuta cessione considerando cedute per prime le azioni o quote acquisite in data più recente;
- (b) classificazione nella categoria delle immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio chiuso durante il periodo di possesso;
- (c) residenza fiscale della società partecipata in uno Stato o territorio diverso da quelli a regime fiscale privilegiato individuati secondo i criteri dell'art. 47bis, comma 1 del TUIR, o, alternativamente, l'avvenuta dimostrazione, a seguito dell'esercizio di interpello di cui all'art. 47bis, comma 3, che dalle partecipazioni non sia stato conseguito, sin dall'inizio del periodo di possesso, l'effetto di localizzare i redditi in Stati o territori a regime fiscale privilegiato individuati secondo i criteri dell'art. 47bis, comma 1 del TUIR;
- (d) la società partecipata esercita un'impresa commerciale secondo la definizione di cui all'articolo 55 del TUIR.

Il requisito di cui al punto (c) deve sussistere, ininterrottamente, sin dal primo periodo di possesso ovvero, per i rapporti detenuti da più di cinque periodi di imposta e oggetto di realizzo con controparti non appartenenti allo stesso gruppo del dante causa, è sufficiente che tale condizione sussista, ininterrottamente, per i cinque periodi d'imposta anteriori al realizzo stesso. Il requisito di cui al punto (d), deve sussistere ininterrottamente, al momento del realizzo, almeno dall'inizio del terzo periodo d'imposta anteriore al realizzo stesso. Le cessioni delle azioni o quote appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni finanziarie e di quelle appartenenti alla categoria dell'attivo circolante vanno considerate separatamente con riferimento a ciascuna categoria.

Il requisito di cui al punto (d) non rileva per le partecipazioni in società i cui titoli sono negoziati nei mercati regolamentati.

In presenza dei requisiti menzionati, le minusvalenze realizzate dalla cessione di partecipazioni sono indeducibili dal reddito d'impresa.

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze fiscalmente rilevanti, il costo fiscale delle azioni cedute è assunto al netto delle svalutazioni dedotte nei precedenti periodi di imposta.

Le minusvalenze e le differenze negative tra i ricavi e i costi relativi ad azioni che non possiedono i requisiti per l'esenzione di cui all'articolo 87 del TUIR non rilevano fino a concorrenza dell'importo non imponibile dei dividendi, ovvero dei loro acconti, percepiti nei trentasei mesi precedenti il loro realizzo/conseguimento. Tale disposizione (i) si applica con riferimento alle azioni acquisite nei 36 mesi precedenti il realizzo/conseguimento, sempre che siano soddisfatte le condizioni di cui ai precedenti punti (c) e (d), ma (ii) non si applica ai soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002.

In relazione alle minusvalenze deducibili dal reddito di impresa, deve inoltre essere segnalato che, al ricorrere di taluni presupposti, i soggetti imprenditori che hanno realizzato, nel corso del periodo d'imposta, tali differenziali negativi su partecipazioni sono tenuti a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle suddette componenti negative, al fine di consentire all'Amministrazione finanziaria di valutare la potenziale elusività delle operazioni effettuate.

*(iv) Enti non commerciali e società semplici fiscalmente residenti in Italia*

Le plusvalenze realizzate, al di fuori dell'attività d'impresa, da enti non commerciali residenti in Italia e società semplici residenti in Italia, sono assoggettate a tassazione con le stesse regole previste per le plusvalenze realizzate da persone fisiche su partecipazioni detenute non in regime d'impresa (fatto salvo quanto indicato successivamente per i fondi pensione e gli O.I.C.R.). Peraltro, ai sensi del DM 26 maggio 2017, le plusvalenze e minusvalenze realizzate tra il 1° gennaio 2018 e il 31 dicembre 2018 dai soggetti di cui all'art. 5 del TUIR, tra cui rientrano le società semplici, concorrono alla formazione del reddito d'impresa imponibile in misura pari al 49,72%.

*(v) Fondi pensione italiani e O.I.C.R. diversi dagli O.I.C.R. immobiliari*

Le plusvalenze realizzate da fondi pensione italiani di cui al D.Lgs. n. 252/2005 mediante cessione a titolo oneroso di azioni sono incluse nel calcolo del risultato annuo di gestione maturato, soggetto ad imposta sostitutiva con aliquota del 20%.

L'art. 1, commi 92 e ss., della Legge n. 232/2016, modificato dall'art. 1 comma 210 della Legge n. 145/2018, ha previsto per i fondi pensione in esame, al ricorrere di determinate condizioni (tra cui un periodo minimo di detenzione di 5 anni) e con alcune limitazioni, l'esenzione dall'imposta sul reddito dei redditi derivanti dagli investimenti di cui al citato comma 92 (fra cui le Azioni della Società) e, pertanto, la non concorrenza degli stessi alla formazione della base imponibile dell'imposta prevista dall'art. 17 del

Decreto n. 252/2005. Il mancato rispetto del vincolo di detenzione per un periodo di almeno cinque anni comporta la perdita del beneficio fiscale con la ripresa a tassazione dei redditi realizzati nel periodo di investimento e non assoggettati a tassazione.

Le plusvalenze realizzate dagli O.I.C.R. istituiti in Italia, diversi dagli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari, di cui all'articolo 73, comma 5-*quiquies*, del TUIR non sono soggette alle imposte sui redditi, purché il fondo o il soggetto incaricato della gestione sia sottoposto a forme di vigilanza prudenziale. La tassazione avverrà, in via generale, in capo ai partecipanti al momento della percezione dei proventi.

(vi) O.I.C.R. immobiliari

Ai sensi del D.L. n. 351/2001, i proventi, incluse le plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni, conseguiti dai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del TUF ovvero dell'articolo 14-*bis* della Legge n. 86 del 25 gennaio 1994, nonché dai fondi di investimento immobiliare istituiti anteriormente al 26 settembre 2001 per i quali sia stata esercitata, entro il 25 novembre 2001, l'opzione di cui al comma 4 dell'art. 5 del D.L. n. 351/2001, non sono soggette a ritenuta d'imposta né ad imposta sostitutiva. Tali fondi non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive.

I proventi derivanti dalla partecipazione ai suindicati fondi sono assoggettati in capo ai percipienti ad una ritenuta del 26%, applicata a titolo di acconto o d'imposta (a seconda della natura giuridica del percipiente), con esclusione dei proventi percepiti da determinati soggetti, beneficiari effettivi di tali proventi, fiscalmente residenti in Stati esteri che garantiscono un adeguato scambio di informazioni con l'amministrazione finanziaria italiana. In taluni casi, i redditi conseguiti da un fondo di investimento immobiliare italiano non istituzionale potrebbero essere imputati per trasparenza ai (e concorrere dunque alla formazione del reddito imponibile in Italia dei) relativi investitori non istituzionali che detengono una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del fondo.

(vii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia, dotati di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Relativamente ai soggetti non residenti che detengono la partecipazione attraverso una stabile organizzazione in Italia a cui la partecipazione sia effettivamente connessa, le plusvalenze realizzate mediante la cessione della partecipazione concorrono alla formazione del reddito della stabile organizzazione secondo il regime impositivo previsto delle plusvalenze realizzate da società ed enti di cui all'articolo 73, comma primo, lett. a) e b) del TUIR, fiscalmente residenti in Italia.

(viii) Soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione nel territorio dello Stato

Per i soggetti fiscalmente non residenti nel territorio dello Stato, privi di stabile organizzazione in Italia, occorre avere riguardo alle seguenti fattispecie:

1. *Cessione di Partecipazioni Non Qualificate*. Ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera f), punto 1) del TUIR, non sono soggette a tassazione in Italia le plusvalenze derivanti dalla cessione di azioni quotate in mercati regolamentati che si qualificano come Cessione di Partecipazioni Non Qualificate. Diversamente, le plusvalenze derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Non Qualificate non negoziate in mercati regolamentati sono soggette a tassazione nella misura del 26%. Nel caso in cui tali plusvalenze siano realizzate da soggetti fiscalmente residenti in Stati e Territori che consentono un adeguato scambio di informazioni inclusi nella lista di cui al Decreto del Ministro delle finanze del 4 settembre 1996 e privi di una stabile organizzazione in Italia attraverso la quale sono detenute le partecipazioni cedute, tali plusvalenze non sono imponibili in Italia. In capo agli azionisti fiscalmente non residenti in Italia cui si applica il regime del risparmio amministrato ovvero che abbiano optato per il regime del risparmio gestito di cui agli articoli 6 e 7 del D.Lgs. 461/1997 il beneficio dell'esenzione è subordinato alla presentazione di un'autocertificazione attestante la non residenza fiscale in Italia. Resta comunque ferma, ove applicabile, l'applicazione delle disposizioni previste dalle convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni;
2. *Cessione di Partecipazioni Qualificate*. Salvo l'applicazione della normativa prevista dalle convenzioni contro le doppie imposizioni se più favorevole, le plusvalenze realizzate da soggetti fiscalmente non residenti in Italia, privi di stabile organizzazione in Italia (attraverso cui siano detenute le partecipazioni), derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate concorrono alla formazione del reddito imponibile del soggetto percipiente secondo le stesse regole previste per le persone fisiche residenti, non esercenti attività d'impresa. Pertanto:
  - le plusvalenze da Cessione di Partecipazioni Qualificate realizzate dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018 concorrevano alla formazione del reddito complessivo del contribuente in misura pari al 58,14%, in sede di dichiarazione annuale dei redditi;
  - le plusvalenze realizzate dal 1° gennaio 2019 derivanti dalla Cessione di Partecipazioni Qualificate sono soggette a tassazione nella misura del 26% secondo le stesse regole previste per le persone fisiche residenti, non esercenti attività d'impresa (secondo il regime della dichiarazione, ovvero dei regimi opzionali del risparmio amministrato o del risparmio gestito).

#### **4.11.5 Imposta sulle transazioni finanziarie (*Tobin Tax*)**



L'articolo 1, commi da 491 a 500, della Legge 24 dicembre 2012, n. 228 (“**Legge n. 228/2012**”), ha introdotto un'imposta sulle transazioni finanziarie che si applica i) ai trasferimenti di proprietà di azioni ed altri strumenti finanziari partecipativi emessi da società residenti nel territorio dello Stato, nonché ii) alle operazioni su strumenti finanziari derivati ed altri valori mobiliari aventi ad oggetto i predetti strumenti finanziari di cui al *sub* i).

L'imposta è dovuta, indipendentemente dalla residenza delle controparti e dal luogo di conclusione dell'operazione, da: **i)** i soggetti in favore dei quali avviene il trasferimento della proprietà delle azioni, strumenti finanziari partecipativi e titoli rappresentativi, e **ii)** ciascuna delle controparti delle operazioni sugli strumenti finanziari derivati e valori mobiliari.

Si considerano a tutti gli effetti acquirenti (o controparti finali), a prescindere dal titolo con cui intervengono nell'esecuzione dell'operazione, i soggetti localizzati in Stati o territori con i quali non sono in vigore accordi per lo scambio di informazioni o per l'assistenza al recupero dei crediti ai fini dell'imposta, individuati in un apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, privi di stabile organizzazione in Italia, sempre che non provvedano ad identificarsi secondo le procedure definite con specifico provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Sono generalmente responsabili del versamento dell'imposta le banche, le società fiduciarie e le imprese di investimento di cui all'art. 18 del TUF nonché gli altri soggetti che comunque intervengono nell'esecuzione delle predette operazioni (ad esempio i notai che intervengono nella formazione o nell'autentica di atti relativi alle medesime operazioni), ivi compresi gli intermediari non residenti.

Per quanto riguarda i trasferimenti di azioni e di altri strumenti finanziari partecipativi di cui all'art. 1, comma 491 della Legge n. 228/2012, l'imposta è pari allo 0,20% del valore della transazione determinato sulla base del saldo netto delle transazioni giornaliere (calcolato per ciascun soggetto passivo con riferimento al numero di titoli oggetto delle transazioni regolate nella stessa giornata per singolo strumento finanziario), moltiplicato per il prezzo medio ponderato degli acquisti effettuati nella giornata di riferimento. L'aliquota è ridotta alla metà (0,10%) per i trasferimenti che avvengono a seguito di operazioni concluse in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione.

Sono escluse dalla tassazione le operazioni specificamente individuate nell'articolo 15 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21 febbraio 2013, tra cui: **(i)** i trasferimenti di proprietà di azioni che avvengono per successione o donazione; **(ii)** le operazioni di emissione e di annullamento di titoli azionari, ivi incluse le operazioni di riacquisto dei titoli da parte dell'emittente; **(iii)** l'acquisto di azioni di nuova emissione anche qualora avvenga a seguito della conversione, scambio o rimborso di obbligazioni o dell'esercizio del diritto di opzione spettante al socio della società

emittente; (iv) l'assegnazione di azioni a fronte di distribuzione di utili, riserve o di restituzione del capitale sociale; (v) i trasferimenti di proprietà di azioni nell'ambito di operazioni di finanziamento tramite titoli a seguito di concessione o assunzione in prestito o di una operazione di vendita con patto di riacquisto o una operazione di acquisto con patto di rivendita, o di una operazione di *buy-sell back* o di *sell-buy back*.

Sono altresì esclusi dall'imposta i trasferimenti di proprietà di azioni negoziate in mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione emesse da società la cui capitalizzazione media nel mese di novembre dell'anno precedente a quello in cui avviene il trasferimento di proprietà sia inferiore a Euro 500 milioni. Come disposto dall'art. 17, Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 21 febbraio 2013, sulla base delle informazioni pervenute da Consob e dalle società residenti nel territorio dello Stato, il Ministero dell'Economia e delle Finanze redige e pubblica sul proprio sito internet, entro il 20 dicembre di ogni anno, la lista delle società residenti nel territorio dello Stato ai fini dell'esenzione. L'esclusione opera anche per i trasferimenti che non avvengono in mercati e sistemi multilaterali di negoziazione. In caso di ammissione alla negoziazione sui mercati regolamentati o sistemi multilaterali di negoziazione, la verifica dell'inclusione nella suddetta lista avviene a decorrere dall'esercizio successivo a quello per il quale è possibile calcolare una capitalizzazione media per il mese di novembre; fino a tale esercizio, si presume una capitalizzazione inferiore al limite di Euro 500 milioni.

Specifiche esenzioni dall'applicazione della *Tobin Tax* sono altresì previste dall'art. 16 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21 febbraio 2013.

La *Tobin Tax* non è deducibile ai fini delle imposte sui redditi (IRPEF e IRES), delle imposte sostitutive delle medesime e dell'IRAP.

Ai sensi dell'art. 1, comma 495, della Legge n. 228/2012 le operazioni effettuate sul mercato finanziario italiano sono soggette ad un'imposta sulle negoziazioni ad alta frequenza relative agli strumenti finanziari di cui all'art. 1, commi 491 e 492, della Legge n. 228/2012.

Si considera attività di negoziazione ad alta frequenza quella generata da un algoritmo informatico che determina in maniera automatica le decisioni relative all'invio, alla modifica o alla cancellazione degli ordini e dei relativi parametri, laddove l'invio, la modifica o la cancellazione degli ordini su strumenti finanziari della medesima specie sono effettuati con un intervallo minimo inferiore al valore stabilito con il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 21 febbraio 2013.

L'imposta si applica con un'aliquota dello 0,02% sul controvalore degli ordini annullati o modificati che in una giornata di borsa superino la soglia numerica stabilita con il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 21 febbraio 2013. Tale soglia non può in ogni caso essere inferiore al 60 per cento degli ordini trasmessi.

L'imposta è dovuta dal soggetto che, attraverso gli algoritmi indicati all'art. 12 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 21 febbraio 2013, immette gli ordini di acquisto e vendita e le connesse modifiche e cancellazioni di cui all'art. 13 del medesimo Decreto ministeriale.

#### **4.11.6 Imposta sulle successioni e donazioni**

Il Decreto Legge del 3 ottobre 2006 n. 262, convertito in Legge con modifiche dalla Legge n. 286 del 24 novembre 2006 (il “**D.L. n. 262/2006**”) ha istituito l'imposta sulle successioni e donazioni sui trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione o a titolo gratuito e sulla costituzione di vincoli di destinazione, secondo le disposizioni, in quanto compatibili, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346, nel testo vigente alla data del 24 ottobre 2001.

Per i soggetti residenti in Italia l'imposta di successione e donazione viene generalmente applicata su tutti i beni e i diritti trasferiti, ovunque esistenti. Per i soggetti non residenti, l'imposta di successione e donazione viene applicata esclusivamente sui beni e i diritti esistenti nel territorio italiano. Si considerano in ogni caso esistenti nel territorio italiano le azioni in società che hanno in Italia la sede legale o la sede dell'amministrazione o l'oggetto principale.

##### *(a) Imposta sulle successioni*

Ai sensi dell'art. 2, comma 48, del D.L. n. 262/2006 i trasferimenti di beni e diritti per causa di morte sono generalmente soggetti all'imposta sulle successioni, con le seguenti aliquote, da applicarsi sul valore complessivo netto dei beni:

- (i) per i beni ed i diritti devoluti a favore del coniuge e dei parenti in linea retta, l'aliquota è del 4%, con una franchigia di Euro 1 milione per ciascun beneficiario;
- (ii) per i beni ed i diritti devoluti a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado, l'aliquota è del 6% (con franchigia pari a Euro 100.000 per ciascun beneficiario, per i soli fratelli e sorelle);
- (iii) per i beni ed i diritti devoluti a favore di altri soggetti, l'aliquota è dell'8% (senza alcuna franchigia).

##### *(b) Imposta sulle donazioni*

Ai sensi dell'art. 2, comma 49, del D.L. n. 262/2006, per le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito di beni e diritti e la costituzione di vincoli di destinazione di beni, l'imposta sulle donazioni è generalmente determinata dall'applicazione delle

seguenti aliquote al valore globale dei beni e dei diritti al netto degli oneri da cui è gravato il beneficiario, ovvero, se la donazione è fatta congiuntamente a favore di più soggetti o se in uno stesso atto sono compresi più atti di disposizione a favore di soggetti diversi, al valore delle quote dei beni o diritti attribuiti:

(i) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore del coniuge e dei parenti in linea retta, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota del 4% con una franchigia di Euro 1 milione per ciascun beneficiario;

(ii) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore degli altri parenti fino al quarto grado e degli affini in linea retta, nonché degli affini in linea collaterale fino al terzo grado, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota del 6% (con franchigia pari a Euro 100.000 per ciascun beneficiario, per i soli fratelli e sorelle);

(iii) in caso di donazione o di trasferimento a titolo gratuito a favore di altri soggetti, l'imposta sulle donazioni si applica con un'aliquota dell'8% (senza alcuna franchigia).

#### **4.11.7 Imposta di bollo**

L'art. 13, commi 2-*bis* e 2-*ter*, della Tariffa, parte prima, allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642, e le relative note 3-*bis* e 3-*ter* dettano la disciplina dell'imposta di bollo proporzionale generalmente applicabile (salvo alcune esclusioni/eccezioni) alle comunicazioni periodiche inviate dalle banche e dagli intermediari finanziari italiani alla propria clientela, relativamente a prodotti finanziari depositati presso di loro, tra i quali si annoverano anche le Azioni della Società.

Non sono soggetti all'imposta di bollo proporzionale, tra l'altro, i rendiconti e le comunicazioni che gli intermediari italiani inviano a soggetti diversi dai clienti, come definiti nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 (e successive modifiche). L'imposta di bollo proporzionale non trova applicazione, tra l'altro, per le comunicazioni ricevute dai fondi pensione e dai fondi sanitari.

Il comma 2-*ter* dell'art. 13 della Tariffa, parte prima, allegata al decreto citato prevede che, laddove applicabile, l'imposta di bollo proporzionale si applica nella misura del 2 per mille annuo. Non è prevista una misura minima. Per i soggetti diversi dalle persone fisiche è previsto un limite massimo di 14.000 Euro ad anno.

L'imposta è riscossa dalle banche e dagli altri intermediari finanziari ed è rapportata al periodo rendicontato. Le comunicazioni periodiche alla clientela si presumono, in ogni caso inviate almeno una volta l'anno, anche nel caso in cui l'intermediario italiano non sia tenuto alla redazione e all'invio di comunicazioni. In tal caso, l'imposta di bollo viene applicata in funzione del valore, come sopra individuato, dei prodotti finanziari

calcolato al 31 dicembre di ciascun anno e, comunque, al termine del rapporto intrattenuto con il cliente.

L'imposta di bollo si applica sul valore di mercato degli strumenti finanziari o, in mancanza, sul valore nominale o di rimborso, come risultante dalla comunicazione inviata alla clientela. L'imposta trova applicazione sia con riferimento ad investitori residenti sia con riferimento ad investitori non residenti, per strumenti finanziari detenuti presso intermediari italiani.

#### **4.11.8 Imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero**

Ai sensi dell'art. 19, comma 18 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, le persone fisiche residenti in Italia che detengono all'estero prodotti finanziari – quali le Azioni della Società – a titolo di proprietà o di altro diritto reale (indipendentemente dalle modalità della loro acquisizione e, dunque, anche se tali prodotti provengono da eredità o donazioni), devono generalmente versare un'imposta sul loro valore (c.d. “**IVAFE**”).

L'imposta, calcolata sul valore dei prodotti finanziari, dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e al periodo di detenzione, si applica con aliquota pari al 2 per mille.

La base imponibile dell'IVAFE corrisponde al valore di mercato dei prodotti finanziari detenuti all'estero rilevato al termine di ciascun anno solare nel luogo in cui sono detenuti, o – qualora tale valore non sia disponibile – al valore nominale o di rimborso, anche utilizzando la documentazione dell'intermediario estero di riferimento. Se al 31 dicembre i prodotti non sono più posseduti, si fa riferimento al valore di mercato dei prodotti rilevato al termine del periodo di possesso. Per i prodotti finanziari che hanno una quotazione nei mercati regolamentati deve essere utilizzato questo valore.

A prescindere dalla residenza del soggetto emittente o della controparte, l'IVAFE non si applica ai prodotti finanziari – quali le Azioni della Società – detenuti all'estero, ma affidati in amministrazione a intermediari finanziari italiani (in tal caso, infatti, sono soggette all'imposta di bollo di cui al paragrafo precedente) e alle attività estere fisicamente detenute dal contribuente in Italia.

Dall'imposta dovuta si detrae, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui sono detenuti i prodotti finanziari. Il credito non può in ogni caso superare l'imposta dovuta in Italia. Non spetta alcun credito d'imposta se con il Paese nel quale è detenuto il prodotto finanziario è in vigore una convenzione per evitare le doppie imposizioni (riguardante anche le imposte di natura patrimoniale) che prevede, per tali prodotti finanziari, l'imposizione esclusiva nel Paese di residenza del possessore. In questi casi, per le imposte patrimoniali eventualmente pagate all'estero può essere

generalmente chiesto il rimborso all'Amministrazione fiscale del Paese in cui le suddette imposte sono state applicate nonostante le disposizioni convenzionali.

#### **4.11.9 Obblighi di monitoraggio fiscale**

Ai sensi del Decreto Legge 28 giugno 1990 n. 167 convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 1990 n. 227, le persone fisiche, gli enti non commerciali e le società semplici e i soggetti equiparati, fiscalmente residenti in Italia, sono tenuti ad indicare nel Quadro RW della dichiarazione annuale dei redditi (o in un modulo apposito, in alcuni casi di esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione annuale dei redditi), l'importo degli investimenti (incluse le eventuali Azioni della Società) detenuti all'estero nel periodo d'imposta, attraverso cui possono essere conseguiti redditi imponibili in Italia. Sono altresì tenuti ai predetti obblighi di dichiarazione i soggetti appartenenti alle categorie sopra elencate che, pur non essendo possessori diretti degli investimenti e delle attività estere di natura finanziaria, siano titolari effettivi dell'investimento secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lettera pp), e dall'art. 20 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

In relazione alle Azioni della Società, gli obblighi di monitoraggio non sussistono se le azioni non sono detenute all'estero e, in ogni caso, se le stesse sono affidate in gestione o in amministrazione agli intermediari residenti in Italia, qualora i flussi finanziari e i redditi derivanti dalle Azioni della Società siano assoggettati a ritenuta o imposta sostitutiva dagli intermediari stessi (le Circolari dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 23 dicembre 2013, n. 19/E del 27 giugno 2014 e 10/E del 13 marzo 2015 hanno fornito ulteriori chiarimenti circa gli obblighi di monitoraggio).

#### **4.11.10 Incentivi fiscali per gli investimenti nel capitale di PMI innovative**

Il D.L. n. 3/2015 definisce le PMI Innovative come le piccole e medie imprese, ai sensi della raccomandazione 2003/361/CE, in possesso dei requisiti previsti dall'art. 4 del citato decreto, di volta in volta vigenti.

In forza del rinvio effettuato dall'art. 4, comma 9, del D.L. n. 3/2015 all'art. 29 del Decreto Legge 18 ottobre 2012, n. 179 (**"D.L. n. 179/2012"**), convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221, per gli investimenti agevolati effettuati in PMI Innovative sono previste le seguenti agevolazioni:

- (i) per quanto riguarda le persone fisiche, viene riconosciuta una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) pari al 30% dell'investimento effettuato, fino ad un importo pari a € 1 milione, in ciascun periodo di imposta;
- (ii) per quanto riguarda, invece, i soggetti passivi dell'IRES, l'incentivo fiscale opera sotto forma di deduzione dal reddito imponibile ai fini IRES e spetta

in misura pari al 30% dell'investimento effettuato, fino ad un importo pari a € 1,8 milioni, in ciascun periodo di imposta.

La fruizione degli incentivi fiscali sopra rappresentati, sia per gli investitori persone fisiche che per gli investitori persone giuridiche, è subordinata ad alcune condizioni (tra cui la detenzione per un periodo di minimo di tre anni).

Gli incentivi fiscali dovrebbero essere fruibili sia in ipotesi di investimento diretto che in ipotesi di investimento indiretto, ovvero per il tramite di OICR o altre società che investono prevalentemente in PMI Innovative.

L'efficacia delle agevolazioni sopra rappresentate è subordinata, ai sensi dell'art. 108, paragrafo 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea, all'autorizzazione della Commissione Europea, rilasciata in data 17 dicembre 2018.

Inoltre, l'art. 1, comma 218 della legge n. 145 del 30 dicembre 2018 (la “**Legge di Bilancio 2019**”) ha previsto, per il solo anno 2019, l'incremento dal 30% al 40% delle aliquote di cui all'art. 29, commi 1, 4 e 7 del D.L. n. 179/2012. Ai sensi dell'art. 1 comma 220 della Legge di Bilancio 2019 l'efficacia dell'incremento dell'aliquota in parola è tuttavia subordinato, ai sensi dell'art. 108, paragrafo 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea, all'autorizzazione della Commissione Europea non ancora rilasciata alla Data del Documento di Ammissione.

Da ultimo, si segnala che, in data 5 luglio 2019, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 7 maggio 2019, di concerto con il Ministero dello Sviluppo Economico, che, come previsto dall'art. 4, comma 12-bis del D.L. n. 3/2015, ha disposto la definitiva attuazione dell'incentivo in esame.

## **5 POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA**

### **5.1 Azionista Venditore**

Alla Data del Documento di Ammissione non sussistono possessori di strumenti finanziari che abbiano ceduto la propria partecipazione azionaria a terzi.

### **5.2 Azioni offerte in vendita**

Alla Data del Documento di Ammissione non sussistono possessori di strumenti finanziari che abbiano ceduto la propria partecipazione azionaria a terzi.

### **5.3 Se un azionista principale vende i titoli, l'entità della sua partecipazione sia prima sia immediatamente dopo l'emissione**

Non applicabil in quanto non è prevista alcuna offerta in vendita.

### **5.4 Accordi di lock-up**

Le Azioni emesse dalla Società in virtù dell'Aumento di Capitale saranno liberamente disponibili e trasferibili. Ferme restando le limitazioni di seguito indicate, non sussistono limiti alla libera trasferibilità delle Azioni.

L'Emittente, per un periodo di 12 mesi decorrenti dalla data di inizio delle negoziazioni, ha assunto nei confronti del Global Coordinator i seguenti impegni:

- a) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto l'attribuzione o il trasferimento a terzi (ivi inclusa la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli, prestito titoli), a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, in via diretta o indiretta, di Azioni emesse dalla Società che dovessero essere dalla stessa detenute (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi tra l'altro quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari);
- b) non emettere né collocare (anche tramite terzi) sul mercato Azioni della Società, o Warrant della Società, né direttamente né in alcuna altra modalità;
- c) non emettere e/o collocare sul mercato obbligazioni convertibili o scambiabili con, Azioni della Società o in buoni di acquisto o di sottoscrizione in Azioni della Società, ovvero altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari;



- d) non apportare alcuna modifica alla dimensione e composizione del capitale della Società, ivi inclusi aumenti di capitale e emissioni di Azioni;
- e) non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate.

Tali impegni potranno essere derogati solamente con il preventivo consenso scritto del Global Coordinator, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato o ritardato. Restano in ogni caso escluse dagli impegni assunti dalla Società le operazioni effettuate (i) in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari ovvero a provvedimenti o richieste di Autorità competenti e (ii) strumentali e/o funzionali al passaggio delle negoziazioni delle azioni ordinarie della Società dall'AIM Italia sul mercato regolamentato Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Il socio GuestHost S.r.l., per un periodo di 12 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, con riferimento alla partecipazione nell'Emittente dallo stesso detenuta alla data di sottoscrizione dell'accordo di *lock-up*, ha assunto i seguenti impegni:

- a) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma (ivi inclusa la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli, prestito titoli) delle Azioni (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi tra l'altro quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari); sia le Azioni eventualmente sottoscritte nell'ambito del Collocamento Privato sia i Warrant non rientrano in tale divieto di alienazione e pertanto i suddetti soci potranno liberamente disporre;
- b) non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate;
- c) non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale o di emissione di prestiti obbligazionari convertibili in (o scambiabili con) azioni o in buoni di acquisto/sottoscrizione in azioni della Società ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari, fatta eccezione per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 del codice civile, sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale, gli aumenti di capitale a fronte di conferimenti in natura, restando inteso che in tale ultima ipotesi il prezzo di sottoscrizione non potrà essere inferiore al prezzo di collocamento.

Gli impegni assunti dal socio potranno essere derogati solamente con il preventivo consenso scritto del Global Coordinator, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato.

Restano in ogni caso escluse dagli impegni assunti dal socio:

- a) le operazioni di disposizione eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari;
- b) i trasferimenti in adesione ad un'offerta pubblica di acquisto o scambio sui titoli azionari della Società e rivolta a tutti i titolari di strumenti finanziari della Società, fermo restando che, qualora l'offerta pubblica di acquisto o di scambio sulle azioni ordinarie della Società non vada a buon fine, i vincoli contenuti nell'accordo di lock-up riacquisteranno efficacia sino alla loro scadenza naturale;
- c) la costituzione o dazione in pegno delle Azioni della Società di proprietà del socio alla tassativa condizione che agli stessi spetti il diritto di voto, fermo restando che l'eventuale escussione del pegno da parte del creditore pignoratizio dovrà considerarsi alla stregua di un inadempimento dei precedenti divieti di alienazione;
- d) eventuali trasferimenti da parte del socio a favore di una o più società direttamente e/o indirettamente controllate dallo o controllanti lo stesso, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del codice civile a condizione che (i) il socio mantenga il controllo ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del codice civile della società cessionaria e (ii) il soggetto che diviene a qualunque titolo titolare di tali Azioni sottoscriva, aderendovi per quanto di propria competenza e senza eccezioni, l'accordo di lock-up.

Alla Data del Documento di Ammissione i restanti soci, che rappresentano il 99,17% del capitale sociale rimanente, hanno assunto impegni di *lock up* come di seguito indicato:

- (a) gli azionisti titolari di numero di azioni almeno pari a 56.452, pari a circa l'1.0%, hanno assunto un impegno di lock up per un periodo pari a 12 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni;
- (b) gli azionisti titolari di numero di azioni compreso tra 4.910 azioni, pari a circa lo 0,1% del capitale sociale, e 56.451 azioni, pari a circa l'1% del capitale sociale, hanno assunto un impegno di lock up per un periodo pari a 6 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni;
- (c) gli azionisti titolari di numero di azioni non superiore a 4.909, pari a circa l'0.1%, hanno assunto un impegno di lock up per un periodo pari a 3 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

### **5.5 Lock-in per nuovi *business***

Non applicabile. Si veda comunque la Sezione II, Capitolo 5, Paragrafo 5.3 del presente Documento di Ammissione.

## **6 SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI ALLA NEGOZIAZIONE SULL'AIM ITALIA**

### **6.1 Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'ammissione delle Azioni e dei Warrant alla negoziazione sull'AIM Italia**

I proventi netti derivanti dal Collocamento Privato, al netto delle spese e delle commissioni di collocamento, è pari a circa Euro 2.900 migliaia.

L'Emittente stima che le spese relative al processo di ammissione delle Azioni dell'Emittente all'AIM Italia, comprese le spese di pubblicità e le commissioni di collocamento, ammonteranno a circa Euro 1 milione, interamente sostenute dall'Emittente.

Per maggiori informazioni sulla destinazione dei proventi dell'Aumento di Capitale, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.2 del presente Documento di Ammissione.

## **7 DILUIZIONE**

### **7.1 Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'offerta**

L'Aumento di Capitale è stato offerto in sottoscrizione a terzi nell'ambito del Collocamento Privato. Per maggiori informazioni sull'effetto diluitivo derivante dall'emissione delle Azioni sottoscritte nell'ambito del Collocamento Privato e rivenienti dall'Aumento di Capitale si rinvia alla Sezione I, Capitolo 14 del presente Documento di Ammissione.

Il valore del patrimonio netto dell'Emittente per azione alla data del 31 dicembre 2018 è pari a Euro 0,074. Le Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale sono state sottoscritte a un prezzo pari a Euro 2,00 per Azione.

### **7.2 Informazioni in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti**

Le azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale non sono state offerte in sottoscrizione agli attuali azionisti dell'Emittente.

## 8 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

### 8.1 Consulenti

Di seguito sono riportati i soggetti che partecipano all'operazione:

| Soggetto                                           | Ruolo                                         |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| CleanBnB S.p.A.                                    | Emittente                                     |
| EnVent Capital Markets Ltd                         | <i>Nominated Adviser e Global Coordinator</i> |
| Nctm Studio Legale                                 | Consulente legale                             |
| Studio Legale Tributario Facchini Rossi Michelutti | Consulente fiscale                            |
| Ambromobiliare S.p.A.                              | Advisor finanziario                           |
| Banca Finnat Euramerica S.p.A.                     | Specialista                                   |
| Deloitte & Touche S.p.A.                           | Società di Revisione                          |

A giudizio dell'Emittente, il Nomad opera in modo indipendente dall'Emittente e dai componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Si segnala che EnVent Capital Markets Ltd, quale Global Coordinator, si avvale di taluni intermediari che operano quali settlement agents (e.g. Kepler Cheuvreux ed Intermonte Sim S.p.A.) per la liquidazione degli impegni relativi agli ordini raccolti presso gli investitori. Tali intermediari sono esonerati da qualsiasi responsabilità inerente all'offerta delle Azioni Ordinarie e, in generale, all'attività di Collocamento Privato. Si precisa che il costo del servizio prestato dai settlement agents non incide sul costo complessivo della sottoscrizione, in quanto ricompreso nelle commissioni di Collocamento Privato.

### 8.2 Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti

La Sezione Seconda del Documento di Ammissione non contiene informazioni che siano state sottoposte a revisione contabile completa o limitata.

### 8.3 Appendice

Il presente Documento di Ammissione è disponibile nella sezione *Investor Relation* del sito internet [www.cleanbnb.net](http://www.cleanbnb.net).

La seguente documentazione è incorporata per riferimento al Documento di Ammissione e disponibile sul sito internet [www.cleanbnb.net](http://www.cleanbnb.net):

- Statuto dell'Emittente.

La seguente documentazione è allegata al Documento di Ammissione:

- Regolamento dei Warrant;
- Bilancio consolidato al 31 dicembre 2018, inclusivo della relativa relazione della Società di Revisione
- Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017.