

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

CleanBnB

Gruppo CLEANBNB

Sede legale: Piazza Velasca 7/9 - 20122 Milano (MI)

Relazione annuale consolidata al 31 dicembre 2019

Cariche sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Francesco Zorgno – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Tatiana Skachko – Consigliere

Fabio Domenico Cannavale - Consigliere

Enrico Calabretta – Consigliere

Dell’Apa Roberta – Consigliere

COLLEGIO SINDACALE

Sindaci Effettivi

Edoardo Ginevra – Presidente Del Collegio Sindacale

Ottavia Alfano – Sindaco

Giorgio Venturini – Sindaco

Sindaci Supplenti

Michaela Marcarini

Roberto Toldo

SOCIETA’ DI REVISIONE

Deloitte&Touche S.p.A.

Note:

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

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

La società di revisione Deloitte&Touche S.p.A. è stata nominata dall’Assemblea degli Azionisti in data 24 maggio 2019, per gli esercizi che chiuderanno dal 31/12/2019 al 31/12/2021.

RELAZIONE UNICA SULLA GESTIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019

Signori Azionisti,

Vi presentiamo la situazione consolidata annuale del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2019, redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnata dalla presente relazione (di seguito la “**Relazione**”), con la quale desideriamo illustrarvi l’andamento della Società e del Gruppo, sia per quanto riguarda il periodo concluso, sia per quanto riguarda le prospettive attese del Gruppo.

L’esercizio concluso al 31 dicembre 2019, con ricavi complessivi pari ad Euro 3.272.441 (+113% rispetto al 2018), riporta un risultato netto negativo di Euro 1.522.394, dopo aver imputato ammortamenti per Euro 216.814.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2019 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

Per quanto riguarda i dati gestionali, il Gruppo ha incrementato la propria quota di mercato rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, sia in termini di soggiorni gestiti, sia in termini di dimensioni del patrimonio immobiliare gestito. Il numero di soggiorni gestiti è stato pari a 26.191; inoltre, il Gruppo al 31 dicembre 2019 risultava operativo in 48 diverse località sul territorio italiano con un portafoglio gestito pari a circa 900 unità immobiliari, in massima parte già avviate.

I ricavi complessivi del Gruppo, pari ad Euro 3.272.441, hanno pure conseguito un risultato nettamente migliorativo rispetto alle previsioni del piano (+19%), con un risultato operativo lordo allineato alle previsioni del piano stesso in termini di percentuale sul fatturato.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

CleanBnB S.p.A. (di seguito anche la “**Capogruppo**”), costituita nel gennaio 2016, con sede a Milano, è una PMI innovativa che si occupa di *revenue management*, *guest management* e *property management* per affitti brevi e case vacanza in tutta Italia. Le attività svolte sono basate su sviluppo, produzione e gestione di soluzioni *software* e *data management* altamente innovative dedicate al settore della gestione immobiliare finalizzata alle locazioni di breve periodo.

Ai sensi dell’art. 2428 del Codice Civile si segnala che l’attività viene svolta nel comune di Milano, nella sede legale della Capogruppo di via Giuseppe Frua n. 20 e, a partire dal 7 gennaio 2020, anche nella nuova sede legale di Piazza Velasca n. 7/9, sempre nel comune di Milano per quanto riferibile alle attività di coordinamento generale, di *revenue management* e di *corporate property management*, mentre viene svolta presso gli immobili gestiti sul territorio italiano, per quanto riferibile alle attività operative di *guest management* e sviluppo del portafoglio.

Sotto il profilo giuridico CleanBnB S.p.A. detiene partecipazioni di controllo, come di seguito definite, e non è controllata da altre società.

Denominazione	Sede	Capitale in euro	Quota posseduta in %	Metodo di consolidamento
CLEANBNB ROMA SRL	Roma	3.000	100,00%	Integrale
CLEANBNB REAL ESTATE SRL	Milano	2.000	100,00%	Integrale

Si rammenta come nell'ambito di una migliore definizione degli assetti organizzativi delle attività, nel corso del 2018 sono state costituite la CleanBnB Roma S.r.l. e la CleanBnB Real Estate S.r.l..

Nel corso del 2019, tali società controllate, hanno assunto un ruolo sempre più rilevante nel modello di sviluppo del progetto. In particolare, la prima si è focalizzata sullo sviluppo operativo delle attività sul territorio, a partire dall'area di Roma, mentre la seconda società, qualificata come società di intermediazione immobiliare (affiliata FIAIP), ha assunto un ruolo ancor più essenziale nella gestione dei rapporti con i clienti laddove la normativa amministrativa e fiscale riconosca il ruolo referenziale degli intermediari.

In data 24 luglio 2019, la Capogruppo è stata ammessa alle negoziazioni sul mercato AIM Italia gestito da Borsa Italiana S.p.A., al termine di un processo di collocamento delle azioni in Borsa. Come meglio illustrato, nei successivi paragrafi, a tale processo la Capogruppo ha dedicato importanti risorse nel corso dei primi mesi dell'esercizio

Andamento della gestione

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

Il mercato di riferimento in cui opera il Gruppo ha continuato a mostrare per il 2019 tratti di estrema vivacità come confermato da studi e ricerche di settore.

Secondo uno studio Airbnb, reso pubblico in data 16 aprile 2019, l'Italia rappresenta il terzo mercato al mondo - dopo U.S.A. e Francia - per numero di annunci in materia di affitti brevi, i quali, a tale data, risultavano essere circa n. 400.000, di cui il 25 % relativo a stanze singole ed il 75 % inerenti interi immobili o appartamenti.

Il report del 5° Osservatorio sugli Affitti a Breve Termine (Halldis, 20 settembre 2019), avente ad oggetto l'andamento del settore nelle principali località italiane (i.e. Roma, Milano, Bologna, Firenze), ha altresì constatato un tendenziale aumento del prezzo medio giornaliero degli affitti a fronte di una riduzione della durata media del soggiorno e della finestra di prenotazione.

L'analisi del comparto degli affitti brevi, effettuata dal centro studi specializzato nel settore immobiliare di Scenari Immobiliari e pubblicata nel mese di gennaio 2020, ha permesso di prendere atto di una crescita dall'11% al 18% nel settore degli affitti brevi nel corso dell'anno appena conclusosi, con una crescita superiore al resto dei paesi europei.

Si tratta di una crescita importante, non solo per il netto aumento percentuale, ma anche perché inserisce l'Italia al primo posto in Europa per quel che riguarda l'incremento di questo tipo di affitti.

Lo studio evidenzia che i tassi d'interesse dei mutui italiani sono stati ai minimi storici e c'è stata una forte tendenza ad acquistare immobili da mettere a reddito optando per gli affitti a breve termine, le cui entrate si rivelano in media più vantaggiose rispetto a quelle derivanti dagli affitti tradizionali.

Lo studio evidenzia inoltre come siano oltre 200 le città italiane coinvolte nel settore: non solo le c.d. città d'arte, ma anche numerose cittadine e paesi, a conferma della grande attrattività di tutta Italia dal punto di vista degli affitti per i turisti. Nel resto d'Europa, invece, il trend coinvolge soprattutto i grandi centri e le capitali.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Per quanto riguarda l'andamento economico del Gruppo, l'esercizio 2019 deve intendersi sostanzialmente positivo.

Il periodo in rassegna è caratterizzato dall'espansione delle attività, che si riflette nell'incremento dei ricavi complessivi passati da Euro 1.539.208 a Euro 3.272.441 (+113% rispetto al 2018). Tale valore risulta nettamente migliorativo rispetto alle previsioni del piano industriale di Euro 2.756.537 (+19%). L'ammontare complessivo dei *gross bookings*, ovvero degli incassi transati dal Gruppo per contro dei propri clienti, è stato pari a Euro 8.580.710 nell'intero periodo.

Per quanto riguarda i dati gestionali, il Gruppo ha incrementato la propria quota di mercato, rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente, sia in termini di soggiorni gestiti, sia in termini di dimensioni del patrimonio immobiliare gestito. Il numero di soggiorni gestiti è stato pari a 26.191, con un incremento del 121% rispetto al 2018. Inoltre, il Gruppo al 31 dicembre 2019 risultava operativo in 48 diverse località sul territorio italiano con un portafoglio gestito pari a circa 900 unità immobiliari, in massima parte già avviate, con una *performance* superiore rispetto alle previsioni del piano industriale.

Tale risultato è stato raggiunto attraverso una costante attività di penetrazione del mercato di riferimento indirizzata, da un lato, al consolidamento del portafoglio gestito, dall'altro, all'espansione geografica delle attività mediante l'avvio delle operazioni in nuove città.

Il risultato operativo lordo dell'esercizio, negativo per Euro 1.276.777 in termini percentuali risulta comunque allineato alle previsioni del piano industriale. Esso ha risentito sia dell'impiego, nell'attività di sviluppo e consolidamento, di una parte considerevole di risorse aziendali e di alcune componenti di carattere non ricorrente, tipicamente connesse alle fasi di avvio delle operazioni in nuove città, sia del rapido incremento delle dimensioni del portafoglio gestito, in relazione al quale è atteso un riflesso economico negli esercizi futuri. Un significativo impiego di risorse è inoltre legato alle attività connesse al processo di quotazione in Borsa di CleanBnB S.p.A., avviate a inizio esercizio e concluse il 24 luglio 2019 con l'ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie ("**Azioni**") e dei Warrant CleanBnB 2019-2022 ("**Warrant**") sul segmento AIM Italia gestito da Borsa Italiana S.p.A..

Il risultato netto dell'esercizio, negativo per Euro 1.522.394, risente inoltre del fatto che, in considerazione alle incertezze determinate dall'emergenza da CoVid-19, in ottemperanza al principio contabile Oic 25, par 41, nel rispetto del principio della prudenza si è preferito non iscrivere imposte anticipate nell'esercizio 2019, diversamente da quanto previsto nel piano, rimandando la valutazione agli esercizi successivi. Questo ha

determinato un risultato netto peggiore, pur a fronte di un risultato ante imposte sostanzialmente allineato col piano.

L'esercizio, per tutta la sua durata, è stato caratterizzato, oltre che dallo sviluppo commerciale, dalle attività connesse alla pianificazione e all'organizzazione della struttura operativa. In particolare è stata portata avanti l'integrazione delle attività di *revenue* e *property management* sulla piattaforma gestionale; *focus* specifico è stato dedicato all'ulteriore sviluppo delle pratiche di analisi delle metriche di prenotazione su base geografica e stagionale. È stata inoltre rilasciata la nuova versione della piattaforma di acquisizione degli immobili, dotata di sistema automatizzato di gestione dei *lead* e di preventivazione.

Notevole è stato inoltre l'impegno di CleanBnB S.p.A. nello sviluppo organizzativo su base funzionale.

La linea di *middle management* ha progressivamente acquisito maggiore autonomia ed efficienza. È stata definita la struttura del sistema del controllo di gestione, a cui ha fatto seguito la formazione del personale addetto e l'implementazione del sistema di analisi e reportistica. Anche per effetto della trasformazione di CleanBnB S.p.A. da società a responsabilità limitata a società per azioni, avvenuta ad aprile 2019, quest'ultima si è dotata di un Consiglio di Amministrazione e di un Collegio Sindacale, definendo le relative deleghe e attribuzioni.

Sono stati finalizzati accordi strategici con alcuni specifici operatori in aree complementari. Sono state inoltre attivate nuove relazioni in area finanziaria, sia nei servizi di incasso che bancari.

Quotazione della Società su AIM Italia di Borsa Italiana

Nel corso dell'esercizio 2019, la Capogruppo ha concluso con esito positivo il processo di quotazione delle Azioni e dei Warrant su segmento AIM Italia gestito da Borsa Italiana S.p.A..

In data 22 luglio 2019, Borsa Italiana S.p.A. ha emesso l'avviso relativo all'ammissione alle negoziazioni delle Azioni e dei Warrant su detto segmento e, a partire dalla mattina del 24 luglio 2019, è stato possibile acquistare azioni di CleanBnB attraverso tutti gli intermediari finanziari che operano su AIM Italia di Borsa Italiana.

Il prezzo di offerta delle azioni è stato fissato in Euro 2,00 per azione, che corrisponde a una capitalizzazione della Società al momento dell'ammissione pari a circa Euro 14 milioni. La richiesta delle azioni è stata superiore al 50 % rispetto al quantitativo assegnato. L'ammissione è avvenuta a seguito del collocamento rivolto a investitori qualificati, italiani e esteri, e investitori *retail* di complessive n. 1.959.566 azioni, per un controvalore di Euro 3,92 milioni. L'aumento di capitale è stato sottoscritto per circa due terzi da Investitori Istituzionali e Professionali mentre la restante parte è stata sottoscritta da Investitori *retail*.

Il capitale della Capogruppo *post* collocamento è composto da n. 6.959.566 azioni ordinarie. Il flottante complessivo di CleanBnB S.p.A. *post* quotazione pari al 26,42% del capitale sociale e complessivamente pari al 63,71% tenendo anche conto delle azioni detenute da azionisti che sono titolati di una partecipazione inferiore al 5 %. Il lotto minimo delle negoziazioni è stabilito pari a n. 800 azioni.

Indicatori alternativi di performance

Un indicatore alternativo di performance (di seguito anche "IAP") è inteso come un indicatore finanziario di performance aziendale, posizione finanziaria o flussi di cassa storici o futuri, diverso da un indicatore finanziario definito o specificato nella disciplina applicabile sull'informativa finanziaria. Gli IAP sono solitamente basati sulla situazione contabile redatta conformemente alla disciplina applicabile sull'informativa finanziaria.

Risultato Operativo Lordo (o EBITDA): indica il risultato prima degli oneri finanziari, delle imposte, degli ammortamenti delle immobilizzazioni e delle svalutazioni.

EBITDA rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima delle scelte di politica degli ammortamenti e della valutazione di esigibilità dei crediti commerciali.

Risultato operativo (o EBIT): indica il risultato prima degli oneri finanziari e delle imposte del periodo. EBIT rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi che proprio.

Il Capitale Circolante Netto: è calcolato come attivo circolante al netto delle passività a breve, ad esclusione delle attività e passività finanziarie.

Il Capitale Investito Netto: è dato dalla somma di Capitale Circolante Netto ed Attivo Fisso al netto delle passività a lungo termine.

La Posizione Finanziaria Netta: secondo la definizione utilizzata dalla Società è conforme a quanto previsto dal paragrafo 127 delle raccomandazioni del CESR/05-054b, implementative del Regolamento (CE) 809/2004.

La posizione finanziaria netta indica il saldo delle disponibilità liquide e dei crediti di natura finanziaria al netto degli indebitamenti finanziari, la cui composizione viene fornita in apposito schema riportato nel proseguo.

Sintesi dei dati annuali consolidati (dati in Euro)

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti nell'ultimo esercizio in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

Indicatori Economici		
	31/12/2019	31/12/2018
Valore della produzione	3.272.441	1.539.208
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(1.277.396)	(374.636)
Risultato operativo (EBIT)	(1.494.210)	(439.853)
Risultato netto	(1.522.394)	(324.225)
Indicatori Patrimoniali		
	31/12/2019	31/12/2018
Attivo fisso	1.441.658	431.005
Patrimonio netto	2.742.081	345.344
Posizione finanziaria netta	3.009.216	445.683

Principali dati economici consolidati

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

Conto economico riclassificato		
	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi caratteristici	2.798.990	1.189.984
Altri ricavi	473.452	349.224
Totale Valore della produzione	3.272.441	1.539.208
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(110.884)	(111.465)
Costi per servizi	(3.470.342)	(1.412.970)
Costi per godimento beni di terzi	(58.606)	(64.651)
Costi per il personale	(731.841)	(260.559)
Oneri diversi di gestione	(177.545)	(64.199)
Totale Costi della produzione	(4.549.218)	(1.913.844)
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(1.276.777)	(374.636)
Ammortamenti e svalutazioni	(216.814)	(65.217)
Risultato operativo (EBIT)	(1.493.591)	(439.853)
Altri proventi finanziari	17295	31
Interessi e altri oneri finanziari	(5.092)	(1.815)
Rettifiche di valore	(619)	-
Risultato Ante Imposte	(1.482.007)	(441.637)
Imposte	(40.387)	117.412
Risultato Netto	(1.522.394)	(324.225)

Principali dati patrimoniali consolidati

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	31/12/2019	31/12/2018
Immobilizzazioni immateriali	1.426.389	421.233
Immobilizzazioni materiali	12.719	9.397
Immobilizzazioni finanziarie	2.550	375
Attivo Fisso	1.441.658	431.005
Crediti verso clienti	527.617	219.828
Crediti tributari	151.645	582
Crediti diversi	175.818	233.958
Ratei e risconti attivi	19.185	2.230
Attività correnti	874.265	456.597
Debiti verso fornitori	820.999	308.454
Debiti tributari	369.551	20.157
Debiti verso istituti previdenziali	28.854	9.536
Debiti diversi	1.315.140	633.024
Ratei e risconti passivi	4.645	719
Passività correnti	2.539.189	971.890
Capitale Circolante Netto	(1.664.924)	(515.293)
Trattamento di Fine Rapporto	43.869	16.052
Capitale Investito Netto	(267.135)	(100.340)
Posizione Finanziaria Netta	(3.009.216)	(445.683)
Patrimonio Netto	2.742.081	345.344
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(267.135)	(100.340)

Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 (in Euro):

Posizione finanziaria netta		31/12/2019	31/12/2018
A	Cassa	(33.458)	(14.232)
B	Depositi bancari	(533.639)	(431.451)
C	Titoli iscritti nell'attivo circolante	(2.692.738)	-
D	Liquidità (A + B + C)	(3.259.835)	(445.683)
E	Crediti finanziari	-	-
F	Debiti bancari correnti	74.597	-
G	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
H	Altri debiti finanziari correnti	-	-
I	Indebitamento finanziario corrente (F + G + H)	74.597	-
J	Posizione finanziaria netta corrente (I + E + D)	(3.185.238)	(445.683)
K	Debiti bancari non correnti	176.022	-
L	Obbligazioni emesse	-	-
M	Altri debiti finanziari non correnti	-	-
N	Indebitamento finanziario non corrente (K + L + M)	176.022	-
O	Posizione finanziaria netta corrente (J + N)	(3.009.216)	(445.683)

Sintesi dei dati annuali d'esercizio della capogruppo CleanBnB S.p.A.

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio d'esercizio della Capogruppo si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società.

Posizione finanziaria (in Euro)

Descrizione	31.12.2018	Variazione	31.12.2019
a) Attività a breve			
Depositi bancari	(396.362)	(126.726)	(523.088)
Danaro ed altri valori in cassa	(14.232)	(19.226)	(33.458)
Azioni ed obbligazioni non immob.	-	(2.692.738)	(2.692.738)
DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE	(410.594)	(2.838.690)	(3.249.284)
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-	73.978	73.978
DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE	-	73.978	73.978
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO	(410.594)	(2.764.712)	(3.175.306)
d) Passività di medio/lungo termine			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-	176.022	176.022
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	-	176.022	176.022
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	-	176.022	176.022
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	(410.594)	(2.588.690)	(2.999.284)

Conto economico riepilogativo (in Euro)

Descrizione	31.12.2018	31.12.2019
Ricavi della gestione caratteristica	1.189.844	2.581.497
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	111.465	110.737
Costi per servizi e godimento beni di terzi	1.505.358	3.749.726
VALORE AGGIUNTO	(426.979)	(1.278.966)
Ricavi della gestione accessoria	349.233	581.880
Costo del lavoro	232.805	495.273
Altri costi operativi	63.237	131.964
MARGINE OPERATIVO LORDO	(373.788)	(1.324.323)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	64.038	214.419
RISULTATO OPERATIVO	(437.826)	(1.538.742)
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(1.783)	14.647
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(439.609)	(1.524.095)
Imposte sul reddito	(117.725)	-
Utile (perdita) dell'esercizio	(321.884)	(1.524.095)

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

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

Ambiente

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

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni del periodo
Costi di impianto e di ampliamento	895.683
Costi di sviluppo	353.165
Concessioni, licenze e marchi	900
Immobilizzazioni in corso	-
Totale immobilizzazioni immateriali	1.249.748
Attrezzature elettroniche	-
Autovetture	-
Altri beni	6.143
Totale immobilizzazioni materiali	6.143

Per la descrizione relativa agli investimenti realizzati nel periodo, si rimanda a quanto descritto nella Nota integrativa alla situazione consolidata al 31 dicembre 2019.

Attività di sviluppo

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

Le attività di sviluppo sono state sostenute dal Gruppo in riferimento all'implementazione e integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo si è esteso sugli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni: il revenue management, con lo sviluppo delle attività di pricing dinamico; e la *lead acquisition*, mediante la release di una nuova piattaforma integrata con una soluzione di preventivazione automatica e con un innovativo sistema di *Customer Relationship Management*.

In considerazione del costante incremento del numero delle transazioni, la Capogruppo ritenuto fondamentale realizzare strumenti efficaci e procedure efficienti per la gestione tempestiva di volumi di informazioni sempre maggiori. L'attività di ricerca e sviluppo è stata inoltre indirizzata, per tutta la durata dell'esercizio, all'integrazione delle attività di *digital marketing* con la piattaforma di gestione, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (*Search Engine Marketing*).

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze

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

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte. Il monitoraggio delle posizioni di rischio di credito commerciali connesso al normale svolgimento delle attività è garantito dalla struttura interna che definisce metodologie per la quantificazione e il controllo.

Tenuto conto della tipologia di business in cui il Gruppo opera, lo stesso non presenta un elevato rischio per quest'ultimo.

Rischio di tasso d'interesse

La gestione del rischio di tasso d'interesse ha l'obiettivo di assicurare una struttura dell'indebitamento bilanciata, minimizzando nel tempo il costo della provvista. Il Gruppo è esposto al rischio che possano verificarsi oscillazioni significative dei tassi di interesse. Le oscillazioni dei tassi di interesse influiscono sul valore di mercato delle attività e passività finanziarie dell'impresa e sul livello degli oneri finanziari netti, essendo alcuni dei finanziamenti sottoscritti dal Gruppo a tassi variabili. La Capogruppo ha contratto un finanziamento a medio lungo termine con un tasso variabile legato all'andamento del Euribor sui quale ha posto un'operazione di copertura. I dettagli relativi al finanziamento in essere e alle operazioni sui derivati sono riportati nella nota integrativa al bilancio.

Altro rischio di prezzo

Il rischio di prezzo rappresenta il rischio che il *fair value* o i flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito a variazioni dei prezzi di mercato (diverse dalle variazioni determinate dal rischio di tasso d'interesse o dal rischio di valuta), sia che le variazioni siano determinate da fattori specifici del singolo strumento finanziario o del suo emittente, sia che esse siano dovute a fattori che influenzano tutti gli strumenti finanziari similari negoziati sul mercato. La Capogruppo, al fine di massimizzare il rendimento della liquidità eccedente il proprio fabbisogno corrente, ha investito detta liquidità in una gestione patrimoniale che effettua investimenti in strumenti finanziari prontamente liquidabili il cui rendimento è influenzato dalle variazioni del prezzo di mercato di tali strumenti finanziari. La Capogruppo ritiene che tale rischio possa manifestarsi nella circostanza in cui emerga un fabbisogno di liquidità tale da rendersi necessario lo smobilizzo degli investimenti. Con riferimento a tale rischio, la Capogruppo, ha tuttavia in essere delle linee

di credito che le consentono di mitigare oltre il rischio di liquidità, anche l'eventuale rischio di prezzo ad esso associato.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che, a causa dell'incapacità di reperire nuovi fondi o liquidare attività sul mercato, il Gruppo non riesca a far fronte ai propri impegni di pagamento determinando un impatto sul risultato economico nel caso in cui lo stesso sia costretto a sostenere costi aggiuntivi per fronteggiare i propri impegni o, come conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a rischio l'attività aziendale.

Circa le politiche e le scelte sulla base delle quali si intende fronteggiare i rischi di liquidità, si segnala che il modello di business cash-positive della Gruppo è volto a minimizzare il rischio di crisi di liquidità; una adeguata politica di gestione della tesoreria permette inoltre di far fronte alle caratteristiche stagionali delle attività, comunque prevedibili e pianificabili con largo anticipo.

Inoltre si segnala che:

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

Rischio di cambio

Il Gruppo opera esclusivamente in Italia, pertanto, non è soggetto al rischio di cambio.

Azioni proprie

Ai sensi dell'art. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la Capogruppo al termine del periodo non possedeva azioni proprie.

Informazioni sugli accordi non risultati dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-ter del Codice Civile, si segnala che non risultano accordi non evidenziati dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi e benefici rilevanti e che non siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

I dati gestionali relativi al primo trimestre 2020 evidenziano un'ulteriore crescita del portafoglio immobili, che ha superato le 1.000 unità distribuite in 50 località italiane gestite in esclusiva, in massima parte con la formula del *pacchetto FULL*, con un incremento nel trimestre di oltre 100 unità. I soggiorni gestiti da CleanBnB nel primo trimestre del 2020 sono stati inoltre pari a 4.072, in crescita rispetto al primo trimestre del 2019.

Lo stato di emergenza epidemiologica da Virus COVID-19, manifestatosi a fine febbraio in alcune zone del Nord Italia e successivamente esteso a tutto il territorio nazionale, ha tuttavia comportato una improvvisa riduzione dei flussi di viaggiatori, e quindi anche dei soggiorni nelle strutture gestite da CleanBnB. A questo ha contribuito poi la normativa d'urgenza introdotta dalle autorità nazionali e regionali, resasi necessaria per circoscrivere la diffusione del Virus tra la popolazione, attraverso restrizioni sempre più severe della mobilità privata e pubblica, parziali restrizioni alle attività produttive e di servizio, con la chiusura delle scuole di ogni ordine e grado.

Nell'ambito di tale contesto, che inevitabilmente determinerà una riduzione dei ricavi e dei flussi di cassa attesi, CleanBnB sta valutando tutte le misure straordinarie a sostegno delle imprese, contenute nel D.L. del 17 marzo 2020 n.18 (Decreto Cura Italia) e successive modifiche e integrazioni. Le principali leve per il contenimento dei costi fissi consistono nella rimodulazione delle spese per acquisto di beni e servizi e nel ricorso parziale agli ammortizzatori sociali (CIG) per il personale dipendente.

Al tempo stesso CleanBnB ha messo in atto una serie di misure volte a proteggere l'integrità del patrimonio immobiliare gestito, attivandosi per mettere in sicurezza gli immobili e approfittando del periodo per effettuare una serie di attività di manutenzione ordinaria.

La Società ha altresì tempestivamente modificato le proprie politiche tariffarie e di prenotazione, estendendo la durata media dei soggiorni e utilizzando nuovi canali di prenotazione, in modo da intercettare flussi di viaggiatori collegati all'emergenza CoVid-19. In ogni caso la Società si è impegnata a verificare il puntuale rispetto delle misure di protezione del personale e dei collaboratori e delle disposizioni normative relative alle restrizioni negli spostamenti, tramite un puntuale monitoraggio delle disposizioni delle autorità competenti.

Al fine di fornire al mercato un'informazione costante e progressiva sull'andamento della gestione, la Società comunicherà senza indugio gli impatti economici e finanziari derivanti dall'evolversi dell'emergenza Covid-19 sulle proprie attività nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento UE 569/2014 (MAR).

La Società ai sensi della Legge 205/2018 comma 89 e relativo decreto attuativo del 23 aprile 2018 e successive modifiche è stata trasmessa nei termini di legge la richiesta del credito d'imposta per le PMI che si sono quotate in Borsa nel corso del 2019. La Legge prevede un credito d'imposta fino al 50% dei costi di consulenza sostenuti per la quotazione fino a un tetto massimo di Euro 500.000.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nei primi due mesi del 2020 il Gruppo ha continuato a registrare una crescita del volume d'affari, grazie alla strategia di ampliamento del portafoglio di immobili gestiti e di penetrazione sempre più capillare sul territorio.

Tuttavia, a causa dell'attuale situazione epidemiologica COVID- 19, a partire dal mese di marzo 2020 l'implementazione del piano industriale 2019-2025 ha cominciato a registrare un significativo rallentamento. Gli effetti economici causati dall'emergenza epidemiologica in essere, al momento, sono di difficile valutazione, ma comunque tali da poter affermare che gli obiettivi economici per l'esercizio 2020 di cui alle previsioni contenute nel documento di ammissione non siano conseguibili. Al riguardo si segnala che la Società, in presenza di scostamenti rispetto alle previsioni del piano industriali, ha già dato avvio a una serie di misure finalizzate al mantenimento del proprio portafoglio immobiliare gestito, attraverso il contenimento di una serie di costi e la rimodulazione dell'offerta.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

Milano 10 aprile 2020





Gruppo CLEANBNB

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2019	31/12/2018
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	835.431	24.897
2) costi di sviluppo	589.004	364.580
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.954	1.156
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	30.600
Totale immobilizzazioni immateriali	1.426.389	421.233
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
4) altri beni	12.719	9.397
Totale immobilizzazioni materiali	12.719	9.397
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate		
d-bis) altre imprese	1.500	375
2) crediti		
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.050	-
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	2.550	375
Totale immobilizzazioni (B)	1.441.658	431.005
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	527.617	219.828
5-bis) crediti tributari	151.645	582
5-ter) Crediti per imposte anticipate	139.881	140.339
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	35.937	93.619
Totale crediti	855.080	454.367
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) Altri titoli	2.692.738	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	533.639	431.451
3) danaro e valori in cassa	33.458	14.232
Totale disponibilità liquide	567.097	445.683
Totale attivo circolante (C)	4.114.915	900.050
D) Ratei e risconti	19.185	2.230
Totale attivo	5.575.758	1.333.285

PASSIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) Patrimonio netto		
I – Capitale	69.596	20.372
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.403.130	855.106
VI – Altre riserve	(1)	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(208.250)	(205.909)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.522.394)	(324.225)
Totale patrimonio netto (A)	2.742.081	345.344
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	619	-
Totale fondi per rischi e oneri (B)	619	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	43.869	16.052
D) Debiti		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	73.978	-
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	176.022	-
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	266	-
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	820.733	308.545
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	369.551	20.157
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	28.854	9.536
14) altri debiti	1.315.140	633023
Totale debiti (D)	2.784.544	971.170
E) Ratei e risconti	4.645	719
Totale passivo	5.575.758	1.333.285

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2019	31/12/2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.798.990	1.189.984
2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:		
- altri ricavi e proventi	473.452	349.224
Totale valore della produzione (A)	3.272.441	1.539.208
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	110.884	111.465
7) Per servizi	3.470.342	1.412.970
8) Per godimento di beni di terzi	58.606	64.651
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	562.377	209.208
b) oneri sociali	118.936	37.752
c) trattamento di fine rapporto	32.284	13.599
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	18.244	-
Totale costi per il personale	731.841	260.559
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	213.992	63.268
b) ammortamento immobilizzi materiali	2.822	1.949
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	216.814	65.217
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	177.545	64.199
Totale costi di produzione (B)	4.766.032	1.979.063
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(1.493.591)	(439.853)

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
d) altri proventi diversi dai precedenti		
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	1.110	31
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	5.092	957
17-bis) Utile e perdite su cambi	16.185	858
Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)	12.203	(1.784)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
19) Svalutazioni		
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati	619	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)	(1.482.007)	(441.637)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(39.929)	-
b) Imposte anticipate	(458)	117.412
Totale imposte sul reddito	(40.387)	117.412
21) Utile/(Perdita) d'esercizio	(1.522.394)	(324.225)
Utile d'esercizio di Gruppo	(1.522.394)	(324.225)
Utile d'esercizio di terzi	-	-

RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31.12.2019	31.12.2018
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.522.394)	(324.225)
Imposte sul reddito	40.387	(117.412)
Interessi passivi/(attivi)	3.982	926
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.478.025)	(440.711)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi	619	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	216.814	65.217
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	27.817	13.599
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	245.250	78.816
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(1.232.775)	(361.895)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(307.789)	(82.643)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	512.279	(24)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(16.955)	(1.594)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	3.926	(30.688)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	932.287	539.160
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.123.748	424.211
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(109.027)	62.316
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	1.110	(926)
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	463
Totale altre rettifiche	1.110	(463)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(107.917)	61.853
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(6.144)	(9.870)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.219.148)	(359.725)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(2.175)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(2.692.738)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.920.205)	(369.595)

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	250.000	(939)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	3.899.536	500.000
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	4.149.536	499.061
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	121.414	191.319
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	431.451	-
Danaro e valori in cassa	14.232	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	445.683	-
Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento		254.364
Disponibilità liquide a fine esercizio Depositi bancari e postali	533.639	431.451
Danaro e valori in cassa	33.458	14.232
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	567.097	445.683

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019

Premessa

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2019 del Gruppo CLEANBNB (in seguito il “**Gruppo**”) costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla presente nota integrativa e dal rendiconto finanziario è stato redatto in conformità alle disposizioni dell’art. 29 del D.Lgs. 127/91, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (i “principi contabili OIC”).

Il Bilancio Consolidato è stato redatto in ottemperanza all’art. 19 del Regolamento Emittenti, stante il fatto che il Gruppo, ai sensi di detto Regolamento non può avvalersi dei casi di esonero di cui all’articolo 27 comma 1 del D.Lgs. 127/1991.

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2019, che evidenzia una perdita d’esercizio pari a Euro 1.522.394 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 2.742.081, è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte.

Nel corso dell’esercizio 2019 la Capogruppo ha completato il processo di quotazione sul mercato AIM Italia di Borsa Italiana, a seguito del collocamento rivolto a investitori qualificati, italiani e esteri, e investitori *retail* di complessive n. 1.959.566 azioni, per un controvalore di Euro 3.919 migliaia necessari per il raggiungimento degli obiettivi contenuti all’interno del piano industriale 2019-2025, redatto ai fini della quotazione. Con riferimento al 2020, il piano industriale prevede un miglioramento del volume d’affari e delle entrate di cassa, tuttavia non ancora sufficienti al raggiungimento del punto di break-even, previsto soltanto a partire dall’esercizio 2021.

Nei primi due mesi del 2020 il Gruppo ha continuato a registrare una crescita del volume d’affari, grazie alla strategia di ampliamento del portafoglio di immobili gestiti e di penetrazione sempre più capillare sul territorio. Tuttavia, a causa dell’attuale situazione epidemiologica COVID- 19, a partire dal mese di marzo 2020 l’implementazione del piano industriale 2019-2025 ha cominciato a registrare un significativo rallentamento. Gli effetti economici causati dall’emergenza epidemiologica in essere, al momento, sono di difficile valutazione, ma comunque tali da poter affermare che gli obiettivi economici per l’esercizio 2020 di cui alle previsioni contenute nel documento di ammissione non siano conseguibili.

In tale contesto, gli Amministratori hanno effettuato un’analisi che simula gli effetti di una riduzione dell’attività operativa a seconda del protrarsi delle misure restrittive e considerando solamente gli elementi ad oggi ritenuti certi o altamente probabili in termini di contenimento dei costi.

In particolare sono stati ipotizzati due scenari: uno scenario base, che prevede una riduzione significativa degli incassi per appartamento, rispetto al piano industriale, nel secondo e terzo trimestre 2020, assumendo

che l'emergenza possa rientrare, seppur progressivamente, anche in funzione delle misure di contenimento previste dai singoli governi, dalle autorità competenti nonché dalle banche centrali dei Paesi colpiti dalla diffusione del virus; e uno scenario *worst case*, nel quale sono stati ipotizzati gli effetti derivanti dall'impossibilità di riprendere l'attività prima della fine dell'esercizio 2020.

Entrambi gli scenari prevedono una serie di leve per il contenimento dei costi fissi, tra cui la rimodulazione delle spese per acquisto di beni e servizi e il ricorso parziale agli ammortizzatori sociali (CIG) per il personale dipendente.

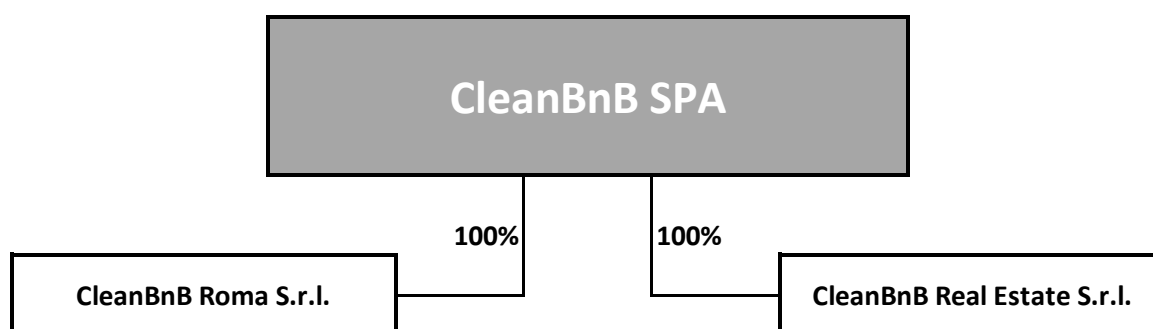
Nello scenario base il fabbisogno di cassa per il periodo aprile-dicembre 2020, stimato in circa Euro 3,7 milioni potrà essere fronteggiato per Euro 2,8 milioni dai flussi di cassa della gestione operativa, e per la restante parte dalla cassa disponibile, nonché dalle linee di credito in essere.

Nello scenario *worst case* il fabbisogno di cassa, stimato in circa Euro 2,3 milioni, potrà essere fronteggiato principalmente dalla cassa disponibile, dalle linee di credito in essere, e dalla liquidità generata da ulteriori linee di credito o dallo smobilizzo delle attività finanziarie.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle analisi effettuate, si ritiene quindi che sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale del Gruppo per tutto l'esercizio 2020.

Ciononostante, gli Amministratori manterranno un costante monitoraggio sull'evoluzione della situazione attuale e dei fattori presi in considerazione, in modo tale da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari ed opportuni provvedimenti.

Di seguito viene presentato lo schema identificativo della struttura del Gruppo CLEANBNB al 31 dicembre 2019, data di riferimento del presente bilancio:



Area di consolidamento

Il Bilancio Consolidato del Gruppo, comprende il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 della CLEANBNB S.p.A. (di seguito anche la “**Capogruppo**”) e quelli delle società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo ed esercita di fatto e di diritto il controllo.

Sono escluse dall’area di consolidamento le società in cui non si esercita il controllo.

I bilanci delle società incluse nell’area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale. L’elenco di queste Società viene dato di seguito:

Denominazione	Sede	Capitale in euro	Quota posseduta in %	Metodo di consolidamento
CLEANBNB ROMA SRL	Roma	3.000	100,00%	Integrale
CLEANBNB REAL ESTATE SRL	Milano	2.000	100,00%	Integrale

Variazione dell’area di consolidamento

Non sono intervenute variazioni dell’area di consolidamento rispetto a quella descritta all’interno del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2018.

Criteri di consolidamento

Le attività e le passività delle società consolidate sono assunte secondo il metodo del consolidamento integrale eliminando il valore di carico delle partecipazioni detenute dalla Capogruppo e dalle altre società consolidate contro il valore della corrispondente quota del patrimonio netto contabile delle partecipate.

Alla data in cui le stesse sono incluse per la prima volta nel consolidamento, la differenza risultante dalla suddetta eliminazione è imputata nel bilancio consolidato, ove possibile, agli elementi dell’attivo o del passivo dell’impresa controllata fino a concorrenza del valore corrente delle stesse.

L’eventuale residua differenza positiva, quando non imputata a specifiche poste patrimoniali, è iscritta nell’attivo nella voce “Avviamento” e ammortizzata in quote costanti in un periodo ritenuto adeguato in relazione ai benefici futuri attesi dagli investimenti effettuati.

Qualora tale differenza risulti negativa, questa è imputabile alla voce “Riserva di consolidamento” inclusa nelle voci di Patrimonio Netto. Qualora tale differenza negativa sia ascrivibile alla previsione di perdite future, tale differenza viene iscritta nell’apposito “Fondo di consolidamento per rischi ed oneri futuri”.

Non esistono quote di patrimonio netto di competenza di soci terzi.

I rapporti patrimoniali ed economici tra le società incluse nell'area di consolidamento sono totalmente eliminati e parimenti vengono eliminati gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate che non siano realizzati con operazioni con terzi.

Criteri di redazione

I criteri utilizzati nella redazione e nella valutazione del Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2019 tengono conto delle indicazioni introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati quindi modificati e aggiornati i principi contabili nazionali OIC.

Il Bilancio consolidato è costituito dallo Stato Patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis del Codice Civile), dal Conto Economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile), dal Rendiconto Finanziario (il cui contenuto, conforme all'art. 2425-ter del Codice Civile, è presentato secondo le disposizioni del principio contabile OIC 10) e dalla Nota Integrativa, redatta secondo quanto disciplinato dall'art. 38 del D. Lgs. 127/1991.

La Nota Integrativa che segue analizza ed integra i dati di bilancio con le informazioni complementari ritenute necessarie per una veritiera e corretta rappresentazione dei dati illustrati.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, del Codice Civile la Nota integrativa è stata redatta in unità di Euro. La Nota integrativa presenta le informazioni delle voci di Stato Patrimoniale e di Conto Economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del Bilancio Consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato.

Le valutazioni sono state effettuate nel rispetto dei principi della prudenza, della competenza e della rilevanza, nella prospettiva di continuazione dell'attività d'impresa, tenendo conto della funzione economica investita dall'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

In ottemperanza al principio della rilevanza, nella presente nota integrativa sono commentate le sole voci ritenute rilevanti.

Di seguito si elencano i principali criteri di valutazione utilizzati nella formazione del Bilancio Consolidato

chiuso al 31 dicembre 2019.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Crediti

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

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

Titoli non immobilizzati

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

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

Disponibilità liquide

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti

nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Debiti

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

I ricavi per prestazioni di servizi si riferiscono principalmente ai ricavi realizzati dalla Capogruppo. I ricavi sono

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

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

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

Imposte sul reddito

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

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

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

Altre informazioni

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

ATTIVO IMMOBILIZZATO

Immobilizzazioni immateriali

Per le immobilizzazioni immateriali e materiali si riportano i seguenti prospetti, con indicazione per ciascuna voce dei costi storici, del fondo ammortamento cumulato e dei relativi saldi finali.

	Costi di impianto e di amplia.to	Costi di sviluppo	Concessioni , licenze, marchi e diritti simili	Immobilizz.ni immateriali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	29.996	430.952	1.200	30.600	492.748
F.do ammortamento	5.099	66.372	44	-	71.515
Variazione dell'area di consolidamento	24.897	364.581	1.156	30.600	421.233
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi/decrementi per acquisizioni	865.083	353.165	900	-	1.219.148
Riclassifiche	30.600	-	.	(30.600)	-
Ammortamento dell'esercizio	85.148	128.742	102	-	213.992
Totale variazioni	810.534	224.423	798	(30.600)	1.005.156
Valore di fine esercizio					
Costo	925.678	784.118	2.100	-	1.711.896
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	90.247	195.114	146	-	285.507
Valore di bilancio	835.431	589.004	1.954	-	1.426.389

Il saldo relativo alla voce **costi di impianto e ampliamento** comprende l'ammontare dei costi sostenuti dalla società nell'ambito dell'operazione straordinaria di trasformazione della stessa da società a responsabilità limitata (S.r.l.) a società per azioni (S.p.A.) e quelli direttamente imputabili alle attività prodromiche al successivo processo di quotazione sul segmento AIM gestito da Borsa Italiana S.p.A conclusosi positivamente il 24 luglio 2019.

I costi classificati all'interno della voce sono ammortizzati lungo un periodo di 5 anni.

La voce **costi di sviluppo** è composta dagli oneri sostenuti dalla Capogruppo o Gruppo, principalmente nel primo semestre dell'esercizio, in riferimento all'implementazione e integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della Società Capogruppo o Gruppo. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo si è esteso su tutti gli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni in particolare sulle due principali linee di azione: (i) il *revenue management*, con l'implementazione di un portale diretto di prenotazione che affianca le OTA tradizionali e lo sviluppo delle attività di *pricing dinamico*

e (ii) la *lead acquisition*, con la release di una nuova piattaforma integrata con una soluzione proprietaria di preventivazione automatica e con un innovativo sistema di *Customer Relationship Management*.

In considerazione del costante incremento del numero delle transazioni, la Capogruppo ha ritenuto fondamentale realizzare strumenti efficaci e procedure efficienti per la gestione tempestiva di volumi di informazioni sempre maggiori. L'attività sviluppo è stata indirizzata, per tutta la durata dell'esercizio, inoltre alla ricerca finalizzata all'integrazione delle attività di *digital marketing* con la piattaforma di gestione, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (*Search Engine Marketing*).

I costi classificati all'interno della voce sono ammortizzati lungo un periodo di 5 anni.

La voce **concessioni, licenze, marchi e diritti simili**, pari ad Euro 1.954, è relativa agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

Immobilizzazioni materiali

Di seguito si riporta il dettaglio della composizione delle immobilizzazioni materiali:

Voce di bilancio	31.12.2018	Incrementi	Decrementi	31.12.2019
Altri beni	9.397	6.144	2.822	12.719
Totali	9.397	6.144	2.822	12.719

Le immobilizzazioni materiali sono principalmente costituite dal costo di acquisto di un automezzo nonché dall'acquisto di attrezzatura di ufficio, computer e hardware. Si segnala che l'ammontare dei decrementi del periodo sono interamente imputabili all'ordinario processo di ammortamento.

	Altri beni	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	11.518	11.518
F.do ammortamento	2.120	2.120
Valore di inizio esercizio	9.397	9.397
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi/decrementi per acquisizioni	6.143	6.143
Ammortamento dell'esercizio	2.822	2.822
Totale variazioni	3.321	3.321
Valore di fine esercizio		
Costo	17.661	17.661
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.942	4.942
Valore di bilancio	12.719	12.719

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in altre imprese

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

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

Crediti verso clienti

Al 31 dicembre 2019, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 572.617 e risulta essere composta principalmente da crediti verso clienti a titolo di fatture da emettere in relazione alle attività di gestione degli immobili svolte nel mese di dicembre e a titolo di addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Capogruppo per conto dei proprietari degli immobili.

Si rileva che, come meglio precisato nella sezione della presente nota dedicata ai debiti ed in particolare ai debiti verso proprietari, il modello di business del Gruppo prevede che la stessa incassi anticipatamente i corrispettivi per le proprie attività. Le relative fatture vengono emesse dalla Capogruppo entro il termine del mese successivo a quello di svolgimento delle attività sopra descritte.

Crediti tributari

I crediti tributari, pari ad Euro 151.645, si riferiscono principalmente a crediti IVA maturati al termine dell'esercizio in relazione alle attività operative condotte dalle società del Gruppo, il saldo include inoltre in via residuale ritenute erariali sugli interessi bancari maturati sui depositi.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate al 31 dicembre 2019 risultano essere pari ad Euro 139.881 e si sono originati principalmente per effetto della perdita fiscale riportabile rilevata alla conclusione dell'negli esercizi precedenti ed imputabili principalmente alla Capogruppo. In considerazione di un approccio prudenziale, determinato anche per effetto dall'attuale contesto di incertezza, non si è proceduto all'iscrizione di ulteriori importi generati dalla perdita fiscale originatasi nell'esercizio 2019, ciononostante vengono mantenute iscritte le imposte anticipate precedenti, recuperabili sulla base dei piani previsionali approvati in precedenza, in quanto allo stato non è possibile formulare ragionevoli previsioni alternative.

Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 35.937 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 28.561, a titolo di crediti nei confronti dei portali di prenotazione, in relazione ai soggiorni avvenuti nel corso del semestre per i quali, alla data del 31 dicembre 2019, gli stessi portali non avevano ancora corrisposto gli importi versati dagli utenti alla Società;
- Euro 7.376, a titolo di altri crediti aventi natura commerciale.

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

Area geografica	Italia	Europa	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	527.617	-	527.617
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	151.645	-	151.645
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	139.881	-	139.881
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.330	29.607	35.937
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	825.473	29.607	855.079

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	31.12.2018	Variazioni nell'esercizio	31.12.2019
Altri titoli non immobilizzati	-	2.692.738	2.692.738
Totale	-	2.692.738	2.692.738

La voce altri **titoli non immobilizzati** comprende l'ammontare del costo dei titoli detenuti dalla Società a titolo di temporaneo impiego delle disponibilità liquide. Si segnala che tali titoli fanno parte di un portafoglio gestito da un intermediario professionale che si compone esclusivamente di strumenti finanziari di natura obbligazionaria con rating uguale o superiore BBB- di S&P's o rating equivalenti emessi dalle principali agenzie di valutazione indipendenti e con espliciti limiti di esposizione verso un singolo emittente.

Si segnala che nel generale contesto congiunturale che sta caratterizzando i mercati finanziari, a seguito del diffondersi della crisi sanitaria dovuta all'epidemia da Covid 19, si è assistito a una progressiva riduzione del valore di mercato degli strumenti detenuti dalla Società per tutto il mese di marzo 2020, solo parzialmente compensata dall'inversione di tendenza registrata nei primi giorni di aprile 2020, la cui dinamica futura risulta al momento di incerta previsione. In tale contesto la Società ha comunque ritenuto poter di mantenere iscritti gli strumenti finanziari al loro costo, senza apportare rettifiche per perdite durevoli di valore, in quanto sulla base dei piani cassa elaborati dalla direzione non appare necessario il loro smobilizzo prima del termine

dell'esercizio, e che questo potrà comunque avvenire quando le condizioni di mercato risultino maggiormente convenienti.

Disponibilità liquide

(Euro)	31.12.2019
Depositi bancari e postali	533.639
Denaro e valori in cassa	33.458
Totale disponibilità liquide	567.097

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori in cassa alla data di chiusura dell'esercizio, compresi i conti correnti bancari e postali. Per un'analisi delle variazioni delle disponibilità liquide si rimanda all'analisi della dinamica finanziaria esposta nella Relazione sulla gestione e al rendiconto finanziario.

Ratei e risconti attivi

I **risconti attivi**, pari ad Euro 8.433, includono principalmente la quota di competenza dell'esercizio successivo di spese assicurative (Euro 6.083), per locazioni (Euro 2.155) e altre spese di carattere amministrativo (Euro 195).

I **ratei attivi**, pari ad Euro 10.752, sono riferibili alla maturazione da parte della controllata CleanBnB Real Estate S.r.l del contributo denominato "voucher digitale 4.0".

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

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

Voce	Valore di inizio periodo	Destinazione risultato anno prec.	Aumento di capitale	Risultato del periodo	Valore di fine periodo
Capitale	20.372	-	49.224	-	69.596
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	855.106	(321.884)	3.869.909	-	4.403.131
Altre riserve	-	-	-	(2)	(2)
Utili (perdite) portati a nuovo	(205.909)	(2.341)	-	-	(208.250)
Utili (perdite) del periodo	(324.225)	324.225	-	(1.522.394)	(1.522.394)
Totale patrimonio netto consolidato	345.344	-	3.919.133	(1.522.396)	2.742.081

Si segnala che l'Assemblea della CleanBnB S.p.A., in sede di approvazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2018, ha deliberato la copertura della perdita di esercizio mediante l'utilizzo delle riserve di sovrapprezzo mentre le controllate hanno rinviato a nuovo la perdita maturata nell'esercizio. Tra le altre variazioni si rileva l'aumento del capitale sociale, mediante riserva sovrapprezzo azioni, e contestuale alla trasformazione della CleanBnB S.r.l. in società per azioni operazioni deliberate dai Soci della Capogruppo in data 10 aprile 2019.

Si rileva come successivamente in data 24 maggio 2019 l'Assemblea straordinaria della Capogruppo ha deliberato di aumentare il capitale sociale, in via scindibile, per massimi Euro 25.000, oltre a sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 2.500.000 azioni, prive di valore nominale, con esclusione del diritto di opzione in quanto riservato alla quotazione sul segmento AIM Italia gestito da Borsa Italiana, con termine finale di sottoscrizione entro il 31 dicembre 2020. L'Aumento si è ritenuto efficace anche se parzialmente sottoscritto nel termine finale di sottoscrizione.

Sempre, l'Assemblea straordinaria del 24 maggio 2019 ha deliberato altresì di aumentare il capitale sociale, in via scindibile, per massimi Euro 37.500, oltre a sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 3.750.000 azioni, senza indicazione di valore nominale, da riservare esclusivamente a servizio dell'esercizio dei "Warrant CleanBnB 2019 – 2022" in ragione di n. 1 (una) azione ogni n. 1 (uno) warrant posseduto e con termine finale di sottoscrizione 31 dicembre 2023.

Il prezzo di offerta delle azioni è stato fissato dal Consiglio di Amministrazione in Euro 2,00 per azione, comprensivo di sovrapprezzo.

L'Aumento di Capitale è stato sottoscritto per Euro 19.596, con relativo sovrapprezzo, pari ad Euro 3.899.536, in prevalenza mediante collocamento presso Investitori Istituzionali e Qualificati. Il capitale sociale della Società post collocamento è pari a Euro 69.595,66 composto da n. 6.959.566 azioni ordinarie.

La suddetta Assemblea straordinaria ha deliberato che i Warrant potranno essere emessi nella misura massima di n. 3.750.000 da assegnare gratuitamente e in via automatica nel rapporto di n. 1 (uno) Warrant ogni n. 2 (due) azioni a favore di tutti coloro che fossero risultati titolari delle Azioni alla data di inizio delle negoziazioni. La medesima Assemblea ha contestualmente approvato il Regolamento dei Warrant, a cui si rimanda per ulteriori informazioni, precisando a titolo informativo che il Consiglio di Amministrazione ha successivamente stabilito i periodi di esercizio dei Warrant e i relativi prezzi di esercizio corrispondenti. I Warrant sono negoziabili separatamente dalle Azioni a partire dalla data di inizio delle negoziazioni.

Borsa Italiana, con avviso n. 15591 del 22 luglio 2019, ha ammesso alle negoziazioni sul segmento AIM Italia le Azioni ordinarie CLEANBNB e i "Warrant CleanBnB 2019 - 2022" con decorrenza dal 22 luglio 2019 ed avvio delle negoziazioni a partire dal 24 luglio 2019.

Complessivamente risultano emessi n. 979.783,00 Warrant, assegnati ai titolari di Azioni alla data di inizio delle negoziazioni, si rileva inoltre che "Primo Periodo di esercizio" dei Warrant decorre dal 18 maggio 2020 al 29 maggio 2020."

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

	Patrimonio netto	Risultato d'esercizio
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	2.742.721	(1.524.095)
Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate	4.360	1.701
Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo	2.747.081	(1.522.394)

FONDI PER RISCHI ED ONERI

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

	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	619	619
Totale variazioni	619	619
Valore di fine esercizio	619	619

L'importo di Euro 619, iscritto nella voce degli strumenti finanziari passivi, si riferisce al *fair value* determinato secondo il criterio del *mark to market* del contratto di copertura stipulato contestualmente alla sottoscrizione del finanziamento di medio termine sottoscritto con Unicredit S.p.A..

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società del Gruppo al 31 dicembre 2019 verso i dipendenti al netto degli anticipi corrisposti e degli importi liquidati nel corso dell'esercizio. Nell'anno, la sua dinamica è stata la seguente:

(Euro)	31.12.2019
Saldo al 31.12.2019	16.052
Accantonamento dell'esercizio	32.284
Utilizzi dell'esercizio	4.467
Totale trattamento di fine rapporto	43.869

DEBITI

Nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019, non vi sono debiti di durata superiore ai 5 anni né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali. I debiti verso fornitori sono nei confronti di soggetti italiani ad eccezione di Euro 74.290 principalmente relativi a soggetti comunitari.

Debiti verso le banche

Si segnala che nel corso del 2019 la Capogruppo ha sottoscritto un finanziamento chirografario con l'istituto di bancario UniCredit S.p.A. per complessivi Euro 250.000. Al finanziamento, con scadenza il 30 settembre 2022, è applicato un tasso di interesse variabile determinato nella misura dell'Euribor a tre mesi maggiorato di uno spread di 2 punti percentuali. La quota parte di Debiti verso banche con scadenza entro l'esercizio successivo è pari ad Euro 73.978, mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 176.022.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori sono riferibili a debiti di natura commerciale, principalmente derivanti da prestazioni ricevute nell'ambito dello svolgimento dell'attività caratteristica, da prestazioni professionali e commerciali. Il saldo complessivo, pari ad Euro 820.733, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 330.726. Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti verso erario

I debiti tributari, pari ad Euro 369.551, sono composti principalmente dal debito a titolo di IRES e di IRAP, complessivamente pari ad Euro 39.158, dal debito a titolo di IVA, pari ad Euro 237.229, a titolo di ritenute erariali sulle prestazioni professionali per Euro 69.578, e a titolo di lavoro dipendente, per Euro 23.586.

Debiti verso istituti di previdenza

Il saldo, pari ad Euro 28.854, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del

personale di dicembre 2019.

Altri debiti

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 1.315.140, risultano essere composti dalle seguenti voci:

Debiti verso dipendenti

La voce pari ad Euro 111.720, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2019 e corrisposte nel mese di gennaio 2020, nonché debiti per mensilità differite.

Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 78.776, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso dell'ultimo trimestre del 2019 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del 2020 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

Debiti verso collaboratori

I debiti verso altri, pari ad Euro 53.693, sono principalmente composti da debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 31 dicembre 2019.

Debiti verso clienti

I debiti verso clienti, pari ad Euro 1.025.430, rappresentano l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alla Capogruppo da parte degli stessi. Tali importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi tre mesi del 2020 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.

Altri debiti diversi

La voce Altri debiti diversi includono altre posizioni di debito generate da emolumenti maturati e non ancora corrisposti alla data del 31 dicembre 2019 ed altre poste residuali

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi, pari ad Euro 4.645, comprendono gli accantonamenti per oneri maturati al 31 dicembre 2019, principalmente in relazione ad utenze e bolli.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

Il Conto Economico è strutturato secondo le disposizioni dell'art. 2425 del Codice Civile e non sono state effettuate compensazioni tra i diversi ricavi e i costi in esso affluiti.

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

(Euro)	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.189.984	2.798.990	1.609.006
Altri ricavi e proventi	349.224	473.452	124.228
Totale Valore della produzione	1.539.208	3.272.442	1.733.234

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 2.798.990, si riferisce principalmente ai ricavi realizzati dal Gruppo per lo svolgimento delle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti.

Tale voce include le seguenti componenti:

- *Service fee*, ricavi legati ai servizi prestati agli *host* da parte del Gruppo;
- *Cleaning fee*, ricavi legati ai servizi di pulizia e lavanderia degli appartamenti;
- *Maintenance fee*, ricavi legati al ribaltamento di costi di manutenzione sostenuti per conto degli *host*.

La voce altri ricavi, pari ad Euro 473.452, si riferisce principalmente alle commissioni di portale, ovvero commissioni corrisposte ai portali di prenotazione, le quali vengono riaddebitate al proprietario.

Il modello di business della Capogruppo prevede l'incasso anticipato dei canoni di affitto dai guest, in seguito quest'ultima corrisponde all'*host* i canoni al netto della *service fee*.

Il totale dei ricavi rilevati nel corso dell'esercizio sono stati interamente realizzati sul territorio nazionale.

COSTI DELLA PRODUZIONE

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

I costi per acquisto merci sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
Materiali igiene e pulizia	27.783	10.752	(17.031)
Acquisto carburante	3.844	3.175	(669)
Spese varie appartamenti	79.838	96.957	17.119
Totale acquisto merci	111.465	110.884	(581)

Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	316.242	636.854	320.612
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	343.093	977.167	634.074
Collaborazioni	263.757	841.051	577.294
Costi di consulenza	224.819	568.772	343.953
Altri costi	265.060	446.498	181.438
Totale acquisto servizi	1.412.970	3.470.342	2.057.371

Si segnala come tutte gli aggregati di costo abbiamo avuto, rispetto all'anno scorso un notevole incremento correlato alla notevole espansione del volume d'affari.

Costi per il godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi pari ad Euro 58.606, comprendono i canoni di locazione dello stabile presso cui la Società ha la propria sede legale e operativa e il noleggio dei beni e del materiale impiegato nell'attività di gestione.

Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

(Euro)	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
a) salari e stipendi	209.208	562.377	353.169
b) oneri sociali	37.752	118.936	81.184
c) trattamento di fine rapporto	13.599	32.284	18.685
e) altri costi	-	18.244	18.244
Totale costi per il personale	260.559	731.841	471.282

La voce comprende tutte le spese per il personale dipendente, ivi compresi i ratei di ferie e di mensilità aggiuntive, nonché i connessi oneri previdenziali, oltre all'accantonamento per il trattamento di fine rapporto e gli altri costi previsti contrattualmente.

Di seguito si riepiloga la consistenza della forza lavoro alla data di chiusura dell'esercizio e la variazione rispetto al termine dell'esercizio precedente:

Organico	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
Dirigenti	-	1	1
Impiegati	20	26	6
Totale personale	20	27	7

Ammortamenti

(Euro)	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	63.268	213.992	150.724
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.949	2.822	873
Totale ammortamenti	65.217	216.814	151.597

Per quanto riguarda gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della vita utile attesa.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 177.545, includono imposte di bollo e di registro, costi per abbonamenti, quote associative nonché sopravvenienze di carattere non ricorrente.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

I proventi finanziari sono relativi ad interessi attivi maturati sui conti della Capogruppo per Euro 1.110.

Interessi ed altri oneri finanziari

Nella voce oneri finanziari sono compresi Euro 5.092 relativi ad interessi passivi sui finanziamenti bancari.

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

La voce 20) di conto economico consolidato è pari ad Euro 40.387, di cui imposte correnti Euro 39.929. Il saldo residuo, pari ad Euro 458 si riferisce al rilascio di imposte anticipate relative ad una controllata relativo ad uno stanziamento dell'esercizio precedente

Le imposte sul reddito sono state calcolate mediante l'applicazione delle aliquote ordinarie di legge.

E' stata mantenuta l'iscrizione in stato patrimoniale delle attività per imposte anticipate effettuata nell'esercizio precedente dalla Capogruppo, determinata principalmente sulla base delle perdite fiscali riportabili. Gli Amministratori manterranno un costante monitoraggio circa il raggiungimento dei risultati al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali.

Si rileva come nel contesto di generale incertezza derivante dalle condizioni congiunturali collegate all'emergenza sanitaria derivante dall'epidemia di Covid 19 non si è proceduto, nell'ambito di un approccio prudenziale, allo stanziamento di ulteriori attività per imposte anticipate, che qualora rilevate sarebbero state quantificate in complessivi Euro 312.243.

ALTRE INFORMAZIONI

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31 dicembre 2019.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	20.548	33.000

Si precisa, altresì, che non sono stati assunti impegni per conto degli amministratori e/o dell'organo di controllo.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 n. 16-bis del Codice Civile, si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti alla società di revisione per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali e consolidati	13.000
Corrispettivi per incarichi diversi	103.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	116.000

Fatti di rilievo successivamente al termine dell'esercizio

I dati gestionali relativi al primo trimestre 2020 evidenziano un'ulteriore crescita del portafoglio immobili, che ha superato le 1.000 unità distribuite in 50 località italiane gestite in esclusiva, in massima parte con la formula del *pacchetto FULL*, con un incremento nel trimestre di oltre 100 unità. I soggiorni gestiti da CleanBnB nel primo trimestre del 2020 sono stati inoltre pari a 4.072, in crescita rispetto al primo trimestre del 2019.

Lo stato di emergenza epidemiologica da Virus COVID-19, manifestatosi a fine febbraio in alcune zone del Nord Italia e successivamente esteso a tutto il territorio nazionale, ha tuttavia comportato una improvvisa riduzione dei flussi di viaggiatori, e quindi anche dei soggiorni nelle strutture gestite da CleanBnB. A questo ha contribuito poi la normativa d'emergenza introdotta delle autorità nazionali e regionali, resasi

necessaria per circoscrivere la diffusione del Virus tra la popolazione, attraverso restrizioni sempre più severe della mobilità privata e pubblica, parziali restrizioni alle attività produttive e di servizio, con la chiusura delle scuole di ogni ordine e grado.

Nell'ambito di tale contesto, che inevitabilmente determinerà una riduzione dei ricavi e dei flussi di cassa attesi, CleanBnB sta valutando tutte le misure straordinarie a sostegno delle imprese, contenute nel D.L. del 17 marzo 2020 n.18 (Decreto Cura Italia) e successive modifiche e integrazioni.

Al tempo stesso CleanBnB ha messo in atto una serie di misure volte a proteggere l'integrità del patrimonio immobiliare gestito, attivandosi per mettere in sicurezza gli immobili e approfittando del periodo per effettuare una serie di attività di manutenzione ordinaria.

Ai sensi della Legge 205/2018 comma 89 e relativo decreto attuativo del 23 aprile 2018 e successive modifiche è stata trasmessa nei termini di legge la richiesta del credito d'imposta per le PMI che si sono quotate in Borsa nel corso del 2019. La Legge prevede un credito d'imposta fino al 50% dei costi di consulenza sostenuti per la quotazione fino a un tetto massimo di Euro 500.000.

Evoluzione prevedibile della gestione

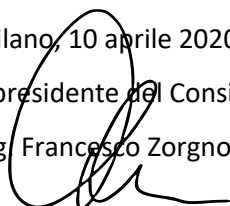
Nei primi due mesi del 2020 il Gruppo ha continuato a registrare una crescita del volume d'affari, grazie alla strategia di ampliamento del portafoglio di immobili gestiti e di penetrazione sempre più capillare sul territorio.

Tuttavia, a causa dell'attuale situazione epidemiologica COVID- 19, a partire dal mese di marzo 2020 l'implementazione del piano industriale 2019-2025 ha cominciato a registrare un significativo rallentamento. Gli effetti economici causati dall'emergenza epidemiologica in essere, al momento, sono di difficile valutazione, ma comunque tali da poter affermare che gli obiettivi economici per l'esercizio 2020 di cui alle previsioni contenute nel documento di ammissione non siano conseguibili. Al riguardo si segnala che la Società, in presenza di scostamenti rispetto alle previsioni del piano industriali, ha già dato avvio a una serie di misure finalizzate al mantenimento del proprio portafoglio immobiliare gestito, attraverso il contenimento di una serie di costi e la rimodulazione dell'offerta.

Milano, 10 aprile 2020

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti della CleanBnB S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo CleanBnB (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

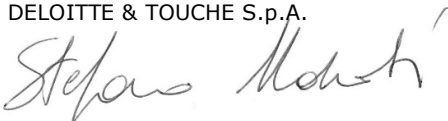
Gli Amministratori della CleanBnB S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Stefano Marnati

Socio

Milano, 23 aprile 2020



CLEANBNB SPA

Sede legale: Piazza Velasca 7/9 - 20122 Milano (MI)

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	834.530	23.734
2) costi di sviluppo	581.505	354.947
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.954	1.156
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	30.600
Totale immobilizzazioni immateriali	1.417.989	410.437
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	12.719	9.397
Totale immobilizzazioni materiali	12.719	9.397
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	5.000	5.000
b) imprese collegate	0	375
d-bis) altre imprese	1.500	0
Totale partecipazioni	6.500	5.375
Totale immobilizzazioni finanziarie	6.500	5.375
Totale immobilizzazioni (B)	1.437.208	425.209
C) Attivo circolante		
II – Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	520.129	219.828
Totale crediti verso clienti	520.129	219.828
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.605.400	77.311
Totale crediti verso imprese controllate	1.605.400	77.311
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	(22)	5.200
Totale crediti tributari	(22)	5.200
5-ter) imposte anticipate	139.881	139.881

5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.937	88.431
Totale crediti verso altri	35.937	88.431
Totale crediti	2.301.325	530.651
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	2.692.738	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.692.738	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	523.088	396.362
3) danaro e valori in cassa	33.458	14.232
Totale disponibilità liquide	556.546	410.594
Totale attivo circolante (C)	5.550.609	941.245
D) Ratei e risconti	8.433	2.230
Totale attivo	6.996.250	1.368.684
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I – Capitale	69.596	20.372
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	4.403.130	855.106
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	0	(1)
Totale altre riserve	0	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(205.909)	(205.909)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.524.095)	(321.884)
Totale patrimonio netto	2.742.722	347.684
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	619	0
Totale fondi per rischi ed oneri	619	0
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	31.449	14.486
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	73.978	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	176.022	0
Totale debiti verso banche	250.000	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	266	17.296
Totale acconti	266	17.296

7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	776.114	331.692
Totale debiti verso fornitori	776.114	331.692
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.101.835	36.732
Totale debiti verso imprese controllate	2.101.835	36.732
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	82.356	14.099
Totale debiti tributari	82.356	14.099
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.572	5.610
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.572	5.610
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	989.317	600.366
Totale altri debiti	989.317	600.366
Totale debiti	4.221.460	1.005.795
E) Ratei e risconti	0	719
Totale passivo	6.996.250	1.368.684

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.581.497	1.189.844
5) altri ricavi e proventi		
Altri	581.880	349.233
Totale altri ricavi e proventi	581.880	349.233
Totale valore della produzione	3.163.377	1.539.077
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	110.737	111.465
7) per servizi	3.713.040	1.440.707
8) per godimento di beni di terzi	36.686	64.651
9) per il personale		
a) salari e stipendi	378.619	186.848
b) oneri sociali	76.980	33.552
c) trattamento di fine rapporto	21.430	12.405
e) altri costi	18.244	0
Totale costi per il personale	495.273	232.805
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	211.597	62.089
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.822	1.949
Totale ammortamenti e svalutazioni	214.419	64.038
14) oneri diversi di gestione	131.964	63.237
Totale costi della produzione	4.702.119	1.976.903
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.538.742)	(437.826)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1.011	0
d) proventi diversi dai precedenti		
Altri	99	31
Totale proventi diversi dai precedenti	99	31
Totale altri proventi finanziari	1.110	31
17) interessi e altri oneri finanziari		
Altri	2.029	957

Totale interessi e altri oneri finanziari	2.029	957
17-bis) utili e perdite su cambi	16.185	(857)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	15.266	(1.783)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	619	0
Totale svalutazioni	619	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(619)	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.524.095)	(439.609)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	0	(117.725)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	0	(117.725)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.524.095)	(321.884)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.524.095)	(321.884)
Imposte sul reddito	0	(117.725)
Interessi passivi/(attivi)	919	926
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.523.176)	(438.683)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	214.419	64.038
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	21.430	12.405
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	235.849	76.443
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(1.287.327)	(362.240)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(300.301)	(82.643)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	444.422	23.214
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(6.203)	(1.594)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(719)	(30.688)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.050.883	474.203
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.188.082	382.492
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(99.245)	20.252
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(919)	(926)
(Imposte sul reddito pagate)	(12)	(7)
(Utilizzo dei fondi)	619	-
Altri incassi/(pagamenti)	(4.467)	471
Totale altre rettifiche	(4.779)	(462)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(104.024)	19.790
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(6.144)	(9.871)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.219.149)	(347.748)
Immobilizzazioni finanziarie		

(Investimenti)	(1.125)	(5.000)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(2.692.738)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.919.156)	(362.619)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	250.000	(939)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	3.919.132	500.000
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	4.169.132	499.061
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	145.952	156.232
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	396.362	254.159
Danaro e valori in cassa	14.232	204
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	410.594	254.363
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	523.088	396.362
Danaro e valori in cassa	33.458	14.232
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	556.546	410.594

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 di CleanBnB S.p.A. (di seguito anche la "Società"), composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il Bilancio di esercizio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

Il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 - che evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 1.524.095 ed un patrimonio netto di Euro 2.742.722 - è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte.

Nel corso dell'esercizio 2019 la Società ha completato il processo di quotazione sul mercato AIM Italia di Borsa Italiana, a seguito del collocamento rivolto a investitori qualificati, italiani e esteri, e investitori retail di complessive n. 1.959.566 azioni, per un controvalore di Euro 3.919 migliaia necessari per il raggiungimento degli obiettivi contenuti all'interno del piano industriale 2019-2025, redatto ai fini della quotazione.

Con riferimento al 2020, il piano industriale prevede un miglioramento del volume d'affari e delle entrate di cassa, tuttavia non ancora sufficienti al raggiungimento del punto di break-even, previsto soltanto a partire dall'esercizio 2021.

Nei primi due mesi del 2020 il Gruppo, di cui la Società fa parte, ha continuato a registrare una crescita del volume d'affari, grazie alla strategia di ampliamento del portafoglio di immobili gestiti e di penetrazione sempre più capillare sul territorio. Tuttavia, a causa dell'attuale situazione epidemiologica COVID- 19, a partire dal mese di marzo 2020 l'implementazione del piano industriale 2019-2025 ha cominciato a registrare un significativo rallentamento. Gli effetti economici causati dall'emergenza epidemiologica in essere, al momento, sono di difficile valutazione, ma comunque tali da poter affermare che gli obiettivi economici per l'esercizio 2020 di cui alle previsioni contenute nel documento di ammissione non siano conseguibili.

In tale contesto, gli Amministratori hanno effettuato un'analisi che simula gli effetti di una riduzione dell'attività operativa a seconda del protrarsi delle misure restrittive e considerando solamente gli elementi ad oggi ritenuti certi o altamente probabili in termini di contenimento dei costi.

In particolare sono stati ipotizzati due scenari: uno scenario base, che prevede una riduzione significativa degli incassi per appartamento, rispetto al piano industriale, nel secondo e terzo trimestre 2020, assumendo che l'emergenza possa rientrare, seppur progressivamente, anche in funzione delle misure di contenimento previste dai singoli governi, dalle autorità competenti nonché dalle banche centrali dei Paesi colpiti dalla diffusione del virus; e uno scenario *worst case*, nel quale sono stati ipotizzati gli effetti derivanti dall'impossibilità di riprendere l'attività prima della fine dell'esercizio 2020.

Entrambi gli scenari prevedono una serie di leve per il contenimento dei costi fissi, tra cui la rimodulazione delle spese per acquisto di beni e servizi e il ricorso parziale agli ammortizzatori sociali (CIG) per il personale dipendente.

Nello scenario base il fabbisogno di cassa del Gruppo, di cui la Società fa parte, per il periodo aprile-dicembre 2020, stimato in circa Euro 3,7 milioni potrà essere fronteggiato per Euro 2,8 milioni dai flussi di cassa della gestione operativa, e per la restante parte dalla cassa disponibile, nonché dalle linee di credito in essere.

Nello scenario *worst case* il fabbisogno di cassa, stimato in circa Euro 2,3 milioni, potrà essere fronteggiato principalmente dalla cassa disponibile, dalle linee di credito in essere, e dalla liquidità generata da ulteriori linee di credito o dallo smobilizzo delle attività finanziarie.

Sulla base dei risultati ottenute dalla analisi effettuate, si ritiene quindi che sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per tutto l'esercizio 2020.

Ciononostante, gli Amministratori manterranno un costante monitoraggio sull'evoluzione della situazione attuale e dei fattori presi in considerazione, in modo tale da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari ed opportuni provvedimenti.

La struttura del Bilancio di esercizio è conforme a quella delineata dagli artt. 2424 e 2425 dal Codice Civile, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota Integrativa è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis del Codice Civile e da tutte le altre disposizioni anche di settore vigenti.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente.

Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario della Società e del gruppo a cui fa capo nonché ai rapporti ed alle operazioni intervenute con parti correlate si rimanda a quanto riportato, anche in dettaglio, nella Relazione sulla Gestione.

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, come la Nota Integrativa, è stato redatto in unità di Euro.

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del Bilancio di Esercizio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

Le valutazioni sono state effettuate nel rispetto dei principi della prudenza, della competenza e della rilevanza, nella prospettiva di continuazione dell'attività d'impresa, tenendo conto della funzione economica investita dall'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

In ottemperanza al principio della rilevanza, nella Nota Integrativa sono commentate le sole voci ritenute rilevanti.

Di seguito si elencano i principali criteri di valutazione utilizzati nella formazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

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

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

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

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

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Costi di impianto e ampliamento	20,00%
Costi di sviluppo	20,00%
Concessione licenze e marchi	5,55%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Ai sensi dell'art. 2426 n. 5) del Codice Civile, si informa che non si è proceduto alla distribuzione di dividendi eccedenti l'ammontare delle riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi d'impianto, ampliamento e sviluppo non ammortizzati.

Le immobilizzazioni, il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non sarà mantenuto nei successivi bilanci se verranno meno i motivi della rettifica effettuata, ad eccezione dell'avviamento.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Descrizione	Aliquote applicate
Altri beni	20,00% - 25,00%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

Le immobilizzazioni, il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo sarà mantenuto nei successivi bilanci se verranno meno i motivi della rettifica effettuata.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, consistenti in partecipazioni in società controllate e collegate, sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori; il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti.

Il costo, come sopra determinato, viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore. Qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata, il valore della partecipazione è ripristinato nel limite del costo di acquisizione.

I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Crediti

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

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

Titoli non immobilizzati

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

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

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla Società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali, tuttavia, alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e di competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Strumenti finanziari derivati

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

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

Uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari o del *fair value* di un'attività segue la

classificazione, nell'attivo circolante o immobilizzato, dell'attività coperta; uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari e del *fair value* di una passività, un impegno irrevocabile o un'operazione programmata altamente probabile è classificato nell'attivo circolante, così come uno strumento finanziario derivato non di copertura.

In caso di *fair value* negativo, tali strumenti sono iscritti al passivo tra i fondi e rischi.

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

Debiti

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

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

I crediti ed i debiti espressi originariamente in valuta estera sono convertiti in Euro ai cambi storici del giorno in cui sono sorti. Le differenze di cambio realizzate in occasione del pagamento dei debiti e dell'incasso dei crediti in valuta estera sono imputate al conto economico.

I crediti in valuta esistenti a fine esercizio sono stati convertiti in Euro al cambio del giorno di chiusura del Bilancio.

Gli utili e le perdite su cambi, così rilevati, sono stati esposti nel Conto Economico del Bilancio alla voce C.17-bis "Utile/perdite su cambi", eventualmente accantonando a riserva di patrimonio netto non distribuibile, fino al momento del realizzo, un importo pari all'utile netto emergente dalla somma algebrica dei valori considerati.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. I ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori;
- i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna o la spedizione del bene;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi si specifica quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

L'ammontare delle imposte anticipate viene rivisto ogni anno al fine di verificare il permanere della ragionevole certezza di conseguire in futuro redditi imponibili fiscali, tali da recuperare l'intero importo delle imposte anticipate.

L'ammontare delle imposte differite e anticipate è soggetto, altresì, a rideterminazione nell'ipotesi di variazione delle aliquote di tassazione originariamente considerate.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

La composizione delle immobilizzazioni immateriali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	31.12.2018	Incrementi	Decrementi	31.12.2019
Costi di impianto e di ampliamento	23.734	895.683	84.888	834.530
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	354.947	353.165	126.607	581.505
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.156	900	102	1.954
Immobilizzazioni in corso e acconti	30.600	-	30.600	-
Totali	410.437	1.249.748	242.197	1.417.989

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2019 ammontano a Euro 1.417.989 (Euro 410.437 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti 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
Valore di inizio esercizio					
Costo	28.693	420.279	1.200	30.600	480.772
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.959	65.332	44	-	70.335
Valore di bilancio	23.734	354.947	1.156	30.600	410.437
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	865.083	353.165	900	-	1.219.148
Riclassifiche (del valore di bilancio)	30.600	-	-	(30.600)	-

Ammortamento dell'esercizio	84.888	126.607	102	-	211.597
Totale variazioni	810.796	226.558	798	(30.600)	1.007.552
Valore di fine esercizio					
Costo	924.376	773.444	2.100	-	1.699.920
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	89.847	191.939	146	-	281.932
Valore di bilancio	834.530	581.505	1.954	-	1.417.989

Costi di impianto ed ampliamento

Il saldo relativo alla voce **costi di impianto e di ampliamento** comprende l'ammontare dei costi sostenuti dalla Società nell'ambito dell'operazione di trasformazione della stessa da società a responsabilità limitata (S.r.l.) a società per azioni (S.p.A.) e quelli direttamente imputabili alle attività prodromiche al successivo processo di quotazione sul segmento AIM gestito da Borsa Italiana S.p.A. conclusosi con esito positivo in data 24 luglio 2019.

I costi classificati all'interno della voce sono ammortizzati lungo un periodo di 5 anni.

Costi di sviluppo

La voce **costi di sviluppo** è composta dagli oneri sostenuti dalla Società, principalmente nel primo semestre dell'esercizio, in riferimento all'implementazione e all'integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura di CleanBnB S.p.A..

L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo si è esteso a tutti gli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni, con particolare riferimento alle due principali linee di azione:

- (i) il *revenue management*, con l'implementazione di un portale diretto di prenotazione che affianca le OTA tradizionali e lo sviluppo delle attività di *pricing dinamico*;
- (ii) la *lead acquisition*, con la release di una nuova piattaforma integrata con una soluzione proprietaria di preventivazione automatica e con un innovativo sistema di *Customer Relationship Management*.

In considerazione del costante incremento del numero delle transazioni, la Società ha ritenuto fondamentale realizzare strumenti efficaci e procedure efficienti per la gestione tempestiva di volumi di informazioni sempre maggiori. L'attività sviluppo è stata inoltre indirizzata, per tutta la durata dell'esercizio, alla ricerca finalizzata all'integrazione delle attività di *digital marketing* con la piattaforma di gestione, inclusa la creazione, la produzione e la gestione di contenuti originali in ottica SEM (*Search Engine Marketing*)

I costi classificati all'interno della voce sono ammortizzati lungo un periodo di 5 anni.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Il saldo netto ammonta a Euro 1.954 (Euro 1.156 alla fine dell'esercizio precedente) ed è relativa agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

Immobilizzazioni materiali

La composizione delle immobilizzazioni materiali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Descrizione	31.12.2018	Incrementi	Decrementi	31.12.2019
Altri beni	9.397	6.143	2.822	12.719
Totali	9.397	6.143	2.822	12.719

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad Euro 12.719 (Euro 9.397 alla fine dell'esercizio precedente). Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati complessivamente investimenti per Euro 6.144.

Le immobilizzazioni materiali sono principalmente costituite dal costo di acquisto di un automezzo, nonché dall'acquisto di attrezzatura di ufficio, computer e *hardware*.

Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta esclusivamente da partecipazioni in imprese controllate e altre imprese.

Voci di bilancio	31.12.2018	Incrementi	Decrementi	31.12.2019
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	5.000	-	-	5.000
d-bis) Altre imprese	375	1.125	-	1.500
Crediti verso:				
Totali	5.375	1.125	-	6.500

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Al 31 dicembre 2019, il loro valore ammonta complessivamente a Euro 6.500 (Euro 5.375 alla fine dell'esercizio precedente).

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	5.000	375	5.375
Valore di bilancio	5.000	375	5.375
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	1.125	1.125
Totale variazioni	-	1.125	1.125
Valore di fine esercizio			
Costo	5.000	1.500	6.500
Valore di bilancio	5.000	1.500	6.500

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione.

Nella tabella sottostante, ai sensi dell'art. 2427, n. 5 del Codice Civile, vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese controllate, possedute direttamente o indirettamente, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in %	Patrimonio netto	Valore a bilancio
CLEANBNB ROMA SRL	Roma	14789731008	3.000	100,00%	1.366,00	3.000
CLEANBNB REAL ESTATE SRL	Milano	10161530968	2.000	100,00%	2.993,00	2.000
Totale						5.000

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	219.828	300.301	520.129	520.129
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	77.311	1.528.089	1.605.400	1.605.400
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	5.200	(5.222)	(22)	(22)
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	139.881	-	139.881	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	88.431	(52.494)	35.937	35.937
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	530.651	1.770.674	2.301.325	2.161.444

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore:

Area geografica	Italia	Europa	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	520.129	-	520.129
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	1.605.400	-	1.605.400
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	(22)	-	(22)
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	139.881	-	139.881
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.330	29.607	35.937
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.271.718	29.607	2.301.325

Crediti verso clienti

Descrizione	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
Crediti verso clienti	219.828	520.129	300.301
Totale crediti verso clienti	219.828	520.129	300.301

Al 31 dicembre 2019, la voce **crediti verso clienti** ammonta ad Euro 520.129 e risulta essere composta da crediti verso clienti a titolo di fatture da emettere, in relazione alle attività di gestione degli immobili e agli addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Società per conto dei proprietari degli immobili.

Crediti verso imprese controllate

Descrizione	31.12.2018	Variazione	31.12.2019
Crediti verso imprese controllate	77.311	1.528.089	1.605.400
Totale crediti verso imprese controllate	77.311	1.528.089	1.605.400

Il saldo comprende gli importi dei crediti commerciali a titolo di prestazioni erogate a favore della controllata Clean BnB Real Estate S.r.l..

Crediti tributari

La tabella che segue espone la composizione dei crediti tributari e la variazione rispetto al periodo precedente.

Descrizione	31.12.2018	Variazione	31.12.2019
Crediti IRES/IRPEF	13	11	24
Altri crediti tributari	5.188	(5.234)	(46)
Totali	5.200	(5.222)	(22)

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate al 31 dicembre 2019 risultano essere pari ad Euro 139.881 e si sono originati principalmente per effetto della perdita fiscale riportabile rilevata alla conclusione degli esercizi precedenti. In considerazione di un approccio prudenziale, determinato anche per effetto dall'attuale contesto di incertezza, non si è proceduto all'iscrizione di ulteriori importi generati dalla perdita fiscale originatasi nell'esercizio 2019, ciononostante vengono mantenute iscritte le imposte anticipate precedenti, recuperabili

sulla base dei piani previsionali approvati in precedenza, in quanto allo stato non è possibile formulare ragionevoli previsioni alternative.

Altri crediti

I **crediti verso altri** pari ad Euro 35.937 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 28.561, crediti nei confronti dei portali di prenotazione, in relazione a soggiorni avvenuti nel corso del secondo semestre, per i quali, alla data del 31 dicembre 2019, gli stessi portali non avevano ancora corrisposto gli importi versati dagli utenti alla Società;
- Euro 7.376, altri crediti aventi natura commerciale.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	31.12.2018	Variazioni nell'esercizio	31.12.2019
Altri titoli non immobilizzati	-	2.692.738	2.692.738
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	2.692.738	2.692.738

La voce **altri titoli non immobilizzati** comprende l'ammontare del costo dei titoli detenuti dalla Società a titolo di temporaneo impiego delle disponibilità liquide. Si segnala che tali titoli fanno parte di un portafoglio gestito da un intermediario professionale qualificato e si compone esclusivamente di strumenti finanziari di natura obbligazionaria con rating uguale o superiore BBB- di S&P's o rating equivalenti, emessi dalle principali agenzie di valutazione indipendenti e con espliciti limiti di esposizione verso un singolo emittente.

Si segnala che nel generale contesto congiunturale che sta caratterizzando i mercati finanziari, a seguito del diffondersi della crisi sanitaria dovuta all'epidemia da COVID 19, si è assistito a una progressiva riduzione del valore di mercato degli strumenti detenuti dalla Società per tutto il mese di marzo 2020, solo parzialmente compensata dall'inversione di tendenza registrata nei primi giorni di aprile 2020, la cui dinamica futura risulta al momento di incerta previsione.

In tale contesto la Società ha comunque ritenuto di poter mantenere iscritti gli strumenti finanziari al loro costo, senza apportare rettifiche per perdite durevoli di valore, in quanto sulla base dei piani cassa elaborati

dalla direzione non appare necessario il loro smobilizzo prima del termine dell'esercizio, e che questo potrà comunque avvenire quando le condizioni di mercato risultino maggiormente convenienti.

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio.

	31.12.2018	Variazione nell'esercizio	31.12.2019
Depositi bancari e postali	396.362	126.726	523.088
Denaro e altri valori in cassa	14.232	19.226	33.458
Totale disponibilità liquide	410.594	145.952	556.546

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate:

	31.12.2018	Variazione nell'esercizio	31.12.2019
Risconti attivi	2.230	6.203	8.433
Totale ratei e risconti attivi	2.230	6.203	8.433

I **risconti attivi**, pari ad Euro 8.433, includono principalmente la quota di competenza dell'esercizio successivo di spese assicurative (Euro 6.083), per locazioni (Euro 2.155) e altre spese di carattere amministrativo (Euro 195).

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente, alla chiusura dell'esercizio, è pari a Euro 2.742.721 e ha registrato le seguenti movimentazioni.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	20.372	-	49.224		69.596
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	855.106	(321.884)	3.869.908		4.403.130
Altre riserve					
Varie altre riserve	(1)	-	-		(1)
Totale altre riserve	(1)	-	-		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(205.909)	-	-		(205.909)
Utile (perdita) dell'esercizio	(321.884)	321.884	-	(1.524.095)	(1.524.095)
Totale patrimonio netto	347.684	-	3.919.132	(1.524.095)	2.742.721

Si segnala che l'Assemblea della CleanBnB S.p.A, in sede di approvazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2018, ha deliberato la copertura della perdita di esercizio mediante l'utilizzo delle riserve di sovrapprezzo. Tra le altre variazioni si rilevano inoltre due operazioni di aumento di capitale. La prima deliberata in data 10 aprile 2019, è stata effettuata mediante l'utilizzo della riserva sovrapprezzo azioni per complessivi Euro 29.628, la seconda, di cui si è data ampia informativa nella relazione sulla gestione, si è realizzata nell'ambito del processo di quotazione all'AIM Italia conclusasi con successo in data 24 luglio 2019 attraverso l'emissione di 1.959.566 azioni con un incremento del capitale sociale di Euro 19.596 e della riserva di sovrapprezzo per Euro 3.899.536.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

In particolare si forniscono dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi:

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	69.596	C	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.403.130	C	B,C
Altre riserve			
Varie altre riserve	(1)		
Totale altre riserve	(1)		
Utili portati a nuovo	(205.909)	U	
Totale	4.266.816		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Al 31 dicembre 2019 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato e ammonta ad Euro 69.596 suddiviso in 6.959.566 azioni ordinarie. Si segnala altresì che nell'ambito del processo di quotazione la Società ha emesso 979.783 warrant.

Fondi per rischi e oneri

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

	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	619	619
Totale variazioni	619	619
Valore di fine esercizio	619	619

L'importo di Euro 619, iscritto nella voce degli **strumenti finanziari passivi**, si riferisce al *fair value* determinato secondo il criterio del *mark to market* riferito al contratto di copertura sottoscritto contestualmente alla stipula del finanziamento di medio termine sottoscritto con Unicredit S.p.A..

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31 dicembre 2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

La formazione e le utilizzazioni sono dettagliate nello schema che segue.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	14.486
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	21.430
Utilizzo nell'esercizio	4.467
Totale variazioni	16.963
Valore di fine esercizio	31.449

Il debito TFR dei contratti di lavoro cessati, il cui pagamento è scaduto prima della chiusura dell'esercizio o che scadrà nell'esercizio successivo, è stato iscritto nella voce "14) Altri debiti" dello stato patrimoniale.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	0	250.000	250.000	73.978	176.022
Acconti	17.296	(17.030)	266	266	-
Debiti verso fornitori	331.692	444.422	776.114	776.114	-
Debiti verso imprese controllate	36.732	2.065.103	2.101.835	2.101.835	-
Debiti tributari	14.099	68.257	82.356	82.356	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.610	15.962	21.572	21.572	-
Altri debiti	600.366	388.951	989.317	989.317	-
Totale debiti	1.005.795	3.215.665	4.221.460	4.045.438	176.022

Debiti verso banche

Si segnala che nel corso del 2019 la Società ha sottoscritto un finanziamento chirografario con l'istituto bancario UniCredit S.p.A. per complessivi Euro 250.000. Al finanziamento, con scadenza il 30 settembre 2022, è applicato un tasso di interesse variabile determinato nella misura dell'Euribor a tre mesi maggiorato di uno spread di 2 punti percentuali.

Acconti

Nella tabella seguente si dà rappresentazione della movimentazione della voce acconti:

Descrizione	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	17.296	266	-17.030
Totale acconti	17.296	266	-17.030

Debiti verso fornitori

Descrizione	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	331.692	776.114	444.422
Fornitori entro esercizio:	189.607	477.591	287.984
Fatture da ricevere entro esercizio:	142.085	298.523	156.438
Totale debiti verso fornitori	331.692	776.114	444.422

I **debiti verso fornitori** sono riferibili a debiti di natura commerciale, principalmente derivanti da prestazioni ricevute nell'ambito dello svolgimento dell'attività caratteristica, da prestazioni professionali e commerciali. Il saldo complessivo, pari ad Euro 776.114, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 298.523.

Debiti verso imprese controllate

Descrizione	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
Clean BnB Real Estate	-	1.920.181	1.920.181
Clean BnB Roma	36.732	181.654	144.922
Totale debiti verso imprese controllate	36.732	2.101.835	2.065.103

I **debiti verso la controllata CleanBnB Real Estate S.r.l.**, pari ad Euro 1.920.181, si riferiscono principalmente agli importi relativi a soggiorni incassati per conto della controllata.

I **debiti verso la controllata CleanBnB Roma S.r.l.**, pari ad Euro 181.564, si riferiscono principalmente alle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti, svolte dalla società controllata CleanBnB Roma S.r.l. per l'area centro-sud Italia.

Debiti tributari

La composizione dei **debiti tributari** e la variazione rispetto all'esercizio precedente è riportata nella seguente tabella.

Descrizione	31.12.2018	Variazione	31.12.2019
Erario c.to IVA	3.948	44.351	48.299
Erario c.to ritenute dipendenti	6.511	12.338	18.849
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	3.641	11.567	15.208
Totale debiti tributari	14.099	68.257	82.356

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

La composizione dei **debiti previdenziali** e la variazione rispetto all'esercizio precedente è riportata nella seguente tabella.

Descrizione	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
Debito verso Inps	5.300	20.935	15.635

Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	309	637	327
Arrotondamento			
Totale debiti previd. e assicurativi	5.610	21.572	15.962

Altri debiti

Gli **altri debiti** sono dettagliati nella seguente tabella.

Descrizione	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	600.366	989.317	388.951
Debiti verso dipendenti/assimilati	49.397	80.098	30.701
Debiti verso amministratori e sindaci	-	34.383	34.383
Debiti per note di credito da emettere	5.633	405	-5.228
Altri debiti:			
Altri	545.336	874.431	329.095
Totale Altri debiti	600.366	989.317	388.951

Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 80.089, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2019 e corrisposte nel mese di gennaio 2020 e debiti per mensilità differite.

Debiti verso amministratori e sindaci

Il saldo di Euro 34.383 include la quota parte di oneri per emolumenti maturati da amministratori e sindaci e non ancora corrisposti alla data del 31 dicembre 2019.

Altri

La voce "Altri" è riferita principalmente per Euro 78.776 a titolo di debiti dovuti a enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso dell'ultimo trimestre del 2019 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del 2020 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari; per Euro 53.694 a titolo di debiti dovuti a collaboratori per prestazioni maturate al 31 dicembre 2019; per Euro 731.229 che rappresentano l'ammontare dei corrispettivi incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alla Società da parte degli stessi, al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi.

Ratei e risconti passivi

Si fornisce la movimentazione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	719	(719)	-
Totale ratei e risconti passivi	719	(719)	-

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	1.189.844	2.581.497	1.391.653
Altri ricavi e proventi	349.233	581.880	232.647
Totali	1.539.077	3.163.377	1.624.300

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 2.581.497, si riferisce principalmente ai ricavi realizzati dalla Società per lo svolgimento delle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti.

Tale voce include le seguenti componenti:

- *Service fee*, ossia i ricavi legati ai servizi prestati agli *host* da parte del Gruppo;
- *Cleaning fee*, ossia i ricavi legati ai servizi di pulizia e lavanderia degli appartamenti;
- *Maintenance fee*, ossia i ricavi legati al ribaltamento di costi di manutenzione sostenuti per conto degli *host*.

La voce altri ricavi, pari ad Euro 581.880, si riferisce principalmente alle commissioni di portale, ovvero alle commissioni corrisposte ai portali di prenotazione, le quali vengono riaddebitate al proprietario.

Il modello di business prevede l'incasso anticipato dei canoni di affitto dai guest, in seguito la Società corrisponde all'*host* i canoni al netto della *service fee*.

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	111.465	110.737	(728)
Per servizi	1.440.707	3.713.040	2.272.333
Per godimento di beni di terzi	64.651	36.686	(27.965)

Per il personale:			
a) salari e stipendi	186.848	378.619	191.771
b) oneri sociali	33.552	76.980	43.428
c) trattamento di fine rapporto	12.405	21.430	9.025
e) altri costi		18.244	18.244
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	62.089	211.597	149.508
b) immobilizzazioni materiali	1.949	2.822	873
Oneri diversi di gestione	63.237	131.964	68.727
Totali	1.976.903	4.702.119	2.725.216

La voce **per materie prime, sussidiarie e di consumo** include il costo sostenuto per la manutenzione di automezzi strumentali all'attività d'impresa (Euro 3.175), per l'acquisto di materiali e di consumo destinato all'igiene e alla pulizia degli appartenenti (Euro 10.752) e l'acquisto per materiali per la manutenzione e per la fornitura ed il corredo degli appartenenti (Euro 96.810).

La voce dei **costi per servizi** include i costi per le prestazioni ricevute che principalmente (i) i costi sostenuti direttamente per la pulizia, per l'allestimento e per la manutenzione degli appartamenti (Euro 977.167), (ii) il costo dei servizi resi dai collaboratori direttamente impiegati nelle attività operative (Euro 841.051), (iii) le commissioni dei portali di prenotazione (Euro 636.854), (iv) servizi di gestione degli immobili (Euro 568.772), (v) le spese di pubblicità e propaganda (Euro 322.245), (vi) i costi per le prestazioni e i servizi di carattere finanziario, commerciale, tecnico, legale ed amministrativo (Euro 217.101), (vii) gli emolumenti e i corrispettivi degli organi amministrativi e di controllo della società (Euro 54.932) e, per la quota residua, (viii) costi per altri servizi e prestazioni afferenti l'attività di impresa (Euro 94.918).

Con riferimento al **costo del personale**, si segnala che la voce comprende tutte le spese per il personale dipendente, ivi compresi i ratei di ferie e di mensilità aggiuntive, nonché i connessi oneri previdenziali, oltre all'accantonamento per il trattamento di fine rapporto e gli altri costi previsti contrattualmente.

Si riporta la composizione del personale e la sua movimentazione nel corso del 2019:

Organico	31.12.2018	31.12.2019	Variazione
Dirigenti	-	1	1
Impiegati	13	16	3
Totale impiegati	13	17	4

Gli **ammortamenti** sono stati calcolati secondo le modalità ed i criteri identificati nella sezione dedicata alle immobilizzazioni.

Il saldo degli **oneri diversi di gestione**, pari ad Euro 131.964, include imposte di bollo e registro, costi per abbonamenti, quote associative nonché sopravvenienze di carattere non ricorrente.

Proventi e oneri finanziari

Si rileva come gli **oneri finanziari** siano principalmente costituiti dagli interessi sul finanziamento Unicredit S.p.A. per complessivi Euro 1.991. La quota residua risulta riferibile a interessi passivi su conti corrente e per ravvedimenti.

L'importo netto dei **differenziali su cambi**, pari ad Euro 16.185.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie".

Descrizione	31.12.2018	variazione	31.12.2019
Svalutazioni:			
d) di strumenti finanziari derivati	-	619	619
Totali	-	619	619

La variazione di Euro 619 corrisponde del differenziale del *fair value* dello strumento derivato sottoscritto dalla Società contestualmente all'erogazione del finanziamento Unicredit.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2018	Variazione	31.12.2019
Imposte correnti	-	-	-
Imposte anticipate	-117.725	117.725	-
Totali	-117.725	117.725	-

Fiscalità differita

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee, nonché della perdita fiscale, generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Si rileva come nel contesto di generale incertezza derivante dalle condizioni congiunturali collegate all'emergenza sanitaria derivante dall'epidemia di COVID 19 non si è proceduto allo stanziamento di ulteriori attività per imposte anticipate, che qualora rilevate sarebbero state quantificate in complessivi Euro 312.242.

Nota integrativa, altre informazioni

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31 dicembre 2019.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	20.548	33.000

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi dell'art. 2427 n.16-bis del Codice Civile si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti alla società di revisione per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	12.000
Altri corrispettivi diversi dalla revisione legale	103.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	116.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-bis del Codice Civile, si segnala che nell'esercizio 2019 le operazioni effettuate con parti correlate sono state effettuate alle normali condizioni di mercato. In ogni caso nella tabella seguente vengono esposte le operazioni con parti correlate:

Voce	Soc. controll.	Soc. colleg.	Dirigenti	Altre parti corr.
Ricavi	1.347.924	-	-	-
Costi	455.00	-	-	34.450
Crediti	1.605.400	-	-	-
Debiti	2.101.835	-	-	13.650

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I dati gestionali relativi al primo trimestre 2020 evidenziano un'ulteriore crescita del portafoglio immobili, che ha superato le 1.000 unità distribuite in 50 località italiane gestite in esclusiva, in massima parte con la formula del *pacchetto FULL*, con un incremento nel trimestre di oltre 100 unità. I soggiorni gestiti da CleanBnB S.p.A e dalle se controllate nel primo trimestre del 2020 sono stati inoltre pari a 4.072, in crescita rispetto al primo trimestre del 2019.

Lo stato di emergenza epidemiologica da Virus COVID-19, manifestatosi a fine febbraio in alcune zone del Nord Italia e successivamente esteso a tutto il territorio nazionale, ha tuttavia comportato una improvvisa riduzione dei flussi di viaggiatori, e quindi anche dei soggiorni nelle strutture gestite da CleanBnB. A questo ha contribuito poi la normativa d'urgenza introdotta delle autorità nazionali e regionali, resasi necessaria per circoscrivere la diffusione del Virus tra la popolazione, attraverso restrizioni sempre più severe della mobilità privata e pubblica, parziali restrizioni alle attività produttive e di servizio, con la chiusura delle scuole di ogni ordine e grado.

Nell'ambito di tale contesto, che inevitabilmente determinerà una riduzione dei ricavi e dei flussi di cassa attesi, CleanBnB sta valutando tutte le misure straordinarie a sostegno delle imprese, contenute nel D.L. del 17 marzo 2020 n.18 (Decreto Cura Italia) e successive modifiche e integrazioni.

Al tempo stesso CleanBnB ha messo in atto una serie di misure volte a proteggere l'integrità del patrimonio immobiliare gestito, attivandosi per mettere in sicurezza gli immobili e approfittando del periodo per effettuare una serie di attività di manutenzione ordinaria.

Ai sensi della Legge 205/2018 comma 89 e relativo decreto attuativo del 23 aprile 2018 e successive modifiche è stata trasmessa nei termini di legge la richiesta del credito d'imposta per le PMI che si sono quotate in Borsa nel corso del 2019. La Legge prevede un credito d'imposta fino al 50% dei costi di consulenza sostenuti per la quotazione fino a un tetto massimo di Euro 500.000.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nei primi due mesi del 2020 il Gruppo ha continuato a registrare una crescita del volume d'affari, grazie alla strategia di ampliamento del portafoglio di immobili gestiti e di penetrazione sempre più capillare sul territorio.

Tuttavia, a causa dell'attuale situazione epidemiologica COVID- 19, a partire dal mese di marzo 2020 l'implementazione del piano industriale 2019-2025 ha cominciato a registrare un significativo rallentamento. Gli effetti economici causati dall'emergenza epidemiologica in essere, al momento, sono di difficile valutazione, ma comunque tali da poter affermare che gli obiettivi economici per l'esercizio 2020 di cui alle previsioni contenute nel documento di ammissione non siano conseguibili.

Al riguardo si segnala che la Società, in presenza di scostamenti rispetto alle previsioni del piano industriali, ha già dato avvio a una serie di misure finalizzate al mantenimento del proprio portafoglio immobiliare gestito, attraverso il contenimento di una serie di costi e la rimodulazione dell'offerta.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Signori Soci,

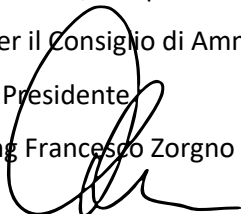
confidando di aver fornito un quadro sufficientemente chiaro ed esauriente sull'andamento della gestione nel corso dell'esercizio appena concluso, Vi invito ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2019 così come presentato, proponendovi di procedere alla copertura della perdita dell'esercizio di Euro 1.524.095, mediante l'utilizzo per pari importo delle riserve disponibili.

MILANO, 10 aprile 2020

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing Francesco Zorgno



Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto ZORGNO FRANCESCO, in qualità di Amministratore, consapevole delle responsabilità penali ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione, attesta, ai sensi dell'art.47 del medesimo decreto, la corrispondenza del documento informatico in formato XBRL contenente lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico, il Rendiconto Finanziario e la presente Nota integrativa a quelli conservati agli atti della società.

CLEANBNB S.P.A.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI PER L'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019 AI SENSI DEL 2429 C.C.

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale della CleanBnB S.p.A. (di seguito anche "Società") è stato nominato dall'assemblea dei soci del 10 aprile 2019, in occasione della trasformazione della società da Società a responsabilità limitata a Società per Azioni e la presente relazione, sotto il profilo temporale, si riferisce alle attività svolte dal Collegio successivamente alla sua nomina.

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di Legge e regolamentari vigenti in materia.

Giova preliminarmente ricordare che la Società il 22 luglio 2019 ha concluso, con esito positivo, il processo di quotazione delle Azioni e dei Warrant su segmento AIM Italia gestito da Borsa Italiana S.p.A.. Il prezzo di offerta delle azioni è stato fissato in Euro 2,00 per azione; il capitale della CleanBnB S.p.A. post *quotazione* è composto da n. 6.959.566 azioni ordinarie.

Il Collegio Sindacale ha ritenuto di aderire, almeno in questa fase, alle Norme di comportamento emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili applicabili per le società non quotate essendo la Società quotata dal 22 luglio 2019 sul mercato AIM.

La presente relazione è resa in relazione alle funzioni di vigilanza, essendo la revisione legale affidata alla società di Deloitte S.p.A.

VIGILANZA

Abbiamo vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato a tutte le adunanze dell'Assemblee dei soci e del Consiglio di Amministrazione svoltesi successivamente alla nomina e possiamo dare atto che esse si sono tenute nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento.

Siamo stati opportunamente informati dagli Amministratori, durante le verifiche periodiche ed anche tramite contatti e flussi informativi con i membri del Consiglio di

Amministrazione, sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, per quanto attiene soprattutto le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle sue controllate nel corso dell'esercizio, assicurandoci che le operazioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, ispirate a principi di razionalità economica e non manifestamente imprudenti o azzardate, in conflitto di interessi con la Società, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del Patrimonio Aziendale.

Abbiamo scambiato informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione

Abbiamo approfondito la nostra conoscenza della struttura organizzativa e funzionale della Società e del Gruppo e vigilato, per quanto di nostra competenza, sulla sua adeguatezza. Nel corso delle diverse occasioni di approfondimento abbiamo rilevato l'impegno della società a sostenere, anche dal punto organizzativo, la crescente complessità della struttura organizzativa mediante un adeguato aumento dei presidi per far fronte alla crescita dimensionale.

Abbiamo altresì vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione; a tale scopo abbiamo ottenuto informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dai consulenti incaricati dalla società di presidiare specifiche attività. Possiamo dare atto in questa sede dell'impegno profuso dalla società durante l'esercizio nell'accrescere e migliorare il livello di complessiva adeguatezza del sistema amministrativo - contabile al fine di fronteggiare la crescita dimensionale ed operativa. Considerato quanto precede e sulla base del lavoro svolto nonché sulla base delle informazioni acquisite nel confronto con il soggetto incaricato della revisione legale, non abbiamo osservazioni da formulare in questa sede.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio la Società ha dovuto fronteggiare gli impatti dell'emergenza COVID-19 diffusasi dalla fine del mese di febbraio e che ha interessato in maniera significativa il settore del turismo e quindi l'operatività della Società costringendola ad assumere iniziative a tutela dei lavoratori e dei collaboratori, nonché di messa in sicurezza dell'attività operativa.

Gli amministratori, nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione, si sono soffermati a descrivere gli effetti economici e finanziari attesi in capo alla Società rappresentando come, al momento, questi siano di "difficile valutazione, ma comunque tali da poter affermare che gli obiettivi economici per l'esercizio 2020 di cui alle previsioni contenute nel documento di ammissione non siano conseguibili". In tale pur difficile contesto e gli Amministratori hanno comunque effettuato alcune simulazioni di scenario economico e finanziario ritenendo in esito che per la Società, allo stato, sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale del Gruppo per tutto l'esercizio 2020.

Al presente Collegio non è pervenuta alcuna denuncia ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile.

Nel corso dell'esercizio abbiamo rilasciato il parere di nostra competenza e propedeutico alla nomina del revisore legale e, in data 8 maggio 2020, il Collegio ha rilasciato il proprio parere sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni in caso di aumento del capitale sociale con esclusione del diritto di opzione.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

BILANCIO D'ESERCIZIO E CONSOLIDATO

Abbiamo esaminato il bilancio di esercizio separato e consolidato chiuso al 31/12/2019, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Come infra menzionato, la revisione legale è affidata a Deloitte S.p.A. Il Collegio Sindacale ha periodicamente avuto scambi di informazione con i rappresentanti della società di revisione legale incaricata, Deloitte S.p.A., che hanno periodicamente illustrato i controlli eseguiti e i relativi esiti, la strategia di revisione nonché le questioni fondamentali incontrate nello svolgimento dell'attività. Con riferimento all'incarico affidato alla società di revisione si rinvia alle informazioni rese nelle loro relazioni annuali al Bilancio Consolidato ed al Bilancio di esercizio entrambe emesse in data 23 aprile 2020 e che non contengono rilievi, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

Il Collegio Sindacale ha quindi vigilato sull'impostazione generale del Bilancio sia separato che consolidato che chiudono rispettivamente con una perdita di € 1.524.095 (separato) e di € 1.522.394 (consolidato), sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio separato e consolidato, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2426 del Codice Civile, punto 5, abbiamo espresso il nostro consenso in relazione all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale del bilancio separato:

- di costi di impianto e ampliamento per Euro 895.683 con un saldo netto di bilancio di euro 834.530. La voce comprende l'ammontare dei costi sostenuti dalla Società nell'ambito dell'operazione di trasformazione della stessa da società a responsabilità limitata a società per azioni e quelli direttamente imputabili alle attività prodromiche al successivo processo di quotazione sul segmento AIM gestito da Borsa Italiana S.p.A. conclusosi con esito positivo in data 24 luglio 2019;



- i costi di sviluppo per Euro 353.165 con un saldo netto di bilancio di euro 581.505. La voce costi di sviluppo è composta dagli oneri sostenuti dalla Società, principalmente nel primo semestre dell'esercizio, in riferimento all'implementazione e all'integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura di CleanBnB S.p.A..

CONCLUSIONI

Il Collegio Sindacale, a conclusione del suo esame - considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal revisore legale dei conti contenute nell'apposita relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa – per quanto di propria competenza non rileva motivi ostativi alla proposta di approvazione del bilancio di esercizio separato al 31 dicembre 2019 formulata dal Consiglio di Amministrazione e della relativa proposta di copertura della perdita d'esercizio.

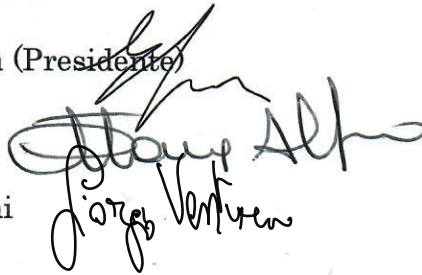
MILANO, il 23 aprile 2020

Il Collegio Sindacale

Edoardo Ginevra (Presidente)

Ottavia Alfano

Giorgio Venturini



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Agli Azionisti della CleanBnB S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo CleanBnB (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

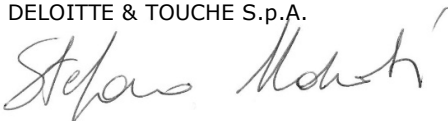
Gli Amministratori della CleanBnB S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Stefano Marnati

Socio

Milano, 23 aprile 2020