



**Gruppo CLEANBNB**

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

**Relazione annuale consolidata al 31 dicembre 2020**

## Le cariche sociali

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Francesco Zorgno – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Tatiana Skachko – Consigliere

Fabio Domenico Cannavale - Consigliere

Enrico Calabretta – Consigliere

Fabrizio Milano d’Aragona\* –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.*

*\* In data 6 agosto 2020, il Consiglio di Amministrazione ha proceduto a nominare per cooptazione il dott. Fabrizio Milano d’Aragona quale nuovo membro indipendente dell’organo amministrativo, in sostituzione della dott.ssa Roberta Dell’Apa, dimessasi dalla carica di Consigliere indipendente in data 22 giugno 2020 a seguito di impedimenti che non consentono alla stessa di proseguire a ricoprire la predetta carica.*

*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 2020

Signori Azionisti,

Vi presentiamo la situazione consolidata annuale del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2020, 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.

Come doverosa premessa al contenuto della Relazione, si rammenta che nel periodo in rassegna le attività della Società sono state fortemente condizionate dall’emergenza pandemica CoVid-19, che a partire dal mese di marzo 2020 ha comportato, per effetto delle misure restrittive e di *lockdown* disposte dalle autorità (a partire dal DPCM del 22.03.2020), una significativa limitazione dei flussi di spostamento e, di conseguenza, dei soggiorni in appartamento che sono alla base delle attività operative del Gruppo.

L’esercizio concluso al 31 dicembre 2020, con ricavi complessivi pari ad Euro **2.229.568** (con una contrazione del **-32%** rispetto al 2019, comunque contenuta rispetto alle medie di settore), riporta di conseguenza un risultato netto negativo di Euro 1.964.771, dopo aver imputato ammortamenti per Euro 127.539 e stornato crediti per imposte anticipate per Euro 139.881.

I dati annuali in termini di Ebitdae di Risultato Netto, peggiorativi rispetto al 31 dicembre 2019, risentono in particolare dell’impatto dei costi relativi al sostegno dello sviluppo, già programmati nel 2019 e affrontati soprattutto nel primo trimestre del 2020. A fronte del sostenimento di tali costi, che si sommano ai costi fissi di struttura della Società che nel 2019 aveva completato il processo di IPO su AIM Italia, non si sono d’altra parte realizzati gli attesi obiettivi di fatturato, a causa della imprevedibile contrazione del volume di affari legata all’emergenza pandemica e il conseguente peggioramento degli indicatori di redditività. Il fabbisogno di cassa è stato comunque sostenuto grazie alle risorse proprie della Società, attraverso un parziale assorbimento del saldo della Posizione Finanziaria Netta, senza necessità di ricorrere a ulteriori forme di indebitamento o di raccolta di capitale nel corso del 2020.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2020 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del 2020 CleanBnB ha registrato un’ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha superato **le 1.050 unità distribuite in 60 località** italiane, in massima parte con la formula del “pacchetto FULL”. Il **totale dei soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso del 2020 **è stato pari a 14.774** (in riduzione per effetto dell’emergenza pandemica rispetto ai 26.191 dell’anno 2019), con un incremento dell’84% nel secondo semestre del 2020 rispetto al primo semestre.

Si segnala altresì che i risultati del secondo semestre 2020 hanno visto ricavi in forte crescita: in dettaglio, nel secondo semestre i ricavi hanno raggiunto Euro 1.366 milioni contro il valore di Euro 0.864 milioni nel primo semestre. Nel corso dell’anno 2020 anche l’EBITDA è migliorato sensibilmente, passando da un valore

negativo di Euro 1.092 milioni nel primo semestre a un valore negativo di Euro 0.606 milioni registrato nel secondo semestre.

### 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 di breve e medio termine 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 Piazza Velasca n. 7/9, 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 2020 tali società hanno avuto 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.

Nel 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.

### Andamento della gestione

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

A fine 2020, il **flusso turistico mondiale**, secondo le previsioni di Enit (Osservatorio Turismo), avrebbe dovuto superare il miliardo e 500 milioni di arrivi, con un trend di continua crescita anche in Italia (+3,1%). A partire

da marzo 2020, però, il settore, come ben noto, si è trovato ad affrontare gli effetti improvvisi dell'emergenza sanitaria che ha coinvolto non solo l'industria dei viaggi e dei trasporti, ma anche i comparti dell'ospitalità e dell'accoglienza, con ricadute importanti su tutto l'indotto e l'economia dei territori di cui ancora non si conoscono l'entità e la durata complessiva. La stessa Enit ha stimato in -55% il flusso di pernottamenti turistici in Italia nel 2020 rispetto al 2019, con maggiore incidenza del calo di viaggiatori stranieri (-61%) rispetto al turismo domestico (-41%).

Anche il comparto degli appartamenti a uso turistico, che a partire dal 2015 ha registrato un boom di crescita della domanda e dell'offerta, nonché di capitali e investimenti, ha dovuto fare i conti con l'emergenza pandemica, viste le restrizioni agli spostamenti che hanno di fatto bloccato i viaggi a partire da metà marzo sino alla metà di maggio e che a fine anno, nonostante una significativa ripresa che ha segnato tutto il secondo e terzo trimestre dell'anno, non era ancora ritornata ai livelli prospettati nell'era pre-CoVid.

Tra i principali effetti collaterali alla pandemia, nel settore di riferimento dal Gruppo, si rileva che:

- il lockdown ha indotto una selezione significativa tra gli operatori di questo comparto, contribuendo a ridurre l'offerta di immobili sul mercato; questa situazione ha in ogni caso generato anche delle opportunità per CleanBnB, che a fine 2020 ha acquisito il portafoglio di immobili gestiti nelle città di Milano, Firenze e Roma da uno dei principali concorrenti (SweetGuest S.p.A.);
- un'importante quota del portafoglio immobiliare gestito da CleanBnB è stata temporaneamente dedicati ad **affitti più lunghi**, di durata normalmente compresa tra uno e sei mesi; inoltre molte seconde case sono state utilizzate dai proprietari per vacanze o *smartworking*, prevedendo però una estensione dei contratti di gestione di durata equivalente.
- le prenotazioni di case vacanza, che in Italia hanno subito una frenata anticipata rispetto ad altri paesi, hanno registrato già da giugno 2020 una ripresa importante e prodotto un volume d'affari che nel terzo trimestre del 2020, in alcune regioni, è stato addirittura superiore rispetto all'anno precedente.

Il mondo della ricettività tradizionale, in particolare quello alberghiero, che negli ultimi anni, aveva già subito l'impatto derivante dall'esplosione del fenomeno Airbnb, sta tuttora attraversando un periodo estremamente complesso:

- sono oltre 200.000 le strutture ricettive in Italia (di cui circa 30.000 quelle alberghiere), molte delle quali vetuste e appesantite da costi fissi di gestione che riducono ai minimi la redditività. Il processo di ammodernamento e riqualificazione precedentemente avviato è stato rallentato e in alcuni casi bloccato dalla pandemia.
- Federalberghi riferisce che nel periodo del *lockdown* circa il 95% delle strutture alberghiere ha dovuto sospendere le proprie attività a causa del calo della domanda, molti alberghi non hanno riaperto dopo l'emergenza pandemica della scorsa primavera e altri hanno deciso di non riaprire neanche a settembre. Sono a rischio di sopravvivenza, secondo le stime dell'Associazione, il 10% delle strutture alberghiere, soprattutto tra quelle di piccola e media dimensione che in Italia sono la maggioranza.
- Il turismo "business" con eventi e congressi cancellati o rimandati o digitalizzati si è annullato come anche i viaggi di gruppo, altra linfa vitale per il settore alberghiero.

Le difficoltà si sono ripercosse, per tutti gli operatori del turismo, soprattutto nelle grandi città mentre le località di mare, montagna, lago e in generale le destinazioni “all’aria aperta” hanno mantenuto un elevato livello di arrivi grazie, soprattutto, ai flussi turistici interni al Paese. Il turismo interno, infatti, e molto spesso di prossimità, è stata la principale risorsa dei mesi estivi e autunnali.

In questo contesto, appartamenti e case vacanza sono state una soluzione molto richiesta perché meglio rispondente alle esigenze di sicurezza e distanziamento sociale. Le prospettive per il comparto degli affitti brevi, meno legato al business travel e ai viaggi di gruppo rispetto agli hotel e che mediamente ha superato in positivo l’estate, sono comunque incoraggianti anche per i prossimi mesi che saranno ancora caratterizzati dalla prevalenza degli spostamenti interni, e pochi eventi e congressi in presenza.

### ***Andamento della gestione nei settori in cui opera la società***

Di conseguenza l’emergenza pandemica, solo in parte mitigata dalla parziale ripresa del secondo semestre 2020, ha comportato una generale contrazione delle attività nel periodo in rassegna, che si riflette nella riduzione dei ricavi complessivi passati da Euro 3.272.441 a Euro 2.266.824 (-32% rispetto al 2019).

CleanBnB ha conseguentemente preso in considerazione 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 sono consistite nella rimodulazione delle spese per acquisto di beni e servizi e nel ricorso parziale agli ammortizzatori sociali (CIG) per il personale dipendente.

In ogni caso CleanBnB 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. In data 8 maggio 2020 è stato inoltre approvato un *protocollo di valutazione del rischio biologico potenziale e non intenzionale da Coronavirus negli ambienti di lavoro*, contenente il dettaglio di tutte le misure di protezione degli ambienti e delle pratiche operative necessarie per riprendere secondo i massimi standard operativi le attività. Di conseguenza, a partire dalla metà del mese di maggio e contestualmente alla progressiva eliminazione delle restrizioni agli spostamenti, CleanBnB ha potuto riprendere le proprie attività senza necessità di ulteriori limitazioni operative, garantendo alla clientela le migliori condizioni di protezione. Anche grazie a queste misure, nessun caso di Sars- Cov-2 contratto nel corso delle attività professionali è stato accertato fino ad oggi tra il personale e i collaboratori di CleanBnB, né è emerso tra gli ospiti che hanno soggiornato negli appartamenti gestiti dal Gruppo.

In fase di *lockdown* il Gruppo ha altresì tempestivamente modificato le proprie politiche tariffarie e di cancellazione, rese più flessibili, estendendo inoltre la durata media dei soggiorni e utilizzando nuovi canali di prenotazione, in modo da intercettare maggiori flussi di viaggiatori. Si è prestata attenzione alle nuove tendenze di mercato, quali l’attenzione per i soggiorni di lungo termine, le richieste crescenti di spazi per smart working e famiglie, la preferenza di spazi unici con sistemi di self check-in, e il cosiddetto “turismo di

prossimità". I soggiorni entro i 500 km da casa, negli ultimi mesi, hanno infatti rappresentato quasi il 70% delle prenotazioni tramite piattaforme online.

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. Nonostante le restrizioni dovute all'emergenza pandemica il Gruppo ha comunque incrementato la propria quota di mercato rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente in termini di dimensioni del patrimonio immobiliare gestito. Il Gruppo al 31.12.2021 risultava operativo in oltre 60 diverse località sul territorio italiano con un portafoglio gestito superiore alle 1050 unità, in massima parte già avviate (circa il 15% in più rispetto alla fine del 2019).

Per quanto riguarda l'aspetto organizzativo, l'esercizio è stato caratterizzato soprattutto da attività di pianificazione e riorganizzazione operativa, nell'ottica di migliorare la redditività e l'efficienza della gestione. In particolare, il Gruppo si è concentrato sulla riduzione dei principali costi operativi ricorrenti legati alla gestione degli ospiti e degli immobili in ciascuna località coperta dal servizio CleanBnB, puntando al perseguimento della massima efficienza in previsione della graduale ripartenza dei soggiorni nel secondo semestre dell'anno. In quest'ottica, gran parte dei costi fissi operativi ricorrenti è stata rimodulata in costo completamente variabile. Per tutto il periodo in questione si è anche provveduto a un'attenta azione di contenimento dei costi fissi, limitando o sospendendo le attività non essenziali e rimandando piani di investimento non strettamente funzionali al regolare svolgimento delle attività. CleanBnB ha inoltre esaminato e, laddove ve ne fosse la possibilità, messo in atto tutte le misure che il legislatore ha messo a disposizione delle aziende per far fronte all'emergenza pandemica. Tra queste misure si segnalano il ricorso agli ammortizzatori sociali, la posticipazione di determinate scadenze fiscali, l'accesso a misure agevolative e contributi di varia natura.

Il ridotto volume d'affari, per quanto gradualmente bilanciato dalle iniziative sopra citate volta a contenere i costi e migliorare l'efficienza operativa, ha inevitabilmente comportato un risultato netto dell'esercizio (negativo per Euro 1.964.771) peggiorativo rispetto all'anno precedente. Questo dato risente inoltre del fatto che, in considerazione alle incertezze determinate dall'emergenza pandemica, in ottemperanza al principio contabile Oic 25, par 41, nel rispetto del principio della prudenza si è preferito svalutare le imposte anticipate iscritte nell'esercizio 2018, per complessivi Euro 139.881, diversamente da quanto previsto nel piano, rimandando la valutazione agli esercizi successivi.

### **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.

<b>Indicatori Economici</b>		
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Valore della produzione	2.229.569	3.272.441
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(1.697.990)	(1.277.396)
Risultato operativo (EBIT)	(1.825.529)	(1.494.210)
Risultato netto	(1.964.771)	(1.522.394)
<b>Indicatori Patrimoniali</b>		
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Attivo fisso	1.421.193	1.441.658
Patrimonio netto	779.144	2.757.069
Posizione finanziaria netta	(830.839)	(3.009.216)

#### Principali dati economici consolidati

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

<b>Conto economico riclassificato</b>		
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Ricavi caratteristici	1.659.960	2.798.990
Altri ricavi	569.609	473.452
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>2.229.569</b>	<b>3.272.441</b>
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(89.197)	(110.884)
Costi per servizi	(2.882.122)	(3.470.342)
Costi per godimento beni di terzi	(181.736)	(58.606)
Costi per il personale	(578.288)	(731.841)
Oneri diversi di gestione	(196.795)	(177.545)
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>(3.928.138)</b>	<b>(4.549.218)</b>
<b>Risultato operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>(1.698.569)</b>	<b>(1.276.777)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(127.539)	(216.814)
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>(1.826.108)</b>	<b>(1.493.591)</b>
Altri proventi finanziari	14.668	17.295
Interessi e altri oneri finanziari	(26.353)	(5.092)
Rettifiche di valore	579	(619)
<b>Risultato Ante Imposte</b>	<b>(1.837.214)</b>	<b>(1.482.007)</b>
Imposte	(127.557)	(40.387)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(1.964.771)</b>	<b>(1.522.394)</b>

### Principali dati patrimoniali consolidati

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

<b>Stato patrimoniale riclassificato</b>		
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Immobilizzazioni immateriali	1.405.602	1.426.389

Immobilizzazioni materiali	13.041	12.719
Immobilizzazioni finanziarie	2.550	2.550
<b>Attivo Fisso</b>	<b>1.421.193</b>	<b>1.441.658</b>
Crediti verso clienti	52.958	527.617
Crediti tributari	305.533	151.645
Crediti diversi	137.607	175.818
Ratei e risconti attivi	16.407	19.185
<b>Attività correnti</b>	<b>512.505</b>	<b>874.265</b>
Debiti verso fornitori	902.720	820.999
Debiti tributari	96.011	369.551
Debiti verso istituti previdenziali	4.229	28.854
Debiti diversi	561.064	1.315.140
Ratei e risconti passivi	342.461	4.645
<b>Passività correnti</b>	<b>1.906.485</b>	<b>2.539.189</b>
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>(1.393.980)</b>	<b>(1.664.924)</b>
Trattamento di Fine Rapporto	78.908	43.869
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>(51.695)</b>	<b>(267.135)</b>
Posizione Finanziaria Netta	(830.839)	(3.009.216)
Patrimonio Netto	779.144	2.742.081
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(51.695)</b>	<b>(267.135)</b>

### Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2020 (in Euro):

Posizione finanziaria netta		31/12/2020	31/12/2019
A	Cassa	(44.174)	(33.458)
B	Depositi bancari	(166.701)	(533.639)

C	Titoli titoli iscritti nell'attivo circolante	(2.891.127)	(2.692.738)
<b>D</b>	<b>Liquidità (A + B + C)</b>	<b>(3.102.002)</b>	<b>(3.259.835)</b>
<b>E</b>	<b>Crediti finanziari</b>	-	-
F	Debiti bancari correnti	2.071.355	74.597
G	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
H	Altri debiti finanziari correnti	-	-
<b>I</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (F + G + H)</b>	<b>2.071.355</b>	<b>74.597</b>
<b>J</b>	<b>Posizione finanziaria netta corrente (I + E + D)</b>	<b>(1.030.647)</b>	<b>(3.185.238)</b>
K	Debiti bancari non correnti	199.807	176.022
L	Obbligazioni emesse	-	-
M	Altri debiti finanziari non correnti	-	-
<b>N</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (K + L + M)</b>	<b>199.807</b>	<b>176.022</b>
<b>O</b>	<b>Posizione finanziaria netta corrente (J + N)</b>	<b>(830.840)</b>	<b>(3.009.216)</b>

### 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	31.12.2019	Variazione	31.12.2020
a) Attività a breve			
Depositi bancari	(523.088)	361.218	(161.870)
Danaro ed altri valori in cassa	(33.458)	(10.716)	(44.174)
Azioni ed obbligazioni non immob.	(2.692.738)	(198.389)	(2.891.127)
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE E TITOLI DELL'ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>(3.249.284)</b>	<b>152.113</b>	<b>(3.097.171)</b>
b) Passività a breve			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	73.978	1.997.337	2.071.315
<b>DEBITI FINANZIARI A BREVE TERMINE</b>	<b>73.978</b>	<b>1.997.337</b>	<b>2.071.315</b>

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI BREVE PERIODO</b>	<b>(3.175.306)</b>	<b>2.149.450</b>	<b>(1.025.856)</b>
d) Passività di medio/lungo termine			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	176.022	23.785	199.807
TOTALE PASSIVITA' DI MEDIO/LUNGO TERMINE	176.022	23.785	199.807
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA DI MEDIO E LUNGO TERMINE	176.022	23.785	199.807
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>(2.999.284)</b>	<b>2.173.235</b>	<b>(826.049)</b>

### Conto economico riepilogativo (in Euro)

Descrizione	31.12.2019	31.12.2020
Ricavi della gestione caratteristica	2.581.497	1.648.547
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	110.737	88.347
Costi per servizi e godimento beni di terzi	3.749.726	3.211.309
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>(1.278.966)</b>	<b>(1.651.109)</b>
Ricavi della gestione accessoria	581.880	493.785
Costo del lavoro	495.273	358.723
Altri costi operativi	131.964	68.149
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>(1.324.323)</b>	<b>(1.584.196)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	214.419	126.677
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>(1.538.742)</b>	<b>(1.710.873)</b>
Proventi e (oneri) finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	14.647	(10.755)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(1.524.095)</b>	<b>(1.721.628)</b>
Imposte sul reddito	-	(139.881)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(1.524.095)</b>	<b>(1.861.509)</b>

### 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:

<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Acquisizioni 2020</b>	<b>Acquisizioni 2019</b>
Costi di impianto e di ampliamento	-	895.683
Costi di sviluppo	105.510	353.165
Concessioni, licenze e marchi	-	900
Immobilizzazioni in corso	-	-
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>105.510</b>	<b>1.249.748</b>
Attrezzature elettroniche	-	-
Autovetture	-	-
Altri beni	-	6.143
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>-</b>	<b>6.143</b>

Per la descrizione relativa agli investimenti realizzati nel periodo, si rimanda a quanto descritto nella Nota integrativa alla situazione consolidata al 31 dicembre 2020.

### Attività di sviluppo

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

Le attività di sviluppo nel periodo in esame sono state in massima parte sospese, e sostenute dal Gruppo essenzialmente in riferimento alle integrazioni di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società resi strettamente necessari per effetto dei mutati scenari di mercato. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo ha interessato soprattutto lo sviluppo del nuovo filone di attività relativo alla gestione delle locazioni di medio periodo (di norma tra uno e sei mesi), sia sul fronte dell'individuazione di ospiti, che di quello di gestione della parte contrattuale e amministrativa.

L'attività di ricerca e sviluppo è stata inoltre indirizzata, per tutta la durata dell'esercizio, alle attività di salvaguardia del portafoglio gestito tramite 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 simili negoziati sul mercato. La Capogruppo, al fine di massimizzare il rendimento della liquidità eccedente il proprio fabbisogno corrente, ha investito detta liquidità in una gestione patrimoniale che effettua investimenti in strumenti finanziari prontamente liquidabili il cui rendimento è influenzato dalle variazioni del prezzo di mercato di tali strumenti finanziari. La Capogruppo ritiene che tale rischio possa manifestarsi nella circostanza in cui emerga un fabbisogno di liquidità tale da rendersi necessario lo smobilizzo degli investimenti. Con riferimento a tale rischio, la Capogruppo, ha tuttavia in essere delle linee di credito che le consentono di mitigare oltre il rischio di liquidità, anche l'eventuale rischio di prezzo ad esso associato.

### **Rischio di liquidità**

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

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

Inoltre si segnala che:

- 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 2021 evidenziano una sostanziale tenuta della dimensione del portafoglio di immobili gestiti da CleanBnB, nonostante il periodo di bassa stagione l'avvio dell'operatività in 10 nuove località, prevalentemente a carattere stagionale, con il modello di gestione a costo completamente variabile.

I soggiorni gestiti da CleanBnB nel primo trimestre del 2021 sono stati inoltre pari 2.296, in progressiva crescita rispetto agli ultimi mesi del 2020. Il perdurare dello stato di emergenza da CoVid-19, e le misure restrittive attualmente in atto sull'intero territorio nazionale stanno avendo un significativo impatto sulle attività della società, ma in un contesto di graduale ripartenza molto diverso dallo stato di *lockdown* generalizzato dello stesso periodo del 2020.

Si segnala altresì che nel primo trimestre del 2021 la Società ha negoziato una nuova linea di finanziamento da 1.000.000 Euro con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Società, che risultava già erogata alla data del 31 marzo 2021.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

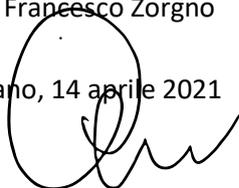
Pur in un contesto di graduale ripartenza delle attività, e nell'ambito di misure restrittive più leggere rispetto a quelle di marzo/aprile 2020, gli effetti economici causati dal perdurare dell'emergenza epidemiologica sono ancora di difficile valutazione. In ogni caso, al fine di fornire al mercato 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 resta comunque particolarmente attenta all'evoluzione del mercato di riferimento, e in tal senso proseguirà l'opera di ampliamento della propria offerta al settore degli affitti tradizionali di media/lunga durata, e delle compravendite immobiliari nel settore residenziale. Al tempo stesso la Società seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo, non escludendo in tal senso possibili interventi sul capitale o altre operazioni di acquisizione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

Milano, 14 aprile 2021





**Gruppo CLEANBNB**

**Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020**

## STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2020	31/12/2019
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	768.783	835.431
2) costi di sviluppo	634.907	589.004
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.912	1.954
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	1.405.602	1.426.389
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	-	7.661
4) altri beni	13.041	5.058
Totale immobilizzazioni materiali	13.041	12.719
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate		
d-bis) altre imprese	1.500	1.500
2) crediti		
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.050	1.050
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	2.550	2.550
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.421.193</b>	<b>1.441.658</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	52.958	527.617
5-bis) crediti tributari	305.533	151.645
5-ter) Crediti per imposte anticipate	-	139.881
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	137.607	35.937
Totale crediti	496.098	855.080
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	2.891.127	2.692.738
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	166.701	533.639
3) danaro e valori in cassa	44.174	33.458
Totale disponibilità liquide	210.875	567.097
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>3.598.100</b>	<b>4.114.915</b>

1) Risconti attivi	8.763	19.185
2) Ratei attivi	7.644	-
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>16.407</b>	<b>19.185</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>5.035.700</b>	<b>5.575.758</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	69.604	69.596
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.880.859	4.403.130
VI – Altre riserve	1	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(206.549)	(208.250)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.964.771)	(1.522.394)
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>779.144</b>	<b>2.742.081</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) strumenti finanziari derivati passivi	40	619
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>40</b>	<b>619</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>78.908</b>	<b>43.869</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	2.071.315	73.978
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	199.807	176.022
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	88.366	266
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	902.720	820.733
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	96.011	369.551
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	4.229	28.854
14) altri debiti	472.699	1.315.140
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>3.835.147</b>	<b>2.784.544</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>342.461</b>	<b>4.645</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>5.035.700</b>	<b>5.575.758</b>

## CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2020	31/12/2019
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.659.960	2.798.990
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	569.609	473.452
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>2.229.569</b>	<b>3.272.441</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	89.197	110.884
7) Per servizi	2.882.122	3.470.342
8) Per godimento di beni di terzi	181.736	58.606
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	418.817	562.377
b) oneri sociali	107.905	118.936
c) trattamento di fine rapporto	46.631	32.284
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	4.935	18.244
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>578.288</b>	<b>731.841</b>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	126.298	213.992
b) ammortamento immobilizzi materiali	1.241	2.822
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>127.539</b>	<b>216.814</b>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	196.795	177.545
<b>Totale costi di produzione (B)</b>	<b>4.055.677</b>	<b>4.766.032</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(1.826.108)</b>	<b>(1.493.591)</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		

16) Altri proventi finanziari		
d) altri proventi diversi dai precedenti		
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	14.674	1.110
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	26.353	5.092
17-bis) Utile e perdite su cambi	(6)	16.185
<b>Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)</b>	<b>(11.685)</b>	<b>12.203</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		
18) Rivalutazioni		
d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati	579	-
19) Svalutazioni		
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati	-	619
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)</b>	<b>(1.837.214)</b>	<b>(1.482.007)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
a) Imposte correnti	(3.796)	(39.929)
a) Imposte correnti	-	(458)
b) Imposte relative a esercizi precedenti	16.120	-
d) Imposte anticipate	(139.881)	-
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>(127.557)</b>	<b>(40.387)</b>
<b>21) Utile/(Perdita) d'esercizio</b>	<b>(1.964.771)</b>	<b>(1.522.394)</b>
<b>Utile d'esercizio di Gruppo</b>	<b>-1.964.771</b>	<b>-1.522.394</b>
<b>Utile d'esercizio di terzi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31/12/2020	31/12/2019
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.964.771)	(1.522.394)
Imposte sul reddito	127.557	40.387
Interessi passivi/(attivi)	11.322	3.982
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(1.825.892)</b>	<b>(1.478.025)</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	619
Ammortamenti delle immobilizzazioni	127.538	216.814
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	46.052	27.817
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	173.590	245.250
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(1.652.302)</b>	<b>(1.232.775)</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	474.659	(307.789)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	81.987	512.279
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	10.422	(16.955)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	337.816	3.926
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.295.735)	961.914
Totale variazioni del capitale circolante netto	(390.851)	1.153.375
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(2.043.153)</b>	<b>(79.400)</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	7.088	1.110
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
(Utilizzo dei fondi)	(11.592)	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	-
Totale altre rettifiche	(4.504)	1.110
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(2.047.657)</b>	<b>(78.290)</b>
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.563)	(6.144)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(105.511)	(1.219.148)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(2.175)
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	129.811	-
(Investimenti)	(351.672)	(2.692.738)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(328.935)</b>	<b>(3.920.205)</b>
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		

Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.018.540	250.000
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.831	3.869.909
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>2.020.371</b>	<b>4.119.909</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(356.222)</b>	<b>121.414</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	533.639	431.451
Danaro e valori in cassa	33.458	14.232
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>567.097</b>	<b>445.683</b>
<b>Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento</b>		
Disponibilità liquide a fine esercizio Depositi bancari e postali		
	166.701	533.639
Danaro e valori in cassa	44.174	33.458
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>210.875</b>	<b>567.097</b>

## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020**

### **Premessa**

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2020 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.

### **Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale**

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2020, che evidenzia una perdita d’esercizio pari a Euro 1.964.771 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 779.144, è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte.

Nonostante l’insorgere dell’emergenza epidemiologica da COVID-19 in alcune zone del Nord Italia, già a partire dalla fine di febbraio e, successivamente, in tutto il territorio nazionale, i dati gestionali relativi ai primi tre mesi del 2020 hanno comunque evidenziato una crescita sostanziale delle attività del Gruppo rispetto allo stesso periodo del 2019. Lo stato di emergenza ha tuttavia comportato un’improvvisa riduzione dei flussi di viaggiatori, e quindi anche dei soggiorni nelle strutture gestite da CleanBnB, soprattutto a partire dal mese di marzo e fino alla fine del semestre. Questo calo è stato determinato essenzialmente dalla 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 si è inevitabilmente determinata una riduzione dei ricavi e dei flussi di cassa attesi.

Il terzo trimestre del 2020, coinciso con l’avvio della stagione turistica e l’alleggerimento delle restrizioni introdotte in fase di lockdown, ha portato un brusco cambio di tendenza, con un rapido riavvio delle attività e un netto incremento del numero di soggiorni, che nel trimestre è stato confrontabile con quello dello stesso periodo dell’esercizio 2019. Questa tendenza è proseguita anche nell’ultimo trimestre fino al mese di ottobre, anche in presenza della naturale flessione di bassa stagione, che si è fatta più marcata a partire dal mese di novembre quando sono state reintrodotte una serie di misure di sicurezza per fronteggiare la cosiddetta “seconda ondata” dell’emergenza pandemica, comunque meno restrittive rispetto al lockdown di marzo-aprile 2020.

La ripresa del flusso di viaggiatori ha in ogni caso consentito un netto miglioramento del numero di soggiorni nel secondo semestre del 2020 rispetto al primo semestre (+84%), portando il totale dei soggiorni gestiti da CleanBnB nel corso del 2020 a 14.774, comunque in riduzione rispetto ai 26.191 dell'anno 2019.

In tale contesto ritenuto ad oggi incerto e caratterizzato dalla difficoltà di prevedere con ragionevole certezza un ritorno alla normalità, gli Amministratori nell'elaborazione delle previsioni per l'anno 2021, accanto allo scenario di riferimento (*base case*), hanno predisposto altresì una simulazione più sfavorevole (*worst case*) che ipotizza invece gli effetti di una riduzione dell'attività operativa a seconda del protrarsi, nel corso dell'anno, delle misure restrittive considerando solamente gli elementi ad oggi ritenuti certi o altamente probabili in termini di contenimento dei costi.

In particolare nello scenario base, si prevede un graduale incremento delle attività, pur considerando gli effetti di stagionalità, già a partire dai mesi estivi per poi protrarsi anche nel periodo autunnale, raggiungendo così un totale di soggiorni gestiti paragonabili a quelli avuti nell'esercizio 2019; invece il *worst case*, include gli effetti derivanti dall'impossibilità di riprendere l'attività prima della fine dell'esercizio 2020 e un livello di soggiorni equivalente a quelli gestiti nel 2020.

Entrambi i casi sono basati su un'analisi dei principali dati gestionali della Società e del Gruppo riferiti all'anno 2020, proiettati sull'anno corrente ipotizzando un andamento del business 2021 ancora condizionato dall'emergenza pandemica, ma in misura non peggiorativa rispetto all'impatto del CoVid-19 sul business CleanBnB registrato nel 2020. Questa ipotesi si fonda su una serie di fattori già accertati o comunque in fase di consolidamento, quali:

- (i) progressivo alleggerimento dell'emergenza per effetto delle campagne vaccinali, già in corso alla data di redazione di questo documento;
- (ii) maggiore preparazione della popolazione a fronteggiare l'emergenza e generale rispetto delle misure di sicurezza indicate dalle autorità negli ultimi 12 mesi;
- (iii) affermata percezione del turismo in appartamento come più sicuro da parte dei viaggiatori, anche considerando la crisi generalizzata del comparto alberghiero tradizionale;
- (iv) analisi della normativa corrente che non pone limitazioni agli spostamenti per attività di lavoro e per altri motivi essenziali, e non pone limitazioni di legge alle attività produttive come quella di CleanBnB;
- (v) andamento storico della curva dei flussi delle prenotazioni con significativo incremento nel periodo estivo del 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.

Il fabbisogno di cassa del Gruppo di cui la Società fa parte per l'esercizio 2021 previsto per il caso base, potrà essere fronteggiato dai flussi di cassa della gestione operativa e per la restante parte dalla cassa disponibile, nonché dalle linee di credito in essere. A riguardo gli Amministratori precisano che nei primi mesi del 2021 hanno ottenuto un finanziamento da Banca Progetto per Euro 1 milione.

Per il *worst case* invece, il fabbisogno di cassa per l'esercizio 2021, potrà essere fronteggiato ricorrendo da

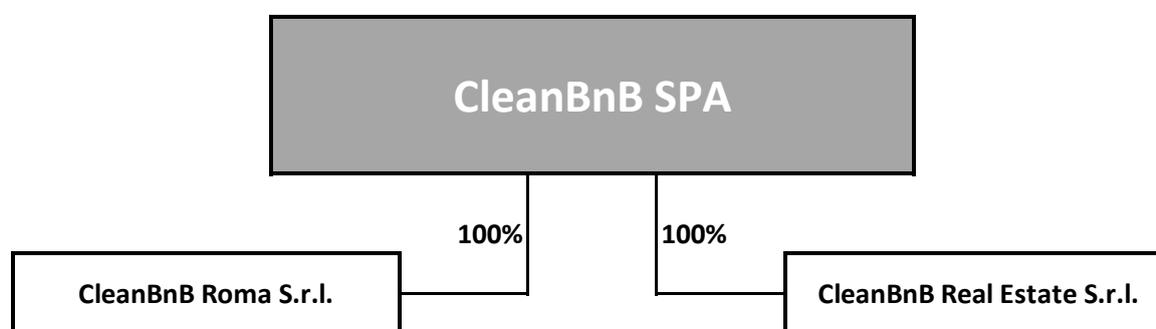
un lato ad un maggior utilizzo delle leve per il contenimento dei costi variabili, come sopra esposto, dall'altro dalla cassa disponibile nonché dal finanziamento.

Alla luce degli scenari sopra esposti, pur in presenza delle incertezze sopra delineate e legate al protrarsi degli effetti della crisi pandemica da COVID-19 sulla mobilità delle persone, gli Amministratori ritengono che in entrambi gli scenari sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per tutto l'esercizio 2021.

Al contempo con riferimento alla capacità della Capogruppo di mantenere i requisiti patrimoniali richiesti dalla legge, tenuto conto che in entrambi gli scenari non sussistono ancora le condizioni per raggiungere un risultato di pareggio, la Capogruppo farà ricorso alle norme in tema di sospensione di riduzione del capitale secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 266, L. 30 dicembre 2020, n. 178, in sostituzione dell'art. 6 del d.l. 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla legge 5 giugno 2020, n. 40 (c.d. Decreto "Liquidità"), valutando con attenzione possibili interventi sul capitale non escludendo in tal senso eventuali opportunità di aggregazione tra operatori.

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 2020, data di riferimento del presente bilancio:



## Area di consolidamento

---

Il Bilancio Consolidato del Gruppo, comprende il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 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 2019.

### **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 2020 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 2020 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 2020.

## **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.

Come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione, nonché nei paragrafi introduttivi della presente nota integrativa, l'operatività del Gruppo ha risentito particolarmente degli effetti dell'epidemia COVID-19 che, a partire dal mese di febbraio 2020, ha determinato una significativa contrazione del numero dei soggiorni gestiti e, conseguentemente, di tutte le attività ad essi correlate. In considerazione degli effetti della pandemia sull'operatività di Clean BnB, anche ai sensi della facoltà di deroga introdotta dalla Legge 126/2020 di conversione con modificazioni dal D.L. 104/2020, le società appartenenti al Gruppo hanno ridotto la quota di ammortamento da imputare al conto economico, per il solo esercizio in corso al 31 dicembre 2020, delle immobilizzazioni appartenenti alle voci "Costi di impianto e ampliamento" e "Costi di sviluppo".

Nella determinazione della percentuale di riduzione degli ammortamenti dell'esercizio, si è tenuto conto della contrazione del numero di soggiorni gestiti dal Gruppo rispetto a quelli previsti dal Piano Industriale predisposto nel 2019 nell'ambito del progetto di quotazione all'AIM. La variazione negativa del numero di soggiorni rispetto a quelli previsti dal Piano Industriale ben si presta, come indicatore di carattere gestionale, a rappresentare il minor utilizzo dei fattori produttivi del Gruppo determinato direttamente dagli effetti della pandemia e dei conseguenti provvedimenti restrittivi.

Ciò premesso si rileva che tale riduzione è stata determinata nella misura del 64%. Conseguentemente per l'anno 2020 le aliquote di ammortamento sono state corrispondentemente ridotte, per il periodo 2020, come illustrato nella seguente tabella.

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Costi di impianto e ampliamento	7,20%
Costi di sviluppo	7,20%

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 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%

Analogamente a quanto riportato per le immobilizzazioni immateriali, in considerazione degli effetti della pandemia sull'operatività di Clean BnB, anche ai sensi della facoltà di deroga introdotta dalla Legge 126/2020 di conversione con modificazioni dal D.L. 104/2020, la Società ha sospeso parzialmente la quota di ammortamento da imputare al conto economico, per il solo esercizio in corso al 31 dicembre 2020, delle immobilizzazioni appartenenti alle voci "Altri beni".

Tale riduzione è stata determinata nella misura del 64%. Conseguentemente per l'anno 2020 le aliquote di ammortamento sono:

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Altri beni	7,20%

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.

### Effetti contabili sospensione ammortamenti

Di seguito sono riassunte le variazioni alle voci interessate dalla variazione dello stanziamento degli ammortamenti:

Voce	Prospetto	Variazione	Importo
Immobilizzazioni immateriali	Stato patrimoniale	maggiore attivo	228.120
Immobilizzazioni materiali	Stato patrimoniale	maggiore attivo	2.278
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	Conto economico	minor costo	-228.120
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	Conto economico	minor costo	-2.278
Imposte differite	Conto economico	maggiore costo	-
Risultato di esercizio	Conto economico e Stato patrimoniale	maggiore utile / minore perdita	-230.398

Come riportato nella tabella sopra esposta, qualora le società del gruppo non si fossero avvalse della deroga alla sospensione degli ammortamenti si sarebbero operati maggiori ammortamenti per Euro 230.398. L'effetto sul risultato e, conseguentemente, sul patrimonio netto sarebbe stato, in assenza di fiscalità differita, pari ad Euro 230.398.

### **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.

## Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

### ATTIVO IMMOBILIZZATO

#### Immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di amplia.to	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>24.897</b>	<b>364.580</b>	<b>1.156</b>	<b>390.633</b>
Costo	925.678	784.118	2.100	<b>1.711.896</b>
F.do ammortamento	90.247	195.114	146	<b>285.507</b>
<b>Variazione dell'area di consolidamento</b>	<b>835.431</b>	<b>589.004</b>	<b>1.954</b>	<b>1.426.389</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				<b>0</b>
Incrementi/decrementi per acquisizioni	0	105.511	0	<b>105.511</b>
Ammortamento dell'esercizio	66.649	59.608	42	<b>126.299</b>
Totale variazioni	66.649	165.119	42	<b>231.810</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	925.678	889.629	2.100	<b>1.817.407</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	156.895	254.722	188	<b>411.805</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>768.783</b>	<b>634.907</b>	<b>1.912</b>	<b>1.405.602</b>

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.

Salvo quanto indicato nel paragrafo relativo ai criteri di redazione con riferimento alle immobilizzazioni i costi classificati all'interno della voce sono ammortizzati lungo un periodo di 5 anni.

Le attività di sviluppo nel periodo in esame sono state in parte sospese, e sostenute dal Gruppo essenzialmente in riferimento alle integrazioni di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società resisi strettamente necessari per effetto dei mutati scenari di mercato. L'ambito applicativo di tali attività ha interessato soprattutto lo sviluppo del nuovo filone di attività relativo alla gestione delle locazioni

di medio periodo (di norma tra uno e sei mesi), sia sul fronte dell'individuazione di ospiti, che di quello di gestione della parte contrattuale e amministrativa.

L'attività di ricerca e sviluppo è stata inoltre indirizzata, per tutta la durata dell'esercizio, alle attività di salvaguardia del portafoglio gestito tramite attività di *digital marketing* con la piattaforma di gestione, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (*Search Engine Marketing*).

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	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	31.12.2020
Altri beni	12.719	1.563	1.241	13.041
<b>Totali</b>	<b>12.719</b>	<b>1.563</b>	<b>1.241</b>	<b>13.041</b>

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
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	17.661	<b>17.661</b>
F.do ammortamento	4.942	<b>4.942</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>12.719</b>	<b>12.719</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi/decrementi per acquisizioni	1.563	<b>1.563</b>
Ammortamento dell'esercizio	1.241	<b>1.241</b>
Totale variazioni	<b>322</b>	<b>322</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	19.224	<b>19.224</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.183	<b>6.183</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>13.041</b>	<b>13.041</b>

## **Immobilizzazioni finanziarie**

### ***Partecipazioni in altre imprese***

Il saldo delle partecipazioni in altre imprese, pari ad Euro 1.500, 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 2020 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

### **Crediti verso clienti**

Al 31 dicembre 2020, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 52.958 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 305.533, si riferiscono principalmente all'importo residuo del credito d'imposta maturato in riferimento alle spese sostenute nel corso del processo di quotazione avvenuto nel corso del 2019 (Euro 137.193), a crediti IVA maturati al termine dell'esercizio in relazione alle attività operative condotte dalle società del Gruppo (141.898), il saldo include inoltre in via residuale ritenute erariali sugli interessi bancari maturati sui depositi, nonché acconti versati a titolo di imposta IRES e IRAP dalle società appartenenti al gruppo.

### **Crediti per imposte anticipate**

I crediti per imposte anticipate al 31 dicembre 2019 risultavano essere pari ad Euro 139.881 e si erano originati principalmente per effetto della perdita fiscale riportabile rilevata alla conclusione dell'negli esercizi precedenti ed imputabili principalmente alla Capogruppo.

Si rileva come, permanendo un 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, nonché in considerazione di un approccio maggiormente prudentiale dato, si è provveduto all'eliminazione dell'intero ammontare delle imposte anticipate riportate

dai periodi precedenti, rimandando agli esercizi successivi ogni valutazione circa la loro ricostituzione.

### Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 137.607 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 79.048, da crediti di natura previdenziale originati dal ricorso alla cassa integrazione;
- Euro 40.380 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui la Società svolge le proprie attività;
- Euro 18.179 per crediti diversi di cui Euro 12.029 relativi ad anticipi corrisposti a fornitori con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del 2021

Si rileva inoltre che tutti i crediti iscritti nell'attivo circolante sono verso soggetti nazionali.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	31.12.2019	Variazioni nell'esercizio	31.12.2020
Altri titoli non immobilizzati	2.692.738	198.389	2.891.127
<b>Totale</b>	<b>2.692.738</b>	<b>198.389</b>	<b>2.891.127</b>

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 altresì che nel generale contesto congiunturale che ha caratterizzato 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. Già a partire dal mese di aprile 2020 si è comunque assistito ad un'inversione di tendenza che ha consentito di recuperare nel complesso il valore dell'intero portafoglio. Alla data del 31 dicembre 2020 il valore di mercato dei titoli risultava complessivamente superiore rispetto al valore di iscrizione in bilancio, mentre non risultano perdite significative di valore successive alla chiusura dell'esercizio.

L'incremento di valore della posta risulta principalmente riconducibile ai maggiori impieghi netti di liquidità nel portafoglio titoli.

### Disponibilità liquide

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>variazioni dell'esercizio</b>	<b>31.12.2020</b>
Depositi bancari e postali	533.639	-366.938	166.701
Denaro e valori in cassa	33.458	10.716	44.174
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>567.097</b>	<b>-356.222</b>	<b>210.875</b>

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 8.763, includono principalmente la quota di competenza dell'esercizio successivo di spese assicurative (Euro 2.784), per locazioni (Euro 977) e altre spese per canoni su servizi amministrativi, finanziari e per abbonamenti (Euro 5.002).

I ratei attivi, pari ad Euro 7.644, sono esclusivamente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2020.

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

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

Voce	Valore di inizio periodo	Destinazione ris. anno prec.	Aumento di capitale	Risultato del periodo	Valore di fine periodo
Capitale	69.596	-	8	-	69.604
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	4.403.131	(1.524.095)	1.823	-	2.880.859
Altre riserve	(2)	-	-	3	1
Utili (perdite) portati a nuovo	(208.250)	1.701	-	-	(206.549)
Utili (perdite) del periodo	(1.522.394)	1.522.394	-	(1.964.771)	(1.964.771)
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>2.742.081</b>	<b>-</b>	<b>1.831</b>	<b>(1.964.768)</b>	<b>779.144</b>

Si segnala che l'Assemblea della CleanBnB S.p.A., in sede di approvazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2019, 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 la parziale esecuzione, attraverso l'esercizio di warrant, dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'assemblea straordinaria del 24 maggio 2019 mediante emissione di n. 833 azioni di compendio CleanBnB al servizio dei "Warrant CleanBnB 2019-2022". In conseguenza dell'esercizio dei warrant il capitale sociale della Società a seguito del relativo aumento di capitale il capitale sociale è pari a Euro 69.603,99 composto da n. 6.960.399 azioni ordinarie.

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

	Patrimonio netto 2020	Risultato d'esercizio 2020	Patrimonio netto 2019	Risultato d'esercizio 2019
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	883.046	(1.861.509)	2.742.721	(1.524.095)
Eliminazione delle partecipazioni controllate	(5.000)	-	(5.000)	-
Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate	(98.902)	(103.262)	4.360	1.701
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo</b>	<b>779.144</b>	<b>(1.964.771)</b>	<b>2.742.081</b>	<b>(1.522.394)</b>

## 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	619	619
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	(579)	(579)
Totale variazioni	(579)	(579)
Valore di fine esercizio	40	40

L'importo di Euro 40 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

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società del Gruppo al 31 dicembre 2020 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:

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2020</b>
Saldo al 31.12.2019	<b>43.869</b>
Accantonamento dell'esercizio	44.208
Utilizzi dell'esercizio	9.170
<b>Totale trattamento di fine rapporto</b>	<b>78.908</b>

## DEBITI

Nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020, 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 138.604 principalmente relativi a soggetti comunitari.

La tabella seguente riporta il dettaglio della composizione dei debiti del Gruppo e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>variazioni dell'esercizio</b>	<b>31.12.2020</b>
Debiti verso le banche:	250.000	2.021.122	2.271.122
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	73.978	1.997.337	2.071.315

Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	176.022	23.785,00	199.807
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	266	88.100	88.366
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	820.733	81.987	902.720
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	369.551	-273.540	96.011
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	28.854	-24.625	4.229
Altri debiti	1.315.140	-842.441	472.699
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.784.544</b>	<b>1.050.603</b>	<b>3.835.147</b>

### Debiti verso le banche

Si segnala che nel corso dell'esercizio 2019 la Capogruppo aveva sottoscritto un finanziamento chirografario con l'istituto di bancario UniCredit S.p.A. per complessivi Euro 250.000. Al finanziamento, con scadenza il 31 dicembre 2023, 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 50.193, mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 199.807. Si precisa al riguardo che la Capogruppo ha beneficiato della sospensione, introdotta dal c.d. Decreto "Cura Italia", del versamento delle rate del mutuo per tutto il 2020. Si segnala l'apertura, nel corso dell'esercizio di una linea di credito con un importo massimo 2,84 milioni di Euro, e utilizzata, al 31 dicembre 2020, per complessivi Euro 2.018.540 destinata a soddisfare le esigenze di cassa della Società. Tale linea di credito risulta interamente garantita dai titoli iscritti nell'attivo circolante

### 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 902.720, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 345.346. Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

### Debiti verso erario

I debiti tributari, pari ad Euro 96.011, sono composti principalmente dal debito IVA, pari ad Euro 55.682, a titolo di ritenute erariali sulle prestazioni professionali per Euro 30.687, e a titolo di lavoro dipendente, per Euro 9.240.

### Debiti verso istituti di previdenza

Il saldo, pari ad Euro 4.229, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del

personale di dicembre 2020. La significativa riduzione risulta derivante dal ricorso agli ammortizzatori sociali.

### **Altri debiti**

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 472.698, risultano essere composti dalle seguenti voci:

#### Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 201.705, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2020 e corrisposte nel mese di gennaio 2021 e debiti per mensilità differite.

#### Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 15.100, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del quarto trimestre del 2020 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del primo trimestre 2021 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

#### Debiti verso collaboratori

I debiti verso altri collaboratori, pari ad Euro 6.034, sono principalmente composti da debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 31 dicembre 2020.

#### Debiti verso clienti

I debiti verso clienti, pari ad Euro 135.871, 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 mesi del 2021 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.

#### Altri debiti diversi

L'importo residuo di 113.988 include, tra l'altro, altre posizioni di debito generate da emolumenti maturati e non ancora corrisposti alla data del 31 dicembre 2020 ed altre poste residuali

### **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

I ratei passivi, pari ad Euro 3.337, sono principalmente riconducibili a imposte di bollo nonché commissioni maturate sui rapporti di conto corrente, oltre alla quota di competenza dell'esercizio di utenze.

I risconti passivi, pari ad Euro 339.124, sono unicamente riferibili alla quota di ricavo generato dal riconoscimento del c.d. Bonus Quotazione, il cui provento risulta essere ripartito lungo l'arco di durata della vita utile dei costi capitalizzati a cui si riferisce.

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

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

### VALORE DELLA PRODUZIONE

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

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.798.990	1.659.960	(1.139.030)
Altri ricavi e proventi	473.452	569.609	96.157
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>3.272.442</b>	<b>2.229.569</b>	<b>(1.042.873)</b>

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 1.659.960, 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 569.609, 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:

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Variazione</b>
Materiali igiene e pulizia	10.752	5.982	(4.794)
Acquisto carburante	3.175	3.912	737
Spese varie appartamenti	96.957	79.293	(17.664)
<b>Totale acquisto merci</b>	<b>110.884</b>	<b>89.197</b>	<b>(21.687)</b>

### Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Variazione</b>
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	636.854	338.018	(298.836)
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	977.167	750.425	(226.742)
Collaborazioni e consulenze	1.409.823	1.512.030	102.207
Altri costi	446.498	281.649	(164.849)
<b>Totale acquisto servizi</b>	<b>3.470.342</b>	<b>2.882.122</b>	<b>(588.220)</b>

Si rileva una generale contrazione dei costi per servizi, rispetto all'anno scorso, in relazione alla notevole contrazione del volume d'affari che ha caratterizzato l'esercizio.

### Costi per il godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi passati da Euro 58.606 a Euro 181.736 comprendono i canoni di locazione degli uffici presso cui la Società ha la propria sede legale e operativa e il noleggio dei beni e del materiale impiegato nell'attività di gestione. L'incremento rispetto all'anno precedente è principalmente riconducibile al costo per l'affitto della sede di Milano.

### Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Variazione</b>
a) salari e stipendi	562.377	418.817	(143.560)
b) oneri sociali	118.936	107.905	(11.031)
c) trattamento di fine rapporto	32.284	46.631	14.347
e) altri costi	18.244	4.935	(13.309)
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>731.841</b>	<b>578.288</b>	<b>(153.553)</b>

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:

<b>Organico</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Variazione</b>
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	26	27	1
<b>Totale personale</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>1</b>

#### **Ammortamenti**

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Variazione</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	213.992	126.298	(87.694)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.822	1.241	(1.581)
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>216.814</b>	<b>127.539</b>	<b>(89.275)</b>

Per quanto riguarda gli ammortamenti si segnala, come meglio specificato nella sezione della nota dedicata ai criteri di redazione del presente bilancio, che le società del gruppo si sono avvalse per il 2021 della facoltà introdotta dal D.L. 104/2020 di ridurre parzialmente la quota di ammortamenti imputata a conto economico per l'esercizio in corso al 31 dicembre 2020.

#### **Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 196.795, 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 includono principalmente interessi attivi su titoli non immobilizzati per Euro 14.458 e, per l'importo residuo, da interessi sui depositi bancari.

##### **Interessi ed altri oneri finanziari**

Si rileva come gli oneri finanziari siano principalmente costituiti dagli interessi sul finanziamento Unicredit

S.p.A. per complessivi Euro 3.590, minusvalenze sulla cessione di titoli non immobilizzati per Euro 19.244, interessi passivi sulle linee di credito utilizzate per Euro 3.004 e per la quota residua da ravvedimenti.

L'importo netto dei differenziali su cambi è negativo per Euro 6.

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

Nella voce 20) di conto economico consolidato è pari ad Euro 127.557, e riflette il riversamento delle imposte anticipate iscritte negli esercizi precedenti e per le quali, permanendo un contesto di generale incertezza derivante dalle condizioni congiunturali collegate all'emergenza sanitaria derivante dall'epidemia di COVID-19, si è provveduto all'eliminazione dell'intero ammontare precedentemente rilevato, rimandando agli esercizi successivi ogni valutazione circa la loro ricostituzione.

### **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 2020.

	<b>Amministratori</b>	<b>Sindaci</b>
Compensi	43.983	34.320

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.

	<b>Valore</b>
Revisione legale dei conti annuali e consolidati	16.000
Corrispettivi per incarichi diversi	3.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	19.000

### **Informazioni sul credito d'imposta per le PMI quotate**

Ai sensi della Legge 205/2018 comma 89 e relativo decreto attuativo del 23 aprile 2018 e successive modifiche la Capogruppo ha beneficiato 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. L'importo complessivo del credito d'imposta di cui ha potuto beneficiare la Capogruppo è stato di Euro 368.248.

### **Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio**

I dati gestionali relativi al primo trimestre 2021 evidenziano una sostanziale tenuta della dimensione del portafoglio di immobili gestiti dal Gruppo CleanBnB, nonostante il periodo di bassa stagione l'avvio dell'operatività in 10 nuove località, prevalentemente a carattere stagionale, con il modello di gestione a costo completamente variabile.

I soggiorni gestiti da CleanBnB nel primo trimestre del 2021 sono stati inoltre pari 2.296, in progressiva crescita rispetto agli ultimi mesi del 2020. Il perdurare dello stato di emergenza da COVID-19, e le misure restrittive attualmente in atto sull'intero territorio nazionale stanno avendo un significativo impatto sulle attività della società, ma in un contesto di graduale ripartenza molto diverso dallo stato di lockdown generalizzato dello stesso periodo del 2020.

Si segnala altresì che nel primo trimestre del 2021 la Capogruppo ha negoziato una nuova linea di finanziamento da 1.000.000 Euro con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Società, che risultava già erogata alla data del 31 marzo 2021.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Pur in un contesto di graduale ripartenza delle attività, e nell'ambito di misure restrittive più leggere rispetto a quelle di marzo/aprile 2020, gli effetti economici causati dal perdurare dell'emergenza epidemiologica sono ancora di difficile valutazione. In ogni caso, al fine di fornire al mercato un'informazione costante e progressiva sull'andamento della gestione, la Capogruppo 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 resta comunque particolarmente attenta all'evoluzione del mercato di riferimento, e in tal senso proseguirà l'opera di ampliamento della propria offerta al settore degli affitti tradizionali di media/lunga durata, e delle compravendite immobiliari nel settore residenziale. Al tempo stesso la Società seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo, non escludendo in tal senso possibili interventi sul capitale o altre operazioni di acquisizione.

Milano, 14 aprile 2021

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Francesco Zorzi



## 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 2020, 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 2020, 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.

#### Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo *"Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale"* della nota integrativa che, alla luce delle incertezze descritte e degli scenari predisposti, illustra le considerazioni degli Amministratori per ritenere appropriato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2020.

Inoltre, ai paragrafi *“Immobilizzazioni immateriali”*, *“Immobilizzazioni materiali”* ed *“Effetti contabili sospensione ammortamenti”* gli stessi indicano che si sono avvalsi della facoltà di sospendere la rilevazione degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali ai sensi dell'art 60 della Legge 126/2020. Nella nota integrativa sono indicate le ragioni della deroga nonché gli effetti della stessa sul valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali e sul patrimonio netto. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

## **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 2020, 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 2020 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 2020 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, 29 aprile 2021

# BILANCIO DI ESERCIZIO

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: CLEANBNB SPA  
Sede: PIAZZA VELASCA 7/9 20122 MILANO MI  
Capitale sociale: 69.596  
Capitale sociale interamente versato: si  
Codice CCIAA: Milano  
Partita IVA: 09365370965  
Codice fiscale: 09365370965  
Numero REA: 2085782  
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI  
Settore di attività prevalente (ATECO): 620909 Altre attività dei servizi connessi alle tecnologie dell'informatica nca  
Società in liquidazione: no  
Società con socio unico: no  
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no  
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:  
Appartenenza a un gruppo: si  
Denominazione della società capogruppo: CLEANBNB SPA  
Paese della capogruppo: ITALIA  
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

## Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	767.975	834.530
2) costi di sviluppo	628.176	581.505

4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.912	1.954
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>1.398.063</b>	<b>1.417.989</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
4) altri beni	13.041	12.719
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>13.041</b>	<b>12.719</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	5.000	5.000
d-bis) altre imprese	1.500	1.500
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>6.500</b>	<b>6.500</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>6.500</b>	<b>6.500</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.417.604</b>	<b>1.437.208</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.714	520.129
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>41.714</b>	<b>520.129</b>
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	162.398	1.605.400
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>162.398</b>	<b>1.605.400</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	137.218	(22)
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>137.218</b>	<b>(22)</b>
5-ter) imposte anticipate	0	139.881
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.992	35.937
esigibili oltre l'esercizio successivo	27.294	0
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>86.286</b>	<b>35.937</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>427.616</b>	<b>2.301.325</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	2.891.127	2.692.738
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>2.891.127</b>	<b>2.692.738</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	161.870	523.088
3) danaro e valori in cassa	44.174	33.458
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>206.044</b>	<b>556.546</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>3.524.787</b>	<b>5.550.609</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>16.245</b>	<b>8.433</b>

<b>Totale attivo</b>	4.958.636	6.996.250
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	69.604	69.596
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.880.859	4.403.130
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(205.909)	(205.909)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.861.509)	(1.524.095)
Totale patrimonio netto	883.045	2.742.722
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) strumenti finanziari derivati passivi	40	619
Totale fondi per rischi ed oneri	40	619
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	48.698	31.449
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.071.315	73.978
esigibili oltre l'esercizio successivo	199.807	176.022
Totale debiti verso banche	2.271.122	250.000
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	90.404	266
Totale acconti	90.404	266
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	830.038	776.114
Totale debiti verso fornitori	830.038	776.114
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	185.483	2.101.835
Totale debiti verso imprese controllate	185.483	2.101.835
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.797	82.356
Totale debiti tributari	9.797	82.356
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	309	21.572
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	309	21.572
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	297.239	989.317
Totale altri debiti	297.239	989.317
Totale debiti	3.684.392	4.221.460
<b>E) Ratei e risconti</b>	342.461	0
<b>Totale passivo</b>	4.958.636	6.996.250

## Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.648.547	2.581.497
5) altri ricavi e proventi		
Altri	493.785	581.880
Totale altri ricavi e proventi	493.785	581.880
Totale valore della produzione	2.142.332	3.163.377
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	88.347	110.737
7) per servizi	3.040.808	3.713.040
8) per godimento di beni di terzi	170.501	36.686
9) per il personale		
a) salari e stipendi	261.782	378.619
b) oneri sociali	65.638	76.980
c) trattamento di fine rapporto	26.368	21.430
e) altri costi	4.935	18.244
Totale costi per il personale	358.723	495.273
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	125.436	211.597
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.241	2.822
Totale ammortamenti e svalutazioni	126.677	214.419
14) oneri diversi di gestione	68.149	131.964
Totale costi della produzione	3.853.205	4.702.119
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	(1.710.873)	(1.538.742)
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	14.458	1.011
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	216	99
Totale proventi diversi dai precedenti	216	99
Totale altri proventi finanziari	14.674	1.110
17) interessi e altri oneri finanziari		
Altri	26.002	2.029
Totale interessi e altri oneri finanziari	26.002	2.029
17-bis) utili e perdite su cambi	(6)	16.185
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(11.334)	15.266

<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	579	0
Totale rivalutazioni	579	0
19) svalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	0	619
Totale svalutazioni	0	619
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	579	(619)
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	(1.721.628)	(1.524.095)
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte differite e anticipate	139.881	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	139.881	0
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(1.861.509)	(1.524.095)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.861.509)	(1.524.095)
Imposte sul reddito	139.881	0
Interessi passivi/(attivi)	11.322	919
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.710.306)	(1.523.176)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	126.677	214.419
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	25.789	21.430
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	152.466	235.849
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(1.557.840)	(1.287.327)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	478.415	(300.301)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	53.924	444.422
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(168)	(6.203)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	342.461	(719)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.356.701)	1.050.883
Totale variazioni del capitale circolante netto	(482.069)	1.188.082
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(2.039.909)	(99.245)
Altre rettifiche		

Interessi incassati/(pagati)	7.088	(919)
(Imposte sul reddito pagate)	(1)	(12)
(Utilizzo dei fondi)	(9.119)	619
Altri incassi/(pagamenti)	-	(4.467)
Totale altre rettifiche	(2.032)	(4.779)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.041.941)	(104.024)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.563)	(6.144)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(105.510)	(1.219.149)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(1.125)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(351.672)	(2.692.738)
Disinvestimenti	129.811	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(328.934)	(3.919.156)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.018.540	250.000
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.833	3.919.132
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.020.373	4.169.132
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(350.502)	145.952
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	523.088	396.362
Danaro e valori in cassa	33.458	14.232
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	556.546	410.594
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	161.870	523.088
Danaro e valori in cassa	44.174	33.458
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	206.044	556.546

## **Nota integrativa, parte iniziale**

### **Principi di redazione**

#### **Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio**

---

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 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.

#### **Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale**

Il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 - che evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 1.861.509 ed un patrimonio netto di Euro 883.046 è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte.

Nonostante l'insorgere dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 in alcune zone del Nord Italia, già a partire dalla fine di febbraio e, successivamente, in tutto il territorio nazionale, i dati gestionali relativi ai primi tre mesi del 2020 hanno comunque evidenziato una crescita sostanziale delle attività del Gruppo rispetto allo stesso periodo del 2019. Lo stato di emergenza ha tuttavia comportato un'improvvisa riduzione dei flussi di viaggiatori, e quindi anche dei soggiorni nelle strutture gestite da CleanBnB, soprattutto a partire dal mese di marzo e fino alla fine del semestre. Questo calo è stato determinato essenzialmente dalla 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 si è inevitabilmente determinata una riduzione dei ricavi e dei flussi di cassa attesi.

Il terzo trimestre del 2020, coinciso con l'avvio della stagione turistica e l'alleggerimento delle restrizioni introdotte in fase di *lockdown*, ha portato un brusco cambio di tendenza, con un rapido riavvio delle attività e un netto incremento del numero di soggiorni, che nel trimestre è stato confrontabile con quello dello stesso periodo dell'esercizio 2019. Questa tendenza è proseguita anche nell'ultimo trimestre fino al mese di ottobre,

anche in presenza della naturale flessione di bassa stagione, che si è fatta più marcata a partire dal mese di novembre quando sono state reintrodotte una serie di misure di sicurezza per fronteggiare la cosiddetta “seconda ondata” dell’emergenza pandemica, comunque meno restrittive rispetto al lockdown di marzo-aprile 2020.

La ripresa del flusso di viaggiatori ha in ogni caso consentito un netto miglioramento del numero di soggiorni nel secondo semestre del 2020 rispetto al primo semestre (+84%), portando **il totale dei soggiorni gestiti da CleanBnB nel corso del 2020 a 14.774**, comunque in riduzione rispetto ai 26.191 dell’anno 2019.

In tale contesto ritenuto ad oggi incerto e caratterizzato dalla difficoltà di prevedere con ragionevole certezza un ritorno alla normalità, gli Amministratori nell’elaborazione delle previsioni per l’anno 2021, accanto allo scenario di riferimento (*base case*), hanno predisposto altresì una simulazione più sfavorevole (c.d. *worst case*) che ipotizza invece gli effetti di una riduzione dell’attività operativa a seconda del protrarsi nel corso dell’anno delle misure restrittive considerando solamente gli elementi ad oggi ritenuti certi o altamente probabili in termini di contenimento dei costi.

Nello specifico il *base case* prevede un graduale incremento delle attività, pur considerando gli effetti di stagionalità, già a partire dai mesi estivi per poi protrarsi anche nel periodo autunnale, raggiungendo così un totale di soggiorni gestiti paragonabili a quelli avuti nell’esercizio 2019; invece il *worst case*, include gli effetti derivanti dall’impossibilità di riprendere l’attività prima della fine dell’esercizio 2020 e un livello di soggiorni equivalente a quelli gestiti nel 2020.

Entrambi i casi sono basati su un’analisi dei principali dati gestionali della Società e del Gruppo riferiti all’anno 2020, proiettati sull’anno corrente ipotizzando un andamento del business 2021 ancora condizionato dall’emergenza pandemica, ma in misura non peggiorativa rispetto all’impatto del CoVid-19 sul business CleanBnB registrato nel 2020. Questa ipotesi si fonda su una serie di fattori già accertati o comunque in fase di consolidamento, quali:

- (i) progressivo alleggerimento dell’emergenza per effetto delle campagne vaccinali, già in corso alla data di redazione di questo documento;
- (ii) maggiore preparazione della popolazione a fronteggiare l’emergenza e generale rispetto delle misure di sicurezza indicate dalle autorità negli ultimi 12 mesi;
- (iii) affermata percezione del turismo in appartamento come più sicuro da parte dei viaggiatori, anche considerando la crisi generalizzata del comparto alberghiero tradizionale;
- (iv) analisi della normativa corrente che non pone limitazioni agli spostamenti per attività di lavoro e per altri motivi essenziali, e non pone limitazioni di legge alle attività produttive come quella di CleanBnB;
- (v) andamento storico della curva dei flussi delle prenotazioni con significativo incremento nel periodo estivo del 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.

Il fabbisogno di cassa del Gruppo di cui la Società fa parte per l'esercizio 2021 previsto per il caso base, potrà essere fronteggiato dai flussi di cassa della gestione operativa e per la restante parte dalla cassa disponibile, nonché dalle linee di credito in essere. A riguardo gli Amministratori precisano che nei primi mesi del 2021 hanno ottenuto un finanziamento da Banca Progetto per Euro 1 milione.

Per il worst case invece, il fabbisogno di cassa per l'esercizio 2021, potrà essere fronteggiato ricorrendo da un lato ad un maggior utilizzo delle leve per il contenimento dei costi variabili, come sopra esposto, dall'altro dalla cassa disponibile nonché dal finanziamento.

Alla luce degli scenari sopra esposti, pur in presenza delle incertezze sopra delineate e legate al protrarsi degli effetti della crisi pandemica da COVID-19 sulla mobilità delle persone, gli Amministratori ritengono che in entrambi gli scenari sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per tutto l'esercizio 2021. Al contempo con riferimento alla capacità della Società di mantenere i requisiti patrimoniali richiesti dalla legge, tenuto conto che in entrambi gli scenari non sussistono ancora le condizioni per raggiungere un risultato di pareggio, la Società farà ricorso alle norme in tema di sospensione di riduzione del capitale secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 266, L. 30 dicembre 2020, n. 178, in sostituzione dell'art. 6 del d.l. 8 aprile 2020, n. 23, convertito con modificazioni dalla legge 5 giugno 2020, n. 40 (c.d. Decreto "Liquidità"), valutando con attenzione possibili interventi sul capitale non escludendo in tal senso eventuali opportunità di aggregazione tra operatori.

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**

### **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 2020.

### **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, originarie, 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%

Come ampiamente descritto nella Relazione sulla Gestione, nonché nei paragrafi introduttivi della presente nota integrativa, l'operatività del Gruppo ha risentito particolarmente degli effetti dell'epidemia COVID 19 che, a partire dal mese di febbraio 2020, ha determinato una significativa contrazione del numero dei soggiorni gestiti e, conseguentemente, di tutte le attività ad essi correlate. In considerazione degli effetti della pandemia sull'operatività di Clean BnB, anche ai sensi della facoltà di deroga introdotta dalla Legge 126/2020 di conversione con modificazioni dal D.L. 104/2020, la Società ha sospeso parzialmente la quota di ammortamento da imputare al conto economico, per il solo esercizio in corso al 31 dicembre 2020, delle immobilizzazioni appartenenti alle voci "Costi di impianto e ampliamento" e "Costi di sviluppo".

Nella determinazione della percentuale di riduzione degli ammortamenti dell'esercizio, si è tenuto conto della contrazione del numero di soggiorni gestiti dal Gruppo rispetto a quelli previsti dal Piano Industriale predisposto nel 2019 nell'ambito del progetto di quotazione all'AIM. La variazione negativa del numero di soggiorni rispetto a quelli previsti dal Piano Industriale ben si presta, come indicatore di carattere gestionale, a rappresentare il minor utilizzo dei fattori produttivi del Gruppo determinato direttamente dagli effetti della pandemia e dei conseguenti provvedimenti restrittivi.

Ciò premesso si rileva che tale riduzione è stata determinata nella misura del 64%. Conseguentemente per l'anno 2020 le aliquote di ammortamento sono:

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Costi di impianto e ampliamento	7,20%
Costi di sviluppo	7,20%

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%

Analogamente a quanto riportato per le immobilizzazioni immateriali, in considerazione degli effetti della pandemia sull'operatività di Clean BnB, anche ai sensi della facoltà di deroga introdotta dalla Legge 126/2020 di conversione con modificazioni dal D.L. 104/2020, la Società ha sospeso parzialmente la quota di ammortamento da imputare al conto economico, per il solo esercizio in corso al 31 dicembre 2020, delle immobilizzazioni appartenenti alle voci "Altri beni".

Tale riduzione è stata determinata nella misura del 64%. Conseguentemente per l'anno 2020 le aliquote di ammortamento sono:

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Altri beni	7,20%

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.

### **Effetti contabili sospensione ammortamenti**

---

Di seguito sono riassunte le variazioni alle voci interessate dalla variazione dello stanziamento degli ammortamenti:

Voce	Prospetto	Variazione	Importo
Immobilizzazioni immateriali	Stato patrimoniale	maggiore attivo	225.725
Immobilizzazioni materiali	Stato patrimoniale	maggiore attivo	2.278

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	Conto economico	minor costo	-225.725
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	Conto economico	minor costo	-2.278
Imposte differite	Conto economico	maggior costo	-
Risultato di esercizio	Conto economico e Stato patrimoniale	maggiore utile / minore perdita	-228.003

Come riportato nella tabella sopra esposta, qualora la Società non si fosse avvalsa della deroga alla sospensione degli ammortamenti si sarebbero operati maggiori ammortamenti per Euro 228.003. L'effetto sul risultato e, conseguentemente, sul patrimonio netto sarebbe stato, in assenza di fiscalità differita, pari ad Euro 228.003.

### **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 dicembre 2019	Incrementi	Decrementi	31 dicembre 2020
Costi di impianto e di ampliamento	834.530	-	66.555	767.975
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	581.505	105.510	58.839	628.176
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.954	-	42	1.912
<b>Totali</b>	<b>1.417.989</b>	<b>105.510</b>	<b>125.436</b>	<b>1.398.063</b>

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2020 ammontano a Euro 1.398.063 (Euro 1.417.989 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento. I decrementi dell'esercizio sono interamente riconducibili al processo 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	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	924.377	773.444	2.100	1.699.921
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	89.847	191.939	146	281.932
Valore di bilancio	834.530	581.505	1.954	1.417.989
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	105.510	-	105.510
Ammortamento dell'esercizio	66.555	58.839	42	125.436
Totale variazioni	(66.555)	46.671	(42)	(19.926)
Valore di fine esercizio				
Costo	924.377	878.954	2.100	1.805.431
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	156.402	250.777	188	407.367
Valore di bilancio	767.975	628.176	1.912	1.398.063

#### 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 originariamente stimato in 5 anni

### **Costi di sviluppo**

Le attività di sviluppo nel periodo in esame sono state in massima parte sospese, e sostenute dal Gruppo essenzialmente in riferimento alle integrazioni di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società resi strettamente necessari per effetto dei mutati scenari di mercato. L'ambito applicativo di tali attività ha interessato soprattutto lo sviluppo del nuovo filone di attività relativo alla gestione delle locazioni di medio periodo (di norma tra uno e sei mesi), sia sul fronte dell'individuazione di ospiti, che di quello di gestione della parte contrattuale e amministrativa.

L'attività di ricerca e sviluppo è stata inoltre indirizzata, per tutta la durata dell'esercizio, alle attività di salvaguardia del portafoglio gestito tramite 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 originariamente stimato in 5 anni.

### **Concessioni, licenze, marchi e diritti simili**

Il saldo netto ammonta a Euro 1.912 (Euro 1.954 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.

Voce di bilancio	31 dicembre 2019	Incrementi	Decrementi	31 dicembre 2020
Attrezzature industriali e commerciali				
Altri beni	12.719	1.563	1.241	13.041
Totali	12.719	1.563	1.241	13.041

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad Euro 13.041 (Euro 12.719 alla fine dell'esercizio precedente). I decrementi dell'esercizio sono interamente riconducibili al processo di ammortamento.

### **Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

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

	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	17.661	17.661
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.943	4.943
Valore di bilancio	12.719	12.719
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	1.563	1.563
Ammortamento dell'esercizio	1.241	1.241
Totale variazioni	322	322
Valore di fine esercizio		
Costo	19.224	19.224
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.183	6.183
Valore di bilancio	13.041	13.041

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad Euro 13.041 (Euro 12.719 alla fine dell'esercizio precedente). Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati complessivamente investimenti per Euro 1.563.

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 da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, titoli e strumenti finanziari derivati come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	31 dicembre 2019	Incrementi	Decrementi	31 dicembre 2020
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	5.000	-	-	5.000
d-bis) Altre imprese	1.500	-	-	1.500
Crediti verso:				
Totali	6.500			6.500

### 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. Il loro valore al 31 dicembre 2020 ammonta complessivamente a Euro 6.500 (Euro 6.500 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.

### Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito 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 %	Valore a bilancio o corrispondente credito
CLEANBNB ROMA SRL	Roma	14789731008	3.000	100,00%	3.000
CLEANBNB REAL ESTATE SRL	Milano	10161530968	2.000	100,00%	2.000
Totale					5.000

Il valore del patrimonio netto della CleanBNB Roma S.r.l. e della CleanBnB Real Estate S.r.l. al termine dell'esercizio è pari, rispettivamente, a Euro 7.092 e -110.354. Si rileva in particolare che la perdita di esercizio che ha determinato la riduzione del patrimonio netto della controllata Clean BnB Real Estate S.r.l., al di sotto del limite previsto dalla legge, è stata determinata da circostanze straordinarie e per loro natura non ricorrenti e più in particolare legata alla contrazione delle attività riconducibile agli effetti della pandemia da COVID-19. Per tale motivo non qualificandosi come perdita durevole di valore non è stato necessario appostare alcun fondo rischi.

### 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	520.129	(478.415)	41.714	41.714
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	1.605.400	(1.443.002)	162.398	162.398

Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	(22)	137.240	137.218	137.218
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	139.881	(139.881)	0	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	35.937	50.349	86.286	86.286
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.301.325	(1.873.709)	427.616	427.616

### 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	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	41.714	41.714
Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	162.398	162.398
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	137.218	137.218
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	-	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	86.286	86.286
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	427.616	427.616

### Crediti verso clienti

Descrizione	31.12.2019	31.12.2020	Variazione
Crediti verso clienti	520.129	41.714	(478.415)
Totale crediti verso clienti	520.129	41.714	(478.415)

Al 31 dicembre 2020, la voce **crediti verso clienti** ammonta ad Euro 41.714 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.

La significativa riduzione rispetto all'anno scorso riflette, tra l'altro, la contrazione delle transazioni negli ultimi giorni dell'anno, che rappresenta solitamente un periodo caratterizzato da un elevato numero di prenotazioni e che ha sofferto delle specifiche restrittive adottate dal Governo proprio in corrispondenza delle festività di fine anno.

### Crediti verso imprese controllate

Descrizione	31.12.2019	Variazione	31.12.2020
Crediti verso imprese controllate	1.605.400	(1.443.002)	162.398
Totale crediti verso imprese controllate	1.605.400	(1.443.002)	162.398

Il saldo comprende gli importi dei crediti commerciali, per fatture da emettere, a titolo di prestazioni erogate a favore della controllata CleanBnB Real Estate S.r.l. (Euro 86.929) e per anticipazioni di carattere finanziario erogate sia a favore della CelanBnB Relal Estate S.r.l. (Euro 25.577) sia a favore della CelanBnB Roma S.r.l. (Euro 49.892).

### Crediti tributari

Descrizione	31.12.2019	Variazione	31.12.2020
Ritenute subite	-	1	1
Crediti IRES/IRPEF	24	-	24
Altri crediti tributari	(46)	137.239	137.193
<b>Totali</b>	<b>(22)</b>	<b>137.240</b>	<b>137.218</b>

La voce altri crediti tributari comprende principalmente l'importo residuo del credito d'imposta maturato in riferimento alle spese sostenute nel corso del processo di quotazione avvenuto nel corso del 2019.

### Altri crediti

I **crediti verso altri** passati da Euro 35.937, al termine del 2019, ad Euro 86.286, al termine del 2020, risultano essere principalmente composti per:

- Euro 40.380 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui la Società svolge le proprie attività;
- Euro 27.294 relativi al credito maturato per effetto del ricorso alla Cassa Integrazione Ordinaria INPS.
- Euro 18.612 per crediti diversi di cui Euro 12.029 relativi ad anticipi corrisposti a fornitori con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del 2021;

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

#### Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

Descrizione	31.12.2019	31.12.2020	Variazione
Titoli	2.692.738	2.891.127	198.389
<b>Totale titoli dell'attivo circolante</b>	<b>2.692.738</b>	<b>2.891.127</b>	<b>198.389</b>

La voce **altri titoli non immobilizzati** comprende l'ammontare del costo dei titoli detenuti dalla Società quale 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 altresì che nel generale contesto congiunturale che ha caratterizzato 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. Già a partire dal

mese di aprile 2020 si è comunque assistito ad un'inversione di tendenza che ha consentito di recuperare nel complesso il valore dell'intero portafoglio. Alla data del 31 dicembre 2020 il valore di mercato dei titoli risultava complessivamente superiore rispetto al valore di iscrizione in bilancio, mentre non risultano perdite significative di valore successive alla chiusura dell'esercizio.

L'incremento di valore della posta risulta principalmente riconducibile ai maggiori impieghi netti di liquidità nel portafoglio titoli.

## Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	523.088	(361.218)	161.870
Denaro e altri valori in cassa	33.458	10.716	44.174
Totale disponibilità liquide	556.546	(350.502)	206.044

## Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	7.644	7.644
Risconti attivi	8.433	168	8.601
Totale ratei e risconti attivi	8.433	7.812	16.245

Descrizione	31.12.2019	31.12.2020	Variazione
Risconti attivi	8.433	8.601	168
Ratei attivi	-	7.644	7.644
Totale ratei e risconti attivi	8.433	16.245	7.812

I **risconti attivi**, pari ad Euro 8.601, includono principalmente la quota di competenza dell'esercizio successivo di spese assicurative (Euro 2.784), per locazioni (Euro 977) e altre spese per canoni su servizi amministrativi, finanziari e per abbonamenti (Euro 4.839).

I **ratei attivi**, pari ad Euro 7.644, sono esclusivamente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2020.

## 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 883.046 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	69.596	-	8		69.604
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	4.403.130	(1.524.095)	1.824		2.880.859
Utili (perdite) portati a nuovo	(205.909)	-	-		(205.909)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.524.095)	-1.524.095)	-	(1.861.509)	(1.861.509)
Totale patrimonio netto	2.742.722	-	1.832	(1.861.509)	883.045

Si segnala che l'Assemblea della CleanBnB S.p.A., in sede di approvazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2019, ha deliberato la copertura della perdita di esercizio mediante l'utilizzo delle riserve di sovrapprezzo.

Tra le altre variazioni si rileva la parziale esecuzione, attraverso l'esercizio di warrant, dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'assemblea straordinaria del 24 maggio 2019 mediante emissione di n. 833 azioni di compendio CleanBnB al servizio dei "Warrant CleanBnB 2019-2022". In conseguenza dell'esercizio dei warrant il capitale sociale della Società a seguito del relativo aumento di capitale il capitale sociale è pari a Euro 69.603,99 composto da n. 6.960.399 azioni ordinarie.

#### 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	69.604	C	

Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.880.859	C	B,C
Altre riserve			
Varie altre riserve	1		
Totale altre riserve	1		
Utili portati a nuovo	(205.909)	U	
Totale	2.744.555		

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

## 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	619	619
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	(579)	(579)
Totale variazioni	(579)	(579)
Valore di fine esercizio	40	40

L'importo di Euro 40 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 31/12/2020 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per i dipendenti che hanno optato per l'adesione alla previdenza complementare il TFR viene versato direttamente al fondo pensione.

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	31.449
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	26.368
Utilizzo nell'esercizio	9.119
Totale variazioni	17.249
Valore di fine esercizio	48.698

## 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	250.000	2.021.122	2.271.122	2.071.315	199.807
Acconti	266	90.138	90.404	90.404	-
Debiti verso fornitori	776.114	53.924	830.038	830.038	-
Debiti verso imprese controllate	2.101.835	(1.916.352)	185.483	185.483	-
Debiti tributari	82.356	(72.559)	9.797	9.797	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.572	(21.263)	309	309	-
Altri debiti	989.317	(692.078)	297.239	297.239	-
Totale debiti	4.221.460	(537.068)	3.684.392	3.484.585	199.807

### Debiti verso 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 31 dicembre 2023, 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 57.463, mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 192.537. Si precisa al riguardo che la Capogruppo ha beneficiato della sospensione, introdotta dal c.d. Decreto "Cura Italia", del versamento delle rate del mutuo per tutto il 2020.

Si segnala l'apertura, nel corso dell'esercizio di una linea di credito con un importo massimo 2,84 milioni di Euro, e utilizzata, al 30 dicembre 2020, per complessivi Euro 2.018.540 destinata a soddisfare le esigenze di cassa della Società. Tale linea di credito risulta interamente garantita dai titoli iscritti nell'attivo circolante.

### Acconti

Descrizione	31.12.2019	31.12.2020	Variazione
Acconti entro l'esercizio	266	90.404	90.138
Totale acconti	266	90.404	90.138

La voce degli acconti si compone principalmente dai c.d. "Voucher" per Euro 75.006. Tale importo è riferibile agli incassi per soggiorni che non hanno potuto essere fruiti per effetto dei provvedimenti restrittivi legati alla diffusione della pandemia. A fronte degli importi ricevuti in relazione a tali soggiorni la società ha garantito un buono corrispondente all'importo pagato da potere sfruttare in future prenotazioni.

### Debiti verso fornitori

Descrizione	31.12.2019	31.12.2020	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	776.114	830.038	53.924
Fornitori entro esercizio	477.591	514.440	36.849
Fatture da ricevere entro esercizio	298.523	315.598	17.075
Totale debiti verso fornitori	776.114	830.038	53.924

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 830.038, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 315.598. Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

### Debiti verso imprese controllate

Descrizione	31.12.2019	31.12.2020	Variazione
Clean BnB Real Estate	1.920.181	-	-1.920.181
Clean BnB Roma	181.654	185.483	3.829
Totale debiti verso imprese controllate	2.101.835	185.483	-1.916.352

I **debiti verso la controllata CleanBnB Real Roma S.r.l.**, pari ad Euro 185.483, si riferiscono principalmente agli importi relativi a prestazioni ricevute dalla controllante.

### Debiti tributari

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

Descrizione	31.12.20	Variazione	31.12.2020
Erario c.to IVA	48.299	(46.262)	2.037
Erario c.to ritenute dipendenti	18.849	(12.782)	6.067
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	15.208	(13.515)	1.693
Totale debiti tributari	82.356	(72.559)	9.797

### Altri debiti

Gli altri debiti comprendono:

#### Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 125.973, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2020 e corrisposte nel mese di gennaio 2021 e debiti per mensilità differite.

#### Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 15.100, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del quarto trimestre del 2020 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del primo trimestre 2021 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

#### Debiti verso collaboratori

I debiti verso altri, pari ad Euro 6.034, sono principalmente composti da debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 31 dicembre 2020.

#### Debiti diversi

I debiti diversi, pari ad Euro 150.132, includono note di credito da emettere, accantonamenti per gli emolumenti degli organi sociali nonché accantonamenti per oneri contributivi.

### **Ratei e risconti passivi**

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	3.337	3.337
Risconti passivi	-	339.124	339.124
Totale ratei e risconti passivi	-	342.461	342.461

I **ratei passivi**, pari ad Euro 3.337, sono principalmente riconducibili a imposte di bollo nonché commissioni maturate sui rapporti di conto corrente, oltre alla quota di competenza dell'esercizio di utenze.

I **risconti passivi**, pari ad Euro 339.124, sono unicamente riferibili alla quota di ricavo generato dal riconoscimento del c.d. Bonus Quotazione, il cui provento risulta essere ripartito lungo l'arco di durata della vita utile dei costi capitalizzati a cui si riferisce.

### **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	31.12.2019	31.12.2020	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	2.581.497	1.648.547	(932.950)
Altri ricavi e proventi	581.880	493.785	(88.095)
Totali	3.163.377	2.142.332	(1.021.045)

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 1.648.547, 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 493.785, 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	31.12.2019	31.12.2020	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	110.737	88.347	(22.390)
Per servizi	3.713.040	3.040.808	(672.232)
Per godimento di beni di terzi	36.686	170.501	133.815
Per il personale:			
a) salari e stipendi	378.619	261.782	(116.837)
b) oneri sociali	76.980	65.638	(11.342)
c) trattamento di fine rapporto	21.430	26.368	4.938
e) altri costi	18.244	4.935	(13.309)
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	211.597	125.436	(86.161)
b) immobilizzazioni materiali	2.822	1.241	(1.581)
Oneri diversi di gestione	131.964	68.149	(63.815)
<b>Totali</b>	<b>4.702.119</b>	<b>3.853.205</b>	<b>(848.914)</b>

La voce **per materie prime, sussidiarie e di consumo** include il costo sostenuto per la manutenzione di automezzi strumentali all'attività d'impresa (Euro 3.107), per l'acquisto di materiali e di consumo destinato

all'igiene e alla pulizia degli appartenenti (Euro 5.931) e l'acquisto per materiali per la manutenzione e per la fornitura ed il corredo degli appartenenti (Euro 79.309).

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 750.425), (ii) il costo dei servizi resi dai collaboratori direttamente impiegati nelle attività operative (Euro 750.621), (iii) le commissioni dei portali di prenotazione (Euro 338.018), (iv) servizi di gestione degli immobili (Euro 461.373), (v) le spese di pubblicità e propaganda (Euro 215.452), (vi) i costi per le prestazioni e i servizi di carattere finanziario, commerciale, tecnico, legale ed amministrativo (Euro 300.036), (vii) gli emolumenti e i corrispettivi degli organi amministrativi e di controllo della società (Euro 98.526) e, per la quota residua, (viii) costi per altri servizi e prestazioni afferenti l'attività di impresa (Euro 126.357).

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 2020:

Organico	31.12.2019	31.12.2020	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	16	14	(2)
Totale impiegati	17	15	(2)

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 68.149, include imposte di bollo e registro, costi per abbonamenti, quote associative nonché sopravvenienze di carattere non ricorrente.

## **Proventi e oneri finanziari**

### **Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**

Si rileva come gli **oneri finanziari** siano principalmente costituiti dagli interessi sul finanziamento Unicredit S.p.A. per complessivi Euro 3.590, minusvalenze sulla cessione di titoli non immobilizzati per Euro 19.244, interessi passivi sulle linee di credito utilizzate per Euro 3.004 e per la quota residua da ravvedimenti.

L'importo netto dei **differenziali su cambi** è negativo per Euro 6.

I **proventi finanziari** includono interessi attivi su titoli non immobilizzati per Euro 14.458 e, per l'importo residuo, da interessi sui depositi bancari.

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

### **Fiscalità differita**

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

Si rileva come, permanendo un 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, nonché in considerazione di un approccio prudenziale dato, si è provveduto all'eliminazione dell'intero ammontare delle imposte anticipate riportate dai periodi precedenti per complessivi Euro 139 migliaia.

### **Opzione per il consolidato fiscale**

La società, in qualità di consolidante, ha effettuato l'opzione per il consolidato fiscale per il periodo 2020 con le seguenti società controllate (consolidate):

- CleanBNB Real Estate S.r.l.

- CleanBNB Roma S.r.l.

Sulla base di tale opzione l'IRES viene determinata su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società.

Come previsto dai Principi Contabili, il debito per imposte è rilevato alla voce "Debiti tributari" al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

Alla stessa voce "Debiti tributari" è iscritta l'IRES corrente calcolata sulla base della stima degli imponibili positivi e negativi delle società controllate che hanno aderito al Consolidato fiscale nazionale, al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta di competenza delle società stesse. In contropartita al debito per imposte sono iscritti i corrispondenti crediti della società consolidante verso le società del Gruppo per l'imposta corrente corrispondente agli imponibili positivi trasferiti nell'ambito del Consolidato fiscale nazionale.

Il debito per le compensazioni dovute alle società controllate con imponibile negativo è rilevato alla voce "Debiti verso imprese controllate".

Alla voce "Crediti verso imprese controllate" è iscritto il credito che la società consolidante deve riconoscere alla società ai sensi di quanto previsto nel contratto di consolidato, a fronte delle perdite fiscali trasferite alla consolidante.

L'IRES differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'IRAP corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

### **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, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2020.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	43.983	34.320

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 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale (alla società di revisione) per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	16.000
Altri servizi di verifica svolti	3.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	19.000

### **Informazioni sulle operazioni con parti correlate**

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis si segnala che nell'esercizio le operazioni effettuate con parti correlate sono state effettuate a normali condizioni di mercato. In ogni caso nella tabella seguente vengono espone le operazioni con parti correlate:

Voce	Clean BnB Real Estate	Clean BnB Roma
Ricavi	1.249.234	-
Costi	-	380.000
Proventi/Oneri finanziari	-	-

Crediti	112.506	49.892
Debiti	-	185.483

### **Informazioni sul credito d'imposta per le PMI quotate**

Ai sensi della Legge 205/2018 comma 89 e relativo decreto attuativo del 23 aprile 2018 e successive modifiche la Società ha beneficiato 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. L'importo complessivo del credito d'imposta di cui ha potuto beneficiare la Società è stato di Euro 368.248.

### **Informazioni richieste dalla legge in merito a startup e PMI innovative**

CleanBnB S.p.A. (la Società), costituita nel gennaio 2016, con sede a Milano, è una PMI innovativa iscritta nell'apposita sezione speciale del registro delle imprese a partire dall'1° luglio 2019 (precedentemente era iscritta in qualità di Start-Up Innovativa). La Società 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.

Come ampiamente specificato nella Relazione sulla Gestione e nelle note al Bilancio d'Esercizio l'ambito applicativo delle attività ha interessato soprattutto lo sviluppo del nuovo filone di attività relativo alla gestione delle locazioni di medio periodo (di norma tra uno e sei mesi), sia sul fronte dell'individuazione di ospiti, che di quello di gestione della parte contrattuale e amministrativa.

L'attività di ricerca e sviluppo è stata inoltre indirizzata, per tutta la durata dell'esercizio, alle attività di salvaguardia del portafoglio gestito tramite attività di *digital marketing* con la piattaforma di gestione, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (*Search Engine Marketing*).

Ciò premesso si segnala, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 3/2015, che la Società ha sostenuto nell'esercizio 2020 costi di ricerca e sviluppo pari ad Euro 149.459, classificati nella voce dello stato patrimoniale "B) Immobilizzazioni - I - Immobilizzazioni immateriali" per Euro 105.510 ed Euro 43.949 e nella voce del conto economico "B) Costi della produzione - 7) Per servizi"

Le spese sostenute per ricerca e sviluppo, pertanto, risultano essere superiori al 3% del maggior valore tra il valore della produzione (Euro 2.142.332) e i costi della produzione (Euro 3.853.205).

Si rileva altresì che la Società è titolare da diritti di privativa industriale rappresentata da Codice software depositato presso il Registro Pubblico Speciale per Programmi da Elaboratore tenuto da SIAE con numero d'ordine 15-04-2019/013402 e 29-07-2019/013718.

### **Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio**

I dati gestionali relativi al primo trimestre 2021 evidenziano una sostanziale tenuta della dimensione del portafoglio di immobili gestiti da CleanBnB, nonostante il periodo di bassa stagione l'avvio dell'operatività in 10 nuove località, prevalentemente a carattere stagionale, con il modello di gestione a costo completamente variabile.

I soggiorni gestiti da CleanBnB nel primo trimestre del 2021 sono stati inoltre pari 2.296, in progressiva crescita rispetto agli ultimi mesi del 2020. Il perdurare dello stato di emergenza da CoVid-19, e le misure restrittive attualmente in atto sull'intero territorio nazionale stanno avendo un significativo impatto sulle attività della società, ma in un contesto di graduale ripartenza molto diverso dallo stato di lockdown generalizzato dello stesso periodo del 2020.

Si segnala altresì che nel primo trimestre del 2021 la Società ha negoziato una nuova linea di finanziamento da 1.000.000 Euro con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Società, che risultava già erogata alla data del 31 marzo 2021.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Pur in un contesto di graduale ripartenza delle attività, e nell'ambito di misure restrittive più leggere rispetto a quelle di marzo/aprile 2020, gli effetti economici causati dal perdurare dell'emergenza epidemiologica sono ancora di difficile valutazione. In ogni caso, 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 resta comunque particolarmente attenta all'evoluzione del mercato di riferimento, e in tal senso proseguirà l'opera di ampliamento della propria offerta al settore degli affitti tradizionali di media/lunga durata, e delle compravendite immobiliari nel settore residenziale. Al tempo stesso la Società seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo, non escludendo in tal senso possibili interventi sul capitale o altre operazioni di acquisizione.

## **Nota integrativa, parte finale**

### **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 2020 così come presentato, proponendoVi di procedere al rinvio a nuovo della perdita dell'esercizio, di Euro 1.861.509, destinandola ad una specifica riserva sulla base delle previsioni dell'art. 6 del Decreto liquidità (DL 8 aprile 2020, n.23) riformulato dalla Legge di bilancio 2021, nonché di accantonare tra le riserve indisponibili l'ammontare di Euro 228.003 corrispondente alla quota di ammortamenti sospesi per effetto dell'applicazione della deroga introdotta dalla Legge 126/2020 di conversione con modificazioni dal D.L. 104/2020.

MILANO, 14 aprile 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Francesco Zorgno

### **Dichiarazione di conformità del bilancio**

MILANO, 14 aprile 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

ZORGNO FRANCESCO

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.

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

## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO 2020

“Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di Legge e regolamentari vigenti in materia.

Il Collegio Sindacale ha ritenuto di aderire, così come nella relazione dello scorso esercizio, alle Norme di comportamento emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili applicabili per le società non quotate, recentemente aggiornate nella versione del 12 gennaio 2021, essendo la Società quotata dal 22 luglio 2019, sul mercato non regolamentato, multilaterale di negoziazione AIM.

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

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

Abbiamo partecipato a tutte le adunanze dell'Assemblea dei soci e del Consiglio di Amministrazione svoltesi nell'esercizio 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 l'Amministratore Delegato ed 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.

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; 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 a riguardo in questa sede.

A partire dal mese di marzo 2020 la Società ha dovuto fronteggiare i significativi impatti che l'emergenza COVID-19 ha avuto sul settore del turismo e quindi anche sul business della Società, che ha visto, di conseguenza, ridurre sensibilmente le proprie attività con effetti sul conto economico e sulla situazione finanziaria. Tali effetti sono descritti diffusamente dagli amministratori nella relazione al bilancio.

Gli Amministratori, pur nelle evidenti difficoltà di scenario, hanno predisposto una previsione economica e finanziaria per l'esercizio 2021 con anche un'analisi di sensitività (nella nota integrativa sono richiamate le principali assunzioni) ed in esito hanno redatto il bilancio nel presupposto della continuità aziendale.

A tale riguardo giova richiamare che, il fabbisogno finanziario del Gruppo così come risultante dal piano per il 2021, a giudizio degli Amministratori, potrà essere fronteggiato grazie ai flussi di cassa attesi della gestione operativa e per la restante parte dalla cassa disponibile, nonché dalle linee di credito in essere. Da questo punto di vista, in considerazione della difficoltà proprie di ogni esercizio predittivo in questo contesto e della dinamica del fabbisogno finanziario evidenziata dal piano, occorrerà monitorare con attenzione l'effettivo andamento rispetto alle attese di piano e, se del caso, intervenire tempestivamente.

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

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri.

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 dicembre 2020, 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 29 aprile 2021 e che non contengono rilievi, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio, e con richiami di informativa in relazione ai paragrafi della nota integrativa relativi a *“Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale”* della nota integrativa ed ai paragrafi *“Immobilizzazioni immateriali”*, *“Immobilizzazioni materiali”* ed *“Effetti contabili sospensione ammortamenti”* dando atto che il loro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

Il Collegio Sindacale ha quindi vigilato sull'impostazione generale del Bilancio sia separato che consolidato che chiudono rispettivamente con una perdita di € 1.861.509 (separato) e di € 1.964.771 (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.

La Società, in ragione della facoltà di deroga introdotta dalla Legge 126/2020 di conversione con modificazioni dal D.L. 104/2020, ha sospeso parzialmente la quota di ammortamento da imputare al conto economico, per il solo esercizio in corso al 31 dicembre 2020, delle immobilizzazioni appartenenti alle voci "Costi di impianto e ampliamento" e "Costi di sviluppo", determinando la percentuale di riduzione tenendo conto della contrazione del numero di soggiorni gestiti dal Gruppo rispetto a quelli previsti dal Piano Industriale predisposto nel 2019 nell'ambito del progetto di quotazione all'AIM. L'effetto sul risultato e, conseguentemente, sul patrimonio netto sarebbe stato, in assenza di fiscalità differita, pari ad Euro 228.003

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 quanto seguito:

- costi di sviluppo incrementati nell'esercizio per Euro 105.510 con un saldo netto di bilancio di euro 628.176; le spese sono connesse alle integrazioni delle piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società resisi strettamente necessari per effetto dei mutati scenari di mercato;
- i costi di impianto e ampliamento non si sono invece incrementati nel corso dell'esercizio; il saldo netto di bilancio di euro 767.975 è relativo ai 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 suddetti valori netti di iscrizione risentono dei minori ammortamenti effettuati nell'esercizio.

## 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 2020 formulata dal Consiglio di Amministrazione e della relativa proposta sulle modalità di copertura della perdita d'esercizio.

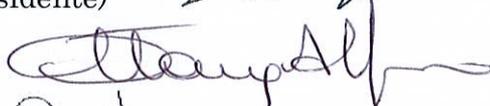
Milano, 29 aprile 2021

Il Collegio Sindacale

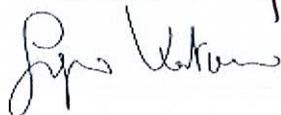
Edoardo Ginevra (Presidente)



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 D'ESERCIZIO

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società CleanBnB S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, 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 d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società 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.

#### Richiamo di informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo *"Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale"* della nota integrativa che, alla luce delle incertezze descritte e degli scenari predisposti, illustra le considerazioni degli Amministratori per ritenere appropriato il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Inoltre, ai paragrafi *"Immobilizzazioni immateriali"*, *"Immobilizzazioni materiali"* ed *"Effetti contabili sospensione ammortamenti"* gli stessi indicano che si sono avvalsi della facoltà di sospendere la rilevazione degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali ai sensi dell'art 60 della Legge 126/2020. Nella nota integrativa sono indicate le ragioni della deroga nonché gli effetti della stessa sul valore delle immobilizzazioni materiali ed immateriali e sul patrimonio netto. Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

## **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio**

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio 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 della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, 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 d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società 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 della Società.

## **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio 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 d'esercizio.

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 d'esercizio, 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 della Società;
- 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 della Società 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 la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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 Società sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della CleanBnB S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio 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 d'esercizio della CleanBnB S.p.A. al 31 dicembre 2020 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 d'esercizio della CleanBnB S.p.A. al 31 dicembre 2020 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, 29 aprile 2021