



Gruppo CLEANBNB

Sede legale: via Giuseppe Frua 20 - 20146 Milano (MI)

Relazione annuale consolidata al 31 dicembre 2021

Le cariche sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Francesco Zorgno – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Tatiana Skachko – Consigliere

Fabio Domenico Cannavale – Consigliere

Enrico Calabretta – Consigliere

Alberto Dell'Acqua* – 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 19 maggio, l'Assemblea dei Soci ha nominato il dott. Alberto Dell'Acqua quale nuovo membro dell'organo amministrativo, in sostituzione dott. Fabrizio Milano d'Aragona.*

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 2021

Vi presentiamo la situazione consolidata annuale del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2021, 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 le attività del Gruppo, anche nel periodo in questione, nel corso del 2021 sono state fortemente condizionate dal protrarsi degli effetti dell’emergenza pandemica da CoVid-19. In particolare, nel corso del primo semestre 2021 le misure restrittive disposte dalle autorità, sebbene meno stringenti rispetto a quelle adottate nel corso del 2020, hanno determinato una significativa limitazione dei flussi di spostamento e, di conseguenza, dei soggiorni in appartamento che sono alla base delle attività operative del Gruppo. Nel terzo trimestre del 2021 si è invece registrato un sensibile incremento dei soggiorni, anche grazie al successo delle campagne vaccinali e al contestuale alleggerimento delle restrizioni nei mesi estivi, cui ha fatto seguito a fine anno un calo delle attività di per sé fisiologico in bassa stagione, ma comunque ancora accentuato dalla recrudescenza della nuove varianti pandemiche.

L’esercizio concluso al 31 dicembre 2021, con ricavi complessivi pari ad Euro 3.980.259 (con un **incremento del 79%** rispetto allo stesso periodo del 2020, e del 22% rispetto al 2019), riporta un risultato netto negativo di Euro 1.178.221 (in miglioramento con un +67% rispetto allo stesso periodo del 2020, e +29% rispetto al 2019), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 380.216.

La netta crescita dei ricavi rispetto all’esercizio 2020, dovuta essenzialmente al crescente numero di soggiorni gestiti dalla società, assume particolare significato se si considera il fatto che l’anno 2021 è stato ancora fortemente condizionati dall’emergenza pandemica. Al tempo stesso va rilevato che il risultato 2021 risulta comunque migliore anche rispetto all’epoca pre-pandemia, soprattutto grazie al rinnovamento del portafoglio immobiliare gestito e alla maggiore efficienza del servizio erogato dalla Società. D’altra parte, si rileva un ulteriore miglioramento **dell’Ebitda** rispetto all’anno 2020 legato sia al maggior volume d’affari, sia al consolidamento delle misure di incremento dell’efficienza operativa messe in atto a partire dall’inizio della pandemia.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2021 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del 2021 CleanBnB ha registrato un’ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha superato **le 1.170 unità distribuite in 60 località** italiane, in massima parte con la formula del “pacchetto FULL” di gestione completa. Il **totale dei soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso del 2021 dell’anno **è stato pari a 31.039**, con un **incremento del 110% rispetto all’anno 2020**, e superiore del 15% anche al risultato del 2019 (prima dell’impatto della pandemia da CoVid-19). Questo risultato operativo si è riflesso anche nel **volume di gross booking**, ovvero gli incassi dagli ospiti per i

soggiorni gestiti, che **hanno superato quota 11.2 milioni di Euro** (oltre il doppio del 2020, e il 36% in più del 2019).

Si segnala altresì che i risultati del secondo semestre 2021 hanno visto ricavi in forte crescita: in dettaglio, nel secondo semestre i ricavi hanno raggiunto Euro 2.499.986 contro il valore di Euro 1.033.110 nel primo semestre. Nel corso dell'anno 2021 anche l'EBITDA è migliorato sensibilmente, passando da un valore negativo di Euro 632.132 nel primo semestre a un valore negativo di Euro 128.888 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 brevi e case vacanza in tutta Italia. Le attività svolte sono basate su sviluppo, produzione e gestione di soluzioni *software* e *data management* altamente innovative dedicate al settore della gestione immobiliare finalizzata alle locazioni di breve periodo.

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta nel comune di Milano, nella sede legale della Capogruppo in via Giuseppe Frua n. 20, 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

Le società controllate sono state costituite, nel corso del 2018, nell'ambito di una migliore definizione degli assetti organizzativi delle attività.

Nel corso del 2019, tali società controllate, hanno assunto un ruolo sempre più rilevante nel modello di sviluppo del progetto, ruolo consolidatosi nel corso degli anni successivi. La CleanBnB Roma in particolare focalizza le proprie attività nello sviluppo operativo delle attività sul territorio, a partire dall'area di Roma, mentre la CleanBnB Real Estate, qualificata come società di intermediazione immobiliare (affiliata FIAIP), ha assunto il ruolo essenziale della gestione dei rapporti con i clienti laddove la normativa amministrativa e fiscale riconosca il ruolo referenziale degli intermediari.

Andamento della gestione

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

Nel corso del 2021 il settore turistico ha manifestato nel complesso importanti segnali di ripresa, soprattutto nel terzo trimestre dell'anno (in concomitanza con la stagione estiva). Nello specifico, secondo i dati dell'Osservatorio digitale del Turismo del Politecnico di Milano, il segmento del turismo in appartamento ha recuperato molto più rapidamente e in misura maggiore rispetto agli altri comparti della ricettività, quale per esempio quello alberghiero.

Nel 2021 i flussi turistici di tutti i Paesi europei sono ancora profondamente segnati dalla pandemia da Covid-19, che ha fortemente limitato la mobilità delle persone, ma l'Italia, secondo le stime di Eurostat, relativamente ai primi 9 mesi del 2021, è la prima nella graduatoria europea per numero di presenze, sorpassando la Germania. I dati ISTAT dei primi 9 mesi dell'anno evidenziano infatti un movimento turistico in decisa ripresa con un forte balzo nel trimestre estivo (luglio-settembre), quando le presenze turistiche sono state circa 177 milioni (+31% rispetto al 2020), anche se ancora inferiori rispetto al 2019 (-14%). Si è trattato ancora di un turismo prevalentemente domestico, uniformemente distribuito sull'intero territorio nazionale che lascia però in sofferenza le città d'arte fortemente legate alla presenza di stranieri; secondo le rilevazioni di Banca d'Italia, a dicembre 2021 il saldo della bilancia dei pagamenti turistica dell'Italia ha registrato un avanzo di 0,4 miliardi di euro. Nonostante l'introduzione di ulteriori restrizioni ai viaggi internazionali per effetto della diffusione globale della variante omicron nella seconda parte dell'anno, sia la spesa dei viaggiatori stranieri in Italia (1,5 miliardi) sia quella dei viaggiatori italiani all'estero (1,1 miliardi) sono state significativamente più elevate di quelle in dicembre 2020 (rispettivamente di 0,5 e 0,3 miliardi), quasi triplicate nel quarto trimestre dello scorso anno rispetto allo stesso periodo del 2020.

In questo quadro di generale ripresa e di riconferma della domanda turistica in Italia, si sono ulteriormente delineate alcune tendenze che hanno caratterizzato l'andamento del mercato, tra cui in particolare la ricerca di sicurezza, flessibilità e garanzie, spazi più ampi, viaggi più lunghi e una maggiore predisposizione alla ricerca di qualità ed esperienze, e infine una crescente attenzione alla sostenibilità.

Anche alla luce di questi trend di mercato, il comparto degli affitti brevi ha rilevato un'ulteriore riduzione dell'offerta, con l'uscita dal mercato di immobili non allineati ai nuovi standard richiesti dalla clientela e gestiti in modo non professionale: a dicembre 2021 sono 305.956 gli annunci disponibili sulla piattaforma Airbnb, con una riduzione del 29% rispetto al 2019 quando erano 432.735 (dati AirDNA). D'altra parte il mercato si è rilevato estremamente selettivo, premiando i gestori professionali come CleanBnB capaci di proporre un'offerta qualificata a proprietari e ospiti, condizione che sta generando inoltre interessanti opportunità di estensione del portfolio anche attraverso l'aggregazione di operatori attivi in diverse località italiane.

La combinazione di tassi di occupazione più alti per la minore offerta e di una domanda sempre molto elevata nel comparto del vacation rental, ha avuto come conseguenza la crescita delle tariffe medie giornaliere che nel 2021 registrano un +20% rispetto a dicembre 2019 (dati AIRDNA). Questo è un trend rilevato a livello globale dall'inizio della pandemia: gli ospiti tendono a passare dalla ricerca di piccoli appartamenti a case e

ville più grandi, anche fuori dai centri cittadini, spesso per viaggiare con tutta la famiglia e avere uno spazio più ampio e sicuro. Le tariffe sono state influenzate anche dal cosiddetto "revenge travel": gli ospiti sono disposti a spendere un po' di più per un soggiorno di livello più elevato dopo mesi di restrizioni

Il 2021 si è quindi concluso positivamente per il vacation rental. Nel IV trimestre del 2021 Airbnb è tornata a registrare utili per 55 milioni di dollari, superando la pandemia e le stime degli analisti e riportando entrate a 1,53 miliardi di dollari (+78%) e sempre nel quarto trimestre, le notti lorde prenotate nelle destinazioni urbane sono aumentate rispetto al trimestre precedente e sono quasi tornate ai livelli dello stesso periodo del 2019, segnando un rientro verso le città. Gli ultimi dati di AirDNA, infine, preannunciano un 2022 di recupero totale rispetto al 2019 per la maggior parte dei paesi europei nel comparto del vacation rental, Italia inclusa.

Tra i principali effetti collaterali alla pandemia, nel settore di riferimento dal Gruppo, si confermano i trend già rilevati nel primo semestre del 2021, ovvero:

- la selezione significativa tra gli operatori di questo comparto, indotta dalle misure restrittive del 2020, ha ridotto l'offerta di immobili sul mercato premiando i gestori professionali come CleanBnB, capaci di proporre un'offerta qualificata a proprietari e ospiti;
- questa situazione sta inoltre generando interessanti opportunità di espansione del portafoglio per CleanBnB, che tra fine 2020 e inizio 2021 ha acquisito il portafoglio di immobili gestiti nelle città di Milano, Firenze e Roma da uno dei principali concorrenti (SweetGuest S.p.A.);
- nel modello di business di CleanBnB si è definitivamente affermata anche la gestione degli **affitti più lunghi**, di durata normalmente compresa tra uno e sei mesi, che permettono di gestire al meglio i periodi di bassa stagione caratterizzati da flessione nella richiesta di affitti brevi.

Si rammenta inoltre che, nel corso del mese di luglio 2021, CleanBnB ha completato un'operazione di aumento di capitale offerto in opzione ai soci. Il numero complessivo delle nuove azioni sottoscritte è stato pari a 1.655.915, per un controvalore complessivo **dell'aumento di capitale pari a Euro 1.987.098**. E' stata quindi sottoscritta una quota pari al 99,91% del totale delle azioni ordinarie offerte in opzione.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

I dati gestionali relativi al 2021 hanno evidenziato una ulteriore crescita del portafoglio immobili, che ha superato le 1.170 unità distribuite in 60 località italiane gestite in esclusiva, in massima parte con la formula del *pacchetto FULL* di gestione completa. I soggiorni gestiti da CleanBnB nel 2021 sono stati inoltre pari a **31.039**, con un **incremento del 110% rispetto all'anno 2020**, e superiore del 15% anche al risultato del 2019 (prima dell'impatto della pandemia da CoVid-19).

Il protrarsi dello stato di emergenza epidemiologica da Virus CoVid-19, e la conseguente normativa d'urgenza introdotta dalle autorità nazionali e regionali, pur in un contesto di graduale ripresa ha comunque ancora fortemente condizionato le attività del 2021 .

Nell'ambito di tale contesto, anche nei primi mesi dell'anno 2021 si è inevitabilmente determinata una riduzione dei ricavi e dei flussi di cassa rispetto al periodo precedente all'insorgere dell'emergenza pandemica, pur nel quadro di una graduale ripresa delle attività. Il numero di soggiorni gestiti è stato pari a 31.039, in netta crescita rispetto al 2020, soprattutto per effetto dell'incremento del numero di viaggiatori (conseguenza dell'efficacia delle campagne di vaccinazione) e dell'ormai diffusa consapevolezza, presso gli ospiti, degli standard di sicurezza caratteristici del soggiorno in appartamento. L'anno 2021 si è quindi chiuso con un netto incremento dei ricavi rispetto all'anno precedente, che, complessivamente, sono passati da Euro 2.229.569 a Euro 3.980.259 (+79% rispetto al 2020, e +22% rispetto al 2019). Questo risultato operativo si è riflesso anche nel **volume di gross booking**, ovvero gli incassi dagli ospiti per i soggiorni gestiti, che **hanno superato quota 11.2 milioni di Euro** (oltre il doppio del 2020, e il 36% in più del 2019).

Il risultato del 2021 in termini di Ebitda (Euro -761.020), ancora negativo ma in netto miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (+67%), è non solo legato all'aumento del volume d'affari, ma è strettamente connesso alle misure di efficienza e di contenimento dei costi fissi avviate già nel 2020 e proseguite anche nel corso del 2021.

In ogni caso la Società ha costantemente verificato il puntuale rispetto delle misure di protezione del personale e dei collaboratori e delle disposizioni normative relative alle restrizioni negli spostamenti, e si è sempre attenuta al *protocollo di valutazione del rischio biologico potenziale e non intenzionale da Coronavirus negli ambienti di lavoro* approvato lo scorso anno, 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, la Società ha potuto proseguire le proprie attività senza necessità di ulteriori limitazioni operative, garantendo alla clientela le migliori condizioni di protezione.

Al tempo stesso CleanBnB ha attivato un importante processo di rinnovamento del portafoglio gestito, in considerazione delle mutate esigenze del mercato e della necessità di posizionare il proprio servizio agli ospiti e ai proprietari su livelli più elevati. In questo contesto 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 dicembre 2021 risultava operativo in 60 diverse località sul territorio italiano con un portafoglio gestito pari a circa 1.170 unità immobiliari, in massima parte già avviate (rispetto alle circa 1.050 di fine 2020).

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 è stata espressa nella forma dell'Indebitamento Finanziario Netto come introdotto dagli orientamenti Esma pubblicati il 4 febbraio 2021, che sostituiscono, come chiarito da Consob i precedenti riferimenti alle raccomandazioni Cesr. La posizione finanziaria netta indica il saldo delle disponibilità liquide e dei crediti di natura finanziaria al netto degli indebitamenti finanziari, la cui composizione viene fornita in apposito schema riportato nel proseguo.

Sintesi dei dati annuali consolidati (dati in Euro)

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

Indicatori Economici		
	31/12/2021	31/12/2020
Valore della produzione	3.980.259,49	2.229.569
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(761.020)	(1.697.990)
Risultato operativo (EBIT)	(1.141.201)	(1.825.529)
Risultato netto	(1.178.221)	(1.964.771)
Indicatori Patrimoniali		
	31/12/2021	31/12/2020
Attivo fisso	1.168.907	1.421.193
Patrimonio netto	1.588.971	779.144
Posizione finanziaria netta	(2.849.895)	(830.839)

Principali dati economici consolidati

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

Conto economico riclassificato		
	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi caratteristici	3.533.096	1.659.960
Altri ricavi	447.163	569.609
Totale Valore della produzione	3.980.259	2.229.569
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(131.362)	(89.197)
Costi per servizi	(3.641.812)	(2.882.122)
Costi per godimento beni di terzi	(229.800)	(181.736)
Costi per il personale	(628.141)	(578.288)
Oneri diversi di gestione	(110.165)	(196.795)
Totale Costi della produzione	(4.741.279)	(3.928.138)
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(761.020)	(1.698.569)
Ammortamenti e svalutazioni	(380.216)	(127.539)
Risultato operativo (EBIT)	(1.141.235)	(1.826.108)
Altri proventi finanziari	16.197	14.668
Interessi e altri oneri finanziari	(42.238)	(26.353)
Rettifiche di valore	34	579
Risultato Ante Imposte	(1.167.243)	(1.837.214)
Imposte	(10.978)	(127.557)
Risultato Netto	(1.178.221)	(1.964.771)

Principali dati patrimoniali consolidati

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	31/12/2021	31/12/2020
Immobilizzazioni immateriali	1.156.857	1.405.602
Immobilizzazioni materiali	9.500	13.041
Immobilizzazioni finanziarie	2.550	2.550
Attivo Fisso	1.168.907	1.421.193
Crediti verso clienti	108.011	52.958
Crediti tributari	176.913	305.533
Crediti diversi	246.113	137.607
Ratei e risconti attivi	18.401	16.407
Attività correnti	549.438	512.505
Debiti verso fornitori	1.028.045	902.720
Debiti tributari	235.865	96.011
Debiti verso istituti previdenziali	32.115	4.229
Debiti diversi	1.303.072	561.064
Ratei e risconti passivi	264.820	342.461
Passività correnti	2.863.918	1.906.485
Capitale Circolante Netto	(2.314.480)	(1.393.980)
Trattamento di Fine Rapporto	115.352	78.908
Capitale Investito Netto	(1.260.925)	(51.695)
Posizione Finanziaria Netta	(2.849.895)	(830.839)
Patrimonio Netto	1.588.971	779.144
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(1.260.925)	(51.695)

Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2021 (in Euro):

Posizione finanziaria netta	31/12/2021	31/12/2020
A Disponibilità Liquide	(3.910.378)	(210.875)
B Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(2.677.411)	(2.891.127)
D Liquidità (A + B + C)	(6.587.788)	(3.102.002)
Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte E corrente del debito finanziario non corrente)	2.534.584	2.018.540
F Parte corrente del debito finanziario non corrente	311.720	52.815
G Indebitamento finanziario corrente (E + F)	2.846.304	2.071.355
H Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(3.741.484)	(1.030.647)
Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di I debito)	891.589	199.807
J Strumenti di debito	-	-
K Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	891.589	199.807
M Totale indebitamento finanziario (H + L)	(2.849.895)	(830.840)

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. Si segnala che, a seguito dell'emergenza pandemica, 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. Tale protocollo, integrato di volta in volta secondo le disposizioni emanate dalle autorità, è stato strettamente osservato per tutta la durata della pandemia anche nel corso dell'anno 2021.

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 del semestre non sono stati sostenuti costi per investimenti.

Attività di sviluppo

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

Nel corso del 2021 il Gruppo, in considerazione dell'emergenza pandemica, ha limitato le attività di sviluppo essenzialmente alla messa a regime degli investimenti già effettuati nell'esercizio precedente, quali piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società. Ogni ulteriore attività di sviluppo è stata posticipata all'anno successivo, fatta salva l'opportuna rivalutazione dello stato del mercato in funzione dell'evoluzione dell'emergenza.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze

Di seguito sono fornite, una serie di informazioni qualitative 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 addizionali per fronteggiare i propri impegni o, come conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a rischio l'attività aziendale.

Circa le politiche e le scelte sulla base delle quali si intende fronteggiare i rischi di liquidità, si segnala che il modello di business cash-positive della 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:

- 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;
- 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;
- nel corso del mese di luglio 2021, CleanBnB ha comunque completato un'operazione di aumento di capitale offerto in opzione ai soci. Il numero complessivo delle nuove azioni sottoscritte è stato pari a 1.655.915, per un controvalore complessivo **dell'aumento di capitale pari a Euro 1.987.098.**

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.

Fattori ESG di Sostenibilità

Da molti anni al centro del dibattito internazionale si è posta la necessità di favorire lo sviluppo di un modello di sviluppo economico che consideri e includa i fattori di carattere ambientale, sociale e le buone prassi di governo aziendale (c.d. fattori ESG – *Environmental, Social and Governance*).

Sotto questo profilo la “lunga marcia” della sostenibilità può convenzionalmente dirsi aver preso le mosse dal Rapporto del 1987 della *World Commission on Environment and Development* (Rapporto Brundtland) in

cui è stato enucleato il concetto di “sostenibilità” o “sviluppo sostenibile” come *“sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni”*.

A ottobre 2021, in un contesto di prenotazioni in forte crescita e un deciso allentamento delle restrizioni agli spostamenti ed eventi, la Società ha presentato il Report di Sostenibilità 2020, con il quale intende fornire una rappresentazione degli impatti sociali, ambientali ed economici e monitorarli per migliorare costantemente la propria azione.

Di fronte alle prospettive di una domanda in forte crescita nel mercato di riferimento dei prossimi anni, l’ottica della sostenibilità diventa la chiave di volta per consolidare la ripresa e l’attenzione delle aziende di un settore decisivo per l’economia del Paese, e deve essere rivolta necessariamente a mettere basi solide per affrontare il turismo che verrà con responsabilità e consapevolezza. Scrivere e divulgare il Report di Sostenibilità è un investimento che crea valore per l’impresa, uno strumento che testimonia la responsabilità e l’affidabilità di un soggetto economico in sintonia con il contesto sociale.

Pensare in ottica sostenibile vuol dire attenzione agli aspetti finanziari, al personale, all’ospite, all’ambiente, allo sviluppo delle località in armonia con il contesto socio-economico che le circonda. Il PNRR, che assegna al Turismo 4.0 2,4 miliardi di euro per investimenti finalizzati ad elevare la qualità delle strutture turistico-ricettive e dei servizi turistici, indica come obiettivo di fondo lo sviluppo dell’offerta turistica in funzione della sostenibilità ambientale e della digitalizzazione dei servizi. La pandemia da CoVid-19 ha evidenziato che il bilancio di un’impresa come CleanBnB, così legata al territorio, debba dare sempre più rilievo al suo impegno verso la collettività e gli Stakeholder e come sia stato importante, aver messo dato rilievo al concetto di responsabilità sociale d’impresa.

Il Report di Sostenibilità affianca il tradizionale bilancio d’esercizio e illustra, con dati e informazioni, la capacità dell’azienda di creare valore non solo in un’ottica economica ma anche sotto il profilo sociale, ambientale, di tutela del lavoro, di valorizzazione delle risorse umane, di capacità di crescita e di innovazione.

Più in generale, sempre in termini di sostenibilità, la gestione di CleanBnB è improntata a salvaguardare l’igiene e la sanità degli immobili secondo i massimi standard di settore, anche in considerazione delle misure di prevenzione contro il Covid-19. Inoltre, sono state attivate diverse iniziative finalizzate al risparmio energetico, è stato redatto un documento interno contenente le principali guidelines dei comportamenti in sicurezza ed ecosostenibili, la società è impegnata nella corretta gestione e nell’ordinato smaltimento dei rifiuti nel pieno rispetto delle previsioni di legge, oltre che nella sensibilizzazione dei collaboratori ad adottare buone pratiche di raccolta e riciclo.

Il ruolo degli affitti brevi, è infatti, stato sempre più decisivo per una ripartenza del turismo in sicurezza ma anche in armonia con l’ambiente, la comunità e le culture locali, favorendone la crescita e lo sviluppo nel pieno rispetto delle città e delle località turistiche e in linea con i consolidati trend di mercato che in tutto il 2021 hanno confermato la richiesta di “un viaggio diverso, fatto di località nuove e più disperse, soggiorni più lunghi e flessibili, con la bilancia delle preferenze che resta spostata dalle città d’arte alle aree rurali e costiere”.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Negli ultimi mesi del 2021 si è assistito a un nuovo inasprimento dell'emergenza pandemica sul territorio nazionale, anche per effetto della rapida diffusione di alcune varianti vaccinali, che ha toccato il picco nel mese di gennaio 2022. Tuttavia l'impatto di questa situazione sui viaggi e sui soggiorni è stato più attenuato rispetto alle "ondate" precedenti, anche in conseguenza del consolidato successo delle campagne vaccinali e dell'ormai generalizzata adozione delle misure di prevenzione e protezione indicate dalle autorità. A partire dal mese di febbraio 2022 il Gruppo ha quindi registrato, in generale su quasi tutte le località gestite, a partire dal mese di febbraio una significativa crescita delle prenotazioni: per effetto dell'incremento di nuove prenotazioni e della riduzione delle cancellazioni, il numero di soggiorni nei primi due mesi del 2022 ha raggiunto valori nettamente più elevati rispetto all'anno precedente (+51%): sono stati infatti registrati 5.777 soggiorni a gennaio-febbraio 2022 rispetto ai 3.817 dello stesso periodo del 2020. Al tempo stesso, il patrimonio immobiliare gestito ha continuato a crescere, raggiungendo le 1.224 unità alla fine di febbraio distribuite su 60 località gestite.

Il divampare della crisi russo-ucraina nei primi mesi del 2022, d'altra parte, alla data odierna non risulta avere avuto diretto impatto significativo sulle attività della Società, né in termini di aumento delle cancellazioni di soggiorni, né in termini di riduzione del numero di prenotazioni. Pur non essendo in condizioni di fare previsioni sull'evoluzione della crisi, che potranno avere un impatto non direttamente misurabile sulle attività della Società, si ritiene sulla base degli elementi ad oggi disponibili che il carattere geograficamente circoscritto possa evitare impatti significativi sul settore dei viaggi e dei soggiorni in Italia.

Evoluzione prevedibile della gestione

Pur non essendo possibile prevedere l'effettiva evoluzione dell'emergenza epidemiologica nei prossimi mesi, il Gruppo si è comunque attivato per garantire agli ospiti i massimi standard di sicurezza in linea con le disposizioni normative e le *best practice* di settore. Il Gruppo si è altresì organizzato per rimodulare la propria offerta, venendo incontro alle nuove logiche di mercato che prevedono soggiorni mediamente più lunghi e finestre di prenotazione più strette, di modo da potere comunque intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite.

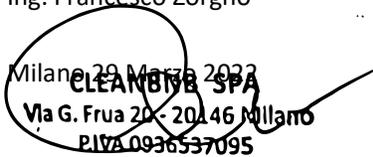
In ogni caso, al fine di fornire al mercato un'informazione costante e progressiva sull'andamento della gestione, la Società comunicherà senza indugio gli impatti economici e finanziari derivanti dall'evolversi dell'emergenza Covid-19 sulle proprie attività nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento 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, 29 Marzo 2022
CLEANBNB SPA
Via G. Frua 20 - 20146 Milano
PIVA 0936537095





Gruppo CLEANBNB

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	684.691	768.783
2) costi di sviluppo	456.982	634.907
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.795	1.912
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	13.390	-
Totale immobilizzazioni immateriali	1.156.857	1.405.602
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari		-
4) altri beni	9.500	13.041
Totale immobilizzazioni materiali	9.500	13.041
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
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.550	2.550
Totale immobilizzazioni (B)	1.168.907	1.421.193
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	108.011	52.958
5-bis) crediti tributari	176.913	305.533
5-ter) Crediti per imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	246.113	137.607
Totale crediti	531.037	496.098
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) Altri titoli	2.677.411	2.891.127
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.800.086	166.701
3) danaro e valori in cassa	110.291	44.174
Totale disponibilità liquide	3.910.378	210.875
Totale attivo circolante (C)	7.118.825	3.598.100
1) Risconti attivi	11.040	8.763
2) Ratei attivi	7.361	7.644
D) Ratei e risconti	18.401	16.407
Totale attivo	8.306.133	5.035.700

PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	86.167	69.604
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.852.345	2.880.859
IV) -Riserva legale	-	
VI – Altre riserve		1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(312.344)	(206.549)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo es. 2020 - DL 8/4/2020	(1.858.976)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.178.221)	(1.964.771)
Totale patrimonio netto (A)	1.588.971	779.144
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	5	40
Totale fondi per rischi e oneri (B)	5	40
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	115.352	78.908
D) Debiti		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	2.846.298	2.071.315
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	891.589	199.807
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	156.672	88.366
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.028.045	902.720
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	235.865	96.011
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	32.115	4.229
14) altri debiti	1.146.400	472.699
Totale debiti (D)	6.336.985	3.835.147
E) Ratei e risconti	264.820	342.461
Totale passivo	8.306.133	5.035.700

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	31/12/2021	31/12/2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.533.096	1.659.960
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	447.163	569.609
Totale valore della produzione (A)	3.980.259	2.229.569
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	131.362	89.197
7) Per servizi	3.641.812	2.882.122
8) Per godimento di beni di terzi	229.800	181.736
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	449.440	418.817
b) oneri sociali	130.310	107.905
c) trattamento di fine rapporto	45.936	46.631
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	2.454	4.935
Totale costi per il personale	628.141	578.288
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	376.101	126.298
b) ammortamento immobilizzi materiali	4.114	1.241
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	380.216	127.539
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	110.165	196.795
Totale costi di produzione (B)	5.121.495	4.055.677
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(1.141.235)	(1.826.108)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
d) altri proventi diversi dai precedenti		
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	16.197	14.674
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	42.144	26.353

17-bis) Utile e perdite su cambi	(94)	(6)
Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)	(26.041)	(11.685)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati	34	579
19) Svalutazioni		
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati	-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)	(1.167.243)	(1.837.214)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(10.978)	(3.796)
a) Imposte correnti		-
b) Imposte relative a esercizi precedenti		16.120
d) Imposte anticipate		(139.881)
Totale imposte sul reddito	(10.978)	(127.557)
21) Utile/(Perdita) d'esercizio	(1.178.221)	(1.964.771)
Utile d'esercizio di Gruppo	(1.178.221)	(1.964.771)
Utile d'esercizio di terzi	-	-

RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31.12.2021	31.12.2020
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.178.221)	(1.964.771)
Imposte sul reddito	(10.978)	127.557
Interessi passivi/(attivi)	26.041	11.322
(Plusvalenze) Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(3.458)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.166.615)	(1.825.892)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	(35)	-
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	380.216	127.538
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	36.444	46.052
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	416.625	173.590
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(749.990)	(1.652.302)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(55.053)	474.659
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	125.325	81.987
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.994)	10.422
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(77.641)	337.816
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	942.206	(1.295.735)
Totale variazioni del capitale circolante netto	932.844	(390.851)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	182.854	(2.043.153)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(25.947)	7.088
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-	(11.592)
Altri incassi/(pagamenti)	-	-
Totale altre rettifiche	(25.947)	(4.504)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	156.907	(2.047.657)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.036)	(1.563)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(127.357)	(105.511)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti		129.811
(Investimenti)	217.174	(351.672)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	87.782	(328.935)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		

Incremento/(Decremento) debiti verso banche	1.466.765	2.018.540
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.988.049	1.831
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.454.814	2.020.371
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.699.503	(356.222)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	166.701	533.639
Danaro e valori in cassa	44.174	33.458
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	210.875	567.097
Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.800.086	166.701
Danaro e valori in cassa	110.291	44.174
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.910.378	210.875

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31 DICEMBRE

2021

Premessa

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2021 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 2021, che evidenzia una perdita d’esercizio pari a Euro 1.178.221 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 1.588.971, è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte.

Il protrarsi dello stato di emergenza epidemiologica da Virus CoVid-19, e la conseguente normativa d'urgenza introdotta dalle autorità nazionali e regionali, pur in un contesto di graduale ripresa ha ancora condizionato le attività del 2021. Di fatto anche nei primi mesi dell’anno 2021 si è inevitabilmente determinata una riduzione dei ricavi e dei flussi di cassa rispetto al periodo precedente all’insorgere dell’emergenza pandemica.

In considerazione di questo contesto di relativa incertezza ancora evidente nel primo semestre dello scorso anno, CleanBnB ha comunque messo in atto alcune misure volte all’incremento della liquidità e al rafforzamento patrimoniale. In particolare 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. Successivamente, nel mese di luglio 2021 la Società ha completato un’operazione di aumento di capitale offerto in opzione ai soci. Il numero complessivo delle nuove azioni sottoscritte è stato pari a 1.655.915, per un controvalore complessivo dell’aumento di capitale pari a Euro 1.987.098. E’ stata quindi sottoscritta una quota pari al 99,91% del totale delle azioni ordinarie offerte in opzione.

Nel secondo semestre dell'anno, d'altra parte, si è assistito a una netta ripresa delle attività. Al termine del 2021 è stato registrato un numero complessivo di soggiorni gestiti nell'anno pari a 31.039 (+110% rispetto al 2020), soprattutto per effetto dell'incremento del numero di viaggiatori (conseguenza dell'efficacia delle campagne di vaccinazione) e dell'ormai diffusa consapevolezza, presso gli ospiti, degli standard di sicurezza caratteristici del soggiorno in appartamento. Questo risultato operativo si è riflesso nel netto incremento dei ricavi rispetto all'anno precedente, che, complessivamente, sono passati da Euro 2.229.569 a Euro 3.980.259 (+79%).

Al tempo stesso il risultato del Gruppo per il 2021 in termini di risultato operativo lordo (Ebitda) (Euro -761.020), pur se ancora negativo, ha fatto registrare un miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (+67%), non solo grazie all'aumento del volume d'affari, ma anche per merito delle misure di efficienza e di contenimento dei costi fissi avviate già nel 2020 e proseguite anche nel corso del 2021.

Tali risultati hanno comportato una graduale ricostituzione del capitale circolante nel corso del 2021, e di conseguenza non è stato necessario intaccare se non in minima parte i fondi raccolti nel corso del 2021 tramite le sopra citate operazioni di finanziamento e di aumento di capitale.

L'andamento delle attività nel corso del 2021 è di fatto risultata in linea con il budget elaborato dagli Amministratori per il periodo 2021-2024, nel quale si prevedeva un graduale incremento delle attività, pur considerando gli effetti di stagionalità, già a partire dai mesi estivi del 2021 per poi protrarsi anche nel periodo successivo. Con riferimento all'anno 2022 il budget prevede un'ulteriore crescita rispetto all'esercizio passato sia in termini di soggiorni sia del proprio portafoglio di immobili gestiti ma anche che nel volume di gross booking, ovvero gli incassi dagli ospiti per i soggiorni gestiti. Tali fattori, unitamente ad una politica di contenimento dei costi fissi, già avviata nel corso degli esercizi passati, consentiranno al Gruppo di migliorare la propria marginalità operativa (in termini di EBITDA margin) seppur non determinando ancora il raggiungimento dell'obiettivo di pareggio. Le proiezioni per l'anno 2022 si fondano 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 e 2021.

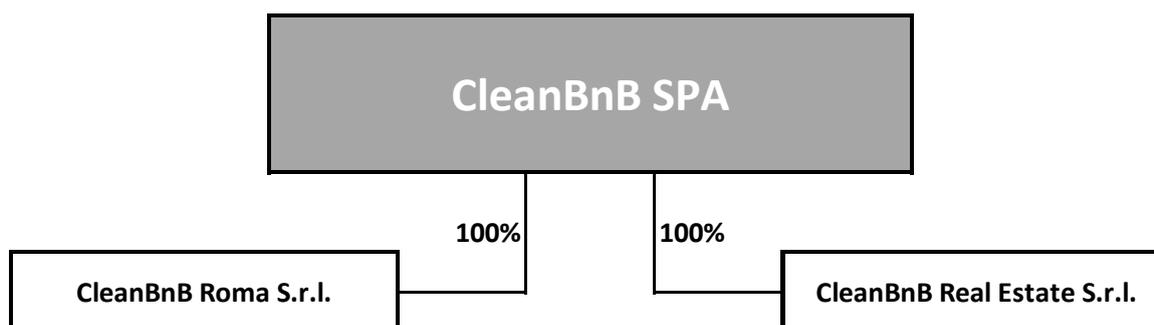
In tale contesto il fabbisogno di cassa per l'anno 2022 del Gruppo di cui la Società fa parte potrà essere fronteggiato oltre che dai flussi di cassa della gestione operativa anche dalla cassa disponibile, nonché dalle linee di credito in essere. A riguardo gli Amministratori precisano che la linea di finanziamento ottenuta da Banca Progetto nei primi mesi del 2021 è stata utilizzata in minima parte, mentre i capitali raccolti nel mese di luglio 2021 non sono stati intaccati.

Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nei primi mesi del 2022, gli Amministratori ritengono sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per tutto l'esercizio corrente nonché il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge, fermo restando che anche per l'esercizio 2022 si prevede di non raggiungere un risultato di pareggio. In relazione a ciò, la Società valuterà di poter fare ricorso alle norme in tema di sospensione di riduzione del capitale secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 1 ter del decreto-legge 228 del 30 dicembre 2021, convertito con modificazioni della legge 25 febbraio 2022 n. 15 in sostituzione dell'art. 6 del d.l. 8 aprile 2020, n. 23 (c.d. Decreto "Liquidità").

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.

Area di consolidamento

Di seguito viene presentato lo schema identificativo della struttura del Gruppo CLEANBNB al 31 dicembre 2020, data di riferimento del presente bilancio:



Il Bilancio Consolidato del Gruppo comprende il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 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 2020.

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 2021 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 2021 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 2021.

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.

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%

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%

Come specificato in relazione alle immobilizzazioni immateriali anche per le immobilizzazioni materiali le società del Gruppo non si sono avvalse della facoltà di sospensione degli ammortamenti.

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

Si rileva che la Capogruppo e le sue controllate non si sono avvalse, per il 2021, dell'estensione introdotta dall'art. 1 co. 711 della L. 30.12.2021 n. 234 (legge di bilancio 2022) del regime derogatorio di cui all'art. 60 co. 7-bis ss. del DL 14.8.2020 n. 104 (conv. L. 13.10.2020 n. 126), che, nell'ambito delle misure volte al sostegno delle imprese e al rilancio dell'economia in conseguenza all'emergenza epidemiologica da COVID-19, aveva consentito di sospendere, parzialmente nel caso del Gruppo, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali nei bilanci relativi all'esercizio 2020.

Con riferimento alle immobilizzazioni immateriali la sospensione degli ammortamenti aveva interessato esclusivamente le voci "Costi di impianto e ampliamento" e "Costi di sviluppo"; mentre con riferimento alle immobilizzazioni materiali, le voci afferenti agli "Altri beni".

Di seguito sono riassunti gli effetti alle voci interessate dalla sospensione degli ammortamenti operata nel 2020 e continuano ad avere un effetto sulla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2021:

Voce	Prospetto	Variazione	Importo
Immobilizzazioni immateriali	Stato patrimoniale	maggiore attivo	228.120
Immobilizzazioni materiali	Stato patrimoniale	maggiore attivo	2.278
Patrimonio netto	Stato patrimoniale	Minori riserve di patrimonio netto	-230.398

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. Conseguentemente, l'effetto 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	Altre Imm. Immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Costo	925.678	889.629	2.100	-	1.817.407
F.do ammortamento	156.895	254.722	188	-	411.805
Valore di inizio esercizio	768.783	634.907	1.912	-	1.405.602
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi/decrementi per acquisizioni	110.858	-	-	16.500	127.358
Ammortamento dell'esercizio	194.949	177.925	117	3.110	376.101
Totale variazioni	305.807	177.925	117	13.390	497.239
Valore di fine esercizio					
Costo	1.036.536	889.629	2.100	16.500	1.944.765
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	351.845	432.647	305	3.110	787.907
Valore di bilancio	684.691	456.982	1.795	13.390	1.156.857

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.

Nel corso dell'esercizio 2021 la voce il saldo si è incrementato per Euro 110.858 in relazione ai costi sostenuti nell'ambito dell'aumento di capitale concluso positivamente nel mese di luglio 2021.

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.

La voce costi di sviluppo è composta dagli oneri sostenuti dal Gruppo, nei precedenti esercizi, in riferimento all'implementazione e integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della Società Capogruppo o Gruppo. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo si è

esteso su tutti gli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni in particolare sulle due principali linee di azione: (i) il revenue management, con l'implementazione di un portale diretto di prenotazione che affianca le OTA tradizionali e lo sviluppo delle attività di pricing dinamico e (ii) la lead acquisition, con la release di una nuova piattaforma integrata con una soluzione proprietaria di preventivazione automatica e con un innovativo sistema di Customer Relationship Management.

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

L'incremento dell'esercizio risulta principalmente riferibile ai costi di sviluppo della piattaforma Web e dei sistemi informativi legati al ciclo di gestione delle prenotazioni.

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

La voce **concessioni, licenze, marchi e diritti simili**, pari ad Euro 1.795, è relativa agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

La voce delle **altre immobilizzazioni immateriali** **La voce delle altre immobilizzazioni immateriali accoglie il costo relativo all'acquisto di un portafoglio di contratti di gestione di immobili acquisito da un terzo operatore di settore.**

Immobilizzazioni materiali

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

Voce di bilancio	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	31.12.2021
Altri beni	13.041	573	4.114	9.500
Totali	13.041	573	4.114	9.500

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

	Altri beni	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio		
Costo	19.224	19.224
F.do ammortamento	6.183	6.183
Valore di inizio esercizio	13.041	13.041
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi/decrementi per acquisizioni	573	573
Ammortamento dell'esercizio	4.114	4.114
Totale variazioni	-3.541	-3.541
Valore di fine esercizio		
Costo	19.797	19.797
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.297	10.297
Valore di bilancio	9.500	9.500

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 società Arsenale 1104 S.r.l., di cui la Capogruppo possiede il 15%, e che opera nei principali capoluoghi della Regione Veneto, la cui quota di minoranza è stata ceduta nei primi mesi del 2022.

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

Crediti verso clienti

Al 31 dicembre 2021, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 108.011 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 176.913, si riferiscono principalmente all'importo dei crediti IVA maturati al termine dell'esercizio in relazione alle attività operative condotte dalle società del Gruppo (156.737), 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 verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 246.113 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 49.460, da crediti di natura previdenziale originati dal ricorso alla cassa integrazione;
- Euro 16.780 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui la Società svolge le proprie attività;
- Euro 18.258 per crediti diversi di cui Euro 8.710 relativi ad anticipi corrisposti a fornitori con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del 2021
- Euro 133.726 per crediti verso portali;
- Euro 27.889 per crediti diversi.

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.

	31.12.2020	Variazioni nell'esercizio	31.12.2021
Altri titoli non immobilizzati	2.891.127	(213.716)	2.677.411
Totale	2.891.127	(213.716)	2.677.411

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.

Alla data del 31 dicembre 2021 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.

Disponibilità liquide

(Euro)	31.12.2020	variazioni dell'esercizio	31.12.2021
Depositi bancari e postali	166.701	(56.410)	110.291
Denaro e valori in cassa	44.174	3.755.912	3.800.086
Totale disponibilità liquide	210.875	3.699.503	3.910.378

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 11.040, includono principalmente la quota di competenza dei periodi successivi di spese legali e consulenze finanziarie (Euro 1.654), di spese assicurative (Euro 2.339), per locazioni (Euro 2.413), per canoni di licenze software e abbonamenti (4.328) e altre spese di carattere amministrativo (Euro 306).

I **ratei attivi**, pari ad Euro 7.361, sono esclusivamente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2021.

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 (warrant)	Aumento di capitale 2021	Risultato del periodo	Valore di fine periodo
Capitale	69.604	-	4	16.559	-	86.167
Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.880.859	-	947	1.970.539	-	4.852.345
Altre riserve	1	1	-	-	-2	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-206.549	-1.964.772	-	-	-	-2.171.321
Utili (perdite) del periodo	-1.964.771	1.964.771	-	-	-1.178.221	-1.178.221
Totale patrimonio netto consolidato	779.144	-	951	1.987.098	-1.178.223	1.588.971

Si segnala che l'Assemblea della Capogruppo, CleanBnB S.p.A., riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 19 maggio, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e di rinviare a nuovo la perdita di esercizio, pari ad 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, sospendendone gli effetti in tema di riduzione del capitale.

Tra le altre variazioni si rileva la parziale esecuzione durante il Secondo Periodo di Esercizio dei "Warrant CleanBnB 2019 –2022", codice ISIN n. IT0005377376 ("Warrant"), conclusosi in data 28 maggio 2021, sono stati esercitati n. 393 Warrant e sono quindi state assegnate n. 393 azioni CleanBnB di compendio, al prezzo di Euro 2,42 per azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 951,06.

In conseguenza di quanto sopra indicato, il capitale sociale di CleanBnB si è incrementato fino ad Euro 69.607,92 composto da n. 6.960.792 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Si segnala altresì che in data 21 luglio si siano concluse con efficacia le operazioni di aumento di capitale offerto in opzione ai soci, che hanno portato il capitale sociale da Euro 69.608 ad Euro 86.167, per un controvalore complessivo di Euro 1.987.098.

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

	Patrimonio netto 2021	Risultato d'esercizio 2021	Patrimonio netto 2020	Risultato d'esercizio 2020
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	1.695.770	(1.175.323)	883.046	(1.861.509)
Eliminazione delle partecipazioni controllate	(5.000)	-	(5.000)	-
Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate	(101.800)	(2.898)	(98.902)	(103.262)
Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo	1.588.971	(1.178.221)	779.144	(1.964.771)

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	40	40
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	(35)	(35)
Totale variazioni	(35)	(35)
Valore di fine esercizio	5	5

L'importo di Euro 5 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:

	31.12.2021
Saldo al 31.12.2020	78.908
Accantonamento dell'esercizio	43.934
Utilizzi dell'esercizio	7.490
Totale trattamento di fine rapporto	115.352

DEBITI

Nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021, 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 22.513 principalmente relativi a soggetti comunitari.

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

(Euro)	31.12.2020	variazioni dell'esercizio	31.12.2021
Debiti verso le banche:	2.271.122	1.466.765	3.737.887
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	2.071.315	774.983	2.846.298
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	199.807	691.782	891.589
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	88.366	68.306	156.672
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	902.720	125.325	1.028.045
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	96.011	139.854	235.865
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	4.229	27.886	32.115
Altri debiti	472.699	673.701	1.146.400
Totale disponibilità liquide	3.835.147	2.501.838	6.336.985

Debiti verso le banche

Si segnala che nel corso del 2019 la Capogruppo ha sottoscritto un finanziamento chirografario con l'istituto di bancario UniCredit S.p.A. per complessivi Euro 250.000. Al finanziamento, con scadenza il 30 settembre 2022, è applicato un tasso di interesse variabile determinato nella misura dell'Euribor a tre mesi maggiorato di uno spread di 2 punti percentuali. Si precisa al riguardo che la Capogruppo ha beneficiato della sospensione, introdotta dal c.d. Decreto "Cura Italia", del pagamento della quota capitale del mutuo per tutto il 2021.

La Società, nel corso del primo trimestre dell'anno, ha inoltre negoziato e poi sottoscritto 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 al termine dell'esercizio ammontava complessivamente ad Euro 949.587, a seguito del regolare delle rate previste dal piano di ammortamento.

Si segnala infine che la società dispone di una linea di credito con un importo massimo 2,84 milioni di Euro, e utilizzata, al 31 dicembre 2021, per complessivi Euro 2.534.584 destinata a soddisfare le esigenze di cassa della Società. Tale linea di credito risulta interamente garantita dai titoli iscritti nell'attivo circolante.

La quota parte di Debiti verso banche con scadenza entro l'esercizio successivo è pari ad Euro 2.846.298, mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 891.589.

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 1.028.045, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 561.239.

Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti verso erario

I debiti tributari, pari ad Euro 235.865, sono composti principalmente dal debito IVA, pari ad Euro 99.508, a titolo di ritenute erariali sulle prestazioni professionali, sulle retribuzione dei lavoratori dipendenti e sugli affitti brevi per Euro 135.234.

Debiti verso istituti di previdenza

Il saldo, pari ad Euro 32.115, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di dicembre 2021. La significativa riduzione risulta derivante dal ricorso agli ammortizzatori sociali.

Altri debiti

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 1.146.400, risultano essere composti principalmente dalle seguenti voci:

Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 174.606, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2021 e corrisposte nel mese di gennaio 2022 e debiti per mensilità differite.

Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 91.229, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del quarto trimestre del 2021 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del primo trimestre 2022 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

Debiti verso collaboratori

I debiti verso altri collaboratori, pari ad Euro 34.120, sono principalmente composti da debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 31 dicembre 2021.

Debiti verso clienti

I debiti verso clienti, pari ad Euro 832.909, 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 2022 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi, pari ad Euro 6.375, 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 258.446, 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:

(Euro)	31.12.2020	31.12.2021	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.659.960	3.533.096	1.873.136
Altri ricavi e proventi	569.609	447.163	(122.446)
Totale Valore della produzione	2.229.569	3.980.259	1.750.690

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 3.533.096, 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 447.163, include l'importo addebitato ai proprietari per spese sostenute per conto degli stessi (Euro 152.360), la quota di competenza del periodo relativa al 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 (Euro 80.679), contributi in conto esercizio DL 73/2021 (Euro 16.427), sopravvenienze attive (Euro 138.409), rimborsi assicurativi (Euro 45.662) oltre ad altre componenti di ricavo (Euro 13.626).

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

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

COSTI DELLA PRODUZIONE

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

I costi per acquisto merci sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	31.12.2020	31.12.2021	Variazione
Materiali igiene e pulizia	5.982	14.791	8.809
Acquisto carburante	3.912	8.122	4.210
Spese varie appartamenti	79.293	108.449	29.156
Totale acquisto merci	89.197	131.362	42.165

Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	31.12.2020	31.12.2021	Variazione
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	338.018	46.919	(291.099)
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	750.425	1.295.178	510.779
Collaborazioni e consulenze	1.512.030	1.759.069	247.039
Altri costi	281.649	540.646	258.997
Totale acquisto servizi	2.882.122	3.641.812	759.690

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 181.736 a Euro 229.800 comprendono i canoni di locazione degli uffici presso cui la Società e ha la propria sede legale e operativa, gli uffici territoriali 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:

(Euro)	31.12.2020	31.12.2021	Variazione
a) salari e stipendi	418.817	449.440	30.623
b) oneri sociali	107.905	130.310	22.405
c) trattamento di fine rapporto	46.631	45.936	(695)
e) altri costi	4.935	2.454	(2.481)
Totale costi per il personale	578.288	628.141	49.853

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

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

Organico	31.12.2020	31.12.2021	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	27	25	(2)
Totale personale	28	26	(2)

Ammortamenti

(Euro)	31.12.2020	31.12.2021	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	126.298	376.101	249.803
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.241	4.114	2.873
Totale ammortamenti	127.539	380.216	252.677

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 110.165 (Euro 196.795 nell'esercizio precedente), 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 16.197 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 sui finanziamenti Unicredit S.p.A. e Banca Progetto S.p.A. per complessivi Euro 37.208 e interessi passivi sulle linee di credito utilizzate per Euro 4.936 e per la quota residua da ravvedimenti.

L'importo netto dei differenziali su cambi è negativo per Euro 94.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO,

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.

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali e consolidati	24.000
Corrispettivi per incarichi diversi	0
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	24.000

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

Negli ultimi mesi del 2021 si è assistito a un nuovo inasprimento dell'emergenza pandemica sul territorio nazionale, anche per effetto della rapida diffusione di alcune varianti vaccinali, che ha toccato il picco nel mese di gennaio 2022. Tuttavia l'impatto di questa situazione sui viaggi e sui soggiorni è stato più attenuato rispetto alle "ondate" precedenti, anche in conseguenza del consolidato successo delle campagne vaccinali e dell'ormai generalizzata adozione delle misure di prevenzione e protezione indicate dalle autorità. A partire dal mese di febbraio 2022 il Gruppo ha quindi registrato, in generale su quasi tutte le località gestite, a partire dal mese di febbraio una significativa crescita delle prenotazioni: per effetto dell'incremento di nuove prenotazioni e della riduzione delle cancellazioni, il numero di soggiorni nei primi due mesi del 2022 ha raggiunto valori

nettamente più elevati rispetto all'anno precedente (+51%): sono stati infatti registrati 5.777 soggiorni a gennaio-febbraio 2022 rispetto ai 3.817 dello stesso periodo del 2020. Al tempo stesso, il patrimonio immobiliare gestito ha continuato a crescere, raggiungendo le 1.224 unità alla fine di febbraio distribuite su 60 località gestite.

Il divampare della crisi russo-ucraina nei primi mesi del 2022, d'altra parte, alla data odierna non risulta avere avuto diretto impatto significativo sulle attività della Società, né in termini di aumento delle cancellazioni di soggiorni, né in termini di riduzione del numero di prenotazioni. Pur non essendo in condizioni di fare previsioni sull'evoluzione della crisi, che potranno avere un impatto non direttamente misurabile sulle attività della Società, si ritiene sulla base degli elementi ad oggi disponibili che il carattere geograficamente circoscritto possa evitare impatti significativi sul settore dei viaggi e dei soggiorni in Italia.

Evoluzione prevedibile della gestione

Pur non essendo possibile prevedere l'effettiva evoluzione dell'emergenza epidemiologica nei prossimi mesi, il Gruppo si è comunque attivato per garantire agli ospiti i massimi standard di sicurezza in linea con le disposizioni normative e le best practice di settore. Il Gruppo si è altresì organizzato per rimodulare la propria offerta, venendo incontro alle nuove logiche di mercato che prevedono soggiorni mediamente più lunghi e finestre di prenotazione più strette, di modo da potere comunque intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite.

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.

Milano, 29 marzo 2022

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Francesco Zoragno

CLEANBYB SPA
Via G. Frua 20 - 20146 Milano
PIVA 0936537095

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 2021, 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 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

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

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

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

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

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

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

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

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

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

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

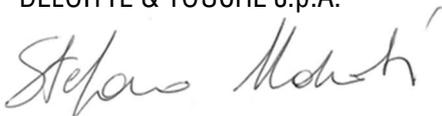
Gli Amministratori della CleanBnB S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

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 2021 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 2021 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, 14 aprile 2022

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: CLEANBNB SPA
Sede: VIA GIUSEPPE FRUA 20 20146 MILANO MI
Capitale sociale: 69.608
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

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	684.143	767.975
2) costi di sviluppo	452.386	628.176
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.795	1.912
7) altre	13.390	0
Totale immobilizzazioni immateriali	1.151.714	1.398.063
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	9.500	13.041

5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	9.500	13.041
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	5.000	5.000
b) imprese collegate	1.500	0
d-bis) altre imprese	0	1.500
Totale partecipazioni	6.500	6.500
Totale immobilizzazioni finanziarie	6.500	6.500
Totale immobilizzazioni (B)	1.167.714	1.417.604
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	107.732	41.714
Totale crediti verso clienti	107.732	41.714
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.666.096	162.398
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	3.666.096	162.398
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.137	137.218
Totale crediti tributari	21.137	137.218
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	194.936	58.992
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	27.294
Totale crediti verso altri	194.936	86.286
Totale crediti	3.989.901	427.616
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	2.677.411	2.891.127
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.677.411	2.891.127
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.745.642	161.870
3) danaro e valori in cassa	110.291	44.174
Totale disponibilità liquide	3.855.933	206.044
Totale attivo circolante (C)	10.523.245	3.524.787
D) Ratei e risconti	18.144	16.245
Totale attivo	11.709.103	4.958.636
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	86.167	69.604
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.852.345	2.880.859

VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.067.418)	(205.909)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.175.323)	(1.861.509)
Totale patrimonio netto	1.695.771	883.045
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	5	40
Totale fondi per rischi ed oneri	5	40
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	75.268	48.698
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.846.298	2.071.315
esigibili oltre l'esercizio successivo	891.589	199.807
Totale debiti verso banche	3.737.887	2.271.122
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	162.862	90.404
Totale acconti	162.862	90.404
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	976.075	830.038
Totale debiti verso fornitori	976.075	830.038
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.979.466	185.483
Totale debiti verso imprese controllate	3.979.466	185.483
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	111.344	9.797
Totale debiti tributari	111.344	9.797
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	16.053	309
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.053	309
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	689.551	297.239
Totale altri debiti	689.551	297.239
Totale debiti	9.673.238	3.684.392
E) Ratei e risconti	264.821	342.461
Totale passivo	11.709.103	4.958.636

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.541.122	1.648.547
5) altri ricavi e proventi		

altri	280.405	493.785
Totale altri ricavi e proventi	280.405	493.785
Totale valore della produzione	3.821.527	2.142.332
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	125.211	88.347
7) per servizi	3.771.906	3.040.808
8) per godimento di beni di terzi	221.649	170.501
9) per il personale		
a) salari e stipendi	300.542	261.782
b) oneri sociali	81.046	65.638
c) trattamento di fine rapporto	29.306	26.368
e) altri costi	1.826	4.935
Totale costi per il personale	412.720	358.723
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	373.706	125.436
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.114	1.241
Totale ammortamenti e svalutazioni	377.820	126.677
14) oneri diversi di gestione	61.831	68.149
Totale costi della produzione	4.971.137	3.853.205
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(1.149.610)	(1.710.873)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	16.196	14.458
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	0	216
Totale proventi diversi dai precedenti	0	216
Totale altri proventi finanziari	16.196	14.674
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	42.140	26.002
Totale interessi e altri oneri finanziari	42.140	26.002
17-bis) utili e perdite su cambi	(94)	(6)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(26.038)	(11.334)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	34	579
Totale rivalutazioni	34	579
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	34	579
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.175.614)	(1.721.628)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte differite e anticipate	0	139.881
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	291	0

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(291)	139.881
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.175.323)	(1.861.509)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.175.323)	(1.861.509)
Imposte sul reddito	(291)	139.881
Interessi passivi/(attivi)	25.944	11.322
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(3.458)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.153.128)	(1.710.306)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	377.820	126.677
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	29.306	25.789
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	407.126	152.466
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(746.002)	(1.557.840)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(66.018)	478.415
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	146.037	53.924
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.899)	(168)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(77.640)	342.461
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	879.752	(1.356.701)
Totale variazioni del capitale circolante netto	880.232	(482.069)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	134.230	(2.039.909)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(25.944)	7.088
(Imposte sul reddito pagate)	316	(1)
(Utilizzo dei fondi)	(35)	(9.119)
Altri incassi/(pagamenti)	(2.736)	-
Totale altre rettifiche	(28.399)	(2.032)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	105.831	(2.041.941)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(573)	(1.563)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(127.357)	(105.510)
Attività finanziarie non immobilizzate		

(Investimenti)	-	(351.672)
Disinvestimenti	217.174	129.811
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	89.244	(328.934)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	774.983	2.018.540
Accensione finanziamenti	691.782	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.988.049	1.833
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	3.454.814	2.020.373
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.649.889	(350.502)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	161.870	523.088
Danaro e valori in cassa	44.174	33.458
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	206.044	556.546
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.745.642	161.870
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	110.291	44.174
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.855.933	206.044

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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 2021 - che evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 1.175.323 ed un patrimonio netto di Euro 1.695.771 è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte.

Il protrarsi dello stato di emergenza epidemiologica da Virus CoVid-19, e la conseguente normativa d'urgenza introdotta dalle autorità nazionali e regionali, pur in un contesto di graduale ripresa ha ancora condizionato le attività del 2021. Di fatto anche nei primi mesi dell'anno 2021 si è inevitabilmente determinata una riduzione dei ricavi e dei flussi di cassa della Società e del Gruppo rispetto al periodo precedente all'insorgere dell'emergenza pandemica.

In considerazione di questo contesto di relativa incertezza ancora evidente nel primo semestre dello scorso anno, CleanBnB ha comunque messo in atto alcune misure volte all'incremento della liquidità e al rafforzamento patrimoniale. In particolare 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. Successivamente, nel mese di luglio 2021 la Società ha completato un'operazione di aumento di capitale offerto in opzione ai soci. Il numero complessivo delle nuove azioni sottoscritte è stato pari a 1.655.915, per un controvalore complessivo dell'aumento di capitale pari a Euro 1.987.098. E' stata quindi sottoscritta una quota pari al 99,91% del totale delle azioni ordinarie offerte in opzione.

Nel secondo semestre dell'anno, d'altra parte, si è assistito a una netta ripresa delle attività del Gruppo di cui la Società è Capogruppo. Al termine del 2021 è stato registrato un numero complessivo di soggiorni gestiti nell'anno pari a 31.039 (+110% rispetto al 2020), soprattutto per effetto dell'incremento del numero di viaggiatori (conseguenza dell'efficacia delle campagne di vaccinazione) e dell'ormai diffusa consapevolezza, presso gli ospiti, degli standard di sicurezza caratteristici del soggiorno in appartamento. Questo risultato operativo si è riflesso nel netto incremento dei ricavi rispetto all'anno precedente, che, complessivamente, sono passati da Euro 2.229.569 a Euro 3.980.259 (+79%).

Al tempo stesso il risultato del Gruppo per il 2021 in termini di risultato operativo lordo (Ebitda) (Euro -761.020), pur se ancora negativo, ha fatto registrare un miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (+67%), non solo grazie all'aumento del volume d'affari, ma anche per merito delle misure di efficienza e di contenimento dei costi fissi avviate già nel 2020 e proseguite anche nel corso del 2021.

Tali risultati hanno comportato una graduale ricostituzione del capitale circolante nel corso del 2021, e di conseguenza non è stato necessario intaccare se non in minima parte i fondi raccolti nel corso del 2021 tramite le sopra citate operazioni di finanziamento e di aumento di capitale.

L'andamento delle attività nel corso del 2021 è di fatto risultata in linea con il budget elaborato dagli Amministratori per il periodo 2021-2024, nel quale si prevedeva un graduale incremento delle attività, pur considerando gli effetti di stagionalità, già a partire dai mesi estivi del 2021 per poi protrarsi anche nel periodo successivo. Con riferimento all'anno 2022 il budget prevede un'ulteriore crescita rispetto all'esercizio passato sia in termini di soggiorni sia del proprio portafoglio di immobili gestiti ma anche che nel volume di gross booking, ovvero gli incassi dagli ospiti per i soggiorni gestiti. Tali fattori, unitamente ad una politica di contenimento dei costi fissi, già avviata nel corso degli esercizi passati, consentiranno al Gruppo di migliorare la propria marginalità operativa (in termini di EBITDA margin) seppur non determinando ancora il raggiungimento dell'obiettivo di pareggio. Le proiezioni per l'anno 2022 si fondano 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 e 2021.

In tale contesto il fabbisogno di cassa per l'anno 2022 del Gruppo di cui la Società fa parte potrà essere fronteggiato oltre che dai flussi di cassa della gestione operativa anche dalla cassa disponibile, nonché dalle linee di credito in essere. A riguardo gli Amministratori precisano che la linea di finanziamento ottenuta da Banca Progetto nei primi mesi del 2021 è stata utilizzata in minima parte, mentre i capitali raccolti nel mese di luglio 2021 non sono stati intaccati.

Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nei primi mesi del 2022, gli Amministratori ritengono che in sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per tutto l'esercizio corrente nonché il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge, fermo restando che anche per l'esercizio 2022 si prevede di non raggiungere un risultato di pareggio.

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 2021.

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%

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%

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

Si rileva che la Capogruppo e le sue controllate non si sono avvalse, per il 2021, dell'estensione introdotta dall'art. 1 co. 711 della L. 30.12.2021 n. 234 (legge di bilancio 2022) del regime derogatorio di cui all'art. 60 co. 7-bis ss. del DL 14.8.2020 n. 104 (conv. L. 13.10.2020 n. 126), che, nell'ambito delle misure volte al sostegno delle imprese e al rilancio dell'economia in conseguenza

all'emergenza epidemiologica da COVID-19, aveva consentito di sospendere, parzialmente nel caso del Gruppo, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali nei bilanci relativi all'esercizio 2020.

Con riferimento alle immobilizzazioni immateriali la sospensione degli ammortamenti aveva interessato esclusivamente le voci "Costi di impianto e ampliamento" e "Costi di sviluppo"; mentre con riferimento alle immobilizzazioni materiali, le voci afferenti agli "Altri beni".

Di seguito sono riassunti gli effetti alle voci interessate dalla sospensione degli ammortamenti operata nel 2020 e continuano ad avere un effetto sulla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2021:

Voce	Prospetto	Variazione	Importo
Immobilizzazioni immateriali	Stato patrimoniale	maggiore attivo	225.725
Immobilizzazioni materiali	Stato patrimoniale	maggiore attivo	2.278
Patrimonio netto	Stato patrimoniale	maggio/minore patrimonio netto	-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. Conseguentemente, l'effetto 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 2021	Incrementi	Decrementi	31 dicembre 2021
Costi di impianto e di ampliamento	767.975	110.857	194.689	684.143
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	628.176	-	175.790	452.386
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.912	-	117	1.795
Altre immobilizzazioni immateriali	-	16.500	3.110	13.390
Totali	1.398.063	127.357	373.706	1.151.714

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2021 ammontano a Euro 1.151.714 (Euro 1.398.063 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	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	924.377	878.953	2.100	-	1.805.430
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	156.402	250.777	188	-	407.367
Valore di bilancio	767.975	628.176	1.912	0	1.398.063
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	110.857	-	-	16.500	127.357
Ammortamento dell'esercizio	194.689	175.790	117	3.110	373.706
Totale variazioni	(83.832)	(175.790)	(117)	13.390	(246.349)
Valore di fine esercizio					
Costo	1.035.234	878.953	2.100	16.500	1.932.787
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	351.091	426.568	305	3.110	781.074
Valore di bilancio	684.143	452.386	1.795	13.390	1.151.714

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.

Nel corso dell'esercizio 2021 la voce il saldo si è incrementato per Euro 110.858 in relazione ai costi sostenuti nell'ambito dell'aumento di capitale concluso positivamente nel mese di luglio 2021.

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.

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

Costi di sviluppo

Le attività di sviluppo capitalizzate sostenute dalla Società essenzialmente in riferimento alle integrazioni di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società risulti strettamente necessari per effetto dei mutati scenari di mercato. L'ambito applicativo di tali attività ha interessato, nel precedente esercizio, 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 sviluppo, nei precedenti esercizi, è stata inoltre indirizzata anche 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 1.795 (Euro 1.912 alla fine dell'esercizio precedente) ed è relativa agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

Altre immobilizzazioni immateriali

La voce delle altre immobilizzazioni immateriali accoglie il costo relativo all'acquisto di un portafoglio di contratti di gestione di immobili acquisito da un terzo operatore di settore.

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 2020	Incrementi	Decrementi	31 dicembre 2021
Altri beni	13.041	573	4.114	9.500
Totali	13.041	573	4.114	9.500

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad euro 9.500 (euro 13.041 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	19.224	19.224
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.183	6.183
Valore di bilancio	13.041	13.041
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	573	573
Ammortamento dell'esercizio	4.115	4.115
Totale variazioni	(3.541)	(3.541)
Valore di fine esercizio		
Costo	19.797	19.797
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.297	10.297
Valore di bilancio	9.500	9.500

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad Euro 9.500 (Euro 13.041 alla fine dell'esercizio precedente). Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati complessivamente investimenti per Euro 573.

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 2020	Incrementi	Decrementi	31 dicembre 2021
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	5.000	-	-	5.000
d-bis) Altre imprese	1.500	-	-	1.500

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 2021 ammonta complessivamente a Euro 6.500 (Euro 6.500 alla fine dell'esercizio precedente).

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 2.696 e -104.496. 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, si è determinata nel corso 2020 nell'ambito delle circostanze straordinarie e non ricorrenti e più in particolare, legata alla contrazione delle attività riconducibile agli effetti della pandemia da COVID-19 e che hanno portato la controllata ad avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 6 del Decreto Liquidità (DL 8 aprile 2020, n. 23) riformulato dalla Legge di bilancio 2021. 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 (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

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	107.732	107.732
Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	3.666.096	3.666.096
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	21.137	21.137
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	194.936	194.936
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.989.901	3.989.901

Crediti verso clienti

Descrizione	31 dicembre 20220	31 dicembre 2021	Variazione
Crediti verso clienti	41.714	107.732	66.018
Totale crediti verso clienti	41.714	107.732	66.018

Al 31 dicembre 2021, la voce **crediti verso clienti** ammonta ad Euro 107.732 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.

L'incremento rispetto all'anno scorso riflette, tra l'altro, la ripresa delle transazioni nel corso del 2021 ed in particolare nella fase finale dell'anno.

Crediti verso imprese controllate

Descrizione	31 dicembre 2020	Variazione	31 dicembre 2021
Crediti verso imprese controllate	162.398	3.503.698	3.666.096
Totale crediti verso imprese controllate	162.398	3.503.698	3.666.096

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 3.217.964) e per anticipazioni di carattere finanziario erogate ancora a favore della CleanBnB Real Estate S.r.l. (Euro 448.132).

Crediti tributari

Descrizione	31 dicembre 2020	Variazione	31 dicembre 2021
Ritenute subite	1	-1	-
Crediti IRES/IRPEF	24	-24	-

Crediti IVA	-	21.137	21.137
Altri crediti tributari	137.193	-137.193	-
Arrotondamento	-	-	-
Totali	137.218	-116.081	21.137

I crediti tributari al 31 dicembre 2021 sono interamente attribuibili al credito IVA al termine dell'esercizio. Si rileva che il saldo dei crediti tributari al 31 dicembre 2020 includeva principalmente il credito d'imposta maturato per effetto del processo di quotazione, esaurito nel corso del 2021.

Altri crediti

Gli **crediti verso altri** passati da Euro 86.286, al termine del 2021, ad Euro 194.936, al termine del 2021, risultano essere principalmente composti per:

- Euro 9.548 per crediti nei confronti dei dipendenti;
- Euro 16.780 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui la Società svolge le proprie attività;
- Euro 97.061 per note di credito da ricevere;
- Euro 71.530 per crediti diversi di cui Euro 12.680 relativi ad anticipi corrisposti a fornitori con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del 2022 e per 57.850 per crediti verso portali di prenotazione;

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.

Altri titoli

Il presente prospetto illustra la composizione della voce "Altri titoli", nonché la variazione intervenuta rispetto al precedente esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021	Variazione
Portafoglio Titoli	2.891.127	2.677.411	-213.716
Totali	2.891.127	2.677.411	-213.716

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 SP's o rating

equivalenti, emessi dalle principali agenzie di valutazione indipendenti e con espliciti limiti di esposizione verso un singolo emittente.

La riduzione registrata nel periodo è data principalmente dai disinvestimenti effettuati dalla Società con riferimento a specifici pacchetti di titoli.

Alla data del 31 dicembre 2021 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.

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio. Non sussistono restrizioni sull'uso di disponibilità liquide.

	31 dicembre 2020	Variazione nell'esercizio	31 dicembre 2021
Depositi bancari e postali	161.870	3.583.772	3.745.642
Assegni	0	-	0
Denaro e altri valori in cassa	44.174	66.117	110.291
Totale disponibilità liquide	206.044	3.649.889	3.855.933

Ratei e risconti attivi

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

	31 dicembre 2020	Variazione nell'esercizio	31 dicembre 2021
Ratei attivi	7.644	(283)	7.361
Risconti attivi	8.601	2.182	10.783
Totale ratei e risconti attivi	16.245	1.899	18.144

Descrizione	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021	Variazione
Risconti attivi	8.601	10.783	2.182
Ratei attivi	7.644	7.361	-283
Totali	16.245	18.144	1.899

I risconti attivi, pari ad Euro 11.040, includono principalmente la quota di competenza dei periodi di spese assicurative (Euro 2.339), per locazioni (Euro 2.413), per canoni di licenze software e abbonamenti (5.982) e altre spese di carattere amministrativo (Euro 306).

I ratei attivi, pari ad Euro 7.361, sono esclusivamente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2021.

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 1.695.771 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	69.604	-	16.563		86.167
Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.880.859	-	1.971.486		4.852.345
Utili (perdite) portati a nuovo	(205.909)	1.861.509	-		(2.067.418)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.861.509)	(1.861.509)	-	(1.175.323)	(1.175.323)
Totale patrimonio netto	883.045	-	1.988.049	(1.175.323)	1.695.771

Si segnala che l'Assemblea della CleanBnB S.p.A., riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 19 maggio, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e di destinare a nuovo la perdita di esercizio, pari ad 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, sospendendone gli effetti in tema di riduzione del capitale con la possibilità che venga coperta entro il quinto esercizio successivo a quello relativo alla perdita, ossia entro il 2025.

Tra le altre variazioni si rileva la parziale esecuzione durante il Secondo Periodo di Esercizio dei "Warrant CleanBnB 2019 –2022", codice ISIN n. IT0005377376 ("Warrant"), conclusosi in data 28 maggio 2021, sono stati esercitati n. 393 Warrant e sono quindi state assegnate n. 393 azioni CleanBnB di compendio, al prezzo di Euro 2,42 per azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 951,06.

In conseguenza di quanto sopra indicato, il capitale sociale di CleanBnB si è incrementato fino ad Euro 69.607,92 composto da n. 6.960.792 azioni ordinarie prive di valore nominale.

Si segnala altresì che in data 21 luglio si siano concluse con efficacia le operazioni di aumento di capitale offerto in opzione ai soci, che hanno portato il capitale sociale da Euro 69.608 ad Euro 86.167, per un controvalore complessivo di Euro 1.987.098.

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	86.167	C	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.852.345	C	B,C
Utili portati a nuovo	(2.067.418)	U	
Totale	2.871.094		

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	40	40
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	(35)	(35)
Totale variazioni	(35)	(35)
Valore di fine esercizio	5	5

L'importo di Euro 35 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 31/12/2021 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	48.698
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	29.306
Utilizzo nell'esercizio	(2.736)
Altre variazioni	(5.472)
Totale variazioni	26.570
Valore di fine esercizio	75.268

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

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	2.271.122	1.466.765	3.737.887	2.846.298	891.589
Acconti	90.404	72.458	162.862	162.862	0
Debiti verso fornitori	830.038	146.037	976.075	976.075	0
Debiti verso imprese controllate	185.483	3.793.983	3.979.466	3.979.466	0
Debiti tributari	9.797	101.547	111.344	111.344	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	309	15.744	16.053	16.053	0
Altri debiti	297.239	392.312	689.551	689.551	0
Totale debiti	3.684.392	5.988.846	9.673.238	8.781.649	891.589

Debiti verso banche

Si segnala che nel corso del 2019 la Società ha sottoscritto un finanziamento chirografario con l'istituto di bancario UniCredit S.p.A. per complessivi Euro 250.000. Al finanziamento, con scadenza il 30 settembre 2022, è applicato un tasso di interesse variabile determinato nella misura dell'Euribor a tre mesi maggiorato di uno spread di 2 punti percentuali. Si precisa al riguardo che la Capogruppo ha beneficiato della sospensione, introdotta dal c.d. Decreto "Cura Italia", del pagamento della quota capitale del mutuo per tutto il 2021.

La Società, nel corso del primo trimestre dell'anno, ha inoltre negoziato e poi sottoscritto 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, ma garantito per il 90% dal Fondo di Garanzia MCC, che al termine dell'esercizio ammontava complessivamente ad Euro 949.587, a seguito del regolare delle rate previste dal piano di ammortamento.

Si segnala infine che la società dispone di una linea di credito con un importo massimo 2,84 milioni di Euro, e utilizzata, al 31 dicembre 2021, per complessivi Euro 2.534.584 destinata a soddisfare le esigenze di cassa della Società. Tale linea di credito risulta interamente garantita dai titoli iscritti nell'attivo circolante.

La quota parte di Debiti verso banche con scadenza entro l'esercizio successivo è pari ad Euro 2.846.298, mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 891.589.

Acconti

Descrizione	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	90.404	162.862	72.458
Anticipi da clienti	90.404	76.752	-13.652
Caparre	-	86.110	86.110
Totale acconti	90.404	162.862	72.458

La voce degli acconti si compone principalmente dei c.d. "Voucher" per Euro 72.35. 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.

Nella voce delle caparre sono inclusi gli importi ricevuti a titolo di garanzia sui soggiorni di lungo termine.

Debiti verso fornitori

Descrizione	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	830.038	976.075	146.037
Fornitori entro esercizio:	514.440	419.745	-94.695
Fatture da ricevere entro esercizio:	315.598	556.330	240.732
Totale debiti verso fornitori	830.038	976.075	146.037

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 976.075, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 556.330.

Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti verso imprese controllate

Descrizione	31 dicembre 2020	31 dicembre 2021	Variazione
Clean BnB Real Estate	-	3.979.466	3.979.466
Clean BnB Roma	185.483	-	-185.483
Totale debiti verso imprese controllate	185.483	3.979.466	3.793.983

Debiti tributari

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

Descrizione	31 dicembre 2020	Variazione	31 dicembre 2021
Erario c.to IVA	2.037	94.493	96.530
Erario c.to ritenute dipendenti	6.067	5.740	11.807
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	1.693	1.314	3.007
Totale debiti tributari	9.797	101.547	111.344

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

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

Descrizione	31 dicembre 2020	Esercizio corrente	31 dicembre 2021
Debito verso Inps	109	15.687	15.578
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	200	366	166
Totale debiti previd. e assicurativi	309	16.053	15.744

Altri debiti

Gli altri debiti comprendono:

Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 131.552, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2021 e corrisposte nel mese di gennaio 2021 e debiti per mensilità differite.

Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 91.229, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del quarto trimestre del 2021 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del primo trimestre 2022 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

Debiti verso collaboratori

I debiti verso altri, pari ad Euro 12.979, sono principalmente composti da debiti verso collaboratori per prestazioni maturate al 31 dicembre 2020.

Debiti diversi

I debiti diversi, pari ad Euro 453.790, includono principalmente 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 2022 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.

Ratei e risconti passivi

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

	31 dicembre 2020	Variazione nell'esercizio	31 dicembre 2021
Ratei passivi	3.337	3.038	6.375
Risconti passivi	339.124	(80.678)	258.446
Totale ratei e risconti passivi	342.461	(77.640)	264.821

I **ratei passivi**, pari ad Euro 6.375, 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 258.445, 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 dicembre 2020	31 dicembre 2021	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	1.648.547	3.541.122	1.892.575
Altri ricavi e proventi	493.785	280.405	-213.380
Totali	2.142.332	3.821.527	1.679.195

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 3.541.122, 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 280.405, si riferisce per Euro 80.678 alla quota di competenza del periodo relativa al 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, sopravvenienze attive per Euro 97.651, nonché, per la quota residua, alle spese sostenute dalla società per conto dei proprietari e riaddebitate agli stessi.

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

Costi della produzione

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

Descrizione	32 dicembre 2020	31 dicembre 2021	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	88.347	125.211	36.864
Per servizi	3.040.808	3.771.906	731.098
Per godimento di beni di terzi	170.501	221.649	51.148
Per il personale:			
a) salari e stipendi	261.782	300.542	38.760
b) oneri sociali	65.638	81.046	15.408
c) trattamento di fine rapporto	26.368	29.306	2.938
d) trattamento di quiescenza e simili			

e) altri costi	4.935	1.826	-3.109
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	125.436	373.706	248.270
b) immobilizzazioni materiali	1.241	4.114	2.873
Oneri diversi di gestione	68.149	61.831	-6.318
Totali	3.853.205	4.971.137	1.117.932

La voce **per materie prime, sussidiarie e di consumo** include il costo sostenuto per la manutenzione di automezzi strumentali all'attività d'impresa (Euro 2.880), per l'acquisto di materiali e di consumo destinato all'igiene e alla pulizia degli appartenenti (Euro 14.791) e l'acquisto per materiali per la manutenzione e per la fornitura ed il corredo degli appartenenti (Euro 107.504).

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

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 2021:

Organico	31.12.2020	31.12.2021	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	14	16	2
Totale personale	15	17	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 61.831, 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 12.739 e plusvalenze generate dalla dismissione di titoli per Euro 3.458.

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, nel periodo corrente e negli esercizi precedenti, nel generale contesto di incertezza derivante dalle condizioni congiunturali collegate all'emergenza sanitaria derivante dall'epidemia di COVID 19 non si è proceduto allo stanziamento di attività per imposte anticipate, che complessivamente ammonterebbero ad Euro 1.105 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.

Nota integrativa, altre informazioni

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2021.

	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	24.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	24.000

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 esposte le operazioni con parti correlate:

Voce	Clean BnB Real Estate	Clean BnB Roma
Ricavi	2.577.600	-
Costi	-	555.000
Proventi/Oneri finanziari	-	-
Crediti	3.521.170	144.927
Debiti	3.714.028	256.647

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 191.989, classificati nella voci del conto economico "B) Costi della produzione - 7) Per servizi" per 104.032 e "B) Costi della produzione - 8) per godimento di beni di terzi" per Euro 87.967.

Le spese sostenute per ricerca e sviluppo, pertanto, risultano essere superiori al 3% del maggior valore tra il valore della produzione (Euro 3.541.122) e i costi della produzione (Euro 4.971.137).

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

Negli ultimi mesi del 2021 si è assistito a un nuovo inasprimento dell'emergenza pandemica sul territorio nazionale, anche per effetto della rapida diffusione di alcune varianti vaccinali, che ha toccato il picco nel mese di gennaio 2022. Tuttavia l'impatto di questa situazione sui viaggi e sui soggiorni è stato più attenuato rispetto alle "ondate" precedenti, anche in conseguenza del consolidato successo delle campagne vaccinali e dell'ormai generalizzata adozione delle misure di prevenzione e protezione indicate dalle autorità. A partire dal mese di febbraio 2022 il Gruppo ha quindi registrato, in generale su quasi tutte le località gestite, a partire dal mese di febbraio una significativa crescita delle prenotazioni: per effetto dell'incremento di nuove prenotazioni e della riduzione delle cancellazioni, il numero di soggiorni nei primi due mesi del 2022 ha raggiunto valori nettamente più elevati rispetto all'anno precedente (+51%): sono stati infatti registrati 5.777 soggiorni a gennaio-febbraio 2022 rispetto ai 3.817 dello stesso periodo del 2021. Al tempo stesso, il patrimonio immobiliare gestito ha continuato a crescere, raggiungendo le 1.224 unità alla fine di febbraio distribuite su 60 località gestite.

Il divampare della crisi russo-ucraina nei primi mesi del 2022, d'altra parte, alla data odierna non risulta avere avuto diretto impatto significativo sulle attività della Società, né in termini di aumento delle cancellazioni di soggiorni, né in termini di riduzione del numero di prenotazioni. Pur non essendo in condizioni di fare previsioni sull'evoluzione della crisi, che potranno avere un impatto non direttamente misurabile sulle attività della Società, si ritiene sulla base degli elementi ad oggi disponibili che il carattere geograficamente circoscritto possa evitare impatti significativi sul settore dei viaggi e dei soggiorni in Italia.

Evoluzione prevedibile della gestione

Pur non essendo possibile prevedere l'effettiva evoluzione dell'emergenza epidemiologica nei prossimi mesi, il Gruppo si è comunque attivato per garantire agli ospiti i massimi standard di sicurezza in linea con le disposizioni normative e le best practice di settore. Il Gruppo si è altresì organizzato per rimodulare la propria offerta, venendo incontro alle nuove logiche di mercato che prevedono soggiorni mediamente più lunghi e finestre di prenotazione più strette, di modo da potere comunque intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite.

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

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 2021 così come presentato, proponendoVi di procedere alla copertura della perdita dell'esercizio, di Euro 1.175.323, mediante la riserva di sovrapprezzo azioni.

MILANO, 29 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Francesco Zoragno
CLEANBIB SPA
Via G. Frua 20 - 20146 Milano
P.IVA 0936537095

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 2021, 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 2021, 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.

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 2021, 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 2021 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 2021 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, 14 aprile 2022

CLEANBNB S.P.A.

Via Giuseppe Frua 20 20146 Milano Mi

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO 2021

Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 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 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.

Anche nel 2021 l'attività della Società è stata condizionata in misura significativa dall'emergenza COVID-19 con effetti sul conto economico e sulla situazione finanziaria. Tali effetti sono descritti diffusamente dagli Amministratori nella nota integrativa e nella loro relazione al bilancio.

Il paragrafo della nota integrativa dedicato alla continuità aziendale si sofferma diffusamente sulle considerazioni svolte dagli Amministratori a tale specifico proposito.

Con specifico riguardo alla gestione del fabbisogno finanziario in questa sede giova rammentare l'aumento di capitale completato nel mese di luglio 2021 con 1.655.915 nuove azioni sottoscritte, pari al 99,91% del totale delle azioni ordinarie offerte in opzione agli azionisti ed un controvalore complessivo dell'aumento di capitale pari a euro 1.987.098.

Con specifico riferimento alla crisi russo-ucraina esplosa nei primi mesi del 2022 gli Amministratori evidenziano nel documento di bilancio, come allo stato, essa non risulta avere avuto diretto impatto significativo sulle attività della Società, né in termini di aumento delle cancellazioni di soggiorni, né in termini di riduzione del numero di prenotazioni e, allo stesso modo, con le incertezze del caso e fermo restando le difficoltà predittive di un così complesso scenario internazionale, ritengono che non si dovrebbero avere impatti significativi sull'andamento dei soggiorni nel mercato interno per tale causa.

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

Nel corso dell'esercizio abbiamo rilasciato il parere richiesto dal codice civile sulla congruità del prezzo di emissione delle azioni nell'ambito dell'operazione di aumento di capitale sociale .

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 2021, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Come infra menzionato, la revisione legale è affidata a Deloitte & Touche S.p.A. Il Collegio Sindacale ha periodicamente avuto scambi di informazione con i rappresentanti della società di revisione legale incaricata, Deloitte & Touche 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 14 aprile 2022 e che non contengono rilievi, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio, con richiami di informativa connessi a e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

Il Collegio Sindacale ha quindi vigilato sull'impostazione generale del Bilancio sia separato che

consolidato che chiudono rispettivamente con una perdita di euro 1.175.323 (separato) e perdita di euro 1.178.221 (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 nell'esercizio 2021 non si è avvalsa della facoltà concessa dalla normativa emergenziale di sospendere parzialmente la quota di ammortamento da imputare al conto economico.

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 con un saldo netto di bilancio di euro 452.386; nessun incremento nell'anno 2021.
- i costi di impianto e ampliamento si sono incrementati nel corso dell'esercizio per euro 110.858 in relazione ai costi sostenuti nell'ambito dell'aumento di capitale concluso positivamente nel mese di luglio 2021; il saldo netto di bilancio ammonta ad euro 684.143.
- I suddetti valori netti di iscrizione risentono dei minori ammortamenti effettuati nell'esercizio 2020.

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 2021 formulata dal Consiglio di Amministrazione e della relativa proposta sulle modalità di copertura della perdita d'esercizio.

Milano, 14 aprile 2022

Per il Collegio Sindacale
Il Presidente

Edoardo Ginevra

