



CleanBnB SpA
Via Giuseppe Frua 20
20146 Milano

Comunicato stampa

Il Consiglio di Amministrazione di CleanBnB S.p.A. approva il progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021

- Ricavi consolidati Euro 3.980 migliaia (+79% rispetto a Euro 2.230 migliaia del 2020)
- Ricavi secondo semestre (Euro 2.947 migliaia) in crescita rispetto al primo semestre (Euro 1.033 migliaia)
- EBITDA negativo € 761 migliaia (in miglioramento del +55% rispetto a Euro -1.698 migliaia del 2020)
- EBITDA secondo semestre (negativo per Euro 129 migliaia) in miglioramento rispetto al primo semestre (negativo per Euro 761 migliaia)
- Risultato netto negativo (negativo per Euro 1.178 migliaia) in miglioramento del +40% rispetto al 2020 (negativo per Euro 1.965 migliaia)
- Patrimonio netto € 1.588 migliaia
- Posizione finanziaria netta negativa (liquidità) € 2.850 migliaia (+243% rispetto a Euro 831 migliaia di fine 2021)
- 31.039 soggiorni gestiti nel corso del 2021 (+110% rispetto al 2020)
- 1.170 appartamenti gestiti in tutta Italia al 31.12.2021
- Gross Bookings oltre quota 11,2 milioni di Euro (oltre il doppio del 2020, e il 36% in più del 2019)

Milano, 29 marzo 2022 – CleanBnB S.p.A. (EGM:CBB), PMI innovativa che offre servizi completi di property management per il mercato degli affitti a breve e medio termine, quotata sul mercato Euronext Growth Milan, rende noto che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data odierna, ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021 del gruppo facente capo alla Società ("Gruppo" o "CleanBnB"), redatto nel rispetto dei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") e soggetto a revisione legale da parte di Deloitte & Touche.

"Il 2021 è stato ad oggi il migliore anno per CleanBnB in termini di fatturato e di incassi" commenta Francesco Zorgno, Presidente della Società. *"Pur in un contesto ancora condizionato dalla pandemia, abbiamo comunque registrato risultati migliori rispetto agli anni precedenti. Si tratta di un trend di crescita confermato dall'andamento dei primi mesi del 2022, che i principali osservatori del settore indicano come l'anno del ritorno del turismo al livello globale a livelli più alti di prima della pandemia. Gli affitti brevi in particolare, ormai riconosciuti come soluzione sostenibile e sicura dai viaggiatori italiani e stranieri, avranno un ruolo da protagonisti."*

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021

Commento ai principali dati economici

Come doverosa premessa si rammenta che le attività del Gruppo 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 delle 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 del +40%** rispetto allo stesso periodo del 2020, e del +22% 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 condizionato 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.

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del 2021 CleanBnB ha registrato **un'ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti**, che alla data del 31.12.2021 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 18% 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 2.947.150 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 nel secondo semestre.

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. Questa operazione, unitamente alle nuove linee di credito aperte nel corso del 2021, è alla base **dell'incremento della posizione finanziaria netta (Euro 2.849.895 a fine 2021) del +243% rispetto al 31.12.2021 (Euro 830.839) e del +437% rispetto al 30.06.2021 (Euro 531.014)**.

Il settore di riferimento

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 stati ancora profondamente segnati dalla pandemia da Covid-19, che ha fortemente limitato la mobilità delle persone, **ma l'Italia, secondo le stime di Eurostat relative ai primi 9 mesi del 2021, è la prima nella graduatoria europea per numero di presenze**. 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.

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:

- (i) la selezione significativa tra gli operatori del 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;
- (ii) 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.);

(iii) 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.

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.

Principali fatti di rilievo intervenuti successivamente 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, **una significativa crescita dei soggiorni**: 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 oltre 1.220 unità alla fine del bimestre distribuite su 60 località.

Il divampare della **crisi russo-ucraina** nei primi mesi del 2022, d'altra parte, alla data odierna non risulta avere avuto 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, si ritiene che il carattere geograficamente circoscritto della crisi 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.

Copertura della perdita

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre la copertura della perdita di esercizio pari a Euro 1.175.614 mediante utilizzo di parte della riserva sovrapprezzo azioni.

Rinnovo organi sociali

Il Consiglio di Amministrazione tenutosi in data odierna ha deliberato altresì di convocare l'Assemblea ordinaria per discutere e deliberare, tra gli altri punti, anche in merito al rinnovo del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale. A tal riguardo si precisa che le liste per le nomine degli organi di amministrazione e controllo saranno depositate presso la sede della Società e sul sito internet.

Convocazione dell'Assemblea degli azionisti

L'assemblea degli azionisti è stata convocata dal Consiglio di Amministrazione per il 29 aprile, in prima convocazione, e per il 3 maggio, in seconda convocazione. L'assemblea sarà chiamata ad approvare: (i) il progetto di bilancio e la proposta di copertura della perdita; (ii) la nomina del Consiglio di Amministrazione; (iii) la nomina del collegio sindacale; (iv) il conferimento dell'incarico di revisione legale. Si ricorda, inoltre, che il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'assemblea straordinaria al fine di sottoporre all'approvazione della stessa alcune lievi modifiche richieste da Borsa Italiana allo statuto sociale al fine di chiarire le competenze del Panel.

La società provvederà a comunicare, secondo le tempistiche previste dalla normativa vigente, i termini e le modalità di partecipazione all'assemblea, che si terrà nel rispetto di quanto previsto dalla normativa pro tempore vigente. Entro i termini previsti dalla normativa vigente, sarà pubblicato l'avviso di convocazione dell'Assemblea e la documentazione sulle materie all'ordine del giorno saranno messi a disposizione del pubblico presso la sede legale della Società nonché resi disponibili nel sito internet della stessa.

Deposito della documentazione

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021, la Relazione sulla gestione, unitamente alla Relazione del Collegio Sindacale e alla Relazione della Società di Revisione saranno messi a disposizione del pubblico, nei termini prescritti dalla normativa vigente, presso la sede legale nonché presso la Borsa Italiana S.p.A. e pubblicati sul sito internet della Società. In considerazione dell'emergenza sanitaria in corso nonché a garanzia della sicurezza e della salute sia del personale della società sia degli azionisti, la documentazione sarà disponibile presso la sede della società medesima solo previo appuntamento, scrivendo al seguente indirizzo e-mail: equity@cleanbnb.it.

Principali dati economici consolidati (in Euro)

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2021 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

Stato Patrimoniale Consolidato Gruppo CleanBnB

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 Consolidato Gruppo CleanBnB

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 Consolidato Gruppo CleanBnB

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
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.163.157)	(1.825.892)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi	(35)	-
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	(746.532)	(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	1.155.923	(1.295.735)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.146.560	(390.851)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	400.028	(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)	374.081	(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 (Investimenti)	-	129.811 (351.672)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(129.393)	(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

Posizione Finanziaria Netta Gruppo CleanBnB

Posizione finanziaria netta		31/12/2021	31/12/2020
A	Cassa	(110.291)	(44.174)
B	Depositi bancari	(3.800.086)	(166.701)
C	Titoli titoli iscritti nell'attivo circolante	(2.677.411)	(2.891.127)
D	Liquidità (A + B + C)	(6.587.788)	(3.102.002)
E	Crediti finanziari		-
F	Debiti bancari correnti	2.846.304	2.071.355
G	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	-	-
H	Altri debiti finanziari correnti	-	-
I	Indebitamento finanziario corrente (F + G + H)	2.846.304	2.071.355
J	Posizione finanziaria netta corrente (I + E + D)	(3.741.484)	(1.030.647)
K	Debiti bancari non correnti	891.589	199.807
L	Obbligazioni emesse	-	-
M	Altri debiti finanziari non correnti	-	-
N	Indebitamento finanziario non corrente (K + L + M)	891.589	199.807
O	Posizione finanziaria netta corrente (J + N)	(2.849.895)	(830.840)

Principali dati economici della Capogruppo CleanBnB SpA (in Euro)

L'esercizio concluso al 31 dicembre 2021, con ricavi complessivi pari ad Euro 3.821.527, riporta un risultato netto negativo di Euro 1.175.614, che il Consiglio di Amministrazione propone di coprire mediante utilizzo di parte della riserva sovrapprezzo azioni.

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2021 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

Stato patrimoniale CleanBnB SpA

	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 CleanBnB SpA

	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 CleanBnB SpA

	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
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.149.670)	(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	(742.544)	(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	137.688	(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)	109.289	(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)	213.716	(351.672)
Disinvestimenti	-	129.811
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	85.786	(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
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	1.971.486	-
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

Il presente comunicato è disponibile sul sito internet della Società <https://www.cleanbnb.net> nella sezione Investor Relations / Comunicati stampa. Per la diffusione e lo stoccaggio delle informazioni regolamentate, la Società si avvale del sistema di diffusione SDIR – Spafid Connect SpA.

Informazioni su CleanBnB

Il 24 Luglio 2019 CleanBnB ha avviato le negoziazioni su AIM Italia [CBB.MI]. La società vanta una presenza diretta in oltre sessanta località sul territorio italiano e gestisce immobili in locazione di breve e medio periodo per conto di centinaia di proprietari che si affidano con fiducia al marchio CleanBnB. La società nasce come progetto sviluppato all'interno di SeedMoney, incubatore di startup ad alto valore innovativo. Costituita come startup innovativa a Milano a inizio nel 2016, nel giugno dello stesso anno, grazie al successo di una delle prime campagne di *equity crowdfunding* in Italia inizia l'espansione dei servizi su tutte le principali città in Italia, qualificandosi nel giro di pochi mesi come il più diffuso operatore nazionale del settore degli affitti brevi. Nel marzo 2018 CleanBnB ha chiuso con successo la seconda campagna di equity crowdfunding, una delle migliori di sempre in Italia. A seguito della quotazione su Euronext Growth, a luglio 2019, CleanBnB diviene il più diffuso operatore nazionale del settore, con una capillare presenza sul territorio, grazie soprattutto alla propria capacità di crescita organica.

CleanBnB non è competitor di Airbnb o di Booking, ma utilizza queste e altre piattaforme per valorizzare gli immobili gestiti in affitto breve e ottimizzarne gli incassi.

CleanBnB S.p.A.

P.IVA 09365370965

Via Giuseppe Frua 20

20146 Milano

Infoline +39 342 865 8065 • equity@cleanbnb.net • www.cleanbnb.net

Euronext Growth Advisors and Specialist

MIT SIM S.p.A.

C.so Venezia, 16 – 20121 Milano

Tel. +39 02 30561270