



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 2022

- Ricavi consolidati per Euro 9,4 milioni (+136% rispetto a Euro 4,0 milioni del 2021)
- EBITDA positivo per Euro 343.222 (Ebitda margin sui ricavi in miglioramento da -19,12% nel 2021 a +3,65% nel 2022)
- Risultato netto negativo per Euro 155.305, in miglioramento del +86% rispetto al 2021
- Patrimonio netto pari a Euro 1,4 milioni
- Posizione finanziaria netta negativa (liquidità) pari a Euro 3,8 milioni (+32% rispetto a Euro 2,8 milioni di fine 2021)
- 67.101 soggiorni gestiti nel corso del 2022 (+116% rispetto al 2021)
- Oltre 1.800 appartamenti gestiti in tutta Italia al 31.03.2023 (circa 1.600 a fine 2022 e 1.170 al 31 dicembre 2021)
- Gross Bookings oltre quota 26,2 milioni di Euro (oltre il doppio del 2021, e oltre il triplo del 2019)

*"Nel 2022, con un volume d'affari triplicato rispetto al 2019 e un EBITDA finalmente positivo, CleanBnB ha dimostrato che quello degli affitti brevi è **un business sostenibile e che produce e distribuisce redditività**", commenta Francesco Zorgno, Presidente della Società. "L'obiettivo del 2023 è quello di migliorare ulteriormente processi e risultati consolidando la nostra posizione di leadership in un mercato che presenta delle prospettive di **ulteriore crescita**, sia in termini di offerta con un numero di immobili disponibili all'affitto breve ancora molto elevato, ma anche per la domanda in continuo aumento, grazie alla ripresa dei flussi dall'estero, del segmento business e di nuovi trend legati ai viaggi, che premiano il comparto del turismo in appartamento."*

**Milano, 20 aprile 2023** – 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 2022 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.

## **Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022**

### ***Commento ai principali dati economici e patrimoniali***

L'esercizio concluso al 31 dicembre 2022, con **ricavi complessivi pari a Euro 9.400.588** (con un **incremento del 136%** rispetto allo stesso periodo del 2021, e del 322% rispetto al 2020), ha fatto registrare un valore di **Ebitda positivo pari a Euro 343.222** (in netto miglioramento rispetto al valore negativo per Euro 761 migliaia del 2021) e riporta un risultato netto negativo di Euro 155.305 (in miglioramento con un +94% rispetto allo stesso periodo del 2021, e +92% rispetto al 2020), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 410.324.

Va evidenziata la **netta crescita dei ricavi** rispetto agli esercizi precedenti, e in particolare rispetto ai risultati dell'epoca pre-Covid (**+187% rispetto al 2019**), dovuta essenzialmente al crescente numero di soggiorni gestiti dalla società e al generalizzato incremento delle tariffe applicate ai singoli soggiorni. Questo dato assume particolare significato se si considera il fatto che la prima parte dell'anno 2022 è stata ancora condizionata dall'emergenza pandemica, ed è dovuto soprattutto al rinnovamento del portafoglio immobiliare gestito e alla maggiore efficienza del servizio erogato dalla Società. Questo ha portato un ulteriore miglioramento dell'Ebitda rispetto all'anno 2021 legato sia al maggior volume d'affari, sia al consolidamento delle misure di incremento dell'efficienza operativa: le attività del 2022 hanno quindi fatto registrare, per la prima volta nella storia della Società, un valore di **Ebitda nettamente positivo pari a Euro 343.222** (Ebitda margin sui ricavi in miglioramento da -19,12% nel 2021 a +3,65% nel 2022).

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del 2022 CleanBnB ha registrato **un'ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti**, che ha sfiorato le **1.600 unità distribuite in 60 località italiane**, in massima parte con la formula del "pacchetto FULL" di gestione esclusiva. Il totale dei **soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso del 2022 dell'anno è stato pari a **67.101**, con un incremento del 116% rispetto all'anno 2021, e superiore del 156% 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 26.2 milioni di Euro** (oltre il doppio del 2021, e oltre il triplo del 2019).

Si segnala altresì che i risultati del secondo semestre 2022 hanno visto **ricavi in forte crescita**: in dettaglio, nel secondo semestre i ricavi hanno raggiunto Euro 5.780.080 contro il valore di Euro 3.620.508 nel primo semestre. Questo rispetta l'andamento tipicamente stagionale dell'attività di gestione con un picco di attività nel terzo trimestre dell'anno. Non si segnala altresì un impatto significativo dovuto all'instabilità geopolitica del 2022.

Nel corso dell'anno 2022 anche **l'EBITDA è migliorato sensibilmente**, passando da un valore negativo di Euro 184.150 nel primo semestre a un valore positivo di Euro 527.372 registrato nel

secondo semestre. Tali risultati hanno comportato una graduale ricostituzione del capitale circolante nel corso del 2022, con un generalizzato miglioramento della PFN.

### ***Il settore di riferimento***

Il 2022, pur frenato da conflitti, strascichi della pandemia, inflazione e rincari delle materie prime con conseguente aumento del prezzo di prodotti e servizi anche legati al viaggio, si è confermato come **l'anno della ripresa**, con oltre 900 milioni di turisti che hanno viaggiato a livello internazionale, il doppio del numero registrato nel 2021.

L'Organizzazione Mondiale del Turismo (UNWTO) prevede che la ripresa continuerà per tutto il 2023, e già nel 2023 il turismo tornerà ai livelli pre pandemia in alcuni Paesi e Regioni, con l'Europa tra i migliori performer del 2021 a giocare un ruolo importante e **l'Italia, terza in Europa**, dopo Francia e Spagna, dove, con flussi turistici da 64 milioni di arrivi internazionali, il sorpasso è addirittura già avvenuto: nell'ospitalità i valori 2022 superano quelli 2019 (16,4 versus 14,6 miliardi), secondo i dati dell'Osservatorio Digitale del Turismo (PoliMI).

In questo contesto di generale ottimismo per il turismo, il comparto degli affitti brevi ha recuperato molto più rapidamente negli anni della pandemia rispetto all'ospitalità tradizionale, e prosegue la sua crescita trascinato da una domanda che anche nel 2023 ha già generato risultati oltre le aspettative. Con ricavi in salita e un ritmo di crescita superiore a quello dell'offerta, si apre un'opportunità ulteriore per le locazioni brevi favorite anche dalle tendenze emerse durante la pandemia e che caratterizzeranno i viaggi nei prossimi mesi, in particolare l'attenzione verso una vacanza sostenibile, la ricerca di un'esperienza unica, il lavoro unito alla vacanza, sicurezza e prossimità.

### ***Principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio***

I primi mesi del 2023 hanno confermato, in generale su quasi tutte le località gestite, **il trend di significativa crescita delle prenotazioni** che ha caratterizzato buona parte dell'anno precedente: per effetto dell'incremento di nuove prenotazioni e della riduzione delle cancellazioni, il numero di soggiorni nei primi tre mesi del 2023 ha raggiunto valori nettamente più elevati rispetto all'anno precedente: sono stati infatti registrati 14.341 soggiorni tra gennaio e marzo 2023 con un **incremento del 61%** rispetto allo stesso periodo del 2022. Al tempo stesso, **il patrimonio immobiliare gestito ha continuato a crescere**, raggiungendo le 1.805 unità alla fine di marzo distribuite su quasi 70 località gestite, a conferma della capacità della Società di proseguire il suo percorso di capillare diffusione del servizio sul territorio italiano.

Al tempo stesso si sottolinea come, contrariamente a quanto osservato nel 2022, i primi mesi dell'esercizio corrente non hanno fatto registrare un impatto significativo legato all'**emergenza pandemica**, la quale, pur se ancora presente, risulta non avere più condizionato come in passato le attività della Società.

Il divampare della **crisi russo-ucraina** che ha caratterizzato gli ultimi dodici mesi, 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 dei fattori sopra citati, che potranno avere un impatto non direttamente misurabile sulle attività della Società, si ritiene sulla base degli elementi ad oggi disponibili che non vi saranno impatti significativi sul settore dei viaggi e dei soggiorni in Italia.

### ***Evoluzione prevedibile della gestione***

Anche se non si prevede un impatto dell'emergenza pandemica confrontabile con gli anni precedenti, il Gruppo intende comunque proseguire la propria azione volta a garantire agli ospiti i massimi standard di sicurezza in linea con le disposizioni normative e le best practice di settore. Al tempo stesso l'offerta del Gruppo non è variata, confermando le politiche di prenotazioni flessibili per venire incontro alle logiche di mercato ormai consolidate che prevedono soggiorni più lunghi in determinate stagioni e finestre di prenotazione più strette, di modo da potere comunque intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite.

La Società resta comunque particolarmente attenta all'evoluzione del mercato degli affitti brevi, con particolare riferimento alla normativa di riferimento del settore, che potrebbe essere soggetta a innovazioni nel corso del 2023. La Società resta pronta ad adeguare la propria offerta alle evoluzioni del mercato e a proseguire l'opera di **ampliamento 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.

### ***Convocazione dell'Assemblea degli azionisti***

L'assemblea degli azionisti è stata convocata dal Consiglio di Amministrazione per il 22 maggio, in prima convocazione, e per il 24 maggio, in seconda convocazione. L'assemblea sarà chiamata ad approvare il progetto di bilancio e la proposta di copertura della perdita.

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 2022, 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](mailto:equity@cleanbnb.it).

\*\*\*

**Principali dati economici consolidati (in Euro)**

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2022 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

---

## Stato Patrimoniale Consolidato Gruppo CleanBnB

ATTIVO	31/12/2022	31/12/2021
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	496.678	684.691
2) costi di sviluppo	414.213	456.982
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.678	1.795
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	8.206	13.390
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>920.775</b>	<b>1.156.857</b>
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari		
4) altri beni	9.136	9.500
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>9.136</b>	<b>9.500</b>
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate		
d-bis) altre imprese		1.500
2) crediti		
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.050	1.050
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>1.050</b>	<b>2.550</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>930.961</b>	<b>1.168.907</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	341.787	108.011
5-bis) crediti tributari	412.383	176.913
5-ter) Crediti per imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	372.112	246.113
<b>Totale crediti</b>	<b>1.126.282</b>	<b>531.037</b>
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	2.796.893	2.677.411
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	4.348.877	3.800.086
3) danaro e valori in cassa	109.283	110.291
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>4.458.160</b>	<b>3.910.378</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>8.381.335</b>	<b>7.118.825</b>
1) Risconti attivi	102.538	11.040
2) Ratei attivi	6.524	7.361
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>109.062</b>	<b>18.401</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>9.421.358</b>	<b>8.306.133</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	86.168	86.167
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.677.371	4.852.345
IV) -Riserva legale	-	-
VI – Altre riserve:		
da arrotondamento	8	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.063.864)	(312.344)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo es. 2020 - DL 8/4/2020	(110.354)	(1.858.976)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(155.305)	(1.178.221)
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>1.434.024</b>	<b>1.588.971</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) strumenti finanziari derivati passivi		5
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>145.908</b>	<b>115.352</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	2.908.041	2.846.298
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	583.763	891.589
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	152.656	156.672
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.221.686	1.028.045
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	520.280	235.865
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	29.072	32.115
14) altri debiti	2.207.145	1.146.400
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>7.622.643</b>	<b>6.336.985</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>218.784</b>	<b>264.820</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>9.421.359</b>	<b>8.306.133</b>

## Conto Economico Consolidato Gruppo CleanBnB

CONTO ECONOMICO	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.757.859	3.533.096
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	642.729	447.163
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>9.400.588</b>	<b>3.980.259</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	267.330	131.362
7) Per servizi	7.339.137	3.641.812
8) Per godimento di beni di terzi	133.570	229.800
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	760.070	449.440
b) oneri sociali	182.521	130.310
c) trattamento di fine rapporto	51.411	45.936
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	52.588	2.454
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.046.590</b>	<b>628.141</b>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	405.949	376.101
b) ammortamento immobilizzi materiali	4.375	4.114
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>410.324</b>	<b>380.216</b>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	270.739	110.165
<b>Totale costi di produzione (B)</b>	<b>9.467.690</b>	<b>5.121.495</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(67.102)</b>	<b>(1.141.235)</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
16) Altri proventi finanziari		
d) altri proventi diversi dai precedenti		

5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	15.532	16.197
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	63.238	42.144
17-bis) Utile e perdite su cambi	(2.790)	(94)
<b>Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)</b>	<b>(50.496)</b>	<b>(26.041)</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		
18) Rivalutazioni		
d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati	5	34
19) Svalutazioni		
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati	-	-
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)</b>	<b>(117.593)</b>	<b>(1.167.243)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
a) Imposte correnti	(37.712)	(10.978)
a) Imposte correnti	-	-
b) Imposte relative a esercizi precedenti	-	-
d) Imposte anticipate	-	-
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>(37.712)</b>	<b>(10.978)</b>
<b>21) Utile/(Perdita) d'esercizio</b>	<b>(155.305)</b>	<b>(1.178.221)</b>
<b>Utile d'esercizio di Gruppo</b>	<b>(155.305)</b>	<b>(1.178.221)</b>
<b>Utile d'esercizio di terzi</b>		-

## Rendiconto Finanziario Consolidato Gruppo CleanBnB

<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(155.305)	(1.178.221)
Imposte sul reddito	37.712	(10.978)
Interessi passivi/(attivi)	50.496	26.041
(Plusvalenze) Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		(3.458)
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(67.097)</b>	<b>(1.166.615)</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi	(5)	(35)
Ammortamenti delle immobilizzazioni	410.324	380.216
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		36.444
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	410.319	416.625
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>343.222</b>	<b>(749.990)</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(233.776)	(55.053)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	193.641	125.325
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(90.661)	(1.994)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(46.036)	(77.641)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	856.509	942.206
Totale variazioni del capitale circolante netto	679.676	932.844
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>1.022.898</b>	<b>182.854</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(25.163)	(25.947)
(Imposte sul reddito pagate)	(14.200)	-
(Utilizzo dei fondi)	-	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	-

Totale altre rettifiche	(39.363)	(25.947)
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>983.534</b>	<b>156.907</b>
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.011)	(2.036)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(184.509)	(127.357)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.500)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti	-	
(Investimenti)	-	217.174
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(190.020)</b>	<b>87.782</b>
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti verso banche	(246.083)	1.466.765
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	351	1.988.049
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(245.732)</b>	<b>3.454.814</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>547.782</b>	<b>3.699.503</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.800.086	166.701
Danaro e valori in cassa	110.291	44.174
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>3.910.378</b>	<b>210.875</b>
<b>Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento</b>		
Disponibilità liquide a fine esercizio Depositi bancari e postali	4.348.877	3.800.086
Danaro e valori in cassa	109.283	110.291
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>4.458.160</b>	<b>3.910.378</b>

## Posizione Finanziaria Netta Gruppo CleanBnB

Posizione finanziaria netta		31/12/2022	31/12/2021
A	Disponibilità Liquide	(4.458.160)	(3.910.378)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(2.796.893)	(2.677.411)
D	<b>Liquidità (A + B + C)</b>	<b>(7.255.053)</b>	<b>(6.587.788)</b>
E	<b>Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)</b>	<b>2579398</b>	<b>2.534.584</b>
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	328.643	311.720
G	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	2.908.041	2.846.304
H	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(4.347.012)	(3.741.484)
I	<b>Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di debito)</b>	<b>583.763</b>	<b>891.589</b>
J	<b>Strumenti di debito</b>		-
K	Debiti commerciali e altri debiti non correnti		-
L	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	583.763	891.589
M	<b>Totale indebitamento finanziario (H + L)</b>	<b>(3.763.249)</b>	<b>(2.849.895)</b>

**Principali dati economici della Capogruppo CleanBnB SpA (in Euro)**

L'esercizio concluso al 31 dicembre 2022, con ricavi complessivi pari ad Euro 9.105.083, riporta un risultato netto negativo di Euro 46.907, 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 2022 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021.

---

## Stato patrimoniale CleanBnB SpA

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	477.805	684.143
2) costi di sviluppo	391.989	452.386
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.678	1.795
7) altre	10.090	13.390
Totale immobilizzazioni immateriali	881.562	1.151.714
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	9.136	9.500
Totale immobilizzazioni materiali	9.136	9.500
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	5.000	5.000
b) imprese collegate	0	1.500
Totale partecipazioni	5.000	6.500
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.000	6.500
Totale immobilizzazioni (B)	895.698	1.167.714
<b>C) Attivo circolante</b>		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	151.047	107.732
Totale crediti verso clienti	151.047	107.732
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.374.392	3.666.096
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.375	0
Totale crediti verso imprese controllate	2.375.767	3.666.096
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	29.136	21.137

esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	29.136	21.137
5-ter) imposte anticipate	0	0
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	364.365	194.936
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso altri	364.365	194.936
Totale crediti	2.920.315	3.989.901
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	2.796.893	2.677.411
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.796.893	2.677.411
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	3.525.795	3.745.642
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	109.283	110.291
Totale disponibilità liquide	3.635.078	3.855.933
Totale attivo circolante (C)	9.352.286	10.523.245
<b>D) Ratei e risconti</b>	108.115	18.144
<b>Totale attivo</b>	10.356.099	11.709.103
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	86.168	86.167
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.677.371	4.852.345
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.067.418)	(2.067.418)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(46.907)	(1.175.323)
Totale patrimonio netto	1.649.214	1.695.771
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	5
4) altri	0	0
Totale fondi per rischi ed oneri	0	5
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	102.099	75.268
<b>D) Debiti</b>		

4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.908.041	2.846.298
esigibili oltre l'esercizio successivo	583.763	891.589
Totale debiti verso banche	3.491.804	3.737.887
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	145.554	162.862
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale acconti	145.554	162.862
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.057.132	976.075
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	1.057.132	976.075
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.098.464	3.979.466
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	2.098.464	3.979.466
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	322.781	111.344
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	322.781	111.344
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.156	16.053
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.156	16.053
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.277.343	689.551
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale altri debiti	1.277.343	689.551
Totale debiti	8.414.234	9.673.238
<b>E) Ratei e risconti</b>	190.552	264.821
<b>Totale passivo</b>	10.356.099	11.709.103

## Conto economico CleanBnB SpA

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.717.686	3.541.122
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	6.605	0
altri	380.792	280.405
Totale altri ricavi e proventi	387.397	280.405
Totale valore della produzione	9.105.083	3.821.527
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	257.664	125.211
7) per servizi	7.428.899	3.771.906
8) per godimento di beni di terzi	125.337	221.649
9) per il personale		
a) salari e stipendi	518.945	300.542
b) oneri sociali	120.780	81.046
c) trattamento di fine rapporto	36.678	29.306
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	51.017	1.826
Totale costi per il personale	727.420	412.720
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	400.334	373.706
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.375	4.114
Totale ammortamenti e svalutazioni	404.709	377.820
14) oneri diversi di gestione	150.792	61.831
Totale costi della produzione	9.094.821	4.971.137
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	10.262	(1.149.610)
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	15.024	16.196
d) proventi diversi dai precedenti		

da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
altri	508	0
Totale proventi diversi dai precedenti	508	0
Totale altri proventi finanziari	15.532	16.196
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	63.223	42.140
Totale interessi e altri oneri finanziari	63.223	42.140
17-bis) utili e perdite su cambi	(2.790)	(94)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(50.481)	(26.038)
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	5	34
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale rivalutazioni	5	34
19) svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	5	34
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	(40.214)	(1.175.614)
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	13.035	0
imposte relative a esercizi precedenti	0	0
imposte differite e anticipate	0	0
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	6.342	291
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	6.693	(291)
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(46.907)	(1.175.323)

## Rendiconto finanziario CleanBnB SpA

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(46.907)	(1.175.323)
Imposte sul reddito	6.693	(291)
Interessi passivi/(attivi)	47.691	25.944
(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	7.477	(1.153.128)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	404.709	377.820
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	36.678	29.306
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	441.387	407.126
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	448.864	(746.002)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(43.315)	(66.018)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	81.057	146.037
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(89.971)	(1.899)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(74.269)	(77.640)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	9.227	879.752
Totale variazioni del capitale circolante netto	(117.271)	880.232
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	331.593	134.230
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(33.049)	(25.944)
(Imposte sul reddito pagate)	3.003	316
(Utilizzo dei fondi)	(5)	(35)
Altri incassi/(pagamenti)	(9.847)	(2.736)
Totale altre rettifiche	(39.898)	(28.399)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	291.695	105.831
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		

Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(4.011)	(573)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(130.182)	(127.357)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	1.500	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(119.482)	-
Disinvestimenti	-	217.174
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(252.175)	89.244
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	47.101	774.983
Accensione finanziamenti	-	691.782
(Rimborso finanziamenti)	(307.826)	-
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	350	1.988.049
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(260.374)	3.454.814
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(220.855)	3.649.889
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.745.642	161.870
Danaro e valori in cassa	110.291	44.174
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.855.933	206.044
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.525.795	3.745.642
Assegni	-	-
Danaro e valori in cassa	109.283	110.291
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.635.078	3.855.933

\*\*\*

*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 – Teleborsa S.r.l.*

#### **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](mailto:equity@cleanbnb.net) • [www.cleanbnb.net](http://www.cleanbnb.net)***

#### **Euronext Growth Advisors and Specialist**

MIT SIM S.p.A.  
C.so Venezia, 16 – 20121 Milano  
Tel. +39 02 30561270