



**CLEANBNB S.p.A.**

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

**Relazione annuale al bilancio d'esercizio e consolidato  
al 31 dicembre 2022**

---

## **Le cariche sociali**

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Francesco Zorgno – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Tatiana Skachko – Consigliere

Enrico Calabretta – Consigliere

Alberto Dell'Acqua – Consigliere

Claudio Alemanno – Consigliere

### **COLLEGIO SINDACALE**

Sindaci Effettivi

Edoardo Ginevra – Presidente Del Collegio Sindacale

Ottavia Alfano – Sindaco

Giorgio Venturini – Sindaco

Sindaci Supplenti

Michaela Marcarini

Luca Luigi Tomasini

### **SOCIETA' DI REVISIONE**

Deloitte & Touche S.p.A.

#### *Note:*

*Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 3 maggio 2022. In data 28 settembre 2022 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la nomina per cooptazione del consigliere Claudio Alemanno.*

*Il Collegio Sindacale è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 3 maggio 2022 e resterà in carica fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2024.*

*La società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. è stata nominata dall'Assemblea degli Azionisti in data 3 maggio 2022 fino approvazione del bilancio al 31 dicembre 2024.*

---

## RELAZIONE UNICA SULLA GESTIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO E CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2022

Vi presentiamo la situazione separata e consolidata annuale del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2022 (di seguito **“Gruppo”** o **“CleanBnB”**), redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnata dalla presente relazione (di seguito la **“Relazione”**), con la quale desideriamo illustrarvi l'andamento di CleanBnB SpA (di seguito **“Società”** o **“Capogruppo”**) e del Gruppo, sia per quanto riguarda il periodo concluso, sia per quanto riguarda le prospettive attese del Gruppo.

L'esercizio concluso al 31 dicembre 2022, con ricavi di Gruppo complessivi pari ad Euro 9.400.588 (con un **incremento del 136%** rispetto allo stesso periodo del 2021, e del 322% rispetto al 2020), riporta un risultato netto negativo di Euro 155.305 (in miglioramento con un +87% rispetto allo stesso periodo del 2021, e +92% rispetto al 2020), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 410.324. Nello stesso periodo la Capogruppo, ha rilevato ricavi per Euro 9.105.083 (**+138%** rispetto allo stesso periodo del 2021), e ha chiuso con un risultato netto negativo di Euro 46.097 (in miglioramento del 96% rispetto allo stesso periodo del 2021).

Va evidenziata la netta crescita dei ricavi consolidati 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 dal Gruppo e al generalizzato incremento delle tariffe applicate ai singoli soggiorni. Questo dato che assume particolare significato se si considera il fatto che la prima parte dell'anno 2022 è stata ancora condizionata dall'emergenza pandemica, 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; tale variazione positiva deriva sia dal maggior volume d'affari che dal 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 consolidato nettamente positivo pari a Euro 343.222 (+145% rispetto al 2021)** e un valore di Ebitda positivo della Capogruppo pari a Euro 414.971 (nettamente migliorativo rispetto al risultato 2021, negativo per Euro 771.790)

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2022 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021.

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 completa. 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 ai 31.000 soggiorni all’anno 2021**, e superiore del 156% anche rispetto ai 26.191 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. 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 527.363 registrato nel secondo semestre.

### **Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

CleanBnB S.p.A., 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.

A partire dal 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***

La crisi che il mondo del *Travel & Hospitality* si è trovato ad affrontare negli ultimi anni sembra finalmente volgere al termine. Il 2022, pur frenato dagli strascichi della pandemia (principalmente nella prima parte dell'anno), dal conflitto russo-ucraino, dall'inflazione e dai rincari delle materie prime, con conseguente aumento del prezzo di prodotti e servizi anche legati al viaggio, si è infatti confermato come **l'anno della ripresa**, una ripresa anche più forte del previsto, con oltre 900 milioni di turisti che hanno viaggiato a livello internazionale, il doppio del numero registrato nel 2021.

Secondo l'Organizzazione Mondiale del Turismo (UNWTO) già nel 2023 il turismo tornerà ai livelli pre-pandemia in alcuni Paesi e Regioni, con l'Europa tra i migliori performer del 2022a giocare un ruolo importante e l'Italia, terza in Europa, dopo Francia e Spagna.

Uno scenario di **forte recupero** anticipato e confermato dal dato di gennaio 2023, con oltre il doppio delle persone che hanno viaggiato all'estero rispetto a gennaio dello scorso anno, chiara prova di **una rinnovata fiducia nei viaggi internazionali**.

L'UNWTO prevede che la ripresa continuerà per tutto il 2023 anche se il settore deve affrontare sfide economiche, sanitarie e geopolitiche:

- 
- I fattori economici possono influenzare il modo in cui le persone viaggiano, l'aspettativa dell'UNWTO è che anche nel 2023 la domanda di viaggi nazionali e regionali rimanga forte e contribuisca a guidare la ripresa più ampia del settore.
  - La recente attenuazione della pandemia da Covid-19 e l'alleggerimento delle relative restrizioni di viaggio in **Cina**, il più grande mercato in uscita del mondo nel 2019, è un passo significativo per la ripresa del settore turistico in Asia e Pacifico prima e poi in tutto il mondo. A breve termine, è probabile che dalla ripresa dei viaggi dalla Cina ne traggano beneficio anche le destinazioni europee. Tuttavia, questo dipenderà dalla disponibilità e dal costo dei viaggi aerei, regolamenti sui visti e restrizioni relative al COVID-19 nelle destinazioni.
  - **Una forte domanda dagli Stati Uniti**, sostenuta da un forte dollaro, continuerà a beneficiare le destinazioni nella regione e oltre, sicuramente l'Europa che pure continuerà a godere di forti flussi di viaggio dagli Stati Uniti, in parte a causa di un euro più debole rispetto al dollaro USA.
  - **Notevoli aumenti delle entrate del turismo internazionale** sono stati registrati nella maggior parte dei paesi destinazioni, in diversi casi superiore alla crescita degli arrivi, sostenuti dall'aumento della spesa media per viaggio dovuto a periodi di permanenza più lunghi, la disponibilità da parte dei viaggiatori a spendere di più nella destinazione e maggiori costi di viaggio a causa dell'inflazione. Tuttavia, la situazione economica potrebbe tradursi in turisti che adottano un atteggiamento più cauto nel 2023, con spesa ridotta, viaggi più brevi e viaggi più vicini a casa. Inoltre, la continua incertezza causata dall'aggressione russa contro l'Ucraina e altre crescenti tensioni geopolitiche, nonché le sfide sanitarie correlate.
  - Il Covid-19 rappresenta anche rischi al ribasso e potrebbe pesare sulla ripresa del turismo nei mesi futuri. Tuttavia, l'ultimo indice di fiducia dell'UNWTO mostra **un cauto ottimismo per gennaio-aprile**, superiore allo stesso periodo del 2022.

Se l'Europa continua a guidare il rimbalzo, avendo accolto 585 milioni di arrivi nel 2022 e raggiunto l'81% dei valori pre-covid, diverse destinazioni hanno già recuperato i livelli del 2019. Il nostro Paese ha fatto decisamente la sua parte nel 2022 con flussi turistici da 64 milioni di arrivi internazionali. **Il Turismo si conferma un'economia e un sistema molto importante per l'Italia.**

Se guardiamo al bilancio del turismo in Italia, parliamo di circa 200 miliardi di euro di valore che equivale al 10% del PIL nazionale e anche come numero di occupati, il settore copre il 12,5% dell'occupazione complessiva, con una bilancia commerciale positiva da sempre, e un saldo commerciale nei primi 8 mesi 2022 di 12,7 miliardi di euro (+200% sul 2021).

---

Il **valore di mercato dell'ospitalità** (dato Osservatorio Digitale del Turismo, PoliMI), si attesta sui 32,2 miliardi di euro, appena il 4% in meno rispetto al 2019 e addirittura guardando, invece, solo all'eCommerce, il sorpasso è addirittura già avvenuto: nell'ospitalità i valori 2022 superano quelli 2019 (16,4 versus 14,6 miliardi).

- Tra i fattori alla base di questa crescita **il ritorno dei viaggi internazionali e delle trasferte d'affari**, che hanno registrato una ripresa superiore alle aspettative. Nel 2022, infatti, la spesa delle imprese italiane supera i 17 miliardi di euro (-16% rispetto al pre-pandemia) con una crescita più decisa rispetto al numero di trasferte, soprattutto sul segmento internazionale. Oltre al forte aumento della domanda, pesa anche un generale aumento dei prezzi al consumo dovuto alle pesanti dinamiche inflazionistiche e all'incremento dei costi dei fattori di produzione, l'energia in particolare.
- Guardando **ai diversi segmenti ricettivi**, nel periodo gennaio–settembre 2022 crescono soprattutto le presenze negli esercizi alberghieri (+48,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente) il segmento di offerta che aveva sofferto maggiormente nei due anni precedenti. Le presenze negli esercizi extra-alberghieri aumentano del 28,7%. Nel 2022 gli esercizi extra-alberghieri sono tornati ai livelli pre-pandemici (136 milioni circa nei primi 9 mesi del 2022, erano 139 milioni nello stesso periodo del 2019). Rispetto al 2019 mancano, invece, ancora circa 35 milioni di presenze negli esercizi alberghieri. (dati ISTAT)

Per il 2023, **Il bollettino del ministero del turismo italiano** della terza settimana di marzo, rileva nel mese di gennaio, 20,5 milioni di presenze con un aumento del 54,2% rispetto allo stesso periodo del 2022, e una permanenza media di 2,8 notti contro le 3 nel 2022 (con un graduale ritorno quindi dei soggiorni di più breve durata). Le ricerche effettuate su Google tra il 5 febbraio e il 5 marzo 2023 vs 2022, per viaggiare in Italia, segnano un +63% (fonte: google destination insights). Rispetto ai competitor, a marzo l'Italia si posiziona al secondo posto per tasso di saturazione medio delle prenotazioni OTA (32%), un valore di 2 p.p. superiore rispetto alla media dei Paesi competitor considerati. In particolare, a marzo le località montane (39%) restano le mete più scelte seguite dalle città d'arte (38%) e dalle località lacuali (34%). Anche ad aprile, l'Italia si posiziona al secondo posto con un tasso medio di saturazione OTA pari al 23%, dietro alla Spagna (24%) ma davanti a Grecia (22%) e Francia (18%).

Se guardiamo alle **prenotazioni aeree**, a marzo il numero di prenotazioni aeree internazionali verso l'Italia sale a 570 mila, registrando un aumento percentuale rispetto al 2022 superiore a quanto osservato nei Paesi competitor. Con tali volumi l'Italia si posiziona dietro a Spagna (839 mila) e Francia (623 mila). Le prenotazioni aeree internazionali verso l'Italia ad aprile (592mila) segnano un netto incremento rispetto al 2022 (+ 54%) ma soprattutto rispetto al 2021 (+1.200%).

---

In questo contesto di generale ottimismo per il turismo, il **comparto degli affitti brevi**, che ha recuperato molto più rapidamente negli anni della pandemia rispetto all'ospitalità tradizionale, prosegue la sua crescita, trascinato da una domanda che anche nel 2023, ha già generato risultati oltre le aspettative, dopo aver chiuso un 2022 estremamente positivo nel mercato di riferimento:

- Il 2022 è stato un anno di ripresa per il **settore degli affitti a breve termine** in Europa, che ha registrato 355 milioni di notti prenotate, il 39% in più rispetto al 2021 e addirittura il 3% in più rispetto al 2019 (anno pre-pandemico). Ciò ha portato oltre 55 miliardi di dollari di prenotazioni. L'offerta media di annunci disponibili si è attestata a oltre 2,5 milioni, in aumento dell'11,2% rispetto al 2021, ma ancora inferiore al 2019 del 7,4%. Poiché la domanda ha superato la crescita dell'offerta, l'occupazione è cresciuta rapidamente, con un aumento del 6,9% rispetto al 2021.
- L'Italia ha riabbracciato i viaggiatori internazionali nel 2022 e ha avuto un anno eccezionale per gli affitti per le vacanze, con oltre 48 milioni di pernottamenti durante l'anno, con un aumento del 47,6% rispetto allo scorso anno, il sesto più alto tra i primi 20 paesi e un aumento del 2% rispetto al 2019. La media degli annunci disponibili è stata di 376.000, l'8% in più rispetto allo scorso anno, ma ancora il 21% in meno rispetto al 2019. Questa modesta crescita dell'offerta ha consentito un aumento dell'occupazione: raggiungendo il 56,8% per l'anno, in aumento di 6-7 punti percentuali sia dal 2019 che dal 2021. La tariffa media notturna è stata di € 159, in aumento del 31% rispetto al 2019 e del 16% rispetto al 2021, poiché gli *host* hanno sentito la pressione dell'inflazione e l'aumento dei costi energetici.
- Airbnb, una delle principali piattaforme su cui opera la Società e il Gruppo, ha chiuso un esercizio in utile per la prima volta nel 2022, nel quarto trimestre il fatturato è cresciuto del 24% anno su anno a 1,9 miliardi, grazie alla ritrovata voglia di viaggiare. Nella lettera agli investitori, Airbnb ha dichiarato che i viaggiatori sono tornati a popolare le grandi città, storicamente uno dei bacini più forti del *business*. I viaggi domestici e a breve distanza sono rimasti solidi, ma secondo la società anche gli spostamenti a lungo raggio e internazionali hanno ripreso vigore. Nonostante l'inflazione abbia notevolmente pesato sul portafoglio dei consumatori, nel 2022 la domanda e l'offerta degli ospiti si è rivelata consistente. La prenotazione di notti ed esperienze – una delle metriche principali per la piattaforma – è balzata del 31% anno su anno a 393,7 milioni di Euro ed è risultata in crescita del 20% anche rispetto al periodo pre-covid. Airbnb ha trovato particolarmente incoraggianti i guadagni di quote di mercato in America Latina, la continua ripresa nell'area Asia-Pacifico e le prenotazioni in anticipo delle vacanze estive dei viaggiatori europei. Il quarto trimestre del 2022 si è chiuso con un utile netto pari a 319 milioni di Euro, in rialzo dai 55 dell'anno precedente e forte dei risultati appena



---

registrati, Airbnb ora prevede una brillante partenza per il 2023. Airbnb prevede i ricavi del primo trimestre tra 1,75 e 1,82 miliardi di Euro.

- Sempre secondo i dati Airbnb, il 2023, parte con un febbraio che, sebbene, sia considerato storicamente un periodo di bassa domanda, segna un + 47,3% nella domanda europea di affitti a breve termine rispetto allo stesso periodo del 2019 (+26,6% rispetto al 2022 e +115,9% rispetto al 2021). Una domanda che in Italia, come in altri Paesi europei, è stata molto più elevata delle aspettative e l'offerta non ha saputo e potuto adeguarsi rapidamente a questo aumento inaspettato, considerato il periodo, portando così a un forte aumento del tasso di occupazione e aprendo delle opportunità per il comparto.
- Le tendenze del ritmo della domanda indicano che la crescita e lo slancio all'interno del settore europeo degli affitti a breve termine continueranno nei prossimi sei mesi. A partire dall'11 marzo 2023, il continente ha registrato un ritmo record della domanda per sei mesi successivi, con un impressionante aumento del 32,8% su base annua e del 24,5% rispetto al 2019. Maggio è stato il mese migliore, con notti prenotate superiori del 42,6% rispetto a nel 2019 e del 42,5% in più rispetto al 2022. Considerato che è un mese è generalmente considerato meno affollato per il turismo dopo le vacanze di Pasqua, questo indica che la stagionalità dei viaggi si sta espandendo oltre i periodi di punta. Per quanto riguarda i mesi di giugno, luglio e agosto, le notti prenotate sono aumentate rispettivamente del 32,3%, 33,7% e 34,9% rispetto al 2019. Polonia, Austria e Italia hanno guidato la crescita, con un totale di notti prenotate nei sei mesi successivi in aumento rispettivamente del 65,6%, 58,6% e 50,0%. Queste tendenze sono di buon auspicio per il settore europeo degli affitti a breve termine, con i viaggiatori che mostrano un vivo interesse ad esplorare le diverse città e paesaggi del continente durante tutto l'anno.
- A fronte di una domanda che cresce più dell'offerta, si apre **un'opportunità ulteriore per le locazioni brevi**: i contratti di affitto di breve periodo sono in aumento dal 2021 e Scenari immobiliari stima raggiungeranno la quota del 2019 nel 2023, superando il milione. Si tratta di un mercato in crescita che nel 2015 contava circa 100.000 contratti, dunque aumentato di 10 volte in 8 anni.
- Tra le **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, la ricerca di sicurezza, la prossimità, continueranno a favorire il **turismo in appartamento** che riesce a coprire anche destinazioni lontane dai circuiti turistici tradizionali.
- Il 2022, nonostante tutte le turbolenze in essere, si è chiuso positivamente per il mercato immobiliare residenziale italiano, con **compravendite in crescita** e prezzi ancora in aumento. Nel 2023 lo scenario sembra apparire diverso e avverso, e le previsioni sono di una flessione nelle compravendite anche

---

per la maggiore difficoltà di accesso ai mutui mentre si prevede di conseguenza un maggiore fermento nell'ambito delle locazioni. Diventa pertanto ancora più elevata l'attenzione e la ricerca di opportunità di investire in immobili già a reddito. I City Managers CleanBnB sul territorio sono il punto di riferimento anche per queste valutazioni, ognuno per la propria piazza di riferimento. Prosegue quindi l'attività di compravendita a servizio dei proprietari che la Società ha affiancato a quella principale della gestione e che consente a CleanBnB, come operatore primario del settore immobiliare che ha a disposizione un portafoglio di immobili a reddito con metriche storiche verificabili, la possibilità di intercettare una domanda di acquirenti a cui proporre opportunità mirate.

### ***Andamento della gestione nel settore in cui opera la società***

I dati gestionali relativi al 2022 hanno evidenziato una ulteriore crescita del portafoglio immobili, che ha sfiorato le 1.600 unità distribuite in 60 località italiane gestite in esclusiva, in massima parte con la formula del *pacchetto FULL* di gestione completa. I soggiorni gestiti dal Gruppo nel 2022 sono stati inoltre pari a **67.101**, con un **incremento del 116% rispetto all'anno 2020**, e superiore del 156% anche al risultato del 2019 (prima dell'impatto della pandemia da Covid-19).

Nonostante i primi mesi dell'anno siano ancora stati parzialmente condizionati dall'emergenza pandemica, l'esercizio 2022 si è quindi chiuso con un netto incremento dei ricavi consolidati rispetto all'anno precedente, che, complessivamente, sono passati da Euro 3.980.259 a Euro 9.400.588 (+136% rispetto al 2021, e +322% rispetto al 2020). 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).

Il risultato del 2022 in termini di Ebitda (Euro +353.623), nettamente positivo e in importante crescita rispetto all'anno precedente (+46%), 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 2021 e proseguite anche nel corso del 2022.

---

In ogni caso le società del Gruppo hanno 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 il Gruppo CleanBnB ha portato avanti il processo di rinnovamento del portafoglio gestito, già avviato nel 2021 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 quasi 1.600 unità immobiliari, in massima parte già avviate (rispetto alle circa 1.170 di fine 2021).

### **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 Esmā 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.

<b>Indicatori Economici</b>		
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Valore della produzione	9.400.588	3.980.259
Risultato operativo lordo (EBITDA)	343.222	(761.020)
Risultato operativo (EBIT)	(67.102)	(1.141.201)
Risultato netto	(155.305)	(1.178.221)
<b>Indicatori Patrimoniali</b>		
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Attivo fisso	930.961	1.168.457
Patrimonio netto	1.434.024	1.588.971
Posizione finanziaria netta	(3.763.249)	(2.849.895)

### Principali dati economici consolidati

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

<b>Conto economico riclassificato</b>		
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Ricavi caratteristici	8.757.859	3.533.096
Altri ricavi	642.729	447.163
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>9.400.588</b>	<b>3.980.259</b>
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(267.330)	(131.362)
Costi per servizi	(7.339.137)	(3.641.812)
Costi per godimento beni di terzi	(133.570)	(229.800)
Costi per il personale	(1.046.590)	(628.141)
Oneri diversi di gestione	(270.739)	(110.165)
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>(9.057.366)</b>	<b>(4.741.279)</b>
<b>Risultato operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>343.222</b>	<b>(761.020)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(410.324)	(380.216)
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>(67.102)</b>	<b>(1.141.235)</b>
Altri proventi finanziari	15.532	16.197
Interessi e altri oneri finanziari	(66.028)	(42.238)
Rettifiche di valore	5	34
<b>Risultato Ante Imposte</b>	<b>(117.593)</b>	<b>(1.167.243)</b>
Imposte	(37.712)	(10.978)
<b>Risultato Netto</b>	<b>(155.305)</b>	<b>(1.178.221)</b>

### Principali dati patrimoniali consolidati

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

<b>Stato patrimoniale riclassificato</b>		
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Immobilizzazioni immateriali	920.775	1.156.857

Immobilizzazioni materiali	9.136	9.500
Immobilizzazioni finanziarie	1.050	2.550
<b>Attivo Fisso</b>	<b>930.961</b>	<b>1.168.907</b>
Crediti verso clienti	341.787	108.011
Crediti tributari	412.383	176.913
Crediti diversi	372.112	246.113
Ratei e risconti attivi	109.062	18.401
<b>Attività correnti</b>	<b>1.235.344</b>	<b>549.438</b>
Debiti verso fornitori	1.221.686	1.028.045
Debiti tributari	520.280	235.865
Debiti verso istituti previdenziali	29.072	32.115
Debiti diversi	2.359.801	1.303.072
Ratei e risconti passivi	218.784	264.820
<b>Passività correnti</b>	<b>4.349.623</b>	<b>2.863.918</b>
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>(3.114.279)</b>	<b>(2.314.480)</b>
Trattamento di Fine Rapporto	145.908	115.352
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>(2.329.226)</b>	<b>(1.260.925)</b>
Posizione Finanziaria Netta	(3.763.249)	(2.849.895)
Patrimonio Netto	1.434.024	1.588.971
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(2.329.225)</b>	<b>(1.260.925)</b>

### Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 (in Euro):

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)
<b>D</b>	<b>Liquidità (A + B + C)</b>	<b>(7.255.053)</b>	<b>(6.587.788)</b>
<b>E</b>	<b>Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)</b>	<b>2.579.398</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)
<b>I</b>	<b>Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di debito)</b>	<b>583.763</b>	<b>891.589</b>
<b>J</b>	<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	Totale indebitamento finanziario (H + L)	(3.763.249)	(2.849.895)

### Sintesi dei dati annuali della Capogruppo (dati in Euro)

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

<b>Indicatori Economici</b>		
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Valore della produzione	9.105.083	3.821.527
Risultato operativo lordo (EBITDA)	414.971	(771.790)
Risultato operativo (EBIT)	10.262	(1.149.610)
Risultato netto	(46.907)	(1.175.323)
<b>Indicatori Patrimoniali</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Attivo fisso	895.698	1.167.714
Patrimonio netto	1.649.214	1.695.770
Posizione finanziaria netta	(2.940.167)	(2.795.452)

### Principali dati economici della Capogruppo

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

<b>Conto economico riclassificato</b>		
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Ricavi caratteristici	8.717.686	3.541.122
Altri ricavi	387.397	280.405
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>9.105.083</b>	<b>3.821.527</b>
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(257.664)	(125.211)
Costi per servizi	(7.428.899)	(3.771.906)
Costi per godimento beni di terzi	(125.337)	(221.649)
Costi per il personale	(727.420)	(412.720)
Oneri diversi di gestione	(150.792)	(61.831)
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>(8.690.112)</b>	<b>(4.593.317)</b>
<b>Risultato operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>414.971</b>	<b>(771.790)</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(404.709)	(377.820)
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>10.262</b>	<b>(1.149.610)</b>
Altri proventi finanziari	15.532	16.196
Interessi e altri oneri finanziari	(66.013)	(42.234)
Rettifiche di valore	5	34
<b>Risultato Ante Imposte</b>	<b>(40.214)</b>	<b>(1.175.614)</b>
Imposte	(6.693)	291
<b>Risultato Netto</b>	<b>(46.907)</b>	<b>(1.175.323)</b>

### Principali dati patrimoniali della Capogruppo

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

<b>Stato patrimoniale riclassificato</b>		
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Immobilizzazioni immateriali	881.562	1.151.714
Immobilizzazioni materiali	9.136	9.500
Immobilizzazioni finanziarie	5.000	6.500
<b>Attivo Fisso</b>	<b>895.698</b>	<b>1.167.714</b>



Crediti verso clienti	151.047	107.732
Crediti tributari	29.136	21.137
Crediti diversi	364.365	194.936
Ratei e risconti attivi	108.115	18.144
Crediti netti verso le controllate	277.303	(313.370)
<b>Attività correnti</b>	<b>929.966</b>	<b>28.579</b>
Debiti verso fornitori	1.057.132	976.075
Debiti tributari	322.781	111.344
Debiti verso istituti previdenziali	21.156	16.053
Debiti diversi	1.422.897	852.413
Ratei e risconti passivi	190.552	264.821
<b>Passività correnti</b>	<b>3.014.518</b>	<b>2.220.706</b>
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>(2.084.552)</b>	<b>(2.192.127)</b>
Trattamento di Fine Rapporto	102.099	75.268
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>(1.290.953)</b>	<b>(1.099.681)</b>
Posizione Finanziaria Netta	(2.940.167)	(2.795.452)
Patrimonio Netto	1.649.214	1.695.770
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(1.290.953)</b>	<b>(1.099.682)</b>

### Principali dati finanziari della Capogruppo

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 (in Euro):

Posizione finanziaria netta		31/12/2022	31/12/2021
A	Disponibilità Liquide	(3.635.078)	(3.855.933)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(2.796.893)	(2.677.411)
<b>D</b>	<b>Liquidità (A + B + C)</b>	<b>(6.431.971)</b>	<b>(6.533.344)</b>
<b>E</b>	<b>Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)</b>	<b>2.579.398</b>	<b>2.534.584</b>

F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	328.643	311.714
G	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	2.908.041	2.846.298
H	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(3.523.930)	(3.687.046)
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	Totale indebitamento finanziario (H + L)	<b>(2.940.167)</b>	<b>(2.795.457)</b>

### Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

#### Personale

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

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 anche nella fase di alleggerimento dell'emergenza pandemica nel corso dell'anno 2022.

#### Ambiente

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

#### Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati riattivati, dopo la pausa legata all'emergenza pandemica, gli investimenti relativi al posizionamento del marchio e allo sviluppo delle piattaforme di gestione, e sullo sviluppo del sistema amministrativo e contabile.

---

## **Attività di sviluppo capitalizzate**

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

Nel corso del periodo il Gruppo, anche in considerazione del mutato scenario, caratterizzato da una forte crescita ha previsto e realizzato investimenti nelle seguenti aree:

- Sviluppo del sistema amministrativo e contabile (Euro 63.965);
- Automazione (Euro 37.596);
- Sviluppo del Brand (Euro 64.303);
- Sviluppo di strumenti gestionali (Euro 4.000)

## **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, si segnala tuttavia che l'operazione di copertura si è conclusa a settembre 2022, mentre il finanziamento sottostante (a seguito dell'esercizio dell'opzione di moratoria) terminerà a giugno 2024. I dettagli relativi al finanziamento in essere e alle operazioni sui derivati sono riportati nella nota integrativa al bilancio della Capogruppo.

### **Altro rischio di prezzo**

Il rischio di prezzo rappresenta il rischio che il *fair value* o i flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito a variazioni dei prezzi di mercato (diverse dalle variazioni determinate dal rischio di tasso d'interesse o dal rischio di valuta), sia che le variazioni siano determinate da fattori specifici del singolo strumento finanziario o del suo emittente, sia che esse siano dovute a fattori che influenzano tutti gli

---

strumenti finanziari similari negoziati sul mercato. La Capogruppo, al fine di massimizzare il rendimento della liquidità eccedente il proprio fabbisogno corrente, ha investito detta liquidità in una gestione patrimoniale che effettua investimenti in strumenti finanziari prontamente liquidabili il cui rendimento è influenzato dalle variazioni del prezzo di mercato di tali strumenti finanziari. La Capogruppo ritiene che tale rischio possa manifestarsi nella circostanza in cui emerga un fabbisogno di liquidità tale da rendersi necessario lo smobilizzo degli investimenti. Con riferimento a tale rischio, la Capogruppo, ha tuttavia in essere delle linee di credito che le consentono di mitigare oltre il rischio di liquidità, anche l'eventuale rischio di prezzo ad esso associato.

### **Rischio di liquidità**

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

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

Inoltre si segnala che:

- nel primo trimestre del 2021 la Capogruppo ha negoziato una nuova linea di finanziamento da 1.000.000 Euro con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Capogruppo, che risultava già erogata alla data del 31 marzo 2021 e di fatto in massima parte non ancora utilizzata al 31 dicembre 2022, quando risultava regolarmente in fase di ammortamento;
- 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 prevalentemente in Italia, pertanto, non il rischio di cambio risulta essere estremamente limitato.

### **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”.

Il settore turistico è stato uno dei precursori in merito al dibattito ESG, influenzato dallo sviluppo del turismo sostenibile e consapevole dell'impatto ambientale dei propri consumi elevati. Nel maggio 2020 l'Organizzazione Mondiale del turismo delle Nazioni Unite ha lanciato il programma “One Planet vision for a responsible recovery of the tourism sector”, con l'obiettivo di trasformare il turismo in un'azione efficace sul clima, puntando in particolare sul dimezzamento delle emissioni entro il 2030 e altre iniziative di valore a livello globale sono state attivate per azioni riguardanti diritti umani, occupazione giovanile, cambiamento climatico e gestione delle risorse idriche.

Riflessioni che è necessario sempre più fare in vista delle previsioni di aumento dei flussi di viaggiatori ipotizzato per i prossimi anni dopo il rallentamento causato dalle restrizioni e chiusure dovute al periodo pandemico, ma anche guardando alle nuove necessità dei viaggiatori emergono necessità ormai consolidate post pandemia, tra cui la costante crescita dell'attenzione e della ricerca di soluzioni di viaggio ed esperienze sempre più sostenibili e significative. I viaggiatori cercano sempre più soluzioni di viaggi che sposino il valore della sostenibilità, i consumatori vogliono avere sempre più consapevolezza sull'impatto ambientale dei propri viaggi.

---

L'ottica della sostenibilità diventa pertanto 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.

Già a ottobre 2021, in un contesto di prenotazioni in forte crescita e un deciso allentamento delle restrizioni agli spostamenti ed eventi, CleanBnB ha presentato il Report di Sostenibilità 2020, che è arrivato alla sua terza edizione 2022, con il quale intende fornire una rappresentazione degli impatti sociali, ambientali ed economici e monitorarli per migliorare costantemente la propria azione.

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 consolidato 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 e anche nel 2022 hanno confermato la richiesta di "un viaggio diverso, fatto di località nuove e più disperse, soggiorni più lunghi e flessibili, con una crescente attenzione alla sostenibilità, nella ricerca delle soluzioni di spostamento e abitative ma anche di esperienze sempre più sostenibili e significative."

---

Si conferma dunque una sempre maggiore centralità della sostenibilità come trend di innovazione, anche nel mondo dei viaggi e del turismo, macroscopica nel comparto aereo con obiettivi di neutralità delle emissioni entro il 2050, ma sempre più pervasiva anche in altri comparti. L'82% delle strutture ricettive italiane ha attivato azioni per l'utilizzo di prodotti a basso impatto ambientale, il 78% per la riduzione degli sprechi e il 61% azioni per la sensibilizzazione di clienti e dipendenti sul tema della sostenibilità.

Mentre la sostenibilità è ormai un tema all'ordine del giorno per quasi tutti gli attori dell'offerta, nei viaggiatori l'interesse non è ancora pervasivo. Solo il 19% ha cercato informazioni sulla sostenibilità ambientale dei servizi prima di prenotare e il 20% ha selezionato i fornitori dei servizi usando come criterio la sostenibilità. Tuttavia, le nuove generazioni dimostrano un interesse considerevolmente più forte per il tema: i valori salgono rispettivamente al 41% e 40% se si considera la sola fascia di età 18-24 anni. Tra coloro che dimostrano scarso interesse, la motivazione principale è che viene data priorità ad altri criteri (come il prezzo) o la difficoltà di reperire informazioni attendibili sulla sostenibilità del servizio.

Rispetto a questo, la comunicazione circa l'impegno alla sostenibilità può essere fortemente potenziata da parte degli operatori che, devono imparare a dare alcun risalto ai propri sforzi.

In questo contesto, diventa ancora più importante e strategica la pubblicazione del Report di Sostenibilità, come strumento di comunicazione.

### **Fatti di rilievo successivi 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 con un incremento del 61% rispetto agli 8.920 soggiorni dello stesso periodo del 2022. Al tempo stesso, il patrimonio immobiliare gestito ha continuato a crescere, raggiungendo le 1.805 unità alla fine di febbraio 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.

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 20 aprile 2023

**CLEANBNB SPA**

Via G. Frua 20/1 20148 Milano  
P.IVA 0930537095





**Gruppo CLEANBNB**

**Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022**

## STATO PATRIMONIALE

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
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-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 sovrapprezzo delle azioni	3.677.371	4.852.345
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>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
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

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
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
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
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>410.324</b>	<b>380.216</b>
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		
<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)
<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>

## RENDICONTO FINANZIARIO

<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
<b>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>410.319</b>	<b>416.625</b>
<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)	-
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		
(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
<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>

## NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31 DICEMBRE

**2022**

### **Premessa**

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2022 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 2022, che evidenzia una perdita d’esercizio pari a Euro 155.305 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 1.434.024, è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte.

Gli Amministratori danno evidenza della 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, che assume particolare significato se si considera che la prima parte dell’anno 2022 è stata ancora condizionata dall’emergenza pandemica, 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; tale variazione positiva deriva sia dal maggior volume d’affari che dal 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 (+145% rispetto al 2021).**

Tali risultati hanno comportato una graduale ricostituzione del capitale circolante nel corso del 2022, e di conseguenza non è stato necessario intaccare ulteriormente i fondi raccolti nel corso del 2021.

L'andamento delle attività nel corso del 2022 è di fatto risultata in netto miglioramento rispetto al budget elaborato dagli Amministratori per il periodo 2021-2024, con una crescita superiore alle aspettative nel volume di *gross booking* e nel numero di soggiorni gestiti, anche a fronte di una dimensione complessiva del portafoglio immobili inferiore a quanto si sarebbe ritenuto necessario. Tali fattori, essenzialmente legati al miglioramento complessivo dell'efficienza della gestione della Società, hanno consentito al Gruppo di migliorare la propria marginalità operativa (in termini di EBITDA *margin*) raggiungendo l'obiettivo di pareggio come pianificato.

Le proiezioni per l'anno 2023 si fondano quindi su una serie di fattori già accertati o comunque in fase di consolidamento, quali:

- (i) definitivo superamento dell'emergenza da Covid-19 per effetto delle campagne vaccinali, già verificato nel corso dell'intero 2022;
- (ii) impatto non significativo sulle attività della Società da parte delle instabilità geopolitiche, quali il conflitto russo-ucraino in corso da oltre un anno;
- (iii) affermata percezione del turismo in appartamento come più sicuro da parte dei viaggiatori, anche considerando la riduzione di offerta del comparto alberghiero tradizionale;
- (iv) andamento storico della curva dei flussi delle prenotazioni con significativo incremento nel periodo estivo del 2022 e 2023 rispetto agli anni precedenti.

In tale contesto il fabbisogno di cassa per l'anno 2023 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 non è stata utilizzata nel corso del 2022, mentre i capitali raccolti nel mese di luglio 2021 non sono stati intaccati.

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.



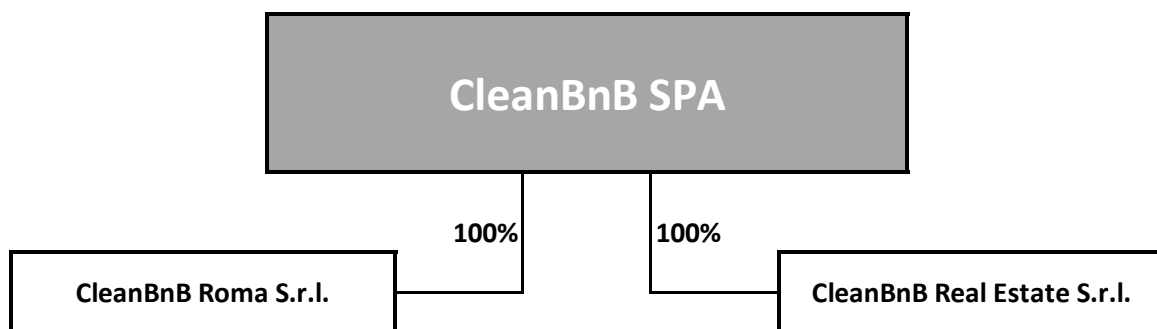
Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nei primi mesi del 2023, gli Amministratori ritengono che sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per almeno i successivi 12 mesi alla data di approvazione del presente bilancio garantendo il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge.

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 2022, data di riferimento del presente bilancio:



Il Bilancio Consolidato del Gruppo comprende il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 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 2021.

## **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 2022 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 2022 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 2022.

### **Immobilizzazioni immateriali**

---

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione o di produzione, incluso 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.

### **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 stato applicato in quando gli effetti sono irrilevanti, inoltre i crediti iscritti in bilancio 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 stato applicato ai debiti in quanto gli effetti sono irrilevanti. I debiti iscritti in bilancio sono inoltre 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 e della Controllata CleanBnB Real Estate S.r.l.. 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 del Gruppo, nonché per l'ammontare delle commissioni di intermediazione applicate ai proprietari e agli ospiti.

Poiché i rapporti della Società con i clienti sono regolati in forza del mandato d'incasso dei canoni di affitto, conferito dai clienti stessi del Gruppo, 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.

## **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	1.036.536	889.629	2.100	16.500	<b>1.944.765</b>
F.do ammortamento	351.845	432.647	305	3.110	<b>787.907</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>684.691</b>	<b>456.982</b>	<b>1.795</b>	<b>13.390</b>	<b>1.156.858</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi/decrementi per acquisizioni	18.585	151.280	-	-	<b>169.865</b>
Ammortamento dell'esercizio	206.598	194.050	117	5.184	<b>405.949</b>
Totale variazioni	(188.013)	(42.770)	(117)	(5.184)	(236.084)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	1.055.121	1.040.909	2.100	16.500	<b>2.114.629</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	558.443	626.697	422	8.294	<b>1.193.856</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>496.678</b>	<b>414.211</b>	<b>1.678</b>	<b>8.206</b>	<b>920.774</b>

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

Nel corso dell'esercizio 2022 la voce il saldo si è incrementato per Euro 18.585 in relazione ai costi sostenuti nell'ambito dell'implementazione di nuovi processi e sistemi informativi e contabili.

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 del 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 pari ad Euro 151.280 risultano principalmente riferibili ad attività di automazione dei servizi di check in, all'implementazione di sistemi informativi interni, nonché allo sviluppo del *brand*.

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 1.678, è relativa agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

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:

<b>Voce di bilancio</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31.12.2022</b>
Altri beni	9.500	4.011	4.375	9.136
<b>Totali</b>	<b>9.500</b>	<b>4.011</b>	<b>4.375</b>	<b>9.136</b>

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

	<b>Altri beni</b>	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>		
Costo	19.797	<b>19.797</b>
F.do ammortamento	10.297	10.297
<b>Valore di inizio esercizio</b>	9.500	9.500
<b>Variazioni nell'esercizio</b>		
Incrementi/decrementi per acquisizioni	4.011	4.011
Ammortamento dell'esercizio	4.375	4.375
Totale variazioni	(364)	(364)
<b>Valore di fine esercizio</b>		
Costo	23.808	23.808
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.672	14.672
<b>Valore di bilancio</b>	<b>9.136</b>	9.136

## **Immobilizzazioni finanziarie**

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

#### ***imprese***

Il saldo delle partecipazioni in altre imprese, pari ad Euro 1.500, al 31 dicembre 2022, si riferiva interamente alla partecipazione detenuta nella società Arsenale 1104 S.r.l., di cui la Capogruppo possedeva il 15%, e che opera nei principali capoluoghi della Regione Veneto. Tale quota di minoranza è stata ceduta nei primi mesi del 2022.

#### **Crediti verso altri**

Il saldo dei crediti verso altri, pari ad Euro 1.050, si riferisce a depositi cauzionali iscritti nel bilancio della CleanBnB Roma S.r.l..

## **ATTIVO CIRCOLANTE**

### **Crediti**

Nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

#### **Crediti verso clienti**

Al 31 dicembre 2022, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 341.787 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.

### **Crediti tributari**

I crediti tributari, pari ad Euro 412.383, si riferiscono principalmente all'importo dei crediti IVA maturati al termine dell'esercizio in relazione alle attività operative condotte dalle società del Gruppo (pari ad Euro 411.220), 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 372.112 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 15.082 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui la Società svolge le proprie attività;
- Euro 18.658 per crediti diversi relativi ad anticipi corrisposti a fornitori con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del 2023
- Euro 322.297 per crediti verso portali;
- Euro 16.075 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.

	<b>31.12.2021</b>	<b>Variazioni nell'esercizio</b>	<b>31.12.2022</b>
Altri titoli non immobilizzati	2.677.411	119.482	2.796.893
<b>Totale</b>	<b>2.677.411</b>	<b>119.482</b>	<b>2.796.893</b>

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

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

Si segnala che nel generale contesto congiunturale che sta caratterizzando i mercati finanziari, anche a seguito dell'instabilità geopolitica, si è assistito a una progressiva riduzione del valore di mercato degli strumenti detenuti dalla Società per tutto il primo trimestre del 2023, la cui dinamica futura risulta al momento di incerta previsione. In tale contesto la Società ha comunque ritenuto di poter mantenere iscritti gli strumenti finanziari al loro costo, senza apportare rettifiche per perdite durevoli di valore, in quanto sulla base dei piani cassa elaborati dalla direzione non appare necessario il loro smobilizzo prima del termine dell'esercizio, e che questo potrà comunque avvenire quando le condizioni di mercato risultino maggiormente convenienti.

### Disponibilità liquide

<i>(Euro)</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>variazioni dell'esercizio</i>	<i>31.12.2022</i>
Depositi bancari e postali	110.291	(1.008)	109.283
Denaro e valori in cassa	3.800.086	548.791	4.348.877
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>3.910.378</b>	<b>547.782</b>	<b>4.458.160</b>

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

### Ratei e risconti attivi

I **risconti attivi**, pari ad Euro 102.538, includono principalmente la quota di competenza dei periodi successivi di servizi operativi sui portafogli gestiti (Euro 39.973) consulenze finanziarie (Euro 35.000), di spese assicurative (Euro 17.159), per locazioni (Euro 3.309), per canoni di licenze software, abbonamenti e altre spese di carattere amministrativo (Euro 7.097).

I **ratei attivi**, pari ad Euro 6.524, sono esclusivamente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2022.

Non si rilevano ratei e risconti con durata superiore a 5 anni.

## 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)	Risultato del periodo	Valore di fine periodo
Capitale	86.167	-	1	-	86.168
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	4.852.345	(1.175.324)	350	-	3.677.371
Altre riserve	-	-	-	7	7
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.171.321)	(2.897)	-	-	(2.174.218)
Utili (perdite) del periodo	(1.178.221)	1.178.221	-	(155.305)	(155.305)
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>1.588.970</b>	<b>-</b>	<b>351</b>	<b>(155.298)</b>	<b>1.434.024</b>

Si segnala che l'Assemblea della Capogruppo, CleanBnB S.p.A., riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 3 maggio 2022, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 e di coprire la perdita di esercizio, pari ad Euro 1.178.221, per Euro 1.175.324 mediante utilizzo di parte della riserva sovrapprezzo azioni, che di conseguenza si è decrementata da Euro 4.852.345 a Euro 3.677.022 e per la restante parte, pari ad Euro 2.897 riportando a nuovo la perdita.

Tra le altre variazioni si rileva la parziale esecuzione durante il Terzo Periodo di Esercizio dei "Warrant CleanBnB 2019 –2023", codice ISIN n. IT0005377376 ("Warrant"), conclusosi in data 27 maggio 2022, sono stati esercitati n. 133 Warrant e sono quindi state assegnate n. 133 azioni CleanBnB di compendio, al prezzo di Euro 2,64 per azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 351.

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

	Patrimonio netto 2022	Risultato d'esercizio 2022
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	1.649.214	-46.907
Eliminazione delle partecipazioni controllate	(5.000)	
Altri movimenti (riserve di arrotondamento)	7	7
Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate	-210.196	-108.398
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo</b>	<b>1.434.025</b>	<b>(155.298)</b>

## FONDI PER RISCHI ED ONERI

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

	Strumenti finanziari derivati passivi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	5	5
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	(5)	(5)
Totale variazioni	(5)	(5)
Valore di fine esercizio	0	0

L'importo di Euro 5 iscritto nella voce degli strumenti finanziari passivi, al 31 dicembre 2021, si riferiva 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.. Si rileva che il derivato si è estinto il 30 settembre 2022.

## TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società del Gruppo al 31 dicembre 2022 verso i dipendenti al netto degli anticipi corrisposti e degli importi liquidati nel corso dell'esercizio. Nell'anno, la sua dinamica è stata la seguente:

	<b>Movimentazione</b>
Saldo al 31.12.2021	<b>115.352</b>
Accantonamento dell'esercizio	41.123
Utilizzi dell'esercizio	10.567
<b>Totale trattamento di fine rapporto 31.12.2022</b>	<b>145.908</b>

## DEBITI

Nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022, 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.

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>variazioni dell'esercizio</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Debiti verso le banche:</b>	<b>3.737.887</b>	<b>(246.083)</b>	<b>3.491.804</b>
<i>Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	2.846.298	61.743	2.908.041
<i>Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	891.589	(307.826)	583.763
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	156.672	(4.016)	152.656
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.028.045	193.641	1.221.686
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	235.865	284.415	520.280
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	32.115	(3.043)	29.072
Altri debiti	1.146.400	1.060.745	2.207.145
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>6.336.985</b>	<b>1.285.658</b>	<b>7.622.643</b>

#### **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 originariamente prevista per 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 e, per il 2020, della sospensione degli interessi e della quota capitale. Nel corso del 2022 la società ha regolarmente ripreso il pagamento della quota capitale. L'ammontare residuo al 31 dicembre 2022 risulta essere pari ad Euro 149.409.

La Società, nel corso del primo trimestre del 2021, 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, a seguito del regolare delle rate previste dal piano di ammortamento, ammontava complessivamente ad Euro 759.823 di cui Euro 525.243 oltre l'esercizio successivo.

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 2022, per complessivi Euro 2.564.756 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 2.908.041, mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 583.763.

#### **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 1.221.686, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 610.246.

Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

#### **Debiti verso erario**

I debiti tributari, pari ad Euro 520.280, sono composti principalmente dal debito IVA, pari ad Euro 293.308, a titolo di ritenute erariali sulle prestazioni professionali, sulle retribuzione dei lavoratori dipendenti e sugli affitti brevi per Euro 226.972.

#### **Debiti verso istituti di previdenza**

Il saldo, pari ad Euro 29.072, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di dicembre 2022. La significativa riduzione risulta derivante dal ricorso agli ammortizzatori sociali.

#### **Altri debiti**

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 2.207.145, risultano essere composti principalmente dalle seguenti voci:

##### Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 203.711, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2022 e corrisposte nel mese di gennaio 2023 e debiti per mensilità differite.

##### Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 291.344, 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 2023 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.



### Debiti verso clienti

I debiti verso clienti, pari ad Euro 1.712.090, rappresentano l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alle società del Gruppo da parte degli stessi. Tali importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi mesi del 2023 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 41.017, sono principalmente riconducibili alla quota di prestazioni per servizi da parte di collaboratori liquidate nei primi giorni del 2023, 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 177.767, 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.

Non risultano iscritti ratei e risconti di durata superiore a 5 anni.

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

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

### VALORE DELLA PRODUZIONE

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

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.533.096	8.757.859	5.224.763
Altri ricavi e proventi	447.163	642.729	195.566
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>3.980.259</b>	<b>9.400.588</b>	<b>5.420.329</b>

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 8.757.859, 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*;
- *Commissione di intermediazione*, sulla conclusione delle locazioni.

La voce altri ricavi, pari ad Euro 647.729, include l'importo addebitato ai proprietari per spese sostenute per conto degli stessi e penalità riaddebitate (Euro 311.204), 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 (Euro 6.604), sopravvenienze attive (Euro 125.537), rimborsi assicurativi (Euro 112.704) oltre ad altre componenti di ricavo (Euro 6.001).

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

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

## **COSTI DELLA PRODUZIONE**

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

I costi per acquisto merci sono qui dettagliatamente esposti:

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variazione</b>
Materiali igiene e pulizia	14.791	26.071	11.280
Acquisto carburante	8.122	15.541	7.419
Indumenti di lavoro	-	186	186
Spese varie appartamenti	108.449	225.531	117.082
<b>Totale acquisto merci</b>	<b>131.362</b>	<b>267.330</b>	<b>135.968</b>

### **Costi per servizi**

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variazione</b>
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	46.919	265.964	219.045
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	1.295.178	2.833.562	1.538.384
Collaborazioni e consulenze	1.759.069	3.356.576	1.597.507
Altri costi	540.646	883.036	342.390
<b>Totale acquisto servizi</b>	<b>3.641.812</b>	<b>7.339.138</b>	<b>3.697.326</b>

Si rileva un generale incremento dei costi per servizi, rispetto all'anno scorso, in relazione alla notevole espansione 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 229.800 a Euro 133.570 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. La riduzione rispetto all'anno precedente è principalmente riconducibile al costo per l'affitto della sede di Milano.

### **Costi per il personale**

I costi per il personale sono di seguito esposti:

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variazione</b>
a) salari e stipendi	449.440	760.070	310.630
b) oneri sociali	130.310	182.521	52.211
c) trattamento di fine rapporto	45.936	51.411	5.475
e) altri costi	2.454	52.588	50.134

<b>Totale costi per il personale</b>	<b>628.141</b>	<b>1.046.590</b>	<b>418.449</b>
--------------------------------------	----------------	------------------	----------------

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

I costi del personale si sono generalmente incrementati rispetto a quelli dell'esercizio precedente che risultavano ridotti per effetto del parziale ricorso alla cassa integrazione.

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

<b>Organico</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variazione</b>
Dirigenti	1	1	0
Impiegati	25	24	-1
<b>Totale personale</b>	<b>26</b>	<b>25</b>	<b>-1</b>

#### **Ammortamenti**

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Variazione</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	376.101	405.949	29.848
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.114	4.375	261
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>380.216</b>	<b>410.324</b>	<b>30.108</b>

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

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 270.739 (Euro 110.165 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 15.024 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 39.988, e interessi passivi sulle linee di credito utilizzate per la quota residua.

L'importo netto dei differenziali su cambi è negativo per Euro 2.790.

## **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 2022.

	<b>Amministratori</b>	<b>Sindaci</b>
Compensi	36.000	43.680

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

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

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

	<b>Valore</b>
Revisione legale dei conti annuali e consolidati	22.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	22.000

### **Fatti di rilievo successivi 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 con un incremento del 61% rispetto agli 8.920 soggiorni dello stesso periodo del 2022. Al tempo stesso, il patrimonio immobiliare gestito ha continuato a crescere, raggiungendo le 1.729 unità alla fine di febbraio 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.

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, 20 aprile 2023

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Francesco Zorgno

**CLEANBIB SPA**  
Via G. Frua 20 / 20145 Milano  
P.IVA 0930537095

## 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 2022, 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 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### Elementi alla base del giudizio

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

#### Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

Gli Amministratori della CleanBnB S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2022, 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 2022 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 2022 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.



**Matteo Bresciani**  
Socio

Milano, 5 maggio 2023

# BILANCIO DI ESERCIZIO

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: CLEANBNB SPA  
Sede: VIA GIUSEPPE FRUA 20 20146 MILANO MI  
Capitale sociale: 86.168  
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

	31-12-2022	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
Totale crediti tributari	29.136	21.137
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	364.365	194.936
Totale crediti verso altri	364.365	194.936
Totale crediti	2.920.315	3.989.901
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	2.796.893	2.677.411
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.796.893	2.677.411
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.525.795	3.745.642
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 sovrapprezzo 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
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
Totale acconti	145.554	162.862
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.057.132	976.075
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
Totale debiti verso imprese controllate	2.098.464	3.979.466
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	322.781	111.344
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
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
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

	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
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>387.397</b>	<b>280.405</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>9.105.083</b>	<b>3.821.527</b>
<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
e) altri costi	51.017	1.826
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>727.420</b>	<b>412.720</b>
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	400.334	373.706
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.375	4.114
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>404.709</b>	<b>377.820</b>
14) oneri diversi di gestione	150.792	61.831
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>9.094.821</b>	<b>4.971.137</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>10.262</b>	<b>(1.149.610)</b>
<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		
altri	508	0
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>508</b>	<b>0</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>15.532</b>	<b>16.196</b>
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	63.223	42.140
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>63.223</b>	<b>42.140</b>
17-bis) utili e perdite su cambi	(2.790)	(94)
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>(50.481)</b>	<b>(26.038)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	5	34
<b>Totale rivalutazioni</b>	<b>5</b>	<b>34</b>
19) svalutazioni		
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>5</b>	<b>34</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>(40.214)</b>	<b>(1.175.614)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		

imposte correnti	13.035	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>	<b>(46.907)</b>	<b>(1.175.323)</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	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

## Nota integrativa, parte iniziale

### Principi di redazione

#### Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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 d'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, che evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 46.907 ed un patrimonio netto di Euro 1.649.214, è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte.

Va evidenziata la netta crescita dei ricavi rispetto agli esercizi precedenti, e in particolare rispetto ai risultati dell'epoca pre-Covid (dovuta essenzialmente al crescente numero di soggiorni gestiti dalla società e al generalizzato incremento delle tariffe applicate ai singoli soggiorni. Questo dato che assume particolare significato se si considera il fatto che la prima parte dell'anno 2022 è stato ancora condizionata dall'emergenza pandemica, 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 414.971 ,nettamente migliorativo rispetto al risultato 2021, negativo per Euro 771.790).

Tali risultati hanno comportato una graduale ricostituzione del capitale circolante nel corso del 2022, e di conseguenza non è stato necessario intaccare ulteriormente 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 2022 è di fatto risultato in netto miglioramento rispetto al budget elaborato dagli Amministratori per il periodo 2021-2024, con una crescita superiore alle aspettative nel volume di gross booking e nel numero di soggiorni gestiti, anche a fronte di una dimensione complessiva del portafoglio immobili inferiore a quanto si sarebbe ritenuto necessario. Tali fattori, essenzialmente legati al miglioramento complessivo dell'efficienza della gestione della Società, hanno consentito al Gruppo di migliorare la propria marginalità operativa (in termini di EBITDA margin) raggiungendo l'obiettivo di pareggio come pianificato.

Le proiezioni per l'anno 2023 si fondano quindi su una serie di fattori già accertati o comunque in fase di consolidamento, quali:

- (i) definitivo superamento dell'emergenza da CoVid-19 per effetto delle campagne vaccinali, già verificato nel coeso dell'intero 2022;
- (ii) impatto non significativo sulle attività della Società da parte delle instabilità geopolitiche in corso, quali il conflitto russo-ucraino in corso da oltre un anno:

(ii) affermata percezione del turismo in appartamento come più sicuro da parte dei viaggiatori, anche considerando la riduzione di offerta del comparto alberghiero tradizionale;

(v) andamento storico della curva dei flussi delle prenotazioni con significativo incremento nel periodo del 2022 e 2023 rispetto agli anni precedenti.

In tale contesto il fabbisogno di cassa per l'anno 2023 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 non è stata utilizzata nel corso del 2022, mentre i capitali raccolti nel mese di luglio 2021 non sono stati intaccati.

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nei primi mesi del 2023, gli Amministratori ritengono che sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per almeno i successivi 12 mesi alla data di approvazione del presente bilancio garantendo tutto l'esercizio corrente nonché il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge.

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.

## **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, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

### **Criteri di valutazione applicati**

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

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

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

Di seguito si elencano i principali criteri di valutazione utilizzati nella formazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

### **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.

### **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 stato applicato in quando gli effetti sono irrilevanti, inoltre i crediti iscritti in bilancio 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 stato applicato ai debiti, in quanto gli effetti sono irrilevanti. I debiti iscritti in bilancio sono inoltre a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

## **Contabilizzazione dei ricavi e dei costi**

---

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con 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 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.

### **Altre informazioni**

---

Non si rilevano eventi significativi di carattere eccezionale avvenuti nel corso dell'esercizio.

## **Nota integrativa, attivo**

### **Immobilizzazioni**

#### **Immobilizzazioni immateriali**

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

<b>Voce di bilancio</b>	<b>31 dicembre 2021</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31 dicembre 2022</b>
Costi di impianto e di ampliamento	684.143	-	206.338	477.805
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	452.386	130.182	190.579	391.989
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.795	-	117	1.678
Altre immobilizzazioni immateriali	13.390	-	3.300	10.090
<b>Totali</b>	<b>1.151.714</b>	<b>130.182</b>	<b>400.334</b>	<b>881.562</b>

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2022 ammontano a euro 881.562 (euro 1.151.714 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	1.035.234	878.954	2.100	16.500	1.932.788
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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	130.182	-	-	130.182
Ammortamento dell'esercizio	206.338	190.579	117	3.300	400.334
Totale variazioni	(206.338)	(60.397)	(117)	(3.300)	(270.152)
Valore di fine esercizio					
Costo	1.035.234	1.009.136	2.100	16.500	2.062.970
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	557.429	617.147	422	6.410	1.181.408
Valore di bilancio	477.805	391.989	1.678	10.090	881.562

### 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.

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.

### Costi di sviluppo

Le attività di sviluppo capitalizzate, sono state sostenute essenzialmente per l'integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società.

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*).



Gli incrementi dell'esercizio, complessivamente pari a euro 130.183, si riferiscono principalmente a costi di sviluppo dell'internet branding, a spese per l'implementazione di nuovi sistemi organizzativo-contabili.

I costi di sviluppo sono stati iscritti con il consenso del Collegio Sindacale.

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 1.678 (Euro 1.795 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 si riferisce al costo relativo di 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 2021	Incrementi	Decrementi	31 dicembre 2022
Altri beni	9.500	4.011	4.375	9.136
<b>Totali</b>	<b>9.500</b>	<b>4.011</b>	<b>4.375</b>	<b>9.136</b>

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad euro 9.136 (euro 9.500 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	19.797	19.797
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.297	10.297
Valore di bilancio	9.500	9.500
Variazioni nell'esercizio		

Incrementi per acquisizioni	4.011	4.011
Ammortamento dell'esercizio	4.375	4.375
Totale variazioni	(364)	(364)
Valore di fine esercizio		
Costo	23.808	23.808
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	14.672	14.672
Valore di bilancio	9.136	9.136

Le immobilizzazioni materiali sono principalmente costituite dal costo di acquisto di un automezzo, nonché dall'acquisto di attrezzatura di ufficio, computer e *hardware*. Gli incrementi dell'esercizio fanno riferimento all'acquisto di alcune macchine elettroniche.

### 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 2021	Incrementi	Decrementi	31 dicembre 2022
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	5.000	-	-	5.000
d-bis) Altre imprese	1.500	-	1.500	-
Totali	6.500	-	1.500	5.000

### 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 -9.584 (di cui Euro 12.279 di perdita dell'esercizio) e euro -200.614 (di cui Euro 96.117 di perdita dell'esercizio). Si rileva in particolare

che la perdita d'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, ha 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 e prorogato dal DL 198/2022. Si rileva, inoltre, che il patrimonio netto negativo delle due società controllate risulta essere anche conseguenza degli impatti e delle limitazioni derivanti dal contenimento della pandemia da Covid-19. Ciò premesso anche sulla base dell'andamento prospettico confermato dai dati di inizio 2023 non si ritiene di dover adeguare il valore di carico delle partecipazioni. Per tale motivo non qualificandosi come perdita durevole di valore non è stato necessario appostare alcun fondo svalutazione.

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

#### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	107.732	43.315	151.047	151.047	-
Crediti verso imprese controllate iscritte nell'attivo circolante	3.666.096	(1.290.329)	2.375.767	2.374.392	1.375
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	21.137	7.999	29.136	29.136	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	194.936	169.429	364.365	364.365	-
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>3.989.901</b>	<b>(1.069.586)</b>	<b>2.920.315</b>	<b>2.918.940</b>	<b>1.375</b>

#### 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	151.047	151.047
Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	2.375.767	2.375.767
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	29.136	29.136
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	364.365	364.365
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.920.315</b>	<b>2.920.315</b>

### Crediti verso clienti

Descrizione	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022	Variazione
Crediti verso clienti	107.732	151.047	43.315
Totale crediti verso clienti	107.732	151.047	43.315

Al 31 dicembre 2022, la voce **crediti verso clienti** ammonta ad Euro 151.047 e risulta essere composta da crediti verso clienti a titolo di fatture da emettere, in relazione alle attività di gestione degli immobili e agli addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Società per conto dei proprietari degli immobili.

### Crediti verso imprese controllate

Descrizione	31 dicembre 2021	Variazione	31 dicembre 2022
Crediti verso imprese controllate	3.666.096	(1.290.329)	2.375.767
Totale crediti verso imprese controllate	3.666.096	(1.290.329)	2.375.767

Il saldo è quasi interamente costituito da crediti commerciali, per fatture da emettere, per prestazioni effettuate, oltre alle anticipazioni e i finanziamenti infruttiferi concessi alle controllate CleanBnB Real Estate e CleanBnB Roma (euro 2.374.392). La quota residua di euro 1.375 fa riferimento al credito della controllante derivante dall'adesione al consolidato fiscale.

### Crediti tributari

Descrizione	31 dicembre 2021	Variazione	31 dicembre 2022
Crediti IRES consolidato fiscale	21.112	7.999	29.111
IRES in compensazione	25	-	25
Totali	21.137	7.999	29.136

I crediti tributari al 31 dicembre 2022 fanno riferimento quasi interamente (euro 29.111) alle eccedenze IRES formatesi nell'ambito del consolidato fiscale, al quale la società ha aderito nell'anno 2020 in qualità di controllante.

### Altri crediti

I **crediti verso altri**, passati da Euro 194.936 al termine del 2021, ad Euro 364.365 al 31 dicembre 2022, risultano così costituiti:

- Euro 9.548 per crediti nei confronti dei dipendenti;
- Euro 15.082 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui la Società svolge le proprie attività;
- Euro 22.127 da anticipi ricevuti da fornitori;
- Euro 240.528 per anticipazioni fatte per conto dei clienti, ai portali di prenotazione degli appartamenti;
- Euro 47.905 per anticipazioni a fornitori;
- Euro 29.175 per crediti diversi, originatisi nell'ambito dell'operatività dell'esercizio.

### 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.

Descrizione	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022	Variazione
Portafoglio Titoli	2.677.411	2.796.893	119.482
Totali	2.677.411	2.796.893	119.482

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.

Si segnala che nel generale contesto congiunturale che sta caratterizzando i mercati finanziari, anche a seguito dell'instabilità geopolitica, si è assistito a una progressiva riduzione del valore di mercato degli strumenti detenuti dalla Società per tutto il primo trimestre del 2023, la cui dinamica futura risulta al momento di incerta previsione.

In tale contesto la Società ha comunque ritenuto di poter mantenere iscritti gli strumenti finanziari al loro costo, senza apportare rettifiche per perdite durevoli di valore, in quanto sulla base dei piani cassa elaborati dalla direzione non appare necessario il loro smobilizzo prima del termine dell'esercizio, e che questo potrà comunque avvenire quando le condizioni di mercato risultino maggiormente convenienti.

L'incremento registrato nel periodo è dato principalmente dagli acquisti di titoli effettuati nell'esercizio dalla Società, con riferimento a specifici pacchetti di titoli.

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 2021	Variazione nell'esercizio	31 dicembre 2022
Depositi bancari e postali	3.745.642	(219.847)	3.525.795
Denaro e altri valori in cassa	110.291	(1.008)	109.283
Totale disponibilità liquide	3.855.933	(220.855)	3.635.078

### Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	7.361	(837)	6.524
Risconti attivi	10.783	90.808	101.591
Totale ratei e risconti attivi	18.144	89.971	108.115

I risconti attivi, pari ad Euro 101.591, includono la quota di competenza dei periodi successivi di servizi operativi sui portafogli gestiti (euro 39.973), di consulenze finanziarie (euro 35.000), di spese assicurative (Euro 14.525), per locazioni (euro 3.309), per canoni di licenze software, abbonamenti e altre spese di carattere amministrativo (euro 8.784).

I ratei attivi, pari ad Euro 6.524, si riferiscono alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2022.

Si rileva che non sussistono ratei e risconti di durata superiore a 5 anni.

## 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 1.673.852 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	86.167	-	1		86.168
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	4.852.345	(1.175.323)	349		3.677.371
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.067.418)	-	-		(2.067.418)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.175.323)	1.175.323	-	(46.907)	(46.907)
Totale patrimonio netto	1.695.771	-	350	(46.907)	1.649.214

Si segnala che l'Assemblea della CleanBnB S.p.A. riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 3 maggio, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 e di coprire la perdita di esercizio, pari ad Euro 1.175.323, mediante utilizzo di parte della riserva sovrapprezzo azioni, che di conseguenza si è decrementata da Euro 4.852.345 a Euro 3.677.022.

Tra le altre variazioni si rileva la parziale esecuzione durante il Terzo Periodo di Esercizio dei "Warrant CleanBnB 2019 –2023", codice ISIN n. IT0005377376 ("Warrant"), conclusosi in data 27 maggio 2022, sono stati esercitati n. 133 Warrant e sono quindi state assegnate n. 133 azioni

CleanBnB di compendio, al prezzo di Euro 2,64 per azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 351.

## Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si forniscono i 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	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per copertura perdite
Capitale	86.168	C		-	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.677.371	C	B,C	3.677.371	1.175.323
Utili portati a nuovo	(2.067.418)	U		-	-
Totale	1.696.121			3.677.371	1.175.323
Quota non distribuibile				3.677.371	

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	5	5
Variazioni nell'esercizio		
Altre variazioni	(5)	(5)
Totale variazioni	(5)	(5)
Valore di fine esercizio	0-	0-

L'importo di Euro 5 iscritto nella voce degli strumenti finanziari passivi, al 31 dicembre 2021, si riferiva 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.. Si rileva che il derivato si è estinto il 30 settembre 2022.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>
Valore di inizio esercizio	75.268
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	26.831
Totale variazioni	26.831
Valore di fine esercizio	102.099

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	3.737.887	(246.083)	3.491.804	2.908.041	583.763
Debiti verso altri finanziatori	0	-	0	0	0
Acconti	162.862	(17.308)	145.554	145.554	-
Debiti verso fornitori	976.075	81.057	1.057.132	1.057.132	-
Debiti verso imprese controllate	3.979.466	(1.881.002)	2.098.464	2.098.464	0
Debiti tributari	111.344	211.437	322.781	322.781	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	16.053	5.103	21.156	21.156	-
Altri debiti	689.551	587.792	1.277.343	1.277.343	-
Totale debiti	9.673.238	(1.259.004)	8.414.234	7.830.471	583.763

### 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 originariamente prevista per 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 e, per il 2020, della sospensione della quota capitale e degli interessi. Nel corso del 2022 la società ha regolarmente ripreso il pagamento della quota capitale. L'ammontare residuo al 31 dicembre 2022 risulta essere pari ad Euro 149.409.



La Società, nel corso del primo trimestre del 2021, 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, a seguito del regolare delle rate previste dal piano di ammortamento, ammontava complessivamente ad Euro 759.823 di cui Euro 525.243 oltre l'esercizio successivo.

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 2022, per complessivi Euro 2.579.398 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 2.908.041, mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 583.763.

## Acconti

Descrizione	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022	Variazione
a) Acconti entro l'esercizio	162.862	145.554	(17.308)
Anticipi da clienti	76.752	145.554	68.802
Caparre	86.110	-	(86.110)
Totale acconti	162.862	145.554	(17.308)

La voce degli acconti si compone principalmente dell'ammontare incassato con riferimento a soggiorni non ancora fruiti dagli ospiti.

## Debiti verso fornitori

Descrizione	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022	Variazione
a) Debiti v/fornitori entro l'esercizio	976.075	1.046.731	81.057
Fornitori entro esercizio:	419.745	554.215	134.470
Fatture da ricevere entro esercizio:	556.330	502.917	(53.413)
Totale debiti verso fornitori	976.075	1.057.132	81.057

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 1.046.731, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 502.917.

Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

## Debiti verso imprese controllate

Descrizione	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022	Variazione
Clean BnB Real Estate	3.713.794	1.038.464	(2.675.330)
Clean BnB Roma	265.672	1.060.000	794.328
Totale debiti verso imprese controllate	3.979.466	2.098.464	(1.881.002)

## Debiti tributari

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

Descrizione	31 dicembre 2021	Variazione	31 dicembre 2022
Debito IRAP	-	9.721	9.721
Erario c.to IVA	96.530	196.429	292.959
Erario c.to ritenute dipendenti	11.807	4.718	16.525
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	3.007	569	3.576
Totale debiti tributari	111.344	211.437	322.781

## 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 2021	31 dicembre 2022	Variazione
Debito verso Inps	15.687	20.679	4.992
Debiti verso Inail	-	215	215
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	366	262	(104)
Totale debiti previd. e assicurativi	16.053	21.156	5.103

## Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	689.551	1.277.343	587.792
Debiti verso dipendenti/assimilati	131.552	157.902	26.350
Debiti verso soci	-	238	238
Debiti per note di credito da emettere	136	-	-136
Altri debiti:			
- altri	557.863	1.119.203	561.340
Altri debiti:			
Totale Altri debiti	689.551	1.277.343	587.792

Gli altri debiti comprendono:

### Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 157.902, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2022 e corrisposte nel mese di gennaio 2023 e debiti per mensilità differite.

### Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 291.344, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del quarto trimestre del 2022 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del primo trimestre 2023 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

### Debiti diversi

I debiti diversi includono principalmente l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alla Società 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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	6.375	6.410	12.785
Risconti passivi	258.446	(80.679)	177.767
Totale ratei e risconti passivi	264.821	(74.269)	190.552

I **ratei passivi**, pari ad Euro 12.785, sono principalmente riconducibili a prestazioni non ancora ultimate di collaboratori, 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 177.767, 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 2021	31 dicembre 2022	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	3.541.122	8.717.686	5.176.564
Altri ricavi e proventi	280.405	387.397	106.992
Totali	3.821.527	9.105.083	5.283.556

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 8.717.686, 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 della Società;
- *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 387.397, 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, per Euro 49.507 di rimborsi spese da parte dei proprietari, Euro 112.704 rimborsi assicurativi, Euro 6.605 per contributi in conto esercizio, Euro 8.890 di riaddebiti di commissione, sopravvenienze attive per Euro 124.624, nonché, per la quota residua, ad altri ricavi non caratteristici.

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	31 dicembre 2021	31 dicembre 2022	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	125.211	257.664	132.453
Per servizi	3.771.906	7.418.499	3.646.593
Per godimento di beni di terzi	221.649	125.337	(96.312)
Per il personale:			
a) salari e stipendi	300.542	518.945	218.403
b) oneri sociali	81.046	120.780	39.734
c) trattamento di fine rapporto	29.306	36.678	7.372
e) altri costi	1.826	51.017	49.191
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	373.706	400.334	26.628
b) immobilizzazioni materiali	4.114	4.375	261
Oneri diversi di gestione	61.831	150.792	88.961
<b>Totali</b>	<b>4.971.137</b>	<b>9.084.421</b>	<b>4.113.284</b>

La voce **per materie prime, sussidiarie e di consumo** include il costo sostenuto per la manutenzione di automezzi strumentali all'attività d'impresa (Euro 15.541), per l'acquisto di materiali e di consumo destinato all'igiene e alla pulizia degli appartenenti (Euro 26.071) e l'acquisto per materiali per la manutenzione e per la fornitura ed il corredo degli appartenenti (Euro 208.127).

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 2022:

Organico	31.12.2021	31.12.2022	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	16	17	1
Totale personale	17	18	1

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

### Proventi e oneri finanziari

Si rileva come gli **oneri finanziari** siano principalmente costituiti dagli interessi sui finanziamenti Unicredit S.p.A., Banca Progetto S.p.A. e sul conto corrente bancario presso Banca Fideuram, per complessivi Euro 58.568, mentre la quota residua si riferisce al risultato della gestione del portafoglio titoli nonché a interessi per ravvedimenti di imposta.

L'importo netto dei **differenziali su cambi** è negativo per Euro 2.790.

I **proventi finanziari** includono interessi attivi su titoli non immobilizzati per Euro 15.024 e, per la quota residua, interessi maturati sui rapporti di conto corrente.

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

#### Imposte sul reddito d'esercizio

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

Descrizione	31 dicembre 2021	Variazione	31 dicembre 2022
Imposte correnti	-	13.035	13.035
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale	(291)	(6.051)	(6.342)
Totali	(291)	6.984	6.693

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 prima all'emergenza sanitaria derivante

dall'epidemia di Covid-19, poi al contesto geopolitico, non si è proceduto allo stanziamento di attività per imposte anticipate.

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

La società, in qualità di consolidante, ha effettuato l'opzione per il consolidato fiscale a partire dal 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 e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31/12/2022.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	36.000	43.680

### 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	18.000

### Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis si segnala che nell'esercizio non sono state effettuate operazioni con parti correlate.

Voce	CleanBnB Roma	CelanBnB Real Estate
Ricavi	1.540.937,00	6.871.976,00
Costi	1.522.183,00	6.968.091,00
Crediti finanziari	-	935.406,80
Crediti commerciali	1.060.000,00	107.324,90
Debiti finanziari	(905.397,70)	-

### Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

#### 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 517.923, classificati nella voci del conto economico "B) Costi della produzione - 7) Per servizi" per Euro 63.138, "B) Costi della produzione - 14) Per oneri diversi di gestione" per Euro 63.138, "B) Costi della produzione - 9) per il personale" per Euro 186.207 e "B) Costi della produzione - 10) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali" per Euro 190.579.

Le spese sostenute per ricerca e sviluppo, pertanto, risultano essere superiori al 3% del maggior valore tra il valore della produzione (Euro 9.105.083) e i costi della produzione (Euro 9.084.421).

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.

### **Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124**

Ai sensi dell'art. 1 c.125-bis della L. 124/2017, si segnala l'importo delle sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria:

- Contributo a fondo perduto di euro 6.605 erogato in data 21 gennaio 2022 dalla Regione Friuli-Venezia Giulia in riferimento all'emissione del bilancio di sostenibilità.

### **Fatti di rilievo successivi 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 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 febbraio 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, la Società 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 della Società 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.

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,

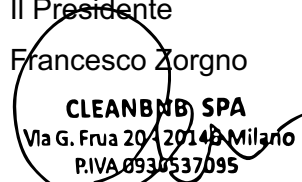
confidando di aver fornito un quadro sufficientemente chiaro ed esauriente sull'andamento della gestione nel corso dell'esercizio appena concluso, Vi invito ad approvare il bilancio al 31 dicembre 2022 così come presentato, proponendoVi di procedere alla copertura della perdita dell'esercizio, di Euro 46.907, mediante la riserva di sovrapprezzo azioni.

MILANO, 20 aprile 2023

Per il Consiglio di Amministrazione

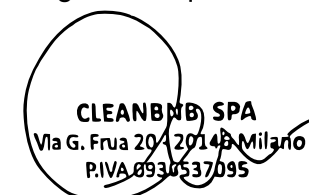
Il Presidente

Francesco Zorgno

  
**CLEANBIB SPA**  
Via G. Frua 20/20149 Milano  
P.IVA 0930537095

### Dichiarazione di conformità del bilancio

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

  
**CLEANBIB SPA**  
Via G. Frua 20/20149 Milano  
P.IVA 0930537095

# CLEANBNB S.P.A.

Via Giuseppe Frua 20 20146 Milano Mi

## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO 2022

Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022 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 EGA.

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

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

Con specifico riferimento alla crisi russo-ucraina esplosa nei primi mesi del 2022 gli Amministratori evidenziano nel documento di bilancio come essa fino ad ora 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.

Non sono state presentate denunce al tribunale ex art. 2409 c.c..

Non sono state effettuate segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 D.L. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri.

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

## **BILANCIO D'ESERCIZIO E CONSOLIDATO**

---

Abbiamo esaminato il bilancio di esercizio separato e consolidato chiuso al 31 dicembre 2022, 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 avuto scambi di informazione con i rappresentanti della società di revisione legale incaricata, Deloitte & Touche S.p.A., che hanno 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 5 maggio 2023 e che non contengono rilievi, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio, con richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

Il Collegio Sindacale ha quindi vigilato sull'impostazione generale del bilancio sia separato che consolidato che chiudono rispettivamente con una perdita di euro 46.907 (separato) e perdita di euro 155.305 (consolidato), sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla

gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

- costi di sviluppo con un saldo netto di bilancio di euro 391.989 con un incremento nell'anno 2022 di euro 130.182.
- i costi di impianto e ampliamento non si sono incrementati nel corso dell'esercizio; il saldo netto di bilancio ammonta ad euro 477.805.

## **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 2022 formulata dal Consiglio di Amministrazione e della relativa proposta sulle modalità di copertura della perdita d'esercizio.

5 maggio 2023

Per il Collegio Sindacale  
Il Presidente

Edoardo Ginevra



## 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 CleanBnB S.p.A. (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, 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 2022, 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 CleanBnB S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della CleanBnB S.p.A. al 31 dicembre 2022, 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 2022 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 2022 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.



**Matteo Bresciani**  
Socio

Milano, 5 maggio 2023