



**CLEANBNB S.p.A.**

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

**Relazione annuale al bilancio d'esercizio e consolidato  
al 31 dicembre 2023**

---

## **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.*

*\* Nominato dall'Assemblea dei soci del 24 maggio 2023.*

*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 CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

Vi presentiamo la situazione separata e consolidata annuale del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2023 (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 2023, con valore della produzione di Gruppo complessivi pari ad Euro 14.839.892 (con un **incremento del 59%** rispetto allo stesso periodo del 2022), riporta **per la prima volta un risultato netto positivo** di Euro 266.074 (in miglioramento con un **+271%** rispetto allo stesso periodo del 2022), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 425.510 (Euro 410.324 al 31 dicembre 2022). Nello stesso periodo la Capogruppo, ha rilevato un valore della produzione per Euro 14.389.637 (**+58%** rispetto allo stesso periodo del 2022), e ha chiuso con un risultato netto positivo di Euro 253.058 (in miglioramento del 639% rispetto allo stesso periodo del 2022).

Va evidenziata la netta crescita del valore della produzione consolidati rispetto agli esercizi precedenti, e in particolare rispetto ai risultati dell’epoca pre-Covid (+353% rispetto al 2019), riconducibile essenzialmente al **maggior numero di soggiorni gestiti dalle società del Gruppo** nel corso dell’anno rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, e al **generalizzato incremento delle tariffe** applicate ai singoli soggiorni.

D’altra parte, si rileva un **miglioramento dell’Ebitda** pari a Euro 743.633 (**+117%** rispetto al 2022), legato sia al maggior volume d’affari, sia al consolidamento delle misure di incremento dell’efficienza operativa messe in atto negli ultimi due anni. Al tempo stesso il risultato tiene conto degli importanti investimenti della Società finalizzati allo sviluppo del portafoglio gestito, che ha permesso di **incrementare il numero di immobili serviti con un saldo netto di oltre 800 nuove unità** contrattualizzate nel corso del 2023.

L’andamento della **posizione finanziaria netta (PFN)**, in contrazione da € 7.019 migliaia (cassa netta) al 30.06.2023 a **€ 3.097 migliaia (cassa netta) al 31.12.2023**, è legata alla normale riduzione stagionale del giro d’affari di fine anno. Per effetto del modello di business della Società, infatti, caratterizzato da un ciclo di cassa positivo, il maggior volume di soggiorni gestiti nei mesi estivi infatti comporta maggiori incassi ricevuti dagli ospiti e quindi maggiori disponibilità liquide per la quota parte non ancora versata ai proprietari degli immobili gestiti.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2023 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del 2023 CleanBnB ha registrato un'ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha raggiunto **le 2.422 unità distribuite in oltre 70 località** italiane, in massima parte con la formula del "pacchetto FULL" di gestione completa ed esclusiva. Il **totale dei soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso dell'anno è **stato pari a 99.426**, con un **incremento del +48% rispetto ai 67.101 soggiorni gestiti nell'anno 2022**. 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 40.1 milioni di Euro** (+53% in più rispetto al 2022).

Si segnala altresì che i **risultati del secondo semestre 2023** hanno l'EBITDA in sensibile miglioramento, passando da un valore negativo di Euro 44.897 nel primo semestre a un valore positivo di Euro 788.530 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***

Secondo lo studio sulle imprese commissionato da ENIT-Unioncamere, il 2023 è stato **l'anno della definitiva ripresa per il settore turistico**, con il ritorno dei viaggiatori anche extra-europei e volumi d'affari per le imprese ricettive italiane superiori al 2019, con una **quota di occupazione media in crescita** rispetto al 2019; inoltre il clima autunnale favorevole ha generato un effetto di allungamento della stagione turistica, nonostante l'aumento dei costi. Dallo studio si stima che nel 2023 si siano registrate in Italia **851 milioni di presenze** (in strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere) che hanno generato un impatto economico sui territori di oltre 84 miliardi di euro. Rispetto al 2022 si registra un aumento del +2,7% di flussi, e un andamento positivo della domanda internazionale (+7%). In crescita, oltre le spese per l'alloggio (+33%), anche quelle per il settore dell'abbigliamento e del manifatturiero (+13%).

Si conferma la ricchezza del patrimonio culturale quale driver principale di scelta per il turista che visita l'Italia (24%), seguita dalle bellezze naturali (20%). In costante crescita è la motivazione legata agli eventi sul territorio (culturali, religiosi, sportivi ecc.), "attrattori" di oltre il 6,5% dei turisti (55 milioni di presenze tra italiani e stranieri). Tra i turisti, i millennial (28-44 anni) rappresentano il 41,1% del totale: diplomati e laureati, occupati e con uno status economico medio alto, con **una buona propensione alla spesa e alla ricerca di esperienze di qualità**, conoscendo e "degustando" i territori nelle diverse eccellenze.

Secondo i dati del Centro Studi Confesercenti, **a trainare il buon andamento del settore sono soprattutto gli stranieri** che hanno contribuito in modo determinante al sorpasso sul 2019: le presenze estere segnano il +13,7% sul 2022 e in valori assoluti si attestano a oltre 228,5 milioni (220,6 milioni nel 2019). Più moderata la crescita del turismo domestico, che segna comunque un aumento del +2,8% sullo scorso anno, per un totale di 216,8 milioni di pernottamenti (216 milioni nel 2019).

**Il settore degli affitti brevi** nel corso del 2023 ha confermato la tendenza positiva degli anni precedenti, con **incrementi notevoli sia in termini di prenotazioni di appartamenti sia in termini**

---

**di notti occupate. I dati positivi** per il settore delle locazioni di breve durata si estendono a **tutte le destinazioni italiane.**

In questo quadro **si sono confermate alcune tendenze** che hanno caratterizzato l'andamento del mercato negli ultimi anni, tra cui, in particolare, la ricerca di **sicurezza, flessibilità e garanzie**, ricerca di **qualità** ed esperienze, attenzione alla **sostenibilità.**

Questo scenario ha generato nuove e importanti opportunità di espansione del portafoglio per CleanBnB, che ha **intercettato nuove località emergenti**, con preferenza per le aree di provincia e le località di montagna caratterizzate da bassa stagionalità, inserendole tra le oltre 70 località servite. CleanBnB ha inoltre **consolidato la posizione nella gestione di appartamenti e immobili di pregio** che affianca il settore gestione ville di lusso e l'avvio di strutture con più unità abitative, nell'ottica di venire incontro alle esigenze crescenti dei viaggiatori.

Nel modello di business di CleanBnB si è definitivamente affermata anche **la gestione degli affitti più lunghi**, di durata normalmente compresa tra uno e sei mesi, che viene incontro alle classi di viaggiatori in movimento per motivi di studio, di lavoro, personali o familiari e che contribuiscono in modo determinante alla de-stagionalizzazione delle attività.

### ***Andamento della gestione***

I dati gestionali relativi al 2023 hanno evidenziato una ulteriore crescita del portafoglio immobili, che ha raggiunto le 2.422 unità distribuite in oltre 70 località italiane gestite in esclusiva, in massima parte con la formula del *pacchetto FULL* di gestione completa. Il numero di soggiorni gestiti nel 2023 è stato **pari a 99.426, in netta crescita rispetto al 2022 (+48%),** soprattutto per effetto dell'incremento del numero di viaggiatori verificatosi fin dall'inizio dell'anno. L'esercizio si è quindi chiuso con **un netto incremento dei ricavi** rispetto all'anno precedente, che, complessivamente, **sono passati da Euro 9.400.588 a Euro 14.839.892 (+58%).** Nello stesso periodo **l'ammontare complessivo dei gross bookings,** ovvero degli incassi da affitto breve transati dal Gruppo per contro dei propri clienti, **è stato pari a Euro 40.1 milioni, con un +53%** rispetto al dato dello scorso anno.

Il risultato del 2023 in termini di **Ebitda (Euro 743.633), nettamente positivo** e in importante crescita rispetto all'anno precedente (+117%), 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 negli anni precedenti e proseguite anche nel corso del 2023.

### **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>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Valore della produzione	14.839.892	9.400.588
Risultato operativo lordo (EBITDA)	743.633	343.222
Risultato operativo (EBIT)	318.123	(67.102)
Risultato netto	266.074	(155.305)
<b>Indicatori Patrimoniali</b>		
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Attivo fisso	749.152	930.961
Patrimonio netto	1.720.525	1.434.024
Posizione finanziaria netta	(3.097.193)	(3.763.249)

## Principali dati economici consolidati

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

Conto economico riclassificato		
	31/12/2023	31/12/2022
Ricavi caratteristici	13.896.528	8.757.859
Altri ricavi	943.364	642.729
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>14.839.892</b>	<b>9.400.588</b>
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(485.265)	(267.330)
Costi per servizi	(11.745.710)	(7.339.137)
Costi per godimento beni di terzi	(157.188)	(133.570)
Costi per il personale	(1.339.872)	(1.046.590)
Oneri diversi di gestione	(368.223)	(270.739)
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>(14.096.259)</b>	<b>(9.057.366)</b>
<b>Risultato operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>743.633</b>	<b>343.222</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(425.510)	(410.324)
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>318.123</b>	<b>(67.102)</b>
Altri proventi finanziari	71.244	15.532
Interessi e altri oneri finanziari	(69.420)	(66.028)
Rettifiche di valore	-	5
<b>Risultato Ante Imposte</b>	<b>319.948</b>	<b>(117.593)</b>
Imposte	(53.874)	(37.712)
<b>Risultato Netto</b>	<b>266.074</b>	<b>(155.305)</b>

## Principali dati patrimoniali consolidati

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	31/12/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni immateriali	711.896	920.775
Immobilizzazioni materiali	36.207	9.136
Immobilizzazioni finanziarie	1.050	1.050
<b>Attivo Fisso</b>	<b>749.152</b>	<b>930.961</b>
Crediti verso clienti	528.633	341.787
Crediti tributari	788.399	412.383
Crediti diversi	906.143	372.112
Ratei e risconti attivi	172.279	109.062
<b>Attività correnti</b>	<b>2.395.453</b>	<b>1.235.344</b>
Debiti verso fornitori	1.865.184	1.221.686
Debiti tributari	498.595	520.280
Debiti verso istituti previdenziali	54.592	29.072
Debiti diversi	1.799.361	2.359.801
Ratei e risconti passivi	138.117	218.784
<b>Passività correnti</b>	<b>4.355.849</b>	<b>4.349.623</b>
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>(1.960.396)</b>	<b>(3.114.279)</b>
Trattamento di Fine Rapporto	165.424	145.908,00
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>(1.376.667)</b>	<b>(2.329.226)</b>
Posizione Finanziaria Netta	(3.097.193)	(3.763.249)
Patrimonio Netto	1.720.525	1.434.024
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(1.376.667)</b>	<b>(2.329.225)</b>

## Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 (in Euro):

<b>Posizione finanziaria netta</b>			
		<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
A	Disponibilità Liquide	(1.524.523)	(4.458.160)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(3.822.670)	(2.796.893)
<b>D</b>	<b>Liquidità (A + B + C)</b>	<b>(5.347.193)</b>	<b>(7.255.053)</b>
E	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	1.706.304	2.579.398
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	245.355	328.643
<b>G</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>1.951.659</b>	<b>2.908.041</b>
<b>H</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>(3.395.534)</b>	<b>(4.347.012)</b>
I	Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di debito)	298.341	583.763
J	<i>Strumenti di debito</i>	-	-
K	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
<b>L</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>298.341</b>	<b>583.763</b>
<b>M</b>	<b>Totale indebitamento finanziario (H + L)</b>	<b>(3.097.193)</b>	<b>(3.763.249)</b>

### 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>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Valore della produzione	14.389.637	9.105.083
Risultato operativo lordo (EBITDA)	664.008	414.971
Risultato operativo (EBIT)	252.708	10.262
Risultato netto	253.058	(46.907)
<b>Indicatori Patrimoniali</b>		
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Attivo fisso	684.581	895.698
Patrimonio netto	1.922.706	1.649.214
Posizione finanziaria netta	(2.007.840)	(2.940.167)

## Principali dati economici della Capogruppo

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

Conto economico riclassificato		
	31/12/2023	31/12/2022
Ricavi caratteristici	13.937.668	8.717.686
Altri ricavi	451.969	387.397
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>14.389.637</b>	<b>9.105.083</b>
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(468.009)	(257.664)
Costi per servizi	(11.969.480)	(7.428.899)
Costi per godimento beni di terzi	(145.346)	(125.337)
Costi per il personale	(939.683)	(727.420)
Oneri diversi di gestione	(203.111)	(150.792)
<b>Totale Costi della produzione</b>	<b>(13.725.629)</b>	<b>(8.690.112)</b>
<b>Risultato operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>664.008</b>	<b>414.971</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(411.300)	(404.709)
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>252.708</b>	<b>10.262</b>
Altri proventi finanziari	71.226	15.532
Interessi e altri oneri finanziari	(69.328)	(66.013)
Rettifiche di valore	-	5
<b>Risultato Ante Imposte</b>	<b>254.606</b>	<b>(40.214)</b>
Imposte	(1.548)	(6.693)
<b>Risultato Netto</b>	<b>253.058</b>	<b>(46.907)</b>

## Principali dati patrimoniali della Capogruppo

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	31/12/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni immateriali	643.375	881.562
Immobilizzazioni materiali	36.207	9.136
Immobilizzazioni finanziarie	5.000	5.000
<b>Attivo Fisso</b>	<b>684.581</b>	<b>895.698</b>
Crediti verso clienti	223.309	151.047
Crediti tributari	455.695	29.136
Crediti diversi	253.288	364.365
Ratei e risconti attivi	172.045	108.115
Crediti netti verso le controllate	1.567.852	277.303
<b>Attività correnti</b>	<b>2.672.190</b>	<b>929.966</b>
Debiti verso fornitori	1.712.326	1.057.132
Debiti tributari	244.384	322.781
Debiti verso istituti previdenziali	40.429	21.156
Debiti diversi	1.235.731	1.422.897
Ratei e risconti passivi	101.745	190.552
<b>Passività correnti</b>	<b>3.334.614</b>	<b>3.014.518</b>
<b>Capitale Circolante Netto</b>	<b>(662.424)</b>	<b>(2.084.552)</b>
Trattamento di Fine Rapporto	107.291	102.099
<b>Capitale Investito Netto</b>	<b>(85.134)</b>	<b>(1.290.953)</b>
Posizione Finanziaria Netta	(2.007.840)	(2.940.167)
Patrimonio Netto	1.922.706	1.649.214
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(85.134)</b>	<b>(1.290.953)</b>

## Principali dati finanziari della Capogruppo

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 (in Euro):

Posizione finanziaria netta		31/12/2023	31/12/2022
A	Disponibilità Liquide	(435.170)	(3.635.078)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(3.822.670)	(2.796.893)
<b>D</b>	<b>Liquidità (A + B + C)</b>	<b>(4.257.840)</b>	<b>(6.431.971)</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>1.706.304</b>	<b>2.579.398</b>
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	245.355	328.643
<b>G</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>1.951.659</b>	<b>2.908.041</b>
<b>H</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>(2.306.182)</b>	<b>(3.523.930)</b>
I	Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di debito)	298.341	583.763
J	<i>Strumenti di debito</i>	-	-
K	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
<b>L</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>298.341</b>	<b>583.763</b>
<b>M</b>	<b>Totale indebitamento finanziario (H + L)</b>	<b>(2.007.840)</b>	<b>(2.940.167)</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.

---

### **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 2023 il Gruppo, in considerazione del momento di consolidamento del mercato e delle prospettive di crescita future, ha proseguito le attività di sviluppo connesse a piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della Società, e proseguito nell'analisi delle opportunità di aggregazione con altri operatori.

A tal riguardo si segnala che l'ammontare complessivo delle capitalizzazioni in immobilizzazioni materiali di periodo ammonta ad Euro 211 migliaia.

### **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.

### **Altro rischio di prezzo**

Il rischio di prezzo rappresenta il rischio che il fair value o i flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito a variazioni dei prezzi di mercato (diverse dalle variazioni determinate dal rischio di tasso d'interesse o dal rischio di valuta), sia che le variazioni siano determinate da fattori specifici del singolo strumento finanziario o del suo emittente, sia che esse siano dovute a fattori che influenzano tutti gli strumenti finanziari simili negoziati sul mercato. La Capogruppo, al fine di massimizzare il rendimento della liquidità eccedente il proprio fabbisogno corrente, ha investito detta liquidità in una gestione patrimoniale che effettua investimenti in strumenti finanziari prontamente liquidabili il cui rendimento è influenzato dalle variazioni del prezzo di mercato di tali strumenti finanziari. La Capogruppo ritiene che tale rischio possa manifestarsi nella circostanza in cui emerga un fabbisogno di liquidità tale da rendersi necessario lo smobilizzo degli investimenti. Con riferimento a tale rischio, la Capogruppo, ha tuttavia in essere delle linee di credito che le consentono di mitigare oltre il rischio di liquidità, anche l'eventuale rischio di prezzo ad esso associato.

### **Rischio di liquidità**

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

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

Inoltre, si segnala che:

- 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;
  - la Società sta valutando la possibilità di anticipare il piano di rimborso delle linee di credito esistenti, anche attraverso lo smobilizzo di parte degli importi affidati alla gestione patrimoniale.

### **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.

Secondo un recente studio di Deloitte e AICEO (Obiettivo sostenibilità - Nuove traiettorie di sviluppo per il turismo italiano), "quello di oggi è un settore turistico profondamente cambiato. È cambiata la domanda, con le nuove priorità dei turisti e il loro nuovo modo di viaggiare più consapevole, così come è cambiata l'offerta, con player sempre più innovativi e attenti alle esigenze dei propri clienti e dell'impatto generato dalle proprie attività [...] È proprio ora, quindi, che risulta essere particolarmente importante pensare al turismo in ottica eco-sostenibile, sia dal punto di vista dei turisti che degli operatori del settore, per essere in grado di cogliere le opportunità di questo momento storico, offerte anche dai fondi e dagli incentivi del PNRR, per contribuire al rilancio del settore e, allo stesso tempo, alla preservazione del nostro mondo per le generazioni a venire".

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 quarta edizione 2023, 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 individua 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.

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

Più in generale, sempre in termini di sostenibilità, la gestione di CleanBnB è improntata a salvaguardare l'igiene e la sanità degli immobili secondo i massimi standard di settore, anche in considerazione delle misure di prevenzione attivate durante la pandemia e tuttora in vigore negli immobili gestiti dalla Società. 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 trend di mercato ormai consolidati dopo la fase di forte crescita del settore che è seguita alla fine dell'emergenza pandemica.

Come è noto, la recente proposta di decreto di recepimento della Corporate Sustainability Reporting Directive (**Csrd**) in **Italia** sta scatenando un acceso dibattito su molti temi tecnici ma ora, dopo la fase della consultazione pubblica, conclusa lo scorso 18 marzo, sta decisamente arrivando in porto. Tale riforma renderà obbligatoria per molte più imprese rispetto ad oggi la redazione di un Bilancio di Sostenibilità che affianchi il bilancio di esercizio civilistico. Da questo punto di vista, la nostra Società si è assolutamente ritagliata negli anni un ruolo da precursore, avendo volontariamente tracciato fin dal 2020 i suoi percorsi di sostenibilità attraverso la redazione di rendiconti di sostenibilità redatti da parti terze.

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

I primi mesi del 2024 hanno **confermato il trend già avviato nell'ultima parte del 2023**, con la conferma del flusso di turismo internazionale sugli stessi livelli dello scorso anno, la tendenza a una riduzione media della durata dei soggiorni, e il consolidamento delle tariffe su livelli tariffari più elevati rispetto agli anni precedenti, che **premiano soluzioni di pregio e servizi di gestione professionale, in grado di soddisfare le esigenze sempre più qualificate dei viaggiatori**. Al tempo stesso sono state nettamente privilegiate le condizioni di prenotazione flessibili, più adatte a prenotazioni last minute che ormai costituiscono una parte significativa delle transazioni.

Secondo i dati diffusi da ENIT-Unioncamere già a febbraio risultava venduto il 40% delle camere disponibili nelle strutture ricettive italiane per tutto il primo trimestre (42,6% gennaio, 42,5% febbraio, 39,8% marzo, 41,7% aprile) e per la Pasqua. Nello stesso periodo sono attesi, inoltre, quasi 967mila arrivi aeroportuali, di cui l'11% dagli Usa, il 5% dalla Francia e il 4,5% da Spagna e Germania con la montagna e le città d'arte che risultano prime destinazioni vendute.

In questo contesto, **CleanBnB ha registrato un nuovo record di presenze** nei primi tre mesi dell'anno in tutte le località gestite, con **19.559 soggiorni (+36%** rispetto ai 14.341 dello stesso

---

periodo del 2023) e un volume di **gross booking pari a Euro 6.76 milioni (+36%** rispetto ai 4.95 milioni dello stesso periodo del 2023). Il rinnovato clima di fiducia nel comparto degli affitti brevi ha spinto anche **l'ulteriore espansione del portafoglio gestito dalla società, che a fine marzo 2024 ha superato le 2.600 unità in gestione diretta ed esclusiva**, arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in dieci nuove zone non ancora coperte dal servizio CleanBnB.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

In un contesto di **consolidata ripresa dei viaggi e dei soggiorni** anche in bassa stagione la Società mantiene comunque uno stretto monitoraggio dell'emergenza epidemiologica da CoVid-19 e della crisi geopolitica in Ucraina e in Medio Oriente, non potendone prevedere l'evoluzione nei prossimi mesi. Il Gruppo si è comunque attivato seguendo le *best practice* di settore, **rimodulando la propria offerta per venire incontro alle nuove logiche di mercato** che premiano l'impostazione di tariffe flessibili e prediligono le prenotazioni last-minute, al fine di intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite.

Al tempo stesso la Società, d'intesa con le principali associazioni di categoria dei *property manager* nei quali svolge un ruolo attivo, segue con attenzione le possibilità di evoluzione normativa volte a regolamentare il settore degli affitti brevi su scala nazionale e territoriale. Pur non essendo in grado di prevedere tempi e modalità di tali interventi, allo stato attuale tuttavia si segnala che le proposte normative in discussione potrebbero avere un impatto moderato sulle attività della Società, che già opera nel rispetto delle più stringenti normative in materia su tutto il territorio nazionale.

La Società resta comunque **particolarmente attenta all'evoluzione del mercato**, e date le positive prospettive di evoluzione del settore di riferimento, proseguirà a investire nelle attività volte alla **crescita organica del portafoglio gestito**, e a seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

Milano 28 marzo 2024





**Gruppo CLEANBNB**

**Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023**

## STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2023	31/12/2022
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	292.176	496.678
2) costi di sviluppo	416.969	414.213
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.562	1.678
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	1.189	8.206
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>711.896</b>	<b>920.775</b>
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	3.360	-
3) Attrezzature industriali e commerciali	10.873	-
4) altri beni	21.974	9.136
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>36.207</b>	<b>9.136</b>
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>1.050</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>749.152</b>	<b>930.961</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	528.633	341.787
5-bis) crediti tributari	788.399	412.383
5-ter) Crediti per imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	906.143	372.112
<b>Totale crediti</b>	<b>2.223.174</b>	<b>1.126.282</b>
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	3.822.670	2.796.893
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	1.426.062	4.348.877
3) danaro e valori in cassa	98.461	109.283
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.524.523</b>	<b>4.458.160</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>7.570.367</b>	<b>8.381.335</b>
1) Risconti attivi	148.219	102.538
2) Ratei attivi	24.060	6.524
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>172.279</b>	<b>109.062</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>8.491.799</b>	<b>9.421.358</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	86.239	86.168
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.650.828	3.677.371
IV) -Riserva legale	-	-
VI – Altre riserve: da arrotondamento	-	8
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.282.614)	(2.063.864)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo es. 2020 - DL 8/4/2020		(110.354)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	266.074	(155.305)
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>1.720.525</b>	<b>1.434.024</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>165.424</b>	<b>145.908</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) Debiti verso le banche:		
a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	1.951.659	2.908.041
b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	298.341	583.763
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	71.746	152.656
7) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.865.184	1.221.686
12) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	498.595	520.280
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	54.592	29.072
14) Altri debiti	1.727.615	2.207.145
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>6.467.733</b>	<b>7.622.643</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>138.117</b>	<b>218.784</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>8.491.799</b>	<b>9.421.359</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.896.528	8.757.859
5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:		
- altri ricavi e proventi	943.364	642.729
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>14.839.892</b>	<b>9.400.588</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	485.265	267.330
7) Per servizi	11.745.710	7.339.137
8) Per godimento di beni di terzi	157.188	133.570
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	988.087	760.070
b) oneri sociali	235.995	182.521
c) trattamento di fine rapporto	52.235	51.411
e) altri costi	63.555	52.588
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.339.872</b>	<b>1.046.590</b>

10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	420.340	405.949
b) ammortamento immobilizzi materiali	5.170	4.375
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>425.510</b>	<b>410.324</b>
14) Oneri diversi di gestione	368.223	270.739
<b>Totale costi di produzione (B)</b>	<b>14.521.769</b>	<b>9.467.690</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>318.123</b>	<b>(67.102)</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	71.244	15.532
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	65.997	63.238
17-bis) Utile e perdite su cambi	(3.423)	(2.790)
<b>Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)</b>	<b>1.825</b>	<b>(50.496)</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		
18) Rivalutazioni		
d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati	-	5
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)</b>	<b>319.948</b>	<b>(117.593)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
a) Imposte correnti	(53.874)	(37.712)
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>(53.874)</b>	<b>(37.712)</b>
<b>21) Utile/(Perdita) d'esercizio</b>	<b>266.074</b>	<b>(155.305)</b>
<b>Utile d'esercizio di Gruppo</b>	<b>266.074</b>	<b>(155.305)</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31.12.2023	31.12.2022
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	266.074	(155.305)
Imposte sul reddito	53.874	37.712
Interessi passivi/(attivi)	(1.825)	50.496
(Plusvalenze) Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
<hr/>		
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>318.123</b>	<b>(67.097)</b>
<hr/>		
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi	-	(5)
Ammortamenti delle immobilizzazioni	425.510	410.324
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	40.276	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	465.786	410.319
<hr/>		
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>783.909</b>	<b>343.222</b>
<hr/>		
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(186.846)	(233.776)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	643.498	193.641
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(45.681)	(90.661)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(80.667)	(46.036)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(2.542.411)	856.509
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.212.106)	679.676
<hr/>		

<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(1.428.198)</b>	<b>1.022.898</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(14.696)	(25.163)
(Imposte sul reddito pagate)	(24.657)	(14.200)
(Utilizzo dei fondi)		-
Altri incassi/(pagamenti)		-
<b>Totale altre rettifiche</b>	<b>(39.353)</b>	<b>(39.363)</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(1.467.550)</b>	<b>983.534</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(32.241)	(4.011)
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(211.461)	(184.509)
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)	-	(1.500)
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
Disinvestimenti (Investimenti)		-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(243.701)</b>	<b>(190.020)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti verso banche	(1.242.819)	(246.083)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	20.434	351
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(1.222.385)</b>	<b>(245.732)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(2.933.637)</b>	<b>547.782</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	4.348.877	3.800.086
Danaro e valori in cassa	109.283	110.291
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>4.458.160</b>	<b>3.910.378</b>
<b>Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento</b>		
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	1.426.062	4.348.877
Danaro e valori in cassa	98.461	109.283
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>1.524.523</b>	<b>4.458.160</b>

# NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31 DICEMBRE

## 2023

### **Premessa**

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2023 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 2023, che evidenzia un utile d’esercizio pari a Euro 266.074 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 1.720.525, 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, dovuta essenzialmente al crescente numero di soggiorni gestiti dal Gruppo e al generalizzato incremento delle tariffe applicate ai singoli soggiorni. Questo ha portato un ulteriore miglioramento dei risultati rispetto all’anno 2022 legato sia al maggior volume d’affari, sia al consolidamento delle misure di incremento dell’efficienza operativa: le attività del 2023 hanno quindi fatto registrare, per la prima volta nella storia della Capogruppo, un risultato netto di esercizio pari a Euro 253.058, e un Ebitda pari a Euro 664.008, nettamente migliorativo rispetto al risultato 2022).

Tali risultati hanno comportato una ulteriore crescita del capitale circolante nel corso del 2023, e di conseguenza non è stato necessario intaccare ulteriormente i fondi raccolti nel corso del 2021 tramite operazioni di finanziamento e di aumento di capitale.

L’andamento delle attività nel corso del 2023 è di fatto risultato in netto miglioramento rispetto al budget elaborato dagli Amministratori, con una crescita superiore alle aspettative nel volume di gross booking e nel numero di soggiorni gestiti. 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) consolidando l’obiettivo di pareggio come pianificato.

In tale contesto il fabbisogno di cassa per l’anno 2024 del Gruppo potrà essere fronteggiato oltre che

dai flussi di cassa della gestione operativa anche dalla cassa disponibile, nonché dalle linee di credito in essere.

I primi mesi del 2024 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 2024 ha raggiunto valori nettamente più elevati rispetto all'anno precedente.

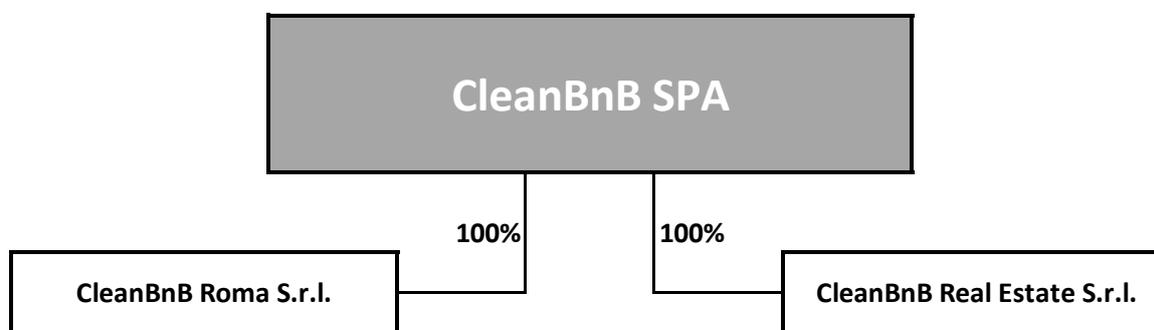
Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nei primi mesi del 2024, gli Amministratori ritengono che sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale del Gruppo per almeno i successivi 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio garantendo 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.

## Area di consolidamento

---

Di seguito viene presentato lo schema identificativo della struttura del Gruppo CLEANBNB al 31 dicembre 2023, data di riferimento del presente bilancio:



Il Bilancio Consolidato del Gruppo comprende il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 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 2022.

### **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 2023 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 2023 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 2023.

## **Immobilizzazioni immateriali**

---

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione o di produzione, inclusivo degli oneri accessori di diretta imputazione ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro

prevista utilità futura.

I costi di impianto ed ampliamento con utilità pluriennale sono ammortizzati in un periodo di cinque anni.

I costi di sviluppo sono stati patrimonializzati e vengono ammortizzati in un periodo di cinque anni a quote costanti.

I costi per l'acquisto di concessioni, licenze, marchi e diritti simili sono generalmente capitalizzati e ammortizzati sulla base della durata di utilizzazione del marchio.

Nelle immobilizzazioni in corso vengono classificati costi il cui beneficio economico si manifesterà negli esercizi successivi.

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote, originarie, di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Costi di impianto e ampliamento	20,00%
Costi di sviluppo	20,00%
Concessione licenze e marchi	5,55%

Le immobilizzazioni, il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore rispetto al valore come sopra determinato, sono state iscritte a tale minore valore; questo non sarà mantenuto nei successivi bilanci se verranno meno i motivi della rettifica effettuata, ad eccezione dell'avviamento.

### **Immobilizzazioni materiali**

---

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- attrezzature 20,00%
- autovetture 20,00%
- impianti e macchinario 20,00%
- Altri beni 15,00% - 25,00%

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 quanto 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 iscritti in bilancio, in quanto gli stessi sono prevalentemente a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi), mentre per quelli di durata superiore, gli effetti sono irrilevanti.

### **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	1.055.121	1.040.909	2.100	16.500	<b>2.114.629</b>
F.do ammortamento	558.443	626.697	422	8.294	<b>1.193.856</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>496.678</b>	<b>414.211</b>	<b>1.678</b>	<b>8.206</b>	<b>920.774</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi/decrementi per acquisizioni	2.000	209.460	-	-	<b>211.460</b>
Ammortamento dell'esercizio	206.502	206.705	117	7.017	<b>420.340</b>
Totale variazioni	(204.502)	2.755	(117)	(7.017)	<b>(208.880)</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	1.057.121	1.250.369	2.100	16.500	<b>2.326.089</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	764.944	833.402	538	15.311	<b>1.614.196</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>292.177</b>	<b>416.966</b>	<b>1.562</b>	<b>1.189</b>	<b>711.894</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 Capogruppo da società a responsabilità limitata (S.r.l.) a società per azioni (S.p.A.) e quelli direttamente imputabili alle attività prodromiche al successivo processo di quotazione sul segmento AIM gestito da Borsa Italiana S.p.A conclusosi positivamente il 24 luglio 2019.

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

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 209.460 risulta principalmente riferibile 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>31.12.2022</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31.12.2023</b>
Altri beni	9.136	17.186	4.348	21.974
Impianti e macchinari	-	4.182	822	3.360
Attrezzature industriali e commerciali	-	10.873	-	10.873
<b>Totali</b>	<b>9.136</b>	<b>21.368</b>	<b>5.170</b>	<b>36.207</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.

	Altri beni	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>				
Costo	23.808	-	-	<b>23.808</b>
F.do ammortamento	14.672	-	-	<b>14.672</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>9.136</b>	-	-	<b>9.136</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>				
Incrementi/decrementi per acquisizioni	17.186	4.182	10.873	<b>32.241</b>
Ammortamento dell'esercizio	4.348	822		<b>5.170</b>
Totale variazioni	12.838	3.360	10.873	<b>27.071</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>				
Costo	40.994	4.182	10.873	<b>56.049</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	19.020	822	-	<b>19.842</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>21.974</b>	<b>3.360</b>	<b>10.873</b>	<b>36.207</b>

Gli incrementi di periodo comprendono anche i costi sostenuti per arredi e attrezzature d'ufficio relativi ai nuovi uffici della sede operativa di Milano nella quale sono state trasferite le attività a partire dal mese di gennaio 2024 e che verranno ammortizzate a partire da tale esercizio.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

##### **Crediti verso altri**

Il saldo dei crediti verso altri, pari ad Euro 1.050, invariato rispetto all'anno precedente, si riferisce principalmente alle cauzioni rilasciate in relazione ai contratti di locazione degli uffici sottoscritti dalle società del Gruppo.

#### **ATTIVO CIRCOLANTE**

##### **Crediti**

Nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

##### **Crediti verso clienti**

Al 31 dicembre 2023, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 528.633 (pari a Euro 341.787 al 31 dicembre 2022) 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

	31.12.2022	Variazioni nell'esercizio	31.12.2023
IRES	-	29.111	29.111
IVA	411.220	(78.641)	332.579
Ritenute subite	-	1.211	1.211
Altri crediti	1.163	424.335	425.498
<b>Totale</b>	<b>412.383</b>	<b>376.016</b>	<b>788.399</b>

Il saldo di Euro 425.498, iscritto tra gli altri crediti tributari, si riferisce principalmente all'acquisto pro-soluto di crediti da "Superbonus" ex art. 119 DL 34/2020 ("decreto rilancio") da parte della Capogruppo, rilevati nell'esercizio a sconto sul valore nominale e utilizzabili in compensazione.

Si rileva che l'utilizzo di tali crediti è programmato per i primi mesi del 2024 nell'ordinario ciclo di pagamento delle partite fiscali e previdenziali correnti, inclusa IVA, ritenute erariali e contributi dei lavoratori dipendenti.

### Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 906.143 (pari a Euro 372.112 al 31 dicembre 2022) risultano essere principalmente composti da:

- Euro 52.582 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui la Società svolge le proprie attività;
- Euro 63.877 da anticipi verso fornitori;
- Euro 706.723 per anticipazioni fatte per conto dei clienti, ai portali di prenotazione degli appartamenti;
- Euro 33.426 per crediti diversi, originatisi nell'ambito dell'operatività dell'esercizio;
- Euro 49.533 per crediti nei confronti di fornitori per acconti, anticipi e note di credito da ricevere.

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

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	31.12.2022	Variazioni nell'esercizio	31.12.2023
Altri titoli non immobilizzati	2.796.893	1.025.777	3.822.670
<b>Totale</b>	<b>2.796.893</b>	<b>1.025.777</b>	<b>3.822.670</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.

#### Disponibilità liquide

<i>(Euro)</i>	31.12.2022	Variazioni dell'esercizio	31.12.2023
Depositi bancari e postali	4.348.877	(2.922.815)	1.426.062
Denaro e valori in cassa	109.283	(10.822)	98.461
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>4.458.160</b>	<b>(2.933.637)</b>	<b>1.524.523</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

	31.12.2022	Variazioni dell'esercizio	31.12.2023
Risconti attivi	102.538	45.681	148.219
Ratei attivi	6.524	17.536	24.060
<b>Ratei e risconti</b>	<b>109.062</b>	<b>63.217</b>	<b>172.279</b>

Il dettaglio dei **risconti attivi** è rappresentato nella tabella di seguito:

Descrizione	31.12.2023
Consulenze	50.424
Collaborazioni City Manager	49.630
Assicurazioni	44.986
Abbonamenti e pubblicazioni	2.659
Canoni licenze software	440
Altre spese	79
<b>Totale Risconti attivi</b>	<b>148.219</b>

I **ratei attivi**, pari ad Euro 24.060, sono esclusivamente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2023.

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

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

Le poste del patrimonio netto e la loro movimentazione nel corso del 2023 sono espresse nel prospetto che segue:

Voce	31.12.2022	Destinazione ris. anno prec.	Altre variazioni	Risultato del periodo	31.12.2023
Capitale	86.168	-	71	-	86.239
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.677.371	(46.907)	20.364	-	3.650.827
Altre riserve	8	-	(8)	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.174.218)	(108.397)	-	-	(2.282.615)
Utili (perdite) del periodo	(155.305)	155.305	-	266.074	266.074
<b>Totale patrimonio netto consolidato</b>	<b>1.434.025</b>	<b>-</b>	<b>20.427</b>	<b>266.074</b>	<b>1.720.526</b>

La tabella seguente espone la composizione e la movimentazione delle poste di patrimonio netto nell'esercizio precedente:

Voce	31.12.2021	Destinazione ris. anno prec.	Aumento di capitale (warrant)	Risultato del periodo	31.12.2022
Capitale	86.167	-	1	-	86.168
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	4.852.345	(1.175.324)	350	-	3.677.371
Altre riserve	-	-	-	8	8
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 24 maggio, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e di coprire la perdita di esercizio, pari ad Euro 46.907, mediante utilizzo di parte della riserva sovrapprezzo azioni, che di conseguenza si è decrementata per lo stesso importo.

Tra le altre variazioni si rileva la parziale esecuzione durante il Quarto ed ultimo Periodo di Esercizio dei "Warrant CleanBnB 2019 –2023", codice ISIN n. IT0005377376 ("Warrant") sono stati esercitati n. 7022 Warrant e sono quindi state assegnate n. 7022 azioni CleanBnB di compendio, al prezzo di Euro 2,91 per azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 20.434.

In conseguenza di quanto sopra indicato, il capitale sociale di CleanBnB si è incrementato fino ad Euro

86.238 composto da n. 8.623.862 azioni ordinarie prive di valore nominale.

	<b>Patrimonio netto 2023</b>	<b>Risultato d'esercizio 2023</b>
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	1.922.706	253.058
Eliminazione delle partecipazioni controllate	(5.000)	-
Altri movimenti (riserve di arrotondamento)	-	-
Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate	(197.180)	13.016
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo</b>	<b>1.720.525</b>	<b>266.074</b>

### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società del Gruppo al 31 dicembre 2023 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 31.12.2022	<b>145.908</b>
Accantonamento dell'esercizio	52.235
Utilizzi dell'esercizio	(32.719)
<b>Totale trattamento di fine rapporto 31.12.2023</b>	<b>165.424</b>

### DEBITI

Nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023, 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>31.12.2022</b>	<b>variazioni dell'esercizio</b>	<b>31.12.2023</b>
Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	2.908.041	(956.382)	1.951.659
Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	583.763	(285.422)	298.341
Acconti	152.656	(80.910)	71.746
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.221.686	643.498	1.865.184
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	520.280	(40.004)	480.276
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	29.072	25.520	54.592
Altri debiti	2.207.145	(479.530)	1.727.615
<b>Totale debiti</b>	<b>7.622.643</b>	<b>(1.173.229)</b>	<b>6.449.414</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 della quota capitale e degli interessi. Nel corso del 2022 e del 2023 la Capogruppo ha regolarmente ripreso il pagamento della quota capitale. L'ammontare residuo al 31 dicembre 2023 risulta essere pari ad Euro 50.193.

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 543.696 di cui Euro 298.341 oltre l'esercizio successivo.

Si segnala infine che la Capogruppo dispone di una linea di credito destinata a soddisfare le esigenze di cassa del Gruppo. Nel corso dell'esercizio la Società ha ridotto significativamente l'utilizzo della linea di credito concessa, che passa da Euro 2.579.398 al 31 dicembre 2022, a complessivi Euro 1.650.967 al 31 dicembre 2023, tale riduzione si è resa disponibile attraverso la liquidità originata dalla gestione operativa della Capogruppo.

La quota parte di Debiti verso banche, che non prevedono covenants, con scadenza entro l'esercizio successivo è pari ad Euro 1.951.659 (Euro 2.908.041 nell'esercizio precedente), mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 298.341 (Euro 583.763 nell'esercizio precedente).

### **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 1.865.184, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 982.229.

Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

### **Debiti verso erario**

I debiti tributari sono pari ad Euro 480.276 (pari a Euro 520.280 al 31 dicembre 2022) e sono

principalmente riferibili a IVA, per Euro 308.229, alla cedolare secca trattenuta ai proprietari degli immobili, Euro 233.219, e per la quota residua a da ritenute erariali dei dipendenti e dei prestatori di servizi.

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

Il saldo, pari ad Euro 54.592, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di dicembre 2023. La significativa riduzione risulta derivante dal ricorso agli ammortizzatori sociali.

### **Altri debiti**

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 1.727.615 (Euro 2.207.145, l'esercizio precedente), risultano essere composti principalmente dalle seguenti voci:

#### Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 324.971 (Euro 203.711, l'esercizio precedente), include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2023 e corrisposte nel mese di gennaio 2024 e debiti per mensilità differite.

#### Debiti per imposta di soggiorno

La voce, Euro 495.834 (Euro 291.344, l'esercizio precedente), 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 2024 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

#### Debiti verso clienti

Tali debiti, pari ad Euro 906.810 (Euro 1.712.090, l'esercizio precedente), rappresentano principalmente 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. Gli importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi mesi del 2024 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**

	<b>31.12.2022</b>	<b>variazioni dell'esercizio</b>	<b>31.12.2023</b>
Risconti passivi	177.767	<b>(80.679)</b>	97.088
Ratei passivi	41.017	<b>11</b>	41.028
<b>Ratei e risconti</b>	<b>218.784</b>	<b>(80.667)</b>	<b>138.117</b>

I ratei passivi, pari ad Euro 41.028, sono principalmente riconducibili alla quota interessi della rata del mutuo “Banca Progetto” ed a imposte di bollo.

I risconti passivi, pari ad Euro 97.088, 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>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.757.859	13.896.528	5.138.669
Altri ricavi e proventi	642.729	943.364	300.635
<b>Totale Valore della produzione</b>	<b>9.400.588</b>	<b>14.839.892</b>	<b>5.439.304</b>

La voce **ricavi delle vendite e delle prestazioni**, pari ad Euro 13.896.528, 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 e proventi**, pari ad Euro 943.364, include l'importo addebitato ai proprietari per spese sostenute per conto degli stessi e penalità riaddebitate (Euro 578.156), 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), sopravvenienze attive (Euro 84.873), rimborsi assicurativi (Euro 116.225) oltre ad altre componenti di ricavo (Euro 83.431).

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:

(Euro)	31.12.2022	31.12.2023	Variazione
Materiali, igiene e pulizia	26.071	12.515	(13.557)
Acquisto carburante	15.541	18.547	3.006
Indumenti di lavoro	186	-	(186)
Materiali consumo d'ufficio	-	3.739	3.739
Spese varie appartamenti	225.531	450.465	224.933
<b>Totale acquisto merci</b>	<b>267.330</b>	<b>485.265</b>	<b>217.935</b>

### Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	31.12.2022	31.12.2023	Variazione
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	265.964	233.117	(32.847)
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	2.833.562	4.557.441	1.723.879
Collaborazioni e consulenze	3.356.576	5.044.768	1.688.192
Altri costi	883.036	1.910.385	1.027.349
<b>Totale Costi per servizi</b>	<b>7.339.138</b>	<b>11.745.710</b>	<b>4.406.573</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

(Euro)	31.12.2022	31.12.2023	Variazione
Affitti e locazioni immobili	100.715	123.287	22.572
Noleggio auto	133	1.401	1.267
Noleggio altri beni	9.826	11.616	1.790
Costi period. Software	22.895	20.884	(2.010)
<b>Totale Costi per godimento beni di terzi</b>	<b>133.569</b>	<b>157.188</b>	<b>23.619</b>

## Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Variazione</b>
a) salari e stipendi	760.070	988.087	228.017
b) oneri sociali	182.521	235.995	53.474
c) trattamento di fine rapporto	51.411	52.235	824
e) altri costi	52.588	63.555	10.967
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.046.590</b>	<b>1.339.872</b>	<b>293.282</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>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Variazione</b>
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	24	32	8
<b>Totale personale</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>8</b>

## Ammortamenti

<b>(Euro)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Variazione</b>
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	405.949	420.340	14.391
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.375	5.170	795
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>410.324</b>	<b>425.510</b>	<b>15.186</b>

## Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 368.223 (Euro 270.739 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 71.244 e 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 69.410, e interessi passivi sulle linee di credito utilizzate per la quota residua.

L'importo netto dei differenziali su cambi è negativo per Euro 3.423.

## 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 2023.

	Amministratori	Sindaci
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.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	18.000
Revisione volontaria dei conti annuali alle società del gruppo	8.000

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

**I primi mesi del 2024 hanno confermato il trend già avviato nell'ultima parte del 2023**, con la conferma del flusso di turismo internazionale sugli stessi livelli dello scorso anno, la tendenza a una riduzione media della durata dei soggiorni, e il consolidamento delle tariffe su livelli tariffari più elevati rispetto agli anni precedenti, che **premiano soluzioni di pregio e servizi di gestione professionale**, in grado di soddisfare le esigenze sempre più qualificate dei viaggiatori. Al tempo stesso sono state **nettamente privilegiate le condizioni di prenotazione flessibili, più adatte a prenotazioni last minute** che ormai costituiscono una parte significativa delle transazioni.

Secondo i dati diffusi da ENIT-Unioncamere già a febbraio risultava venduto il 40% delle camere disponibili nelle strutture ricettive italiane per tutto il primo trimestre (42,6% gennaio, 42,5% febbraio, 39,8% marzo, 41,7% aprile) e per la Pasqua. Nello stesso periodo sono attesi, inoltre, quasi 967mila arrivi aeroportuali, di cui l'11% dagli Usa, il 5% dalla Francia e il 4,5% da Spagna e Germania con la montagna e le città d'arte che risultano prime destinazioni vendute.

In questo contesto, il Gruppo CleanBnB ha registrato **un nuovo record di presenze** nei primi tre mesi dell'anno in tutte le località gestite, con 18.559 soggiorni (**+37%** rispetto ai 13.569 dello stesso periodo del 2023) e un volume di gross booking pari a Euro 6.34 milioni (**+35%** rispetto ai 4.69 milioni dello stesso periodo del 2023). Il rinnovato clima di fiducia nel comparto degli affitti brevi ha spinto anche l'ulteriore espansione del portafoglio gestito dal Gruppo, che a fine marzo **ha superato le 2.600 unità** in gestione diretta ed esclusiva, arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in dieci nuove zone non ancora coperte dal servizio CleanBnB.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

In un contesto di consolidata ripresa dei viaggi e dei soggiorni anche in bassa stagione la società mantiene comunque uno stretto monitoraggio dell'emergenza epidemiologica da CoVid-19 e della crisi geopolitica in Ucraina e in Medio Oriente, non potendone prevedere l'evoluzione nei prossimi mesi. Il Gruppo si è comunque attivato seguendo le *best practice* di settore, rimodulando la propria offerta per venire incontro alle nuove logiche di mercato che **premiano l'impostazione di tariffe flessibili e prediligono le prenotazioni last-minute**, al fine di intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte

le località gestite.

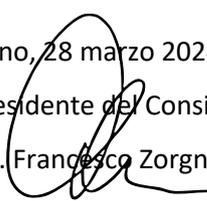
Al tempo stesso il Gruppo, d'intesa con le principali associazioni di categoria dei *property manager* nei quali svolge un ruolo attivo, segue con attenzione le possibilità di evoluzione normativa volte a regolamentare il settore degli affitti brevi su scala nazionale e territoriale. Pur non essendo in grado di prevedere tempi e modalità di tali interventi, allo stato attuale tuttavia si segnala che le proposte normative in discussione potrebbero avere un impatto moderato sulle attività del Gruppo, che già opera nel rispetto delle più stringenti normative in materia su tutto il territorio nazionale.

Il Gruppo resta comunque particolarmente attento all'evoluzione del mercato, e date le positive prospettive di evoluzione del settore di riferimento, proseguirà a investire nelle attività volte alla crescita organica del portafoglio gestito, e a seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo.

Milano, 28 marzo 2024

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Francesco Zorgno



## 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 2023, 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 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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, 12 aprile 2024

# BILANCIO DI ESERCIZIO

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

Denominazione: CLEANBNB SPA  
Sede: VIA GIUSEPPE FRUA 20 20146 MILANO MI  
Capitale sociale: 86.239  
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

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	273.497	477.805
2) costi di sviluppo	361.526	391.989
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.562	1.678
7) altre	6.790	10.090
Totale immobilizzazioni immateriali	643.375	881.562
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	3.360	0
3) attrezzature industriali e commerciali	10.873	0

4) altri beni	21.974	9.136
Totale immobilizzazioni materiali	36.207	9.136
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	5.000	5.000
Totale partecipazioni	5.000	5.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.000	5.000
Totale immobilizzazioni (B)	684.582	895.698
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	223.309	151.047
Totale crediti verso clienti	223.309	151.047
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.609.419	2.374.392
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.375	1.375
Totale crediti verso imprese controllate	4.610.794	2.375.767
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	455.695	29.136
Totale crediti tributari	455.695	29.136
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	253.288	364.365
Totale crediti verso altri	253.288	364.365
Totale crediti	5.543.086	2.920.315
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	3.822.670	2.796.893
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.822.670	2.796.893
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	336.709	3.525.795
3) danaro e valori in cassa	98.461	109.283
Totale disponibilità liquide	435.170	3.635.078
Totale attivo circolante (C)	9.800.926	9.352.286
<b>D) Ratei e risconti</b>	172.045	108.115
<b>Totale attivo</b>	10.657.553	10.356.099
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	86.239	86.168
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.650.828	3.677.371
Varie altre riserve	(1)	0
Totale altre riserve	(1)	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.067.418)	(2.067.418)

IX - Utile (perdita) dell'esercizio	253.058	(46.907)
Totale patrimonio netto	1.922.706	1.649.214
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	107.291	102.099
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.951.659	2.908.041
esigibili oltre l'esercizio successivo	298.341	583.763
Totale debiti verso banche	2.250.000	3.491.804
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	71.746	145.554
Totale acconti	71.746	145.554
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.712.326	1.057.132
Totale debiti verso fornitori	1.712.326	1.057.132
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.042.942	2.098.464
Totale debiti verso imprese controllate	3.042.942	2.098.464
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	244.384	322.781
Totale debiti tributari	244.384	322.781
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	40.429	21.156
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.429	21.156
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.163.985	1.277.343
Totale altri debiti	1.163.985	1.277.343
Totale debiti	8.525.812	8.414.234
<b>E) Ratei e risconti</b>	101.744	190.552
<b>Totale passivo</b>	10.657.553	10.356.099

## Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.937.668	8.717.686
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
contributi in conto esercizio	0	6.605
altri	451.969	380.792
Totale altri ricavi e proventi	451.969	387.397

Totale valore della produzione	14.389.637	9.105.083
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	468.009	257.664
7) per servizi	11.969.480	7.428.899
8) per godimento di beni di terzi	145.346	125.337
9) per il personale		
a) salari e stipendi	675.485	518.945
b) oneri sociali	168.636	120.780
c) trattamento di fine rapporto	34.849	36.678
e) altri costi	60.713	51.017
Totale costi per il personale	939.683	727.420
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	406.130	400.334
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.170	4.375
Totale ammortamenti e svalutazioni	411.300	404.709
14) oneri diversi di gestione	203.111	150.792
Totale costi della produzione	14.136.929	9.094.821
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	252.708	10.262
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	19.796	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	19.796	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	46.792	15.024
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	4.638	508
Totale proventi diversi dai precedenti	4.638	508
Totale altri proventi finanziari	71.226	15.532
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	65.905	63.223
Totale interessi e altri oneri finanziari	65.905	63.223
17-bis) utili e perdite su cambi	(3.423)	(2.790)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.898	(50.481)
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
18) rivalutazioni		
Totale rivalutazioni	0	5
19) svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	5
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	254.606	(40.214)
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	22.620	13.035

proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	21.072	6.342
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.548	6.693
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>253.058</b>	<b>(46.907)</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	253.058	(46.907)
Imposte sul reddito	1.548	6.693
Interessi passivi/(attivi)	(5.321)	47.691
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	249.285	7.477
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	411.300	404.709
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	34.849	36.678
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	446.149	441.387
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	695.434	448.864
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(72.262)	(43.315)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	655.194	81.057
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(63.930)	(89.971)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(88.808)	(74.269)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.833.436)	9.227
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.403.242)	(117.271)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(707.808)	331.593
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(14.696)	(33.049)
(Imposte sul reddito pagate)	405	3.003
(Utilizzo dei fondi)	-	(5)
Altri incassi/(pagamenti)	(29.657)	(9.847)
Totale altre rettifiche	(43.948)	(39.898)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(751.756)	291.695
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(32.241)	(4.011)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(168.764)	(130.182)
Immobilizzazioni finanziarie		

(Investimenti)	-	1.500
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(1.025.777)	(119.482)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.226.782)	(252.175)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-	47.101
(Rimborso finanziamenti)	(1.241.804)	(307.826)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	20.434	350
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.221.370)	(260.375)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(3.199.908)	(220.855)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.525.795	3.745.642
Danaro e valori in cassa	109.283	110.291
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.635.078	3.855.933
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	336.709	3.525.795
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	98.461	109.283
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	435.170	3.635.078

## Nota integrativa, parte iniziale

### Principi di redazione

#### Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 (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 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.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e da tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente, e nel caso in cui la compensazione sia ammessa dalla legge, sono indicati, nella presente nota, gli importi lordi oggetto di compensazione.

Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario della Società e ai rapporti ed alle operazioni intervenute con parti correlate si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

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

Il Bilancio d'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, che evidenzia una utile netto pari a Euro 253.058 ed un patrimonio netto di Euro 1.922.706, 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, dovuta essenzialmente al crescente numero di soggiorni gestiti dalla Società e al generalizzato incremento delle tariffe applicate ai singoli soggiorni. Questo ha portato un ulteriore miglioramento dei risultati rispetto all'anno 2022 legato sia al maggior volume d'affari, sia al consolidamento delle misure di incremento dell'efficienza operativa: le attività del 2023 hanno quindi fatto registrare, per la prima volta nella storia della Società, un risultato netto di esercizio nettamente positivo pari a Euro 253.058, e un Ebitda pari a Euro 664.008, nettamente migliorativo rispetto al risultato 2022.

Tali risultati hanno comportato una ulteriore crescita del capitale circolante nel corso del 2023, e di conseguenza non è stato necessario intaccare ulteriormente i fondi raccolti nel corso del degli esercizi precedenti tramite operazioni di finanziamento e di aumento di capitale.

L'andamento delle attività nel corso del 2023 è di fatto risultato in netto miglioramento rispetto al budget elaborato dagli Amministratori, con una crescita superiore alle aspettative nel volume di gross booking e nel numero di soggiorni gestiti. 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) consolidando l'obiettivo di pareggio come pianificato.

In tale contesto il fabbisogno di cassa per l'anno 2024 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.

I primi mesi del 2024 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 2024 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 2024, 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 presente Bilancio 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 2023.

### 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 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.

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

## 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
impianti e macchinario	20,00%
attrezzature industriali e commerciali	20,00%
Altri beni	15,00% - 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 sui titoli 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 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.

## **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 iscritti in bilancio, in quanto gli stessi sono prevalentemente a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi) mentre per quelli di durata superiore, gli effetti sono irrilevanti.

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

---

I ricavi e i costi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti;
- i 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**

### **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.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento	477.805	2.000	206.308	273.497
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	391.989	166.764	197.227	361.526
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.678	-	116	1.562
Altre immobilizzazioni immateriali	10.090	-	3.300	6.790
<b>Totali</b>	<b>881.562</b>	<b>168.764</b>	<b>406.951</b>	<b>643.375</b>

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2023 ammontano a euro 643.375 (euro 881.562 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	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	2.000	165.942	-	-	167.942
Ammortamento dell'esercizio	206.308	196.405	117	3.300	406.130
Totale variazioni	(204.308)	(30.463)	(117)	(3.300)	(238.187)
Valore di fine esercizio					
Costo	1.037.234	1.175.078	2.100	16.500	2.230.912
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	763.737	813.552	538	9.710	1.587.537
Valore di bilancio	273.497	361.526	1.562	6.790	643.375

#### 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, oggi Euro Growth Milan, 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 166.764, si riferiscono principalmente a costi di sviluppo relativi a spese per l'implementazione e l'aggiornamento dei sistemi organizzativo in ambito operativo, in ambito commerciale nonché amministrativo-contabile.

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 1.562 (euro 1.678 alla fine dell'esercizio precedente) ed è relativo agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

### **Altre immobilizzazioni immateriali**

Il saldo netto ammonta a euro 6.790 (euro 10.090 alla fine dell'esercizio precedente). La voce delle altre immobilizzazioni immateriali si riferisce al costo relativo di acquisto, negli esercizi precedenti, 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	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Impianti e macchinario	-	4.182	822	3.360
Attrezzature industriali e commerciali	-	10.873	-	10.873
Altri beni	9.136	17.186	4.348	21.974
<b>Totali</b>	<b>9.136</b>	<b>32.241</b>	<b>5.170</b>	<b>36.207</b>

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad euro 36.207 (euro 9.136 alla fine dell'esercizio precedente).

## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	-	-	23.808	23.808
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	-	14.672	14.672
Valore di bilancio	-	-	9.136	9.136
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	4.182	10.873	1.719	16.774
Ammortamento dell'esercizio	822	-	4.348	5.170
Totale variazioni	3.360	10.873	12.838	27.071
Valore di fine esercizio				
Costo	4.182	10.873	25.527	40.582
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	822	-	19.020	19.842
Valore di bilancio	3.360	10.873	21.974	36.207

Gli incrementi delle immobilizzazioni materiali sono ascrivibili agli allestimenti dei nuovi uffici della sede operativa di Milano nella quale sono state trasferite parte delle operazioni di gestione delle prenotazioni a partire dal mese di gennaio 2024. Tali beni verranno ammortizzati a partire da tale esercizio.

## 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	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	5.000	-	-	5.000
Totali	5.000	-	-	5.000

## Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 31 dicembre 2023 ammonta complessivamente a euro 5.000 (euro 5.000 alla fine dell'esercizio precedente).

## Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

Ai sensi dell'art. 2427, punto 5 del Codice Civile, di seguito vengono riportate le informazioni relative alle partecipazioni in imprese controllate, possedute direttamente o indirettamente, iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
CLEANBNB ROMA SRL	Roma	14789731008	3.000	100,00%	3.000
CLEANBNB REAL ESTATE SRL	Milano	10161530968	2.000	100,00%	2.000
Totale					5.000

Il valore del patrimonio netto della CleanBNB Roma S.r.l. e della CleanBnB Real Estate S.r.l. al termine dell'esercizio è pari, rispettivamente, a Euro -346 e Euro -196.835. Si rileva, per entrambe, che la riduzione del patrimonio al di sotto del limite previsto dalla legge ha portato le controllate ad avvalersi, negli esercizi precedenti, 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. Tale condizione risulta essere essenzialmente conseguenza degli impatti e delle limitazioni derivanti dal contenimento della pandemia da Covid-19. Ciò premesso, sulla base dei risultati raggiunti nel 2023, che hanno consentito ad entrambe le società di chiudere con utile di esercizio (rispettivamente di Euro 9.238 e di Euro 3.779), nonché dell'andamento prospettico confermato dai dati di inizio 2024, 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 (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	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	151.047	72.262	223.309	223.309	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	2.375.767	2.235.027	4.610.794	4.609.419	1.375
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	29.136	426.559	455.695	455.695	0

Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	364.365	(111.077)	253.288	253.288	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.920.315	2.622.771	5.543.086	5.541.711	1.375

## 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	223.309	223.309
Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	4.610.794	4.610.794
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	455.695	455.695
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	253.288	253.288
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.543.086	5.543.086

## Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti verso clienti	151.047	223.309	72.262
Totale crediti verso clienti	151.047	223.309	72.262

Al 31 dicembre 2023, la voce **crediti verso clienti** ammonta ad Euro 223.309 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	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti verso imprese controllate	2.375.767	2.172.527	4.548.294
Totale crediti verso imprese controllate	2.375.767	2.172.527	4.548.294

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 per Euro 3.527.431 e CleanBnB Roma per Euro 1.020.863.

## Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Ritenute subite	-	1.206	1.206
Crediti IRES/IRPEF	29.136	-	29.136
Altri crediti tributari	-	425.353	425.353
Totali	29.136	426.559	455.695

I crediti tributari al 31 dicembre 2023 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.

Il saldo di Euro 425.353, iscritto tra gli altri crediti tributari, si riferisce unicamente all'acquisto pro-soluto di crediti da "Superbonus" ex art. 119 DL 34/2020 ("decreto rilancio") rilevati nell'esercizio a sconto sul valore nominale e utilizzabili in compensazione.

Si rileva che l'utilizzo di tali crediti è programmato per i primi mesi del 2024 nell'ordinario ciclo di pagamento delle partite fiscali e previdenziali correnti, inclusa IVA, ritenute erariali e contributi dei lavoratori dipendenti.

### **Altri crediti**

I **crediti verso altri**, passati da Euro 364.365 al termine del 2022, ad Euro 253.288 al 31 dicembre 2023, risultano così costituiti:

- Euro 52.582 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui la Società svolge le proprie attività;
- Euro 63.877 da anticipi verso fornitori;
- Euro 84.602 per anticipazioni fatte per conto dei clienti, ai portali di prenotazione degli appartamenti;
- Euro 2.693 per crediti diversi, originatisi nell'ambito dell'operatività dell'esercizio;
- Euro 49.533 per crediti nei confronti di fornitori per acconti, anticipi e note di credito da ricevere.

### **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.

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazioni nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
Altri titoli non immobilizzati	2.796.893	1.025.777	3.822.670
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.796.893	1.025.777	3.822.670

### **Altri titoli**

Il presente prospetto illustra la composizione della voce "Altri titoli", nonché la variazione intervenuta rispetto al precedente esercizio.

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Portafoglio titoli Fideuram	2.796.893	1.831.670	-965.223
Portafoglio titoli Intesa	-	1.991.000	1.991.000
Totale	2.796.893	3.822.670	1.025.777

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 alla data di predisposizione del presente bilancio non si sono rilevate variazioni negative del valore di mercato.

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.525.795	(3.189.086)	336.709
Denaro e altri valori in cassa	109.283	(10.822)	98.461
Totale disponibilità liquide	3.635.078	(3.199.908)	435.170

## 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	6.524	17.536	24.060
Risconti attivi	101.591	46.394	147.985
Totale ratei e risconti attivi	108.115	63.930	172.045

I risconti attivi, pari ad Euro 147.985, includono la quota di competenza dei periodi successivi di servizi operativi sui portafogli gestiti (Euro 49.630), di consulenze (Euro 50.424), di spese assicurative (Euro 44.986) e per la quota residua (Euro 2.945) per canoni di licenze software, abbonamenti e altre spese di carattere amministrativo.

I ratei attivi, pari ad Euro 17.536, si riferiscono principalmente alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2023.

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 1.922.706 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	86.168	-	71		86.239
Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.677.371	(46.907)	20.364		3.650.828
Altre riserve					
Varie altre riserve	0	-	(1)		(1)
Totale altre riserve	0	-	(1)		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.067.418)	-	-		(2.067.418)
Utile (perdita) dell'esercizio	(46.907)	46.907	-	253.058	253.058
Totale patrimonio netto	1.649.214	-	20.434	253.058	1.922.706

Si segnala che l'Assemblea dei Soci, riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 24 maggio, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e di coprire la perdita di esercizio, pari ad Euro 46.907, mediante utilizzo di parte della riserva sovrapprezzo azioni, che di conseguenza si è decrementata per lo stesso importo.

Tra le altre variazioni si rileva la parziale esecuzione durante il Quarto ed ultimo Periodo di Esercizio dei "Warrant CleanBnB 2019 –2023", codice ISIN n. IT0005377376 ("Warrant") sono stati esercitati n. 7022 Warrant e sono quindi state assegnate n. 7022 azioni CleanBnB di compendio, al prezzo di Euro 2,91 per azione, per un controvalore complessivo pari a Euro 20.434.

In conseguenza di quanto sopra indicato, il capitale sociale si è incrementato fino ad Euro 86.238 composto da n. 8.623.862 azioni ordinarie prive di valore nominale.

## 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 (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

Legenda colonna "Origine / natura": C = Riserva di capitale; U = Riserva di utili.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	86.239	C		-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.650.828	C	B,C	3.677.371
Altre riserve				
Varie altre riserve	(1)			-
Totale altre riserve	(1)			-
Utili portati a nuovo	(2.067.418)	U		-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-
Totale	1.669.648			3.677.371
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

Al 31 dicembre 2023 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31 dicembre 2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	102.099
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	34.849
Utilizzo nell'esercizio	9.066
Altre variazioni	(20.591)
Totale variazioni	5.192
Valore di fine esercizio	107.291

Gli utilizzi rappresentano l'importo corrisposto in relazione ai rapporti di lavoro cessati nel periodo, mentre le altre variazioni sono da riferirsi ai versamenti a favore dei fondi complementari.

## 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	3.491.804	(1.241.804)	2.250.000	1.951.659	298.341
Acconti	145.554	(73.808)	71.746	71.746	0
Debiti verso fornitori	1.057.132	655.194	1.712.326	1.712.326	0
Debiti verso imprese controllate	2.098.464	944.478	3.042.942	3.042.942	0
Debiti tributari	322.781	(78.397)	244.384	244.384	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.156	19.273	40.429	40.429	0
Altri debiti	1.277.343	(113.358)	1.163.985	1.163.985	0
Totale debiti	8.414.234	111.578	8.525.812	8.227.471	298.341

### 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 e del 2023 la Società ha regolarmente ripreso il pagamento della quota capitale. L'ammontare residuo al 31 dicembre 2023 risulta essere pari ad Euro 50.193.

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 543.696 di cui Euro 298.341 oltre l'esercizio successivo.

Si segnala infine che la Società dispone di una linea di credito destinata a soddisfare le esigenze di cassa. Nel corso dell'esercizio la Società ha ridotto significativamente l'utilizzo della linea di credito concessa, che passa da Euro 2.579.398 al 31 dicembre 2022, a complessivi Euro 1.650.967 al 31 dicembre 2023, tale riduzione si è resa disponibile attraverso la liquidità originata dalla gestione operativa della Società.

La quota parte di Debiti verso banche con scadenza entro l'esercizio successivo è pari ad Euro 1.951.659 (Euro 2.908.041 nell'esercizio precedente), mentre i Debiti verso banche con scadenza oltre l'esercizio successivo sono pari ad Euro 298.341 (Euro 583.763 nell'esercizio precedente).

## Acconti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Anticipi da clienti	145.554	45.978	(99.576)
Caparre	-	25.768	25.768
Totale acconti	145.554	71.746	(73.808)

La voce degli acconti si compone principalmente dell'ammontare incassato con riferimento a soggiorni non ancora fruiti dagli ospiti e risulta essere tutta scadente entro l'esercizio successivo.

## Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Fornitori entro esercizio:	554.215	792.302	238.087
Fatture da ricevere entro esercizio:	502.917	920.024	417.107
Totale debiti verso fornitori	1.057.132	1.712.326	655.194

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 1.712.326, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 920.024.

Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

## Debiti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Clean BnB Real Estate	1.038.464	1.804.677	469.478
Clean BnB Roma	1.060.000	1.238.265	440.000
Totale debiti verso imprese controllate	2.098.464	3.042.942	944.478

L'incremento dei debiti verso le controllate è principalmente riconducibile all'aumento dei volumi delle attività del Gruppo che hanno comportato un incremento dei servizi erogati alla Società da parte della controllata Clean BnB Roma e un incremento degli incassi effettuati dalla prima per conto della controllata Clean BnB RE.

## Debiti tributari

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRAP	9.721	3.159	12.880
Erario c.to IVA	292.959	(90.206)	202.753

Erario c.to ritenute dipendenti	16.760	4.031	20.791
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	3.576	3.662	7.238
Addizionale comunale	-	208	208
Addizionale regionale	(236)	749	513
Totale debiti tributari	322.781	(78.397)	244.384

## 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	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	20.678	34.212	13.534
Debiti verso Inail	215	3.076	2.861
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	262	3.141	2.879
Totale debiti previd. e assicurativi	21.156	40.429	19.273

## Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debiti verso dipendenti/assimilati	157.902	252.865	94.963
Debiti verso soci	238	-	(238)
Altri debiti:			
- altri	1.119.203	911.120	(208.083)
Totale Altri debiti	1.277.343	1.163.985	(113.358)

Gli altri debiti comprendono:

### Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 252.865, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2023 e corrisposte nel mese di gennaio 2024 e debiti per mensilità differite.

### Altri debiti

Gli altri debiti 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 2024 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.

La voce, inoltre, include, per Euro 495.834, la quota relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del quarto trimestre del 2023 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del primo trimestre 2024 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

## 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	12.785	(8.129)	4.656
Risconti passivi	177.767	(80.679)	97.088
Totale ratei e risconti passivi	190.552	(88.808)	101.744

I **ratei passivi**, pari ad Euro 4.656, 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 97.088 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	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	8.717.686	13.937.668	5.219.982
Altri ricavi e proventi	387.397	451.969	64.572
Totali	9.105.083	14.389.637	5.284.554

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 13.937.668, 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 451.969, 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 107.859 di rimborsi spese da parte dei proprietari, Euro 116.225 rimborsi assicurativi, nonché, per la quota residua, ad altri ricavi e sopravvenienze.

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	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	257.664	468.009	210.345
Per servizi	7.428.899	11.934.480	4.505.581
Per godimento di beni di terzi	125.337	145.346	20.009
Per il personale:			
a) salari e stipendi	518.945	675.485	156.540
b) oneri sociali	120.780	168.636	47.856
c) trattamento di fine rapporto	36.678	34.849	(1.829)
e) altri costi	51.017	60.713	9.696
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	400.334	406.130	5.796
b) immobilizzazioni materiali	4.375	5.170	795
Oneri diversi di gestione	150.792	203.111	52.319
<b>Totali</b>	<b>9.094.821</b>	<b>14.101.929</b>	<b>5.007.108</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 6.725), per l'acquisto di materiali e di consumo destinato all'igiene e alla pulizia degli appartenenti (Euro 11.283) e l'acquisto per materiali per la manutenzione e per la fornitura ed il corredo degli appartenenti (Euro 405.001).

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 2023:

Organico	31.12.2022	31.12.2023	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	17	15	(1)
Totale personale	18	16	(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 203.111, 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 65.905, 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 3.423.

I **proventi finanziari** includono interessi attivi su titoli non immobilizzati per Euro 71.226 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	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Imposte correnti	13.035	9.585	22.620
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale	6.342	14.730	21.072
Totali	6.693	(5.145)	1.548

Le imposte di esercizio sono principalmente riferibili all'IRAP di competenza dell'esercizio per Euro 22.620. Si rilevano altresì ricavi per adesione al consolidato fiscale principalmente riferibili all'utilizzo delle perdite originatesi in capo al Gruppo e utilizzate nell'abbattimento della base imponibile trasferita dalle controllate.

#### Fiscalità differita

Si rileva che a fronte di una base imponibile IRES, pari ad Euro 266.437, la Società non ha rilevato imposte correnti in quanto ha potuto beneficiare dell'utilizzo delle perdite riportabili dai precedenti esercizi.

Si rammenta in proposito che, nell'ambito dell'addizione di un principio generale di prudenza, la Società non ha provveduto all'iscrizione di crediti per imposte anticipate sulle perdite principalmente originate nei periodi di massima incertezza derivante dal diffondersi della pandemia da COVID-19.

Si rileva altresì che, al termine dell'esercizio, dopo l'abbattimento della base imponibile corrente, l'ammontare complessivo delle perdite riportabili dalla Società risulta essere pari ad Euro 1.542.433 e, conseguentemente, l'ammontare complessivo dei crediti per imposte anticipati potenzialmente iscrivibili ammonterebbe ad Euro 370.184.

### **In caso di opzione per il consolidato fiscale – società consolidante**

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 dicembre 2023.

	<b>Amministratori</b>	<b>Sindaci</b>
Compensi	36.000	42.000

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

Ai sensi dell'art. 2427 punto 16-bis si fornisce di seguito il dettaglio dei corrispettivi spettanti al revisore legale (alla società di revisione) DELOITTE & TOUCHE SPA per le prestazioni rese, distinte tra servizi di revisione legale e altri servizi.

	<b>Valore</b>
Revisione legale dei conti annuali	18.000
Revisione volontaria dei conti annuali alle società del gruppo	8.000

### **Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Al primi mesi del 2024 hanno confermato il trend già avviato nell'ultima parte del 2023, con la conferma del flusso di turismo internazionale sugli stessi livelli dello scorso anno, la tendenza a una riduzione media della durata dei soggiorni, e il consolidamento delle tariffe su livelli tariffari più elevati rispetto agli anni precedenti, che premiano soluzioni di pregio e servizi di gestione professionale, in grado di soddisfare le esigenze sempre più qualificate dei viaggiatori. Al tempo stesso sono state nettamente privilegiate le condizioni di prenotazione flessibili, più adatte a prenotazioni last minute che ormai costituiscono una parte significativa delle transazioni.

Secondo i dati diffusi da ENIT-Unioncamere già a febbraio risultava venduto il 40% delle camere disponibili nelle strutture ricettive italiane per tutto il primo trimestre (42,6% gennaio, 42,5% febbraio, 39,8% marzo, 41,7% aprile) e per la Pasqua. Nello stesso periodo sono attesi, inoltre, quasi 967mila arrivi aeroportuali, di cui l'11% dagli Usa, il 5% dalla Francia e il 4,5% da Spagna e Germania con la montagna e le città d'arte che risultano prime destinazioni vendute.

In questo contesto, CleanBnB ha registrato un nuovo record di presenze nei primi tre mesi dell'anno in tutte le località gestite, con 18.559 soggiorni (+37% rispetto ai 13.569 dello stesso periodo del 2023) e un volume di gross booking pari a Euro 6,34 milioni (+35% rispetto ai 4,69 milioni dello stesso periodo del 2023). Il rinnovato clima di fiducia nel comparto degli affitti brevi ha spinto anche l'ulteriore espansione del portafoglio gestito dalla Società, che a fine marzo ha superato le 2.600 unità in gestione diretta ed esclusiva, arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in dieci nuove zone non ancora coperte dal servizio CleanBnB.

### **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 1) del Codice Civile, si informa che la Società non ha utilizzato strumenti derivati nel corso dell'esercizio.

### **Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, 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 2023 costi di ricerca e sviluppo pari ad Euro 594.172, classificati nella voci del conto economico "B) Costi della produzione - 7) Per servizi" per Euro 149.572, "B) Costi della produzione - 14) Per oneri diversi di gestione" per Euro 91.008, "B) Costi della produzione - 9) per il personale" per Euro 195.517 e "B) Costi della produzione - 10) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali" per Euro 158.075.

Le spese sostenute per ricerca e sviluppo, pertanto, risultano essere superiori al 3% del maggior valore tra il valore della produzione (Euro 14.389.637) e i costi della produzione (Euro 14.136.929). 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.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

In un contesto di consolidata ripresa dei viaggi e dei soggiorni anche in bassa stagione la Società mantiene comunque uno stretto monitoraggio dell'emergenza epidemiologica da CoVid-19 e della crisi geopolitica in Ucraina e in Medio Oriente, non potendone prevedere l'evoluzione nei prossimi mesi. Il Gruppo si è comunque attivato seguendo le best practice di settore, rimodulando la propria offerta per venire incontro alle nuove logiche di mercato che premiano l'impostazione di tariffe flessibili e prediligono le prenotazioni last-minute, al fine di intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite.

Al tempo stesso la Società, d'intesa con le principali associazioni di categoria dei property manager nei quali svolge un ruolo attivo, segue con attenzione le possibilità di evoluzione normativa volte a regolamentare il settore degli affitti brevi su scala nazionale e territoriale. Pur non essendo in grado di prevedere tempi e modalità di tali interventi, allo stato attuale tuttavia si segnala che le proposte normative in discussione potrebbero avere un impatto moderato sulle attività della Società, che già opera nel rispetto delle più stringenti normative in materia su tutto il territorio nazionale.

La Società resta comunque particolarmente attenta all'evoluzione del mercato, e date le positive prospettive di evoluzione del settore di riferimento, proseguirà a investire nelle attività volte alla crescita organica del portafoglio gestito, e a seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo.

### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

#### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Signor Socio,

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 d'esercizio al 31 dicembre 2023, così come presentato, proponendovi di riportare a nuovo l'utile di esercizio, pari ad euro 253.058, dopo aver destinato a riserva legale l'importo di euro 12.660.

## Dichiarazione di conformità del bilancio

MILANO, 28 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

ZORGNO FRANCESCO

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

# **CLEANBNB S.P.A.**

Via Giuseppe Frua 20 20146 Milano Mi

## **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO 2023**

Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023 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 EGM.

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'Assemblee 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.

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 del Codice Civile.

Il Collegio non ha effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Il Collegio non ha ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies 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 2023, 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 12 aprile 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 un utile di euro 253.078 (separato) e utile di euro 266.074 (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 361.526 (euro 391.989 nell'esercizio precedente) ; nel corso dell'esercizio sono stati contabilizzati incrementi per euro 165.942.
- i costi di impianto e ampliamento con un saldo netto di bilancio di euro 273.497 (euro 477.805nell'esercizio precedente) ; nel corso dell'esercizio sono stati contabilizzati incrementi per euro 2.000.

## **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 2023 formulata dal Consiglio di Amministrazione e della relativa proposta sulle modalità di destinazione dell'utile di esercizio.

12 aprile 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 2023, 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 2023, 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 Società al 31 dicembre 2023, 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 2023 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 2023 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, 12 aprile 2024