

The logo for CleanBnB, featuring the text "CleanBnB" in a white, cursive-style font on a red rectangular background.

*CleanBnB*

The title of the report, "Report di Sostenibilità 2023", written in a bold, black, sans-serif font.

**Report di Sostenibilità 2023**



# Disclaimer

Il presente documento ("Documento") è strettamente confidenziale ed è stato realizzato da CleanBnB S.p.A., anche sulla base di informazioni e dati finanziari forniti dai suoi azionisti nonché sulla base di informazioni e documenti pubblicamente disponibili, al fine di fornire ai destinatari dello stesso le informazioni relative a CleanBnB S.p.A. Il Documento non pretende di essere esaustivo e accettando la consegna/la visione dello stesso, il destinatario riconosce la propria responsabilità (i) nel condurre la propria attività di analisi e (ii) nella formazione di una propria opinione circa le entità menzionate nel documento.

Il presente Documento è stato predisposto unicamente per fini informativi e non costituisce proposta, sollecitazione o raccomandazione a operare alcun investimento, né dovrà essere interpretato in tal senso. In particolare, il Documento non costituisce un'offerta o un invito ad acquistare o sottoscrivere azioni emesse da CleanBnB S.p.A.. Qualora si dovesse procedere a una offerta o un invito ad acquistare o sottoscrivere azioni o altri strumenti finanziari emessi da CleanBnB S.p.A., le stesse verranno poste in essere in ottemperanza alla normativa applicabile. CleanBnB S.p.A. fornisce le informazioni contenute nel presente Documento su base strettamente confidenziale; ricevendo questo documento il destinatario si impegna con CleanBnB S.p.A. a mantenere strettamente riservati i contenuti del Documento e il Documento stesso.

Il contenuto del presente Documento è puramente informativo e la natura dei dati in esso contenuti è meramente provvisoria. Il Documento non rappresenta nella sua interezza né la Società né il progetto che la medesima intende realizzare e, dunque, potrebbero essere state omesse alcune informazioni ad essi inerenti. Pertanto, CleanBnB S.p.A. non fornisce alcuna garanzia circa la completezza, l'accuratezza e la correttezza delle informazioni, delle previsioni o dei pareri ivi espressi. CleanBnB S.p.A. e i suoi collaboratori, pertanto, non potranno essere ritenuti responsabili in alcun modo per qualsiasi conseguenza derivante, direttamente o indirettamente, dalla lettura, dall'elaborazione e/o dalla valutazione del presente Documento e/o da qualsiasi evento allo stesso riconducibile.

Il presente Documento non può essere riprodotto, presentato o fornito a terzi senza la previa autorizzazione scritta di CleanBnB S.p.A..

Benché l'elaborazione del Documento sia stata effettuata con cura e diligenza, CleanBnB S.p.A. non fornisce garanzia circa la completezza, accuratezza e correttezza delle informazioni, previsioni o pareri ivi espressi. Alcune parti del Documento contengono affermazioni con previsioni a lunga scadenza, che rappresentano stime soggette a rischi o incertezze e che, pertanto, potrebbero differire, anche sostanzialmente, dai risultati futuri.

Le informazioni contenute nel presente Documento possono essere soggette a modifiche senza la necessità che CleanBnB S.p.A. fornisca alcuna informativa in merito ai destinatari del presente Documento; inoltre, CleanBnB S.p.A. precisa che i rendimenti e i risultati relativi a dati passati non sono indicativi di risultati futuri.

Il presente Documento non può essere copiato, distribuito o riprodotto in tutto o in parte, né trasmesso a terzi senza il consenso scritto della Società.

# Lettera del Presidente

Gentili Signore e Signori,

La nuova edizione del Report di Sostenibilità, la quinta, rappresenta per CleanBnb una tappa importante nel percorso di crescita e responsabilità che la nostra Società porta avanti da anni, con l'obiettivo di generare valore per l'intera comunità.

In una annata che ha confermato il nostro ruolo di primo piano sul mercato della Hospitality, la sostenibilità si è confermata come un principio guida, parte integrante del nostro modo di essere e di operare.

Le iniziative illustrate nel Report testimoniano l'impegno concreto e quotidiano di tutta la nostra organizzazione nel promuovere un modello di gestione solido, trasparente, che guarda al futuro con fiducia e coerenza.

Intendiamo continuare a rappresentare un esempio virtuoso nel settore Hospitality come operatore di property management per affitti brevi e case vacanza in Italia, contribuendo in modo credibile alla costruzione di un modello di sviluppo sostenibile, responsabile e duraturo.

Buona lettura!

*Francesco Zorgno*  
*Presidente CleanBnB S.p.A.*



# Indice degli argomenti

<b>ARGOMENTO</b>	<b>PAGINA</b>
Company Overview	8
Il nostro business model	18
Governance e organizzazione	25
La sostenibilità del nostro business	31
Stakeholder	35
Responsabilità economica	47
Responsabilità ambientale	51
Obiettivi futuri	53

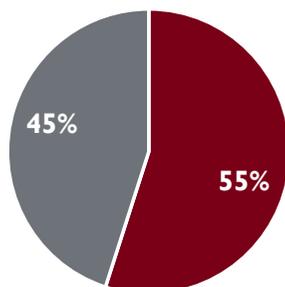
# Tra immobiliare e turismo

CleanBnB è attiva nel settore **Hospitality** come operatore di **property management** per affitti brevi e case vacanza in Italia.

## Il mercato italiano delle seconde case<sup>1</sup>

**14,6 mln**  
Seconde case in Italia

**6,5 mln**  
Case disponibili sul mercato



**8,1 mln**  
Case affittate o non disponibili

## Il mercato italiano degli affitti brevi

**€ 3,1 mld**

Valore del transato online del settore extralberghiero<sup>3</sup>

**650 mila**

Locazioni brevi nel 2021<sup>4</sup>

**6,3 mln**  
di case sfitte<sup>1</sup>

**550 mila**  
case adibite a vacation retail<sup>1</sup>

**200 mila<sup>2</sup>**  
seconde case in gestione ad agenzie

<sup>1</sup> Elaborazione dati ISTAT, 2019.

<sup>2</sup> Il Sole 24 Ore, 2021.

<sup>3</sup> Osservatorio Digitale Politecnico di Milano, 2021.

<sup>4</sup> Scenari immobiliari, stime 2021.



# Guida alla lettura

Questo Report di Sostenibilità, relativo all'anno 2023, costituisce la quinta edizione del rendiconto che CleanBnB rivolge ai propri Stakeholder, cimentandosi in un dialogo ispirato a specifici principi e criteri di rendicontazione, che consentono di offrire a tutti i destinatari del documento una chiara rappresentazione del valore economico, sociale e ambientale generato dalla nostra realtà imprenditoriale.

Il lavoro di rendicontazione è stato realizzato grazie all'impegno del gruppo di lavoro, che ha garantito la continuità del processo e il migliore utilizzo possibile della base informativa.

È stato in tal modo possibile impostare il percorso calibrando il grado di conformità di questo documento rispetto alle linee guida di rendicontazione sociale più accreditate e diffuse a livello nazionale e internazionale, ovvero le linee guida del GBS (Gruppo di Studio per il Bilancio Sociale) e del GRI (Global Reporting Initiative) cui ci siamo anche in questa edizione ispirati.

La grande attenzione della parte dedicata ai valori e all'identità aziendale ha trovato realizzazione soprattutto in un attento approfondimento della mappa degli Stakeholder, che è stata qualificata evidenziando in modo chiaro e puntuale le aspettative delle diverse categorie di interlocutori e gli impegni assunti nei loro confronti.

Il documento si chiude, infine, con l'indicazione degli obiettivi di miglioramento che CleanBnB si propone di perseguire sia sul piano operativo, sia sul fronte della rendicontazione sociale, assumendo impegni il cui rispetto potrà essere verificato dagli Stakeholder nelle prossime edizioni del Report di Sostenibilità.

Buona lettura!

# Intervista al Presidente

**Francesco Zorgno, siete arrivati alla quinta edizione del vostro Report di Sostenibilità: un traguardo importante.**

*Sì, decisamente. Il business è fondamentale, ma non può essere disconnesso dal territorio, dalle persone e dagli stakeholder. Fare impresa oggi significa anche saper restituire valore alla comunità e all'ambiente in cui operiamo. È questa la visione che ci guida.*

**Cosa vi ha spinto a pubblicare il vostro quinto Report?**

*È un traguardo che ci emoziona. Nel 2019 abbiamo sentito che era il momento giusto per intraprendere un percorso strutturato di responsabilità sociale d'impresa. Da allora, abbiamo lavorato con impegno e coerenza, e questo quinto Report – realizzato ancora una volta in collaborazione con Federico Barcherini, esperto di rendicontazione ESG, che ringrazio – continua a raccontare come CleanBnB abbia ormai profondamente integrato la sostenibilità nel proprio modello di business.*

**Quali sono le aree principali su cui si concentra il Report di Sostenibilità 2023?**

*Oggi, attraverso il quinto Report di Sostenibilità, raccontiamo un impegno che si è evoluto in una strategia solida, radicata nei nostri valori e pienamente integrata nei processi aziendali. Un percorso reso possibile anche grazie a una governance sempre più strutturata e trasparente, che ci ha permesso di tracciare una direzione chiara, fatta di impegni concreti e progettualità..*





*CleanBnB*

## ***Company Overview***

# CleanBnB at a glance

CleanBnb è una **start-up innovativa** che offre servizi di **property management** per conto degli Host proprietari e di **hospitality** a 360° per i Guest, tramite una piattaforma integrata con i maggiori canali online specializzati.

## I SERVIZI

I **servizi** per i **Guest** sono:

- Reservation;
- Accoglienza ospiti, servizi concierge e check out.

I **servizi** per gli **Host** sono:

- Revenue Management;
- Servizi di pulizia e gestione biancheria, manutenzione e ispezioni;
- Gestione pratiche burocratiche e assicurazioni.



# CleanBnB at a glance

CleanBnB è una **start-up innovativa** che offre servizi di **property management** per conto degli Host proprietari e di **hospitality** a 360° per i Guest, tramite una piattaforma integrata con i maggiori canali online specializzati.

## IL SETTORE

CleanBnB è attiva nel settore **Hospitality** come operatore di **property management** per affitti brevi e case vacanza in Italia.

I clienti di CleanBnB sono gli **Host proprietari** degli immobili. Ad oggi sono quasi 1.600 gli immobili in portafoglio, di cui il 90% sono proprietari privati.

Con oltre 60 località servite, CleanBnB è di gran lunga **il più diffuso operatore** degli affitti brevi in Italia.



# CleanBnB at a glance

CleanBnb è una **start-up innovativa** che offre servizi di **property management** per conto degli Host proprietari e di **hospitality** a 360° per i Guest, tramite una piattaforma integrata con i maggiori canali online specializzati.

## LA STRATEGIA

Ampliamento numero di immobili in gestione con **capillare diffusione sul territorio italiano**, puntando su strutture a elevata redditività e alti tassi di occupazione.

Incremento del livello di **professionalità delle risorse umane**: revenue management / property management (servizio centralizzato) e a livello locale risorse commerciali e di gestione operativa.

Sviluppo di progetti di **aggregazione** con altri operatori del settore.

**Integrazione dell'offerta** sui soggiorni di lungo periodo e sulle compravendite.



# La nostra storia

CleanBnB è stata fondata da **Tatiana Skachko**, laurea in lingue, esperienza decennale nei servizi di hospitality e grande passione per la tecnologia e l'innovazione nel curriculum, e da **Francesco Zorgno**, ingegnere gestionale con esperienza in ruoli manageriali nel settore cleantech, in quello dell'asset e del facility management, e fondatore di Seed (incubatore di startup early stage ad alto valore innovativo).

È il **2015**, l'anno dell'Expo a Milano e del boom di Airbnb, quando CleanBnB vede la luce come progetto incubato all'interno dell'incubatore friulano Seed. A **gennaio 2016** si costituisce come startup innovativa a Milano. Ed è proprio qui, nella capitale italiana dell'innovazione e del fintech, che la startup inizia a muovere i suoi primi passi e a testare la sua attività, supportata da un team di business angels.

Già da subito appare evidente il suo grande potenziale: il mercato di CleanBnB coincide con quello delle piattaforme che operano nel settore degli affitti brevi, un mercato molto ampio e in crescita. A **febbraio 2016** parte il primo aumento di capitale, seguito dalla prima campagna di equity crowdfunding sulla piattaforma CrowdFundMe, che apre a 100 nuovi soci e alle città di Roma e Firenze.

La raccolta è un successo: nonostante la sua giovanissima età, CleanBnB attira investitori entusiasti da tutta Italia e chiude con più di **126.700€ di capitale raccolto** a fronte di un target prefissato pari a 50.000€.

Dal round lanciato su CrowdFundMe in poi la strada è spianata: CleanBnB diventa capillare in tutta Italia e si susseguono **altri due aumenti di capitale**, da Boost Heroes e da BackToWork, che permettono di far salire la valuation della società da 400mila euro a 4 milioni.

Così nel **2018** CleanBnB torna al crowdfunding, e sceglie di nuovo CrowdFundMe per attirare investitori. Con il secondo round la società punta a consolidare l'assetto organizzativo, dal team all'erogazione dei servizi, e a consolidare la sua leadership in tutta Italia ma non solo: la vocazione internazionale spinge a voler replicare il modello vincente anche nei mercati esteri più affini. Anche stavolta la campagna si dimostra un successo: la startup attrae **200 nuovi soci** in sole 3 settimane e chiude il round 2 a marzo 2018 con 500.000 euro raccolti, mettendo a segno un 500% sul target iniziale di 100.000 euro.

# La quotazione in borsa

Ad **aprile 2018** CleanBnB si trasforma in società per azioni per approcciare le sfide del mercato in modo ancora più strutturato. I capitali raccolti finora hanno permesso alla società di investire e implementare costantemente la piattaforma, oggi attiva in 40 città italiane e primo operatore per diffusione nazionale.

## Obiettivo: Piazza Affari

Il segreto del suo successo si può trovare nella formula “full service” di CleanBnB che funziona da anni e nell’arduo lavoro del team, premiati dal mercato e dagli investitori che hanno scelto di sostenere il progetto. “Se siamo arrivati fin qui, ha detto Zorgno, “è perché abbiamo dato il massimo, ma sento il dovere di ringraziare anche tutti gli investitori che hanno creduto in noi fin dal primo momento”.

Con il percorso di quotazione in Borsa, l’obiettivo, ha spiegato il co-founder, “è quello di raddoppiare il numero di località coperte, aumentare la presenza strutturale sulle varie città, aprire all’estero e garantire un servizio sempre più completo e sempre più professionale”.

## CleanBnB S.p.A. si è quotata in Borsa su Aim Italia il 24 Luglio 2019.

CleanBnB S.p.A. ha concluso con successo il processo di quotazione e comunica che, in data 22 luglio 2019, Borsa Italiana S.p.A. ha emesso l’Avviso relativo all’ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie e dei warrant “CleanBnB 2019–2022” sul mercato AIM Italia e che, a partire dalla mattina del **24 luglio 2019** è possibile acquistare azioni di CleanBnB S.p.A. attraverso tutti gli intermediari finanziari che operano su AIM Italia di Borsa Italiana.

Il prezzo di offerta delle azioni è stato fissato in Euro 2,00 per azione, che corrisponde a una capitalizzazione della società al momento dell’ammissione pari a circa Euro 14 milioni.

# IPO su AIM Italia

## AUMENTO DI CAPITALE

<b>Emittente</b>	CleanBnB S.p.A.
<b>Tipologia</b>	OPS
<b>Struttura Operazione</b>	Aumento di capitale con collocamento privato in esenzione ai sensi dell'art.100 D. Lgs. 24/02/1998 n. 58 (TUF)
<b>Mercato di Quotazione</b>	Milano – Mercato AIM Italia 
<b>Flottante</b>	26,42%
<b>Warrant</b>	Assegnazione di 1 warrant per ogni 2 azioni a tutti gli azionisti. Ogni 1 warrant dà il diritto di conversione in 1 azione. 2 periodi di esercizio residui (maggio 2021/2022).
<b>Lock Up</b>	Esauriti
<b>Raccolta Effettiva</b>	€ 3,92 milioni (1.959.566 azioni ordinarie)

## TEMPISTICA

<b>Primo giorno di negoziazione</b>	24.07.2019
-------------------------------------	------------

## TEAM

<b>Nomad e Global Coordinator</b>	
<b>Advisor Finanziario</b>	
<b>Advisor Legale</b>	
<b>Advisor Fiscale e Societario</b>	
<b>Advisor Tributario</b>	
<b>Società di Revisione</b>	

# Una storia di successo

2015

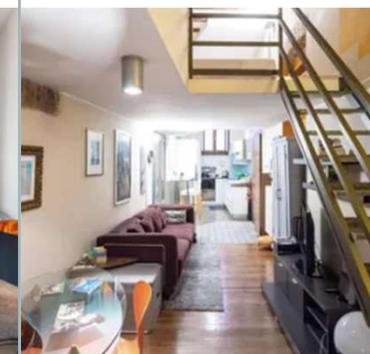
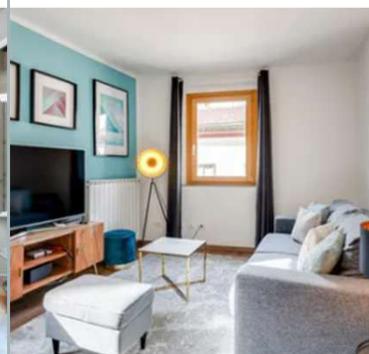
2016

2017

2018

2019

2021



- **Incubazione** progetto CleanBnB in **Seed Money**
- Primi **test** su appartamenti a Milano

- Costituzione di **CleanBnB S.r.l.**
- Aumento di capitale riservato ai **Business Angel** dell'incubatore
- 1° round di **Equity Crowdfunding** su **CrowdFundMe**
- Sviluppo delle attività a **Milano**. Avvio delle attività a **Venezia, Firenze e Roma**

- Aumento di capitale riservato: Round tranches I con **BacktoWork24** e tranches II con **Boost Heroes S.p.A.**
- Diffusione in oltre **30 località italiane** e sviluppo **modello stagionale** nelle aree turistiche

- Secondo round di **Equity Crowdfunding** su **CrowdFundMe**
- **Campagna di sviluppo** sul territorio nazionale: CleanBnB diviene il più diffuso operatore del settore in Italia

- **IPO su AIM Italia** (ora Euronext Growth Milan) per il percorso di crescita
- Trasformazione in S.p.A. e riorganizzazione dell'assetto organizzativo interno
- La compagine di oltre 500 soci fa di CleanBnB il primo operatore quotato del settore ad azionariato diffuso

- **Aumento di capitale** offerto in opzione ai soci: per il rilancio del piano di sviluppo post Covid-19
- Prime operazioni di aggregazione e acquisizione di altri operatori
- CleanBnB consolida la posizione di **più grande property manager italiano**

## Frammentazione

- Il settore degli affitti brevi in Italia è estremamente variegato e composto da:
  - ✓ centinaia di migliaia di **host proprietari** di singoli appartamenti
  - ✓ centinaia di **gestori di immobili** in locazione breve che con modalità diverse e in contesti diversi, si occupano di un numero variabile di appartamenti
- Molte di queste realtà sono nate quasi per caso in tutta Italia, crescendo sulla scia del boom del turismo in appartamento e delle case vacanza, in assenza di una vera strategia di sviluppo, spesso facendo leva solo sul proprio genio individuale e imparando strada facendo
- Poche si sono dotate di competenze specifiche e strumenti adeguati a una realtà aziendale efficiente

## Criticità

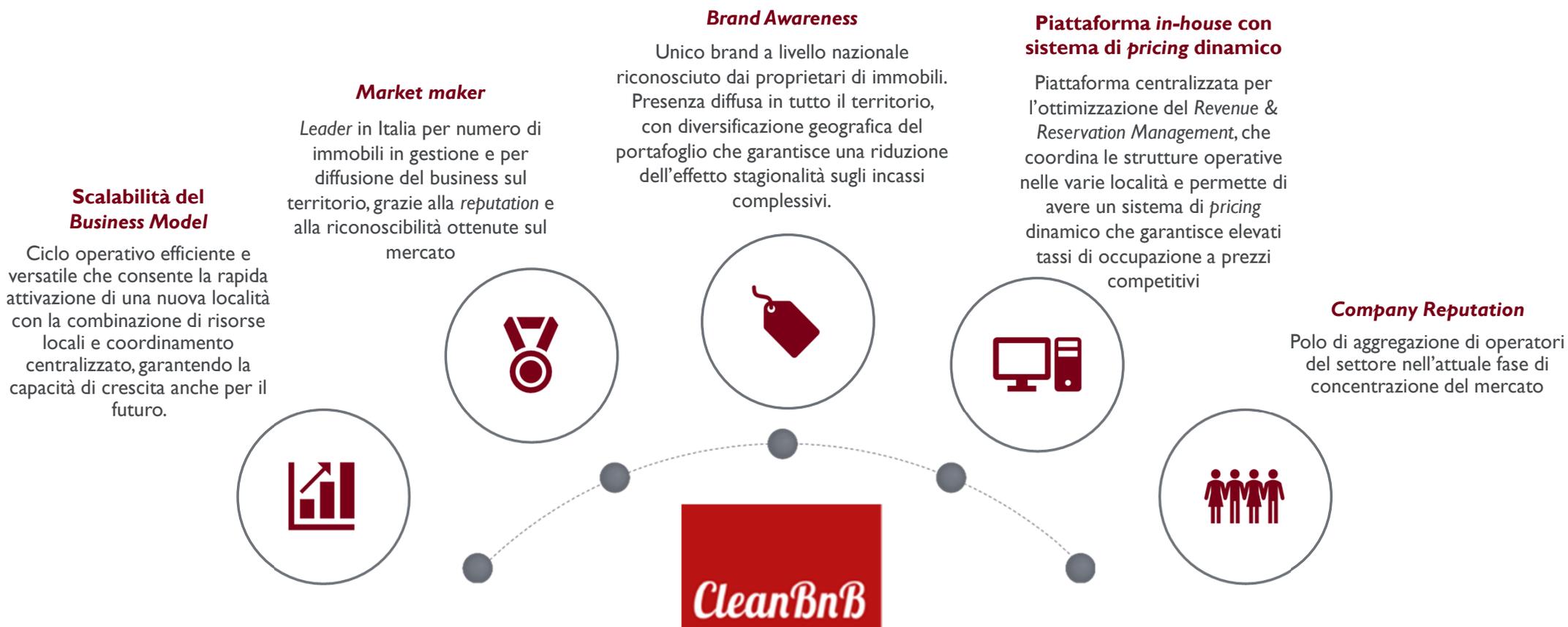
- ✓ Bassa marginalità
- ✓ Estrema frammentazione dell'offerta
- ✓ Elevatissima competizione
- ✓ Forti economie di scala per la crescita
- ✓ Assenza di barriere all'ingresso

*Portano il mercato verso una maggiore concentrazione che può assicurare qualità, efficienza e professionalità.*



## ***Il nostro business model***

# Key Success Factors



# Strategia

## Come funziona

### Pacchetto Base

- *Massima Visibilità:* selezioniamo i canali online dedicati agli affitti brevi più adatti al tuo appartamento e lo posizioniamo tra i primi posti. Realizziamo e carichiamo gli annunci, in versione multilingue, completi di ampie descrizioni e foto professionali.
- *Prenotazioni e Assistenza:* gestiamo tutte le richieste degli ospiti interessati a confermare le prenotazioni. Operiamo contemporaneamente su più canali online sincronizzando i calendari in modo da non perdere neanche una richiesta.
- *Gestione Pagamenti* mai più preoccupazioni! L'ospite paga prima del soggiorno e noi ci occupiamo di verificare che gli incassi siano avvenuti correttamente. Mensilmente ti bonifichiamo l'incasso, al netto delle nostre competenze, e rendicontiamo i soggiorni del tuo appartamento.

### Pacchetto Full

Tutti i servizi del Pacchetto BASE, e inoltre:

- *Accoglienza:* riceviamo l'ospite nel tuo appartamento pulito e profumato, illustriamo con chiarezza tutti gli aspetti funzionali dell'immobile, raccontiamo, sempre con il sorriso, le bellezze dei luoghi della tua città e consegniamo le chiavi. E lo assistiamo per ogni necessità durante il soggiorno
- *Pulizie e Biancheria:* a fine soggiorno, ci occupiamo di pulire accuratamente l'appartamento e di effettuare il cambio ed il lavaggio della biancheria, osservando i più alti standard professionali.
- *Check-out e Ispezione:* salutiamo l'ospite alla partenza, recuperiamo le chiavi e verificiamo che tutto sia in ordine, e ci prepariamo per accogliere il prossimo ospite.

# Strategia

## Strategia di sviluppo

CleanBnB ha intercettato il trend Airbnb in piena espansione a livello globale ed in Italia. **CleanBnB offre un servizio completo pensato esclusivamente per la gestione degli affitti brevi su Airbnb, Booking.com e sulle altre principali piattaforme.**

L'obiettivo di breve termine di CleanBnB è quello di gestire almeno 2.000 appartamenti in Italia nell'arco di 24-36 mesi, estendendo quello che era il nostro obiettivo a 5 anni espresso nella prima campagna di equity crowdfunding, con una copertura capillare del territorio sia sulle città attive 12 mesi all'anno, sia sulle piazze turistiche stagionali.

Dopo l'Italia, lo scopo è quello di guardare alle piazze internazionali più affini alla nostra, replicando la nostra esperienza ed espandendo ulteriormente le nostre attività. Puntiamo anzitutto a quei mercati che hanno caratteristiche di ricettività e dinamiche immobiliari maggiormente in linea con il nostro modello organizzativo, e che riconoscano nel marchio CleanBnB un valore indispensabile. Per questo motivo, CleanBnB sta avviando partnership strategiche con alcuni tra i più importanti attori del mondo dell'ospitalità alberghiera e della ricettività in appartamento, a partire dall'area europea.

# Il business model

- I clienti di CleanBnB sono i **proprietari di appartamenti (Host)** a cui la Società offre un pacchetto composto dai seguenti servizi:



- CleanBnB non possiede alcun immobile di proprietà, ma gestisce gli appartamenti per conto degli Host e incassa direttamente i corrispettivi delle prenotazioni.
- All'Host viene corrisposto alla fine del mese successivo **l'importo derivante dalla locazione**, al netto delle fee CleanBnB Service Fee e (se previsto) delle tasse.

- Nel 2023 il portfolio di immobili in gestione è costituito da quasi **1.600 appartamenti** in **60 località differenti**.



# I nostri servizi

CleanBnB è PMI innovativa che offre servizi di **property management** per conto degli Host proprietari e di **hospitality** per i Guest, tramite una piattaforma integrata con i maggiori canali online specializzati.

## Servizi per i Guest



Reservation & Revenue Management



Guest management, accoglienza e assistenza

## Servizi per gli Host



Gestione incassi e rendicontazione



Property Management: gestione pulizie, biancheria e manutenzioni



Gestione pratiche burocratiche e assicurazioni

CleanBnB



# Le nostre performance

Il 2023 ha fatto registrare **performance superiori alle aspettative**, grazie a una decisa **ripresa dei flussi turistici** anche dall'estero.

**2.115**

**Appartamenti gestiti** in esclusiva in **70+ località** italiane al 30 giugno 2023 con la formula completa del **Pacchetto Full CleanBnB**

**SIAMO IL PIU' GRANDE E PIU' DIFFUSO PROPERTY MANAGER ITALIANO**

**41.025**

**Soggiorni gestiti** nei primi sei mesi 2023 (+ 54% vs stesso periodo 2022)

**16,8 mln**

Volume di **Gross Booking**, ovvero incassi da soggiorni gestiti nei primi 6 mesi del 2022 (+65% rispetto allo stesso periodo del 2021)

CleanBnB





## ***Governance e organizzazione***

# Principali dati amministrativi

## **Assetto proprietario**

CleanBnB è una Società per Azioni (S.p.A.) costituita il 21/01/2016 e iscritta nella sezione ordinaria del registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi dal 02/02/2016 (iscritta nell'apposita sezione speciale in qualità di PMI INNOVATIVA).

## **Classificazione ATECORI 2017**

Codice 62.01 – *Produzione di software non connesso all'edizione ulteriori specifiche: progettazione della struttura e dei contenuti e/o la compilazione dei codici*

## **Codice fiscale e partita Iva**

09365370965

## **Numero REA-Milano**

MI-2085782

## **Investor relator**

Francesco Zorgno

Tel: 342 865 8065

Email: [equity@cleanbnb.it](mailto:equity@cleanbnb.it)

# Struttura societaria

## La compagine sociale

Il capitale sociale di CleanBnb S.p.a. è rappresentato da n. 8.623.862 azioni così suddivise:

- Quota composta da 2.525.603 azioni ordinarie, pari al 29,28% del totale detenuta da GUESTHOST S.r.l.
- Quota composta da 6.098.259 azioni ordinarie, pari al 70,72% del totale detenuta dal MERCATO AIM – FLOTTANTE.

La società ha circa 300 Soci per effetto della raccolta del capitale di rischio mediante il ricorso a diversi round di crowdfunding. Nel capitale della società sono presenti, oltre ai soci fondatori, società di investimento, società di private equity e business angels.

## Società partecipate

- CLEANBNB ROMA S.r.l. – Partecipazione pari al 100%.
- CLEANBNB REAL ESTATE S.r.l. – Partecipazione pari al 100%.

**CleanBnB è società quotata su AIM Italia di Borsa Italiana.**



# Soci fondatori



## **Tatiana Skachko**

Laureata in lingue, mi occupo da 10 anni di servizi di hospitality e ho collaborato presso importanti aziende del settore a livello internazionale.

Durante il mio percorso professionale ho avuto modo di occuparmi anche del lato commerciale delle attività che seguivo, gestendo personalmente i clienti ed organizzando i servizi. Appassionata di nuove tecnologie, ho abbracciato con entusiasmo fin dall'inizio il progetto CleanBnB con l'obiettivo di offrire servizi di hospitality innovativi e adeguati ai tempi moderni.



## **Francesco Zorgno**

Laureato in ingegneria gestionale e in economia aziendale, ho perfezionato gli studi in SDA Bocconi. Dopo le esperienze come sales e project development manager, ho esordito nel settore cleantech nel 2003, operando per alcune tra le primarie realtà attive nei mercati internazionali. Negli ultimi dieci anni sono stato a capo di aziende leader in Italia e all'estero nel settore dell'asset & facility management, affiancando il ruolo manageriale all'avvio di iniziative imprenditoriali. Pioniere nello sviluppo di piattaforme di online networking fin dagli albori dei social media, sono stato membro delle principali associazioni di business angels in Italia e nel 2013 ho fondato Seed, veicolo di investimento e incubazione di startup early-stage.

# Consiglio di amministrazione

**Presidente del Consiglio di Amministrazione** – ZORGNO FRANCESCO Amministratore Delegato  
(Rappresentante dell'impresa)

**Consigliera** – SKACHKO TATIANA

**Consigliere** – ALEMANNI CLAUDIO

**Consigliere** – CALABRETTA ENRICO

**Consigliere** – DELL'ACQUA ALBERTO

Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti, successivamente integrato con delibera dell'assemblea assunta in data, e resterà in carica fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2024.



## Corporate Governance:

- ⌚ Voto di lista al 10%
- ⌚ Consigliere Indipendente
- ⌚ Quota rosa
- ⌚ Investor Relations

# Sindaci, membri organi di controllo

**Presidente del Collegio Sindacale** – GINEVRA EDOARDO

**Sindaco** – VENTURINI GIORGIO

**Sindaco** – ALFANO OTTAVIA

**Società di Revisione** – DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

Il Collegio Sindacale è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti 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, per gli esercizi che chiuderanno dal 31/12/2022 al 31/12/2024.



***La sostenibilità del  
nostro business***

# Sostenibilità

- Inevitabilmente, questo mercato, ha nella sua natura forti elementi di **sostenibilità ambientale e sociale**:
  - ✓ Riqualficazione e recupero di immobili inutilizzati o abbandonati
  - ✓ Creazione di nuove opportunità di lavoro e di reddito integrativo
  - ✓ Valorizzazione di borghi e di quartieri prima non interessati da flussi turistici
- Dal punto di vista della gestione operativa e della sostenibilità economica, l'inefficienza dei processi, i margini esigui, a volte l'improvvisazione, hanno messo in difficoltà i gestori di fronte a una domanda sempre più esigente e un'offerta crescente e poi allo stop della pandemia, trasformando lo scenario competitivo.

Nel 2021 CleanBnB ha redatto il proprio primo **report di sostenibilità**.

## E

- La società è particolarmente attenta alla **sostenibilità ambientale**.
- Sono state attivate diverse iniziative finalizzate al **risparmio energetico**.
- È stato redatto un **documento interno** contenente le principali **guidelines** dei comportamenti in **ecosostenibilità e sicurezza**.
- La società si occupa dell'ordinato **smaltimento dei rifiuti** nel pieno rispetto delle previsioni di legge e alla **sensibilizzazione** dei collaboratori ad adottare buone pratiche di **raccolta e riciclo**.
- CleanBnB adotta un modello di **turismo sostenibile**, promuovendo la scoperta di destinazioni di nicchia e *eco-friendly* e il graduale abbandono del fenomeno dell'*overtourism*.

## S

- La gestione di CleanBnB è improntata a salvaguardare l'igiene e la sanità degli immobili secondo i massimi standard di settore.
- CleanBnB opera in ottemperanza della **Legge n. 68/1999** in materia di inserimento lavorativo di portatori di disabilità.
- CleanBnB adotta iniziative a favore della **parità di genere** nell'accesso al lavoro, alla formazione, alla progressione in carriera, alla remunerazione e alla conciliazione dei tempi di famiglia, vita e lavoro.
- CleanBnB si è dotata di **politiche aziendali** in materia di assunzione, gestione, remunerazione, incentivazione, formazione e valorizzazione del personale.
- La società ha adottato **politiche di condotta** per contrastare il fenomeno delle molestie morali e psico-fisiche sul luogo di lavoro.
- CleanBnB provvede a mantenere un ambiente di lavoro **sicuro e igienico**, favorendo la massima tutela della salute e della sicurezza sul posto di lavoro.

## G

- Il Consiglio di Amministrazione della società rispetta le **best practice** in tema di *corporate governance*:
  - ✓ Quota di genere;
  - ✓ Amministratore indipendente;
  - ✓ Voto di lista al 10%;
  - ✓ *Investor Relations*.
- Il management della società si impegna a comunicare in modo costante e trasparente con i soci, promuovendone il coinvolgimento nel business.

# Profilo etico

I **principi etici** che hanno guidato e che guidano tutt'ora la nostra attività, derivano naturalmente dalla gestione dell'intera organizzazione con valori fortemente sentiti dal top management, dagli azionisti e trasmessi a tutto lo staff.

## **Lealtà**

l'azienda adotta un comportamento di correttezza e onestà, mantenendo gli impegni assunti nei rapporti con i fornitori, clienti e competitor.

## **Trasparenza**

CleanBnB agisce in modo trasparente verso il pubblico e i clienti, in particolare attraverso il suo approccio orientato al business trasparente, che anima anche la stesura di questo Report.

## **Coerenza**

CleanBnB si impegna costantemente nella creazione e nel miglioramento dei propri servizi e i valori e i principi alla base della sostenibilità del business permeano tutta l'organizzazione.

## **Determinazione**

In pochi anni CleanBnB ha rivoluzionato il mondo degli affitti brevi e questo è risultato della determinazione del management, dei fondatori e di chi crede e ha creduto nella possibilità di cambiare parte di questo business attraverso un nuovo modo di concepirne i dettagli.

## **Passione**

E' chiaro come la passione sia il motore di questa società, passione e costanza verso il servizio, passione e caparbieta verso la soddisfazione del cliente, passione e attenzione verso i propri collaboratori, passione e determinazione nel raggiungere i risultati.

The word "Stakeholder" in a bold, dark red, serif font, positioned over a faded, semi-transparent image of a cityscape.

# Le relazioni con i nostri Stakeholder

Instaurare e mantenere **relazioni stabili e durature** con i propri Stakeholder è la filosofia che guida le scelte strategiche del top management di CLeanBnB.

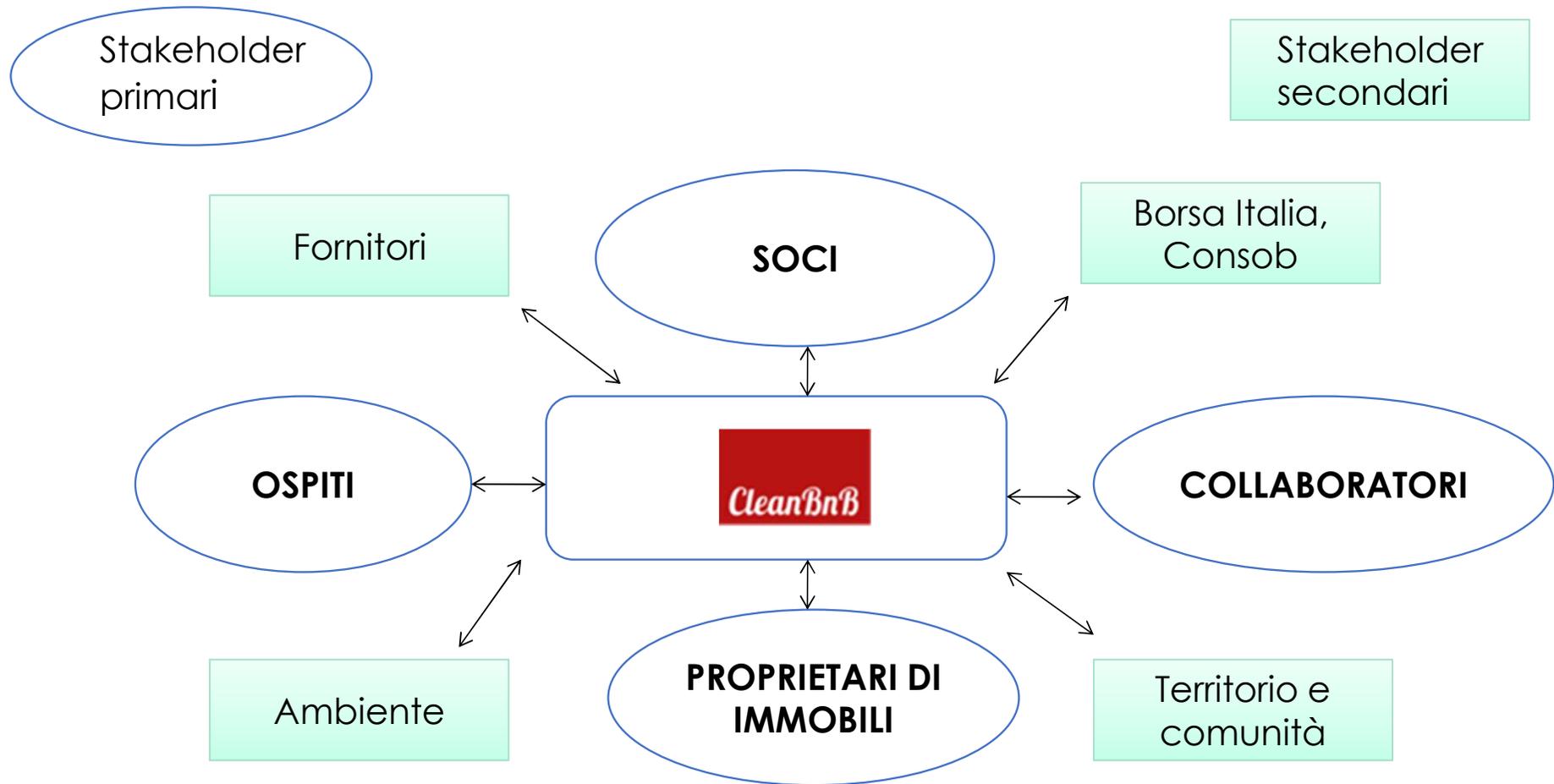
Le visite clienti, i social network, gli audit di terza parte, i rapporti after sales e ogni momento di confronto costituiscono opportunità per ricevere **preziosi feed-back** dagli Stakeholder.

Comprendere le esigenze e le aspettative dei diversi Stakeholder aziendali è un aspetto che riveste primaria importanza per un sistema di governance aziendale incentrato sulla responsabilità sociale d'impresa e richiede la capacità di integrare nella propria strategia aziendale, fondata sulla creazione del valore, i temi della sostenibilità.

**STAKEHOLDER** = *«Tutti i soggetti che possono influenzare oppure che sono influenzati dall'impresa».*  
(Stanford University – Research Institute)

Di seguito si rappresentano per i principali Stakeholder di CleanBnB gli aspetti rilevanti con le rispettive iniziative poste in essere dall'azienda per sviluppare nel tempo il dialogo e le corrette relazioni.

# Mappa degli Stakeholder di CleanBnB



# Soci



Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
Manteniamo un contatto costante con i nostri oltre 500 soci e promuoviamo, per quanto possibile, la loro partecipazione e il loro coinvolgimento nella vita della Società	<ul style="list-style-type: none"><li>• Contatto ricco e costante</li><li>• Informative frequenti e dettagliate</li><li>• Piano di comunicazione della sostenibilità</li><li>• Rivalutazione del capitale sociale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Modello partecipativo e democratico</li><li>• Risultati economici e finanziari</li><li>• Valorizzazione delle risorse umane</li><li>• Qualità della governance e gestione dei rischi</li></ul>

# Proprietari di immobili



Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
<p>L'ospitalità, oggi, non si inventa ma si pianifica. Per questo, le case vacanza gestite in maniera professionale riscuotono migliori recensioni e dunque più successo.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Supportiamo l'host in ogni fase della gestione, garantendo guadagni più elevati</li><li>• Siamo capaci di individuare i punti di forza della casa vacanza per darle una migliore visibilità</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Consulenza legale</li><li>• Consulenza fiscale</li><li>• Pianificazione dell'ospitalità</li><li>• Garanzia di guadagni più elevati</li><li>• Migliore visibilità della casa vacanza</li></ul>

# Collaboratori



## Obiettivo

Gli oltre 30 lavoratori sono la nostra risorsa più importante

## Il nostro impegno

- Iniziative di recruiting, formazione, sviluppo di talenti
- Percorsi di carriera e sistemi premianti
- Valorizzazione delle risorse

## Principali temi materiali

- Garantire buona occupazione
- Formazione dei lavoratori
- Salute e sicurezza sul lavoro
- Welfare aziendale
- Valorizzazione delle risorse umane

# Statistiche e informazioni sui collaboratori

Distribuzione dipendenti	Distribuzione per qualifica
<b>DIRIGENTI</b>	<b>1</b>
<b>IMPIEGATI</b>	<b>32</b>

# 33

## collaboratori

Distribuzione dipendenti	Distribuzione per contratto
<b>TEMPO DETERMINATO</b>	<b>7%</b>
<b>TEMPO INDETERMINATO</b>	<b>93%</b>

Dati tratti dal Bilancio consolidato di gruppo al 31/12/2023.

# Statistiche e informazioni sui collaboratori

Distribuzione dipendenti	Distribuzione per qualifica
APPRENDISTA	0%
IMPIEGATO	97%
DIRIGENTE	3%

# 33

## collaboratori

Dati tratti dal Bilancio consolidato di gruppo al 31/12/2023.

# Ospiti



Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
<p>CleanBnB si impegna a offrire agli Ospiti degli immobili un servizio ad elevato valore aggiunto</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accoglienza degli ospiti presso l'immobile, descrizione di tutti gli aspetti funzionali e consegna delle chiavi</li><li>• Assistenza h24 dell'ospite per tutta la durata del soggiorno</li><li>• Check-out alla fine del soggiorno e verifica dell'immobile</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accoglienza ospite</li><li>• Assistenza in tempo reale</li><li>• Pulizia accurata dell'immobile ad ogni check-out e pulizie profonde periodiche</li><li>• Servizio completo di gestione della biancheria ad ogni check-out</li><li>• Fornitura dei kit di benvenuto</li></ul>

# Borsa Italia e Consob



Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
Collaborare in maniera costruttiva con gli Enti preposti al controllo	<ul style="list-style-type: none"><li>• Trasparenza</li><li>• Rispetto delle leggi</li><li>• Comunicazioni periodiche sull'andamento societario</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Accesso alle informazioni richieste</li><li>• Procedure per la gestione delle relazioni</li><li>• Rispetto degli impegni</li><li>• Produzione documenti richiesti</li></ul>

# Fornitori



<b>Obiettivo</b>	<b>Il nostro impegno</b>	<b>Principali temi materiali</b>
Correttezza, trasparenza ed equità: questi i principi che regolano i rapporti con i fornitori di CleanBnB	<ul style="list-style-type: none"><li>• Albo Fornitori: per fornire un rigoroso censimento delle relazioni con imprese e consulenti esterni</li><li>• Archivio dati per la corretta individuazione e la trasparente selezione</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Regole di condotta coerenti con le indicazioni del C.d.a.</li><li>• Professionalità</li><li>• Riservatezza</li><li>• Rispetto dei tempi di consegna</li><li>• Qualità del prezzo</li></ul>

# Territorio e comunità



Obiettivo	Il nostro impegno	Principali temi materiali
CleanBnB opera sull'intero territorio italiano intrattenendo relazioni eccellenti con le varie Comunità con le quali interagisce	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mappatura degli Stakeholder</li><li>• Relazioni con le Comunità locali</li><li>• Relazioni con Enti regolatori e autorità</li><li>• Relazioni con organismi di categoria e di settore</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Etica e legalità</li><li>• Sostegno delle comunità locali</li><li>• Tutela delle diversità e inclusività</li><li>• Qualità delle relazioni con amministrazioni ed enti pubblici</li></ul>

A wide-angle photograph of a city, likely Florence, Italy, taken from an elevated position. The scene is captured during sunset, with the sun low on the horizon, casting a warm, golden glow over the city. The sky is filled with soft, orange and pink clouds. In the foreground, a crowd of people is gathered on a hillside, looking out over the city. The middle ground shows a river (the Arno) flowing through the city, with several bridges crossing it. The background features rolling hills and mountains under a hazy sky. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

***Responsabilità  
economica***

## Performance economiche

UTILE DI  
ESERCIZIO

**266.074** euro  
(in territorio positivo  
rispetto al 2022)

FATTURATO

Euro **14.839.892**  
(in deciso aumento  
rispetto al 2022)

PATRIMONIO  
NETTO

**1.720.525** euro  
(in aumento rispetto al  
2022)

VALORE AL  
PERSONALE

**1.339.782** euro destinati  
al personale

EBITDA

**743.633** euro  
(oltre il doppio rispetto al  
2022)

CAPITALIZZA-  
ZIONE BORSA

**14.000.000** euro  
capitalizzazione borsa  
alla quotazione

Fonte: dati tratti dal Bilancio consolidato di gruppo al 31/12/2023.

# Sostenibilità economico/finanziaria del business

Il business creato da CleanBnb si presta ad essere **molto sostenibile** dal punto di vista economico/finanziario.

Nonostante le varie crisi (quella del settore immobiliare e quella economica post-Covid 19), nel business di CleanBnb **tutti gli Operatori ci guadagnano** qualcosa,

Inoltre, CleanBnb lavora **contro il sommerso** in un settore dell'economia che è sommerso di per sé. I ricavi di CleanBnb e dei proprietari degli immobili, invece, sono **integralmente dichiarati e tassati**.

La **gestione del personale** è attenta, nel pieno rispetto delle regole.

La **gestione dei fornitori** è chiara, lineare, corretta.

## Un progetto scalabile

CleanBnb copre **tutte le attività legate agli affitti brevi**, dalle prenotazioni alla gestione dei soggiorni.

In tutta Italia e con personale diretto.

Una formula di successo collaudata che sta garantendo flussi in continua crescita.

## La forza del marchio

CleanBnb è già il più diffuso brand nazionale nella gestione di immobili in affitto breve. **Una garanzia per gli inquilini**, che riconoscono subito un servizio di alto livello e uniforme in tutta Italia. **Una garanzia per i proprietari**, che ci affidano le chiavi di casa in assoluta serenità.

## Sintesi dei dati annuali consolidati

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

Fonte: dati tratti dal Bilancio consolidato di gruppo al 31/12/2023.

A wide-angle photograph of a city, likely Florence, Italy, taken from an elevated position. The scene is captured during sunset, with the sun low on the horizon, casting a warm, golden glow over the city. The sky is filled with soft, colorful clouds in shades of orange, pink, and purple. In the foreground, a crowd of people is gathered on a hillside, looking out over the city. The middle ground shows a dense urban landscape with various buildings, including a prominent tower and a bridge over a river. The background features rolling hills and mountains under the twilight sky.

**Responsabilità  
ambientale**

# CleanBnB e l'ambiente

**CleanBnB è molto attenta alla sostenibilità non economica e ambientale.**

La gestione di CleanBnB salvaguarda l'igiene e la sanità degli immobili.

**Non sono stati registrati casi di Covid 19** in tutti gli immobili gestiti.

Inoltre:

- CleanBnB ha attivato diverse iniziative finalizzate al risparmio energetico.
- CleanBnB ha redatto un documento interno contenente le principali guidelines dei comportamenti eco-sostenibili.
- CleanBnB 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.



The background of the slide is a panoramic view of a city, likely Florence, Italy, during a sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the city's buildings and the Arno River. The sky is filled with soft, colorful clouds. In the foreground, a crowd of people is visible, looking out over the city. The right side of the image is partially obscured by a semi-transparent white overlay.

## ***Obiettivi futuri***

# Strategia di crescita

## Sviluppo nuova linea di business



### Servizi di compravendita degli immobili a reddito in portafoglio

L'affermazione di CleanBnB come operatore primario del settore immobiliare, e la disponibilità di un portafoglio di immobili a reddito con metriche storiche verificabili, offre l'opportunità di intercettare domanda di acquirenti a cui proporre opportunità mirate.

## Opportunità di aggregazione



### Operazioni di aggregazione con altri operatori

L'emergenza pandemica ha accelerato i processi di concentrazione nel settore del property management, rendendo disponibili portafogli di operatori meno strutturati che, una volta aggregati, permetterebbero di ridurre l'incidenza dei costi fissi e ottimizzare i costi variabili ricorrenti.

## Espansione all'estero



### Avvio dell'attività di CleanBnB anche in nuove zone geografiche

Una volta consolidata la propria posizione di leadership sul mercato italiano, CleanBnB intende attivare il proprio business model anche in altre aree geografiche, partendo dai paesi con dinamiche più simili a quelle del nostro paese.

# Credits

## **Nota metodologica**

Il Report di Sostenibilità 2023 di CleanBnB intende fornire una rappresentazione degli impatti sociali, ambientali ed economici della Società. Le informazioni contenute nel documento rendicontano le attività svolte dal 01/01/2023 al 31/12/2023, ove non specificato diversamente e quindi non si sono operate comparazioni. Questo quinto Report è stato redatto ispirandosi ai principi e i criteri redazionali stabiliti a livello nazionale e internazionale.

## **Credits**

*Coordinamento editoriale:*

CleanBnb S.p.A. – Ing. Francesco Zorgno

*Consulenza per la rendicontazione:*

Barcherini Consulting CSR Advisory – dott. Federico Barcherini

*Fotografie:*

Archivio interno

*Aggiornamento dati:*

31 Dicembre 2023

Il report è consultabile sul sito web <https://www.cleanbnb.net/>

The logo for CleanBnB, featuring the company name in a white, cursive-style font centered within a solid red rectangular background.

*CleanBnB*

**CleanBnB S.p.A.**

Via Giuseppe Frua, 20 – Milano

[www.cleanbnb.net](http://www.cleanbnb.net)

[info@cleanbnb.net](mailto:info@cleanbnb.net)

**Il tuo partner di fiducia per  
la gestione di affitti brevi e  
case vacanza**

