

CleanBnB

CleanBnB SpA  
Via Giuseppe Frua 20  
20146 Milano

## Comunicato stampa

### Il Consiglio di Amministrazione di CleanBnB SpA approva il progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2023

- Ricavi consolidati per Euro 14,8 milioni (+59% rispetto a Euro 9,4 milioni del 2022)
- EBITDA consolidato positivo per Euro 743.633 (+117% rispetto a Euro 343.222 del 2022), Ebitda margin sui ricavi in miglioramento da 3,65% nel 2022 a 5,01% nel 2023
- Risultato netto consolidato positivo per Euro 266.074, in miglioramento del +271% rispetto al risultato netto consolidato negativo per Euro 155.305 del 2022
- Patrimonio netto consolidato pari a Euro 1,72 milioni (+20% rispetto a Euro 1,43 milioni del 31.12.2022)
- Posizione finanziaria netta negativa (cassa netta) pari a Euro 3,1 milioni (-17,7% rispetto a Euro 3,8 milioni di fine 2022, -56% rispetto a Euro 7,0 milioni di fine giugno 2023)
- 99.426 soggiorni gestiti nel corso del 2023 (+48% rispetto al 2022)
- Oltre 2.600 appartamenti gestiti in tutta Italia al 28.03.2023 (+7% rispetto a circa 2.422 di fine 2023 e +62% rispetto a circa 1.600 di fine 2022)
- Gross Bookings oltre quota 40,1 milioni di Euro (+53% rispetto al 2023) al netto delle OTA fee

*"Il 2023 è stato l'ennesimo anno record per CleanBnB: rispetto al 2022 registriamo ricavi in crescita del 59%, Ebitda più che raddoppiato, e un risultato netto positivo."* commenta Francesco Zorgno, Presidente della Società. *"Abbiamo centrato in pieno il nostro obiettivo: con quasi centomila soggiorni gestiti in un anno, e un portafoglio di oltre 2.400 immobili distribuiti su tutto il territorio nazionale, la società si conferma ancora una volta come il più grande e diffuso gestore immobiliare italiano nel settore del turismo in appartamento. Il modello CleanBnB si è ormai affermato come la soluzione migliore per scalare il mercato in modo rapido e sostenibile: lo conferma la crescita organica del nostro portafoglio di oltre 1.000 immobili negli ultimi quindici mesi, tutti gestiti direttamente e in esclusiva con la formula del nostro pacchetto FULL".*

**Milano, 28 marzo 2024** – CleanBnB S.p.A. (EGM:CBB), PMI innovativa che offre servizi completi di **property management per il mercato degli affitti a breve e medio termine**, quotata sul mercato Euronext Growth Milan, rende noto che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data odierna, ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023 del gruppo facente capo alla Società ("**Gruppo**" o "**CleanBnB**"), redatto nel rispetto dei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("**OIC**") e soggetto a revisione legale da parte di Deloitte & Touche.

### **Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2023**

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

L'esercizio concluso al 31 dicembre 2023, con ricavi 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).

Va evidenziata la netta crescita dei ricavi 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.

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).

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.

L'andamento della cassa netta segue il ciclo stagionale storico degli incassi del Gruppo, evidenziato nel grafico che segue, con un picco nei mesi estivi per poi contrarsi nei mesi di bassa stagione, tra dicembre e febbraio.



### **Principali dati di CleanBnB S.p.A. e destinazione del risultato di esercizio**

L'esercizio concluso al 31 dicembre 2023, con ricavi complessivi pari ad Euro 14.389.637, riporta un risultato netto positivo di Euro 253.058 che il Consiglio di Amministrazione propone di riportare a nuovo.

### **Il settore di riferimento**

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%).

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.

### **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.

### **Altre delibere del Consiglio di Amministrazione**

Il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, approvato i criteri quantitativi e qualitativi in base ai quali valutare la significatività delle relazioni potenzialmente rilevanti ai fini della valutazione dell'indipendenza degli Amministratori ("**Politica**"), come previsto dall'art. 6-*bis* del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan. La valutazione circa la sussistenza dei requisiti di indipendenza dell'amministratore indipendente sarà effettuata nel corso della prima riunione utile. La Politica è disponibile sul sito *internet* della Società.

### **Convocazione di Assemblea Ordinaria e Straordinaria**

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea, per il 29 aprile 2024 in prima convocazione e, occorrendo, per il 2 maggio 2024 in seconda convocazione, (A) in sede ordinaria, per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 e la destinazione del risultato d'esercizio, e (B) in sede straordinaria, per alcune modifiche statutarie, finalizzate a recepire nello Statuto le modifiche intervenute all'art. 6-*bis* del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan (in vigore dal 4 dicembre 2023), nonché la facoltà di prevedere che l'intervento in assemblea e l'esercizio del diritto di voto avvenga esclusivamente tramite il rappresentante

designato dalla Società ai sensi dell'art. 135 – *undecies* del TUF e mediante mezzi di telecomunicazione.

La documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito internet della Società nei termini previsti dalla normativa vigente.

### **Deposito della documentazione**

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, la Relazione sulla gestione, unitamente alla Relazione del Collegio Sindacale e alla Relazione della Società di Revisione saranno messi a disposizione del pubblico, nei termini prescritti dalla normativa vigente, presso la sede legale nonché presso la Borsa Italiana S.p.A. e pubblicati sul sito internet della Società.

\*\*\*

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

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2023 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

---

## Stato Patrimoniale Consolidato Gruppo CleanBnB

| 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>     |
| 1) partecipazioni in   |                  |                  |
| b) imprese collegate   |                  |                  |
| d-bis) altre imprese   | -                | -                |
| 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>B) Fondi per rischi e oneri</b>  |                   |                   |
| 3) strumenti finanziari derivati passivi  | -                 | -                 |
| <b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>  | <b>-</b>          | <b>-</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:  |                   |                   |
| <i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>                                  | <i>1.951.659</i>  | <i>2.908.041</i>  |
| <i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>                                  | <i>298.341</i>    | <i>583.763</i>    |
| 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>  |

## Conto Economico Consolidato Gruppo CleanBnB

| CONTO ECONOMICO   | 31/12/2023        | 31/12/2022       |
|---|-------------------|------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>   |                   |                  |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 13.896.528        | 8.757.859        |
| 2) Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti  | -                 | -                |
| 3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione  | -                 | -                |
| 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni  | -                 | -                |
| 5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio:   | -                 | -                |
| - altri ricavi e proventi   | 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           |
| d) trattamento di quiescenza e simili   | -                 | -                |
| 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            |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni  | -                 | -                |
| d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide   | -                 | -                |
| <b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>   | <b>425.510</b>    | <b>410.324</b>   |
| 11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci  | -                 | -                |
| 12) Accantonamento per rischi   | -                 | -                |
| 13) Altri accantonamenti  | -                 | -                |
| 14) Oneri diversi di gestione   | 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                |
| 19) Svalutazioni  |                 |                  |
| d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati                                | -               | -                |
| <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)         |
| a) Imposte correnti   | -               | -                |
| b) Imposte relative a esercizi precedenti                                       | -               | -                |
| d) Imposte anticipate   | -               | -                |
| <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> |
| <b>Utile d'esercizio di terzi</b>   | -               | -                |

**Rendiconto Finanziario Consolidato Gruppo CleanBnB**

| <b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>  | <b>31.12.2023</b>  | <b>31.12.2022</b> |
|--|--------------------|-------------------|
| 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  |                    |                   |
| <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>   |
|  |                    |                   |
| 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           |
|  |                    |                   |
| <b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>  | <b>783.909</b>     | <b>343.222</b>    |
| 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           |
|  |                    |                   |
| <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)   |                    | -                |
| Totale altre rettifiche   | (39.353)           | (39.363)         |
| <b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>                         | <b>(1.467.550)</b> | <b>983.534</b>   |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento                   |                    |                  |
| Immobilizzazioni materiali  |                    |                  |
| (Investimenti)  | (32.241)           | (4.011)          |
| Immobilizzazioni immateriali  |                    |                  |
| (Investimenti)  | (211.461)          | (184.509)        |
| Immobilizzazioni finanziarie  |                    |                  |
| (Investimenti)  | -                  | (1.500)          |
| Attività finanziarie non immobilizzate  |                    |                  |
| Disinvestimenti   |                    | -                |
| (Investimenti)  |                    | -                |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>                   | <b>(243.701)</b>   | <b>(190.020)</b> |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento                 |                    |                  |
| Mezzi di terzi  |                    |                  |
| Incremento/(Decremento) debiti verso banche                                   | (1.242.819)        | (246.083)        |
| Mezzi propri  |                    |                  |
| 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>   |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio                                      |                    |                  |
| Depositi bancari e postali  | 4.348.877          | 3.800.086        |
| Danaro e valori in cassa  | 109.283            | 110.291          |
| <b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>                        | <b>4.458.160</b>   | <b>3.910.378</b> |
| <b>Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento</b> |                    |                  |
| Disponibilità liquide a fine esercizio 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> |

## Posizione Finanziaria Netta Gruppo CleanBnB

| Posizione finanziaria netta |   |                    |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|--------------------|
|                             |   | 31/12/2023         | 31/12/2022         |
| 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> |

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

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2023 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

### Stato patrimoniale CleanBnB SpA

|  | 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      |
| III - Immobilizzazioni finanziarie               |            |            |
| 1) partecipazioni in                             |            |            |
| a) imprese controllate                           | 5.000      | 5.000      |
| Totale partecipazioni                            | 5.000      | 5.000      |
| 2) crediti                                       |            |            |
| Totale immobilizzazioni finanziarie              | 5.000      | 5.000      |
| Totale immobilizzazioni (B)                      | 684.582    | 895.698    |
| <b>C) Attivo circolante</b>                      |            |            |
| II - Crediti                                     |            |            |
| 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   |
| 6) altri titoli  | 3.822.670   | 2.796.893   |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 3.822.670   | 2.796.893   |
| IV - Disponibilità liquide   |             |             |
| 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   |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate                         |             |             |
| 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>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>   | <b>10.657.553</b> | <b>10.356.099</b> |

## Conto economico CleanBnB SpA

|   | 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  |
| 5) altri ricavi e proventi  |            |            |
| 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  |            |            |
| <b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>                |            |            |
| 18) rivalutazioni   |            |            |
| d) di strumenti finanziari derivati   | 0          | 5          |
| Totale rivalutazioni  | 0          | 5          |

|   |         |          |
|---|---------|----------|
| 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>   | 253.058 | (46.907) |

## Rendiconto finanziario CleanBnB SpA

|   | 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 |
| Danaro e valori in cassa  | 98.461      | 109.283   |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio                   | 435.170     | 3.635.078 |

\*\*\*

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

#### **Informazioni su CleanBnB**

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

*CleanBnB non è competitor di Airbnb o Booking.com, ma utilizza queste e altre piattaforme OTA (online travel agent) per valorizzare gli immobili gestiti in affitto breve e ottimizzarne gli incassi.*

#### **CleanBnB S.p.A.**

P.IVA 09365370965

Via Giuseppe Frua 20

20146 Milano

**Infoline +39 342 865 8065 • [equity@cleanbnb.net](mailto:equity@cleanbnb.net) • [www.cleanbnb.net](http://www.cleanbnb.net)**

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

MIT SIM S.p.A.

C.so Venezia, 16 – 20121 Milano

Tel. +39 02 30561270