



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 2024

- Ricavi consolidati per Euro 18,6 milioni (+25% rispetto a Euro 14,8 milioni del 2023)
- EBITDA consolidato positivo per Euro 1.013.907 (+36% rispetto a Euro 743.633 del 2023)
- Risultato netto consolidato positivo per Euro 536.355, in miglioramento del +102% rispetto al risultato netto consolidato positivo per Euro 266.074 del 2023
- Patrimonio netto consolidato pari a Euro 2,26 milioni (+31% rispetto a Euro 1,72 milioni del 31.12.2023)
- Posizione finanziaria netta negativa (cassa netta) pari a Euro 4,4 milioni (+42% rispetto a Euro 3,1 milioni di fine 2023, -42% rispetto a Euro 7,5 milioni del 30.06.2024)
- 125.263 soggiorni gestiti nel corso del 2024 (+26% rispetto ai 99.426 al 2023)
- 2.943 appartamenti gestiti in tutta Italia a fine 2024 (+22% rispetto ai 2.422 di fine 2023)
- Oltre 3.000 appartamenti gestiti in tutta Italia al 28.03.2024
- Gross Bookings oltre quota 49,2 milioni di Euro (+23% rispetto ai 40.1 milioni di Euro del 2023) al netto delle OTA fee

"Il 2024 è stato un anno di grandi sfide per il mondo degli affitti brevi, segnato da importanti adeguamenti normativi e da un generale consolidamento delle tariffe in un contesto più professionale e quindi più competitivo. Una prova importante per il modello di business di CleanBnB, che in questo contesto ha saputo gestire oltre 125.000 soggiorni gestiti su più di 100 diverse località in Italia." commenta Francesco Zorgno, Presidente della Società. *"La crescita importante dei ricavi (+25%) e del risultato netto (raddoppiato rispetto all'anno precedente) sono l'effetto di investimenti mirati sulla professionalità del servizio e sul miglioramento della leva operativa. Oggi, con oltre 3.000 immobili gestiti e una forte diversificazione territoriale, CleanBnB ha tutte le carte in regola per continuare sulla strada di una crescita costante e sostenibile pur in un contesto più sfidante."*

Milano, 28 marzo 2025 – 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 2024 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 2024

Commento ai principali dati economici e patrimoniali

L'esercizio concluso al 31 dicembre 2024, con valore della produzione di Gruppo complessivi pari ad **Euro 18.613.675** (con un **incremento del 25%** rispetto allo stesso periodo del 2023 pari a Euro 14.839.892), riporta un **risultato netto positivo** di Euro 536.355 (in miglioramento con un **+102%** rispetto allo stesso periodo del 2023 pari a Euro 266.074), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 418.442 (Euro 425.510 al 31 dicembre 2023).

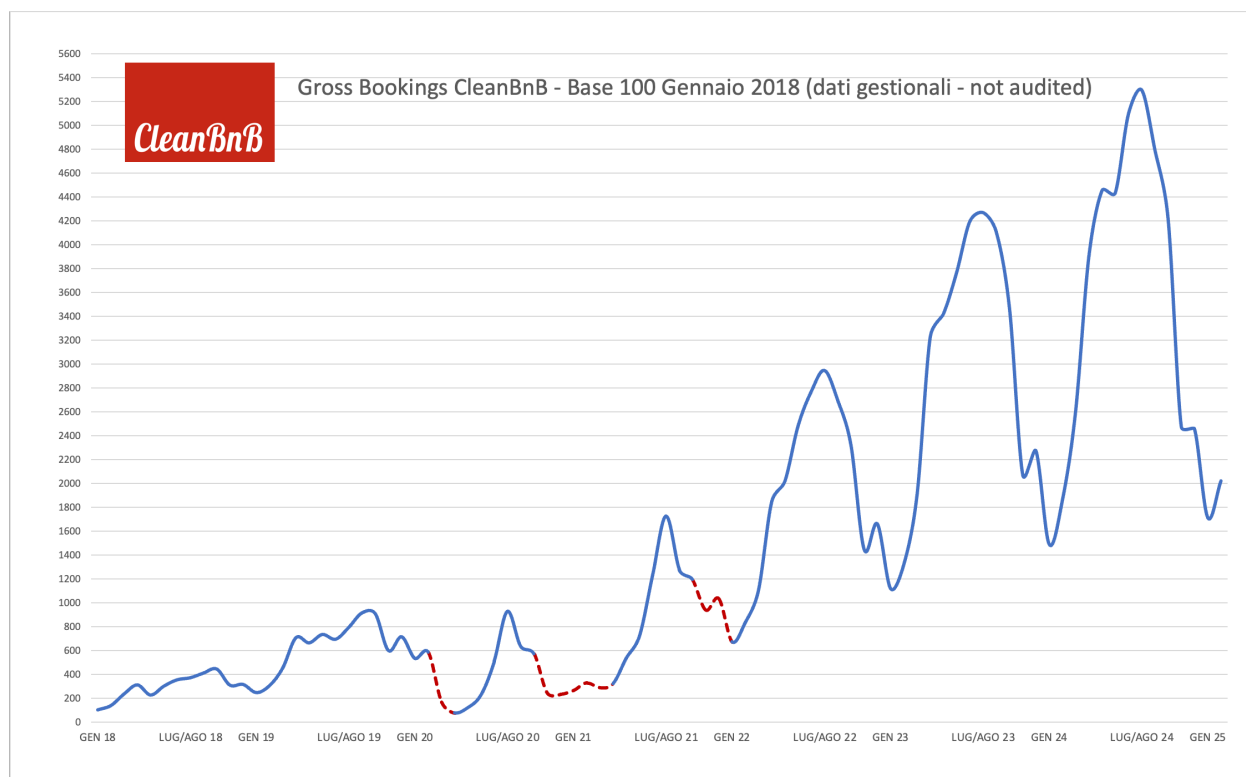
Va evidenziata, ancora una volta, la netta crescita del valore della produzione rispetto agli esercizi precedenti, in aumento costante di anno in anno dopo la fine della pandemia da CoVid-19, riconducibile essenzialmente al **maggior numero di soggiorni gestiti dalle società del Gruppo** nel corso dell'anno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, e al **generalizzato incremento dei tassi di occupazione e della durata media di ogni singolo soggiorno** gestito dalla Società.

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del 2024 CleanBnB ha registrato un'ulteriore crescita (**+22%**) del proprio portafoglio di immobili gestiti, che **ha raggiunto le 2.943 unità distribuite in oltre 100 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 125.263**, con un **incremento del +26%** rispetto ai **99.426 soggiorni gestiti nell'anno 2023**. 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 49.2 milioni di Euro (+23%** rispetto ai 40.1 milioni di Euro del 2023).

D'altra parte, si rileva un **miglioramento dell'Ebitda pari a Euro 1.013.907 (+36%** rispetto al 2023 pari a Euro 743.633), legato al miglioramento della leva operativa. Il risultato tiene conto degli importanti investimenti della Società finalizzati allo sviluppo del portafoglio gestito, che ha permesso di **incrementare il numero di immobili con un saldo netto di oltre 500 nuove unità contrattualizzate nel corso del 2024**.

L'andamento della **posizione finanziaria netta (PFN)**, che passa dal valore di € 3.097 migliaia (cassa netta) al 31.12.2023 a quello di **€ 4.409 migliaia (cassa netta) al 31.12.2024 (+42%)**, è direttamente connesso al volume di Ebitda generato e alla contestuale riduzione dell'indebitamento corrente, attuata mediante il rimborso di alcune linee di finanziamento. La posizione finanziaria netta (PFN) risulta altresì in contrazione rispetto ad € 7.532 migliaia (cassa netta) al 30.06.2024, per effetto della 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 2024, con ricavi complessivi pari ad **Euro 18.028.758**, riporta un risultato netto positivo di **Euro 383.069** che il Consiglio di Amministrazione propone di riportare a nuovo.

Il settore di riferimento

Secondo i dati Istat diffusi a marzo 2025, lo scorso anno ha **confermato il trend di crescita del turismo in Italia** avviato dopo il blocco dei viaggi imposto dalle restrizioni per il Covid: con il 2024 **le presenze turistiche nel nostro Paese hanno toccato quota 458,4 milioni, in ulteriore crescita rispetto ai numeri già record del 2023 (+2,5% a fronte di una media Ue del +1,9%)**. Anche grazie al risultato del quarto trimestre (+11,1%) l'Italia ha superato la Francia (450,1 milioni di presenze, -0,8%) e si colloca così al secondo posto dietro la Spagna (500,1 milioni di presenze, +3,3%). **In crescita ulteriore l'afflusso di ospiti stranieri, che continuano a scegliere l'Italia come meta delle loro vacanze (+0,9% di arrivi), mentre sono in calo gli italiani (-2,2%)**

che, superata definitivamente l'emergenza pandemica, hanno in parte rivalutato i viaggi all'estero. La clientela straniera si conferma prevalente rispetto a quella domestica: se già nel 2023 le presenze dei turisti provenienti dall'estero erano 234,2 milioni (52,4% sul totale), nel 2024 sono arrivate a superare i 250 milioni (54,6%). **Nel 2024 il contributo del turismo all'economia italiana, secondo le stime dell'Agenzia di promozione dell'offerta turistica italiana, è stato pari al 10,8% del Pil e ha generato il 13% di occupazione.**

Secondo i dati del Centro Studi Rescasa-Confcommercio, **il settore degli affitti brevi** nel corso del 2024 ha confermato la tendenza positiva degli anni precedenti, con **incrementi sia in termini di prenotazioni di appartamenti sia in termini di notti occupate**. D'altra parte **l'offerta generale di appartamenti ad uso turistico ha avviato un processo di generale consolidamento**, con un moderato aumento del numero totale di immobili gestiti attivi (+5%) dietro il quale è tuttavia necessario leggere un maggior turnover, con quantità crescenti di unità che escono dal mercato in quanto non al passo con le esigenze dei viaggiatori, e cedono spazio a case di maggior pregio e gestite secondo più elevati standard professionali.

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 ulteriori nuove zone**, con preferenza per le località in cui, secondo i dati di Assoturismo, si è concentrato il trend di richiesta da parte dei viaggiatori. CleanBnB ha inoltre **consolidato la posizione nella gestione di appartamenti e immobili di pregio** che affianca la gestione di ville di lusso e l'avvio di strutture con più unità abitative, nell'ottica di venire incontro alle esigenze crescenti dei viaggiatori. In questo panorama la copertura territoriale del servizio offerto da CleanBnB ha superato le 100 località in Italia, confermandosi come il più diffuso operatore italiano del settore secondo le analisi del Centro Studi Rescasa-Confcommercio.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

I primi mesi del 2025 hanno **confermato il trend della domanda già consolidato nel corso del 2024**, con la conferma del flusso di turismo domestico ed internazionale sugli stessi livelli dello scorso anno, caratterizzato da viaggiatori sempre più esigenti in termini di servizio connesso al soggiorno, e che **premiano soluzioni di pregio e servizi di gestione professionale**, in linea con l'offerta degli operatori più strutturati sul mercato come CleanBnB.

Secondo l'Osservatorio della **Borsa internazionale del Turismo**, per il 2025 i turisti nel mondo dovrebbero aumentare tra il 3 e il 5%, intercettati in buona parte dall'Europa, dove nel 2024 si sono registrati 747 milioni di arrivi internazionali (+5% rispetto al 2023) e con ottime prospettive per l'Italia, attraverso destagionalizzazione, ricerca di mete di nicchia, di luoghi caratterizzati da fenomeni naturali o legati al benessere con percorsi residenziali di longevità. Sulla base di analisi di soggetti come l'Unwto World Tourism Barometer, Expedia, Booking e alcune università, si consolida e si rafforza la tendenza all'iper-personalizzazione dell'esperienza di viaggio, caratteristica del mondo degli affitti brevi presidiato da operatori come CleanBnB. Un'esigenza

sentita nei viaggi di gruppo per organizzare i quali accontentando tutti, secondo Euromonitor International, ci si affida agli algoritmi dell'intelligenza artificiale.

Al tempo stesso la Società si è prontamente attivata per **implementare gli adempimenti previsti dalla più recente normativa nazionale**, dotando gli immobili gestiti del Codice Identificativo Nazionale (CIN) previsto per l'inserimento nella Banca Dati Strutture Ricettive gestita dal Ministero dell'Interno, e attrezzandoli con i dispositivi di sicurezza (estintori e rilevatori) secondo le previsioni di legge.

In questo contesto di adeguamento normativo, che ha segnato di conseguenza un rallentamento delle attivazioni di nuove strutture a inizio anno, CleanBnB ha registrato un nuovo record di presenze nel primo trimestre 2025 in tutte le località gestite, con **22.255 soggiorni** (+14% rispetto ai 19.559 dello stesso periodo del 2024) e un volume di *gross booking* pari a **Euro 7.41 milioni** (+10% rispetto ai 6.76 milioni dello stesso periodo del 2024). L'attività commerciale mirata alla crescita organica ha spinto anche l'ulteriore espansione del portafoglio gestito dalla Società, che nel primo trimestre 2025 **ha superato le 3.000 unità in gestione diretta ed esclusiva**, arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in 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 della crisi geopolitica in Ucraina e in Medio Oriente, non potendone prevedere l'evoluzione nei prossimi mesi. La Società intende comunque confermare le strategie che si sono dimostrate particolarmente efficaci nel precedente esercizio per **venire incontro alle attuali logiche di mercato**, tramite l'impostazione di tariffe flessibili e organizzandosi per ricevere un maggior volume di 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, continua a seguire 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, anche nel caso di interventi restrittivi in aree specifiche, in considerazione della forte diversificazione geografica della presenza di CleanBnB sul territorio potrebbero avere un impatto moderato sulle attività della Società.

La Società resta comunque **particolarmente attenta all'andamento del mercato nei prossimi mesi**, che secondo le previsioni sarà segnato da un **ulteriore incremento della domanda** per effetto dell'atteso maggior volume di viaggiatori, soprattutto stranieri, su tutte le località gestite. Al tempo stesso si prevede che l'offerta si orienterà su **standard ancora più elevati**, premiando l'offerta qualificata di operatori come CleanBnB, che dovrà al tempo stesso mettere in atto azioni più vigorose per arricchire il portafoglio di strutture con caratteristiche adeguate nelle località più richieste. La Società continuerà quindi a investire nelle attività volte alla

crescita organica del portafoglio gestito, e seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo.

Convocazione di Assemblea Ordinaria e Straordinaria

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea, per il 30 aprile 2025 in prima convocazione e, occorrendo, per il 16 maggio 2025 in seconda convocazione, in sede ordinaria, per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024, la destinazione del risultato d'esercizio, il rinnovo degli organi sociali e il conferimento dell'incarico di revisione legale per gli esercizi 2025-2027. 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 2024, 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 2024 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

Stato Patrimoniale Consolidato Gruppo CleanBnB

ATTIVO	31/12/2024	31/12/2023
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	79.147	292.176
2) costi di sviluppo	384.182	416.969
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.445	1.562
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	3.490	1.189
Totale immobilizzazioni immateriali	468.263	711.896
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	15.254	3.360
3) Attrezzature industriali e commerciali	130.635	10.873
4) altri beni	14.618	21.974
Totale immobilizzazioni materiali	160.506	36.207
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
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.050	1.050
Totale immobilizzazioni (B)	629.820	749.152
C) Attivo circolante		
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	1.761.297	528.633
5-bis) crediti tributari	1.494.961	788.399
5-ter) Crediti per imposte anticipate	25	-
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	364.091	906.143
Totale crediti	3.620.375	2.223.174
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	3.903.278	3.822.670
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	720.867	1.426.062
3) danaro e valori in cassa	83.372	98.461
Totale disponibilità liquide	804.239	1.524.523
Totale attivo circolante (C)	8.327.892	7.570.367

1) Risconti attivi	95.589	148.219
2) Ratei attivi	17.640	24.060
D) Ratei e risconti	113.228	172.279
Totale attivo	9.070.941	8.491.799

PASSIVO	31/12/2024	31/12/2023
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	86.239	86.239
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.650.828	3.650.828
IV) -Riserva legale	12.660	-
VI – Altre riserve:		
da arrotondamento		-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.029.201)	(2.282.614)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo es. 2020 - DL 8/4/2020		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	536.355	266.074
Totale patrimonio netto (A)	2.256.880	1.720.525
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	-
Totale fondi per rischi e oneri (B)	-	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	179.786	165.424
D) Debiti		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>237.326</i>	<i>1.951.659</i>
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>61.016</i>	<i>298.341</i>
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	1.190.988	71.746
7) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	2.579.772	1.865.184
12) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	630.125	498.595
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	61.765	54.592
14) Altri debiti	1.783.173	1.727.615
Totale debiti (D)	6.544.164	6.467.733
E) Ratei e risconti	90.110	138.117
Totale passivo	9.070.941	8.491.799

Conto Economico Consolidato Gruppo CleanBnB

CONTO ECONOMICO	31/12/2024	31/12/2023
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.662.918	13.896.528
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	950.756	943.364
Totale valore della produzione (A)	18.613.675	14.839.892
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	367.408	485.265
7) Per servizi	15.125.868	11.745.710
8) Per godimento di beni di terzi	227.862	157.188
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	911.549	988.087
b) oneri sociali	232.448	235.995
c) trattamento di fine rapporto	57.763	52.235
d) trattamento di quiescenza e simili	11.503	-
e) altri costi	113.891	63.555
Totale costi per il personale	1.327.154	1.339.872
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	394.919	420.340
b) ammortamento immobilizzi materiali	23.522	5.170
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	418.442	425.510
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	551.475	368.223
Totale costi di produzione (B)	18.018.210	14.521.769
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	595.465	318.123
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
c) Altri proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono part.	133.184	
d) altri proventi diversi dai precedenti		
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	3.637	71.244

17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	-	
- verso altri	113.588	65.997
17-bis) Utile e perdite su cambi	(4.570)	(3.423)
Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)	18.664	1.825
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati	-	-
19) Svalutazioni	-	
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati		-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)	614.128	319.948
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(134.064)	(53.874)
a) Imposte correnti		-
b) Imposte relative a esercizi precedenti	(6.312)	-
d) Imposte anticipate		-
f) Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale	62.602	(53.874)
Totale imposte sul reddito	(77.774)	266.074
21) Utile/(Perdita) d'esercizio	536.355	266.074
Utile d'esercizio di Gruppo	-	

Rendiconto Finanziario Consolidato Gruppo CleanBnB

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31.12.2024	31.12.2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	536.355	266.074
Imposte sul reddito	134.064	53.874
Interessi passivi/(attivi)	(18.664)	(1.825)
(Plusvalenze) Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	651.755	318.123
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi	-	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	418.442	425.510
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	14.362	40.276
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	432.804	465.786
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.084.559	783.909
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(922.759)	(186.846)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	714.588	643.498
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	59.051	(45.681)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(48.007)	(80.667)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	665.444	(2.542.411)
Totale variazioni del capitale circolante netto	468.317	(2.212.106)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.552.876	(1.428.198)

Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	12.243	(14.696)
(Imposte sul reddito pagate)	(34.634)	(24.657)
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(22.391)	(39.353)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.530.485	(1.467.550)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(151.287)	(32.241)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(147.822)	(211.461)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate	-	-
Disinvestimenti	-	-
(Investimenti)		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(299.109)	(243.701)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti verso banche	(1.951.659)	(1.242.819)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	20.434
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.951.659)	(1.222.385)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(720.284)	(2.933.637)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.426.062	4.348.877
Danaro e valori in cassa	98.461	109.283
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.524.523	4.458.160
Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento		
Disponibilità liquide a fine esercizio Depositi bancari e postali	720.867	1.426.062
Danaro e valori in cassa	83.372	98.461
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	804.239	1.524.523

Posizione Finanziaria Netta Gruppo CleanBnB

Posizione finanziaria netta			
		31/12/2024	31/12/2023
A	Disponibilità Liquide	(521.829)	(435.170)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(3.318.538)	(3.822.670)
D	Liquidità (A + B + C)	(3.840.367)	(4.257.840)
E	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	-	1.706.304
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	245.355
G	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	237.326	1.951.659
H	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(3.603.041)	(2.306.182)
I	Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di debito)	61.016	298.341
J	<i>Strumenti di debito</i>	-	-
K	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	61.016	298.341
M	Totale indebitamento finanziario (H + L)	(3.542.025)	(2.007.840)

Principali dati economici della Capogruppo CleanBnB SpA (in Euro)

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2024 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

Stato patrimoniale CleanBnB SpA

	31/12/2024	31/12/2023
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I) Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	69.880	273.497
2) Costi di sviluppo	342.430	361.526
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.445	1.562
7) Altre immobilizzazioni immateriali	3.490	6.790
Totale Immobilizzazioni immateriali	417.245	643.375
<i>II) Immobilizzazioni materiali</i>		
2) Impianti e macchinario	15.254	3.360
3) Attrezzature industriali e commerciali	130.635	10.873
4) Altri beni	14.618	21.974
Totale Immobilizzazioni materiali	160.507	36.207
<i>III) Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) Partecipazioni		
a) Partecipazioni in imprese controllate	5.000	5.000
Totale Partecipazioni	5.000	5.000
Totale Immobilizzazioni finanziarie	5.000	5.000
Totale Immobilizzazioni (B)	582.752	684.582
C) Attivo circolante		
<i>II) Crediti</i>		
1) Crediti verso clienti		
a) Crediti verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	300.979	223.309
Totale Crediti verso clienti	300.979	223.309
2) Crediti verso imprese controllate		
a) Crediti verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio successivo	7.948.905	4.609.419
b) Crediti verso imprese controllate esigibili oltre l'esercizio successivo	98.167	1.375
Totale Crediti verso imprese controllate	8.047.072	4.610.794
5-bis) Crediti tributari		
a) Crediti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	20.208	455.695
Totale Crediti tributari	20.208	455.695
5-ter) Imposte anticipate	25	0
5-quater) Crediti verso altri		
a) Crediti verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	372.730	253.288
Totale Crediti verso altri	372.730	253.288
Totale Crediti	8.741.014	5.543.086

III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

6) Altri titoli	3.318.538	3.822.670
Totale Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.318.538	3.822.670

IV) Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali	438.457	336.709
3) Danaro e valori in cassa	83.372	98.461
Totale Disponibilità liquide	521.829	435.170
Totale Attivo circolante (C)	12.581.381	9.800.926

D) Ratei e risconti attivi

TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	56.197	172.045
	13.220.330	10.657.553

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A) Patrimonio netto

I) Capitale	86.239	86.239
II) Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.650.828	3.650.828
III) Riserve di rivalutazione	0	0
IV) Riserva legale	12.660	0
V) Riserve statutarie	0	0
VI) Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-2	-1
Totale Altre riserve, distintamente indicate	-2	-1
VII) Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII) Utili (perdite) portati a nuovo	-1.827.020	-2.067.418
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	383.069	253.058
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X) Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale Patrimonio netto (A)	2.305.774	1.922.706

B) Fondi per rischi e oneri

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	93.882	107.291
--	---------------	----------------

D) Debiti

4) Debiti verso banche		
a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	237.326	1.951.659
b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	61.016	298.341
Totale Debiti verso banche	298.342	2.250.000
6) Acconti		
a) Acconti esigibili entro l'esercizio successivo	881.081	71.746
Totale Acconti	881.081	71.746
7) Debiti verso fornitori		
a) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	2.293.793	1.712.326
Totale Debiti verso fornitori	2.293.793	1.712.326
9) Debiti verso imprese controllate		
a) Debiti verso imprese controllate esigibili entro l'esercizio successivo	6.513.416	3.042.942
Totale Debiti verso imprese controllate	6.513.416	3.042.942
12) Debiti tributari		
a) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	171.096	244.384

Totale Debiti tributari	171.096	244.384
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
a) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	28.190	40.429
Totale Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.190	40.429
14) Altri debiti		
a) Altri debiti esigibili entro l'esercizio successivo	601.820	1.163.985
Totale Altri debiti	601.820	1.163.985
Totale Debiti (D)	10.787.738	8.525.812
E) Ratei e risconti passivi	32.936	101.744
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	13.220.330	10.657.553

Conto economico CleanBnB SpA

CONTO ECONOMICO		
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.728.389	13.937.668
5) Altri ricavi e proventi		
b) Altri ricavi e proventi	300.369	451.969
Totale Altri ricavi e proventi	300.369	451.969
Totale Valore della produzione (A)	18.028.758	14.389.637
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	341.909	468.009
7) Per servizi	15.715.691	11.969.480
8) Per godimento di beni di terzi	213.570	145.346
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	420.803	675.485
b) Oneri sociali	133.668	168.636
c) Trattamento di fine rapporto	39.055	34.849
e) Altri costi	108.918	60.713
Totale Costi per il personale	702.444	939.683
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	377.417	406.130
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	23.522	5.170
Totale Ammortamenti e svalutazioni	400.939	411.300
14) Oneri diversi di gestione	287.310	203.111
Totale Costi della produzione (B)	17.661.863	14.136.929
Differenza tra Valore e Costi della produzione (A - B)	366.895	252.708
C) Proventi e oneri finanziari		
16) Altri proventi finanziari		
a) Altri proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
5) Altri proventi finanziari da crediti da altri	2.967	19.796
Totale Altri proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.967	19.796
c) Altri proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	75.511	46.792
d) Altri proventi, diversi dai precedenti		
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	13.150	4.638
Totale Altri proventi, diversi dai precedenti	13.150	4.638
Totale Altri proventi finanziari	91.628	71.226
17) Interessi e altri oneri finanziari		
e) Interessi e altri oneri finanziari verso altri	101.069	65.905
Totale Interessi e altri oneri finanziari	101.069	65.905
17-bis) Utili e perdite su cambi	-4.570	-3.423
Totale Proventi e Oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-14.011	1.898
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Risultato prima delle imposte (A - B +- C +- D)	352.884	254.606

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

a) Imposte correnti	26.147	22.620
b) Imposte relative a esercizi precedenti	6.270	0
f) Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale	62.602	21.072
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-30.185	1.548
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	383.069	253.058

Rendiconto finanziario CleanBnB SpA

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	383.069	253.058
Imposte sul reddito	(30.185)	1.548
Interessi passivi/(attivi)	9.441	(5.321)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	362.325	249.285
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	400.939	411.300
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	39.055	34.849
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	439.994	446.149
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	802.319	695.434
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(77.670)	(72.262)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	581.467	655.194
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	115.848	(63.930)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(68.808)	(88.808)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	543.457	(1.833.436)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.094.294	(1.403.242)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.896.613	(707.808)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(9.441)	(14.696)
(Imposte sul reddito pagate)	(1.413)	405
Altri incassi/(pagamenti)	(52.464)	(29.657)
Totale altre rettifiche	(63.318)	(43.948)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.833.295	(751.756)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(147.822)	(32.241)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(151.287)	(168.764)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	504.132	(1.025.777)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	205.023	(1.226.782)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		

Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(1.714.333)	-
Accensione finanziamenti	(237.325)	-
(Rimborso finanziamenti)	-	(1.241.804)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	20.434
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(1)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.951.659)	(1.221.370)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	86.659	(3.199.908)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	336.709	3.525.795
Danaro e valori in cassa	98.461	109.283
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	435.170	3.635.078
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	438.457	336.709
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	83.372	98.461
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	521.829	435.170

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 degli affitti brevi.

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 • www.cleanbnb.net**Euronext Growth Advisors and Specialist**

MIT SIM S.p.A.

C.so Venezia, 16 – 20121 Milano

Tel. +39 02 30561270