



**Gruppo CLEANBNB**

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

**Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2024**

## **Le cariche sociali**

### **CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Francesco Zorgno – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Tatiana Skachko – Consigliere

Enrico Calabretta – Consigliere

Alberto Dell'Acqua – Consigliere

Claudio Alemanno – Consigliere \*

### **COLLEGIO SINDACALE**

Sindaci Effettivi

Edoardo Ginevra – Presidente Del Collegio Sindacale

Ottavia Alfano – Sindaco

Giorgio Venturini – Sindaco

Sindaci Supplenti

Michaela Marcarini

Luca Luigi Tomasini

### **SOCIETA' DI REVISIONE**

Deloitte&Touche S.p.A.

#### *Note:*

*Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 3 maggio 2022.*

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

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

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

## RELAZIONE UNICA SULLA GESTIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2024

Vi presentiamo la situazione consolidata annuale del Gruppo CleanBnB al 30 giugno 2024, redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnata dalla presente relazione (di seguito la “**Relazione**”), con la quale desideriamo illustrarvi l’andamento della Società e del Gruppo, sia per quanto riguarda il periodo concluso, sia per quanto riguarda le prospettive attese del Gruppo.

Il semestre concluso al 30 giugno 2024, con ricavi complessivi pari ad Euro 8.155.731 (con un **incremento del 35%** rispetto allo stesso periodo del 2023), riporta un **risultato netto positivo** di Euro 11.295 (in **miglioramento del +104%** rispetto allo stesso periodo del 2023), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 201.523 (Euro 207.075 al primo semestre 2023).. Va evidenziata la netta crescita dei ricavi consolidati rispetto agli esercizi precedenti, con un trend di crescita consolidata nel periodo 2022-2024 dopo il rallentamento dell’epoca pandemica, riconducibile essenzialmente al **maggior numero di soggiorni (+35%) gestiti dalle società del Gruppo** nei primi sei mesi dell’anno rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, e al generalizzato incremento delle tariffe applicate ai singoli soggiorni.

Si rileva un significativo **miglioramento dell’Ebitda**, pari ad Euro 217.162, per la prima volta positivo nel primo semestre dell’anno, per effetto sia del maggior volume d’affari, sia delle misure di incremento dell’efficienza operativa messe in atto negli ultimi tre anni. Questo risultato è particolarmente significativo se si considera che, data la stagionalità tipica delle attività della Società, il giro d’affari del primo semestre è storicamente inferiore a quello del secondo semestre dell’anno. 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 **circa 400 nuove unità** contrattualizzate nei primi sei mesi dell’esercizio in corso.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2024 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 30 giugno 2023. Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del primo semestre 2024 CleanBnB ha registrato un’ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha raggiunto **le 2.817 unità distribuite in oltre 90 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 dei primi sei mesi dell’anno **è stato pari a 55.329**, con un **incremento del 35% rispetto alla prima metà dell’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 raggiunto quota 21.4 milioni di Euro** (circa il **27% in più** rispetto al primo semestre 2023).

### Condizioni operative e sviluppo dell’attività

CleanBnB S.p.A. (di seguito anche la “**Capogruppo**”), costituita nel gennaio 2016, con sede a Milano, è una PMI innovativa che si occupa di *revenue management*, *guest management* e *property management* per affitti brevi e case vacanza in tutta Italia. Le attività svolte sono basate su sviluppo, produzione e gestione di

soluzioni *di data management* altamente innovative dedicate al settore della gestione immobiliare finalizzata alle locazioni di breve periodo.

Ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile si segnala che l'attività viene svolta nel comune di Milano, nella sede legale della Capogruppo in via Giuseppe Frua n. 20, per quanto riferibile alle attività di coordinamento generale, di *revenue management* e di *corporate property management*, mentre viene svolta presso le sedi locali e gli immobili gestiti sul territorio italiano, per quanto riferibile alle attività operative di *guest management* e sviluppo del portafoglio.

Sotto il profilo giuridico CleanBnB S.p.A. detiene partecipazioni di controllo, come di seguito definite, e non è controllata da altre società.

| Denominazione            | Sede   | Capitale in euro | Quota posseduta in % | Metodo di consolidamento |
|--------------------------|--------|------------------|----------------------|--------------------------|
| CLEANBNB ROMA SRL        | Roma   | 3.000            | 100,00%              | Integrale                |
| CLEANBNB REAL ESTATE SRL | Milano | 2.000            | 100,00%              | Integrale                |

Le società controllate sono state costituite nell'ambito di una migliore definizione degli assetti organizzativi delle attività.

A partire dal 2019, tali società controllate, hanno assunto un ruolo sempre più rilevante nel modello di sviluppo del progetto, ruolo consolidatosi nel corso degli anni successivi. La CleanBnB Roma in particolare focalizza le proprie attività nello sviluppo operativo delle attività sul territorio, a partire dall'area di Roma, mentre la CleanBnB Real Estate, qualificata come società di intermediazione immobiliare (affiliata FIAIP), ha assunto il ruolo essenziale della gestione dei rapporti con i clienti laddove la normativa amministrativa e fiscale riconosca il ruolo referenziale degli intermediari.

## Andamento della gestione

### *Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera la società*

Dall'ultima edizione del rapporto trimestrale *"Tendenze e prospettive del turismo europeo"* pubblicato dalla European Travel Commission (Etc), emerge **che l'industria turistica europea ha vissuto una robusta ripresa nei primi mesi del 2024**. Sulla base dei dati delle destinazioni, gli arrivi stranieri (+7,2%) e i pernottamenti (+6,5%) nel primo trimestre dell'anno hanno superato i dati del 2019. Continua, dunque, la tendenza al rialzo osservata nel 2023: la ripresa è in gran parte guidata dai forti viaggi intraregionali alimentati da Germania, Francia, Italia e Paesi Bassi. A ciò si aggiunge la domanda proveniente dagli Stati Uniti, che continua ad essere il mercato di origine a lungo raggio più importante d'Europa.

**Lo scenario** sviluppato dal centro studi SRM-IntesaSanPaolo **stima per l'Italia un proseguimento, nel 2024, della crescita delle presenze turistiche** che raggiungerebbero 467,2 milioni, vale a dire il +3,6% rispetto al

2023 e il 107% rispetto al dato del 2019. La componente domestica si stima che, con una crescita del 2,6% rispetto al 2023, possa finalmente superare anche se di poco i livelli pre-pandemici (101,6% rispetto al 2019). **Le presenze turistiche internazionali hanno invece una crescita più robusta**, con un aumento del 4,5% rispetto al 2023, portandosi su livelli pari al 112,2% rispetto a quelli del 2019.

### Il turismo in appartamento

**I primi sei mesi del 2024**, nonostante una congiuntura economica difficile e un contesto geopolitico segnato da un conflitto che sta avendo ripercussioni economiche importanti a livello globale, **hanno comunque registrato una decisa e sostenuta crescita dei viaggi e dei soggiorni**.

In questo quadro **si riconfermano 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**.

A questi trend va aggiunto il completo affermarsi del **digitale** che ha rapidamente trasformato l'esperienza turistica, consentendo ai viaggiatori di **confrontare alloggi e servizi** valutando le migliori offerte anche in termini qualitativi e dunque **premiando gli operatori professionali del comparto degli affitti breve**.

Secondo le stime Eurostat, nei primi tre mesi di quest'anno il trend delle **notti trascorse in alloggi in affitto a breve termine attraverso le piattaforme online Airbnb, Booking, Expedia Group e TripAdvisor** è stato di netta crescita non solo rispetto allo stesso periodo del 2023, ma anche di mese in mese nell'anno in corso rispetto all'anno precedente. Questi dati sono in linea con lo sviluppo delle attività di CleanBnB, che ha sviluppato uno specifico know-how per ottimizzare l'utilizzo dei canali OTA massimizzando i tassi di occupazione delle strutture in gestione.

A gennaio sono state 33,3 milioni le notti trascorse in **alloggi prenotati tramite piattaforme online (+16,7** per cento rispetto a gennaio 2023), a febbraio 41,2 milioni di notti (+19 per cento rispetto a febbraio 2023) e a marzo 49,2 milioni (rispetto a marzo 2023 si tratta addirittura di un +48 per cento). **Il totale si attesta così a 123,7 milioni di notti nei primi tre mesi del 2024, per un aumento complessivo del 28,3 per cento** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tra le prime 20 regioni europee più popolari ce ne sono 5 italiane: Lazio (prima tra le italiane al 12esimo posto, con 14,4 milioni di notti trascorse), seguita da Lombardia (14,1 milioni), Toscana (13,9), Sicilia (10,1) e Veneto (9,6). Si tratta di aree nelle quali il servizio CleanBnB è presente da anni e diffuso capillarmente nei principali centri del territorio.

Questo trend ha alimentato in modo significativo anche **le compravendite di seconde case** da destinare a locazione turistica: il Centro Studi FIAIP prevede infatti un ulteriore incremento di circa il 2% nelle compravendite rispetto al 2023, che con circa 285.000 transazioni aveva già fatto registrare una crescita del 2,5% rispetto al 2022 e del 27% rispetto al 2021. CleanBnB sta intercettando questa opportunità crescente, con un consolidamento della propria azione commerciale volta a intermediare operazioni di compravendita di immobili presenti nel proprio portafoglio attraverso la controllata CleanBnB Real Estate Srl. Prosegue inoltre **la gestione degli affitti più lunghi**, di durata normalmente compresa tra uno e sei mesi, ormai parte integrante del modello di business della Società.

### **Andamento della gestione nei settori in cui opera la società**

Il numero di soggiorni gestiti nel primo semestre 2024 è stato **pari a 55.329, in netta crescita rispetto al primo semestre del 2023 (+35%)**, soprattutto per effetto dell'incremento del numero di viaggiatori verificatosi fin dall'inizio dell'anno. Il semestre si è quindi chiuso con **un netto incremento dei ricavi** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, che, complessivamente, **sono passati da Euro 6.062.792 a Euro 8.155.731 (+35% rispetto al primo semestre 2023)**. Nello stesso periodo l'ammontare complessivo dei *gross bookings*, ovvero degli incassi da affitto breve transati dal Gruppo per conto dei propri clienti, è stato pari a Euro 21.4 milioni, mentre il dato nel primo semestre dello scorso anno si era attestato ad Euro 16.8 milioni (circa **il 27% in più rispetto** al primo semestre 2022).

**Il risultato in termini di Ebitda (Euro 217.162) e in termini di risultato netto (Euro 11.295) sono per la prima volta entrambi positivi nel primo semestre dell'anno**, per effetto sia dell'aumento del volume d'affari, sia delle misure di efficienza operativa e di contenimento dei costi fissi avviate già nel 2021 e proseguite anche negli anni successivi. Si tratta di un risultato particolarmente significativo se si considera che, data la stagionalità tipica delle attività della Società, il giro d'affari del primo semestre è storicamente inferiore a quello del secondo semestre dell'anno.

### **Indicatori alternativi di performance**

Un indicatore alternativo di performance (di seguito anche "IAP") è inteso come un indicatore finanziario di performance aziendale, posizione finanziaria o flussi di cassa storici o futuri, diverso da un indicatore finanziario definito o specificato nella disciplina applicabile sull'informativa finanziaria. Gli IAP sono solitamente basati sulla situazione contabile redatta conformemente alla disciplina applicabile sull'informativa finanziaria.

Risultato Operativo Lordo (o EBITDA): indica il risultato prima degli oneri finanziari, delle imposte, degli ammortamenti delle immobilizzazioni e delle svalutazioni.

EBITDA rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima delle scelte di politica degli ammortamenti e della valutazione di esigibilità dei crediti commerciali.

Risultato operativo (o EBIT): indica il risultato prima degli oneri finanziari e delle imposte del periodo. EBIT rappresenta pertanto il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi che proprio.

Il Capitale Circolante Netto: è calcolato come attivo circolante al netto delle passività a breve, ad esclusione delle attività e passività finanziarie.

Il Capitale Investito Netto: è dato dalla somma di Capitale Circolante Netto ed Attivo Fisso al netto delle passività a lungo termine.

La Posizione Finanziaria Netta: secondo la definizione utilizzata dalla Società è conforme a quanto previsto dal paragrafo 127 delle raccomandazioni del CESR/05-054b, implementative del Regolamento (CE) 809/2004. La posizione finanziaria netta indica il saldo delle disponibilità liquide e dei crediti di natura finanziaria al netto degli indebitamenti finanziari, la cui composizione viene fornita in apposito schema riportato nel proseguo.

### **Sintesi dei dati annuali consolidati (dati in Euro)**

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

| Indicatori Economici               |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
|                                    | 30/06/2024 | 30/06/2023 |
| Valore della produzione            | 8.155.731  | 6.062.792  |
| Risultato operativo lordo (EBITDA) | 217.162    | (44.897)   |
| Risultato operativo (EBIT)         | 15.639     | (251.972)  |
| Risultato netto                    | 11.295     | (292.694)  |

| Indicatori Patrimoniali     |             |             |
|-----------------------------|-------------|-------------|
|                             | 30/06/2024  | 31/12/2023  |
| Attivo fisso                | 637.994     | 749.152     |
| Patrimonio netto            | 1.731.821   | 1.720.525   |
| Posizione finanziaria netta | (7.532.357) | (3.097.193) |

#### Principali dati economici consolidati

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

| Conto economico riclassificato                  |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | 30/06/2024         | 30/06/2023         |
| Ricavi caratteristici                           | 7.826.714          | 5.725.182          |
| Altri ricavi                                    | 329.017            | 337.610            |
| <b>Totale Valore della produzione</b>           | <b>8.155.731</b>   | <b>6.062.792</b>   |
| Costi per materie prime sussidiarie, di consumo | (249.661)          | (183.084)          |
| Costi per servizi                               | (6.735.003)        | (5.095.208)        |
| Costi per godimento beni di terzi               | (111.948)          | (77.961)           |
| Costi per il personale                          | (597.518)          | (582.432)          |
| Oneri diversi di gestione                       | (244.440)          | (169.004)          |
| <b>Totale Costi della produzione</b>            | <b>(7.938.569)</b> | <b>(6.107.690)</b> |
| <b>Risultato operativo lordo (EBITDA)</b>       | <b>217.162</b>     | <b>(44.897)</b>    |
| Ammortamenti e svalutazioni                     | (201.523)          | (207.075)          |

|                                    |               |                  |
|------------------------------------|---------------|------------------|
| <b>Risultato operativo (EBIT)</b>  | <b>15.639</b> | <b>(251.972)</b> |
| Altri proventi finanziari          | 63.708        | 27.007           |
| Interessi e altri oneri finanziari | (44.824)      | (54.034)         |
| Rettifiche di valore               | -             | -                |
| <b>Risultato Ante Imposte</b>      | <b>34.523</b> | <b>(278.999)</b> |
| Imposte                            | (23.228)      | (13.695)         |
| <b>Risultato Netto</b>             | <b>11.295</b> | <b>(292.694)</b> |

### Principali dati patrimoniali consolidati

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

| Stato patrimoniale riclassificato   |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | 30/06/2023         | 31/12/2022         |
| Immobilizzazioni immateriali        | 717.657            | 920.775            |
| Immobilizzazioni materiali          | 8.911              | 9.136              |
| Immobilizzazioni finanziarie        | 1.050              | 1.050              |
| <b>Attivo Fisso</b>                 | <b>727.618</b>     | <b>930.961</b>     |
| Crediti verso clienti               | 474.758            | 341.787            |
| Crediti tributari                   | 92.057             | 412.383            |
| Crediti diversi                     | 334.186            | 372.112            |
| Ratei e risconti attivi             | 40.577             | 109.062            |
| <b>Attività correnti</b>            | <b>941.578</b>     | <b>1.235.344</b>   |
| Debiti verso fornitori              | 1.689.211          | 1.221.686          |
| Debiti tributari                    | 605.822            | 520.280            |
| Debiti verso istituti previdenziali | 33.608             | 29.072             |
| Debiti diversi                      | 4.888.713          | 2.359.801          |
| Ratei e risconti passivi            | 139.194            | 218.784            |
| <b>Passività correnti</b>           | <b>7.356.547</b>   | <b>4.349.623</b>   |
| <b>Capitale Circolante Netto</b>    | <b>(6.414.969)</b> | <b>(3.114.279)</b> |
| Trattamento di Fine Rapporto        | 170.377            | 145.908            |
| <b>Capitale Investito Netto</b>     | <b>(5.857.728)</b> | <b>(2.329.226)</b> |

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Posizione Finanziaria Netta                           | (7.019.486)        | (3.763.249)        |
| Patrimonio Netto                                      | 1.161.758          | 1.434.024          |
| <b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b> | <b>(5.857.728)</b> | <b>(2.329.225)</b> |

### Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 30 giugno 2023 (in Euro). Si evidenzia un significativo incremento delle disponibilità liquide nel semestre, essenzialmente dovuto all'incremento del volume d'affari nel periodo.

| Posizione finanziaria netta |   |                    |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|--------------------|
|                             |   | 30/06/2024         | 31/12/2023         |
| A                           | Disponibilità Liquide   | (2.622.113)        | (1.524.523)        |
| B                           | Mezzi equivalenti e disponibilità liquide   | -                  | -                  |
| C                           | Altre attività finanziarie correnti (titoli)  | (5.342.182)        | (3.822.670)        |
| <b>D</b>                    | <b>Liquidità (A + B + C)</b>  | <b>(7.964.295)</b> | <b>(5.347.193)</b> |
|                             | Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) | -                  | 1.706.304          |
| E                           |   |                    |                    |
| F                           | Parte corrente del debito finanziario non corrente  | 250.927            | 245.355            |
| <b>G</b>                    | <b>Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>   | <b>250.927</b>     | <b>1.951.659</b>   |
| <b>H</b>                    | <b>Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>   | <b>(7.713.368)</b> | <b>(3.395.534)</b> |
|                             | Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di debito)   | 181.011            | 298.341            |
| I                           |   |                    |                    |
| J                           | Strumenti di debito   | -                  | -                  |
| K                           | Debiti commerciali e altri debiti non correnti  | -                  | -                  |
| <b>L</b>                    | <b>Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>   | <b>181.011</b>     | <b>298.341</b>     |
| <b>M</b>                    | <b>Totale indebitamento finanziario (H + L)</b>   | <b>(7.532.357)</b> | <b>(3.097.193)</b> |

### **Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

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

#### ***Personale***

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

#### ***Ambiente***

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

#### **Investimenti**

Nel corso del semestre non sono stati sostenuti costi per investimenti.

#### **Attività di sviluppo**

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

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

#### **Informazioni relative ai rischi e alle incertezze**

Di seguito sono fornite, una serie di informazioni qualitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte del Gruppo.

#### **Rischio di credito**

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalla controparte. Il monitoraggio delle posizioni di rischio di credito commerciali connesso al normale svolgimento delle attività è garantito dalla struttura interna che definisce metodologie per la quantificazione e il controllo.

Tenuto conto della tipologia di business in cui il Gruppo opera, lo stesso non presenta un elevato rischio per quest'ultimo.

#### **Rischio di tasso d'interesse**

La gestione del rischio di tasso d'interesse ha l'obiettivo di assicurare una struttura dell'indebitamento bilanciata, minimizzando nel tempo il costo della provvista. Il Gruppo è esposto al rischio che possano verificarsi oscillazioni significative dei tassi di interesse. Le oscillazioni dei tassi di interesse influiscono sul valore di mercato delle attività e passività finanziarie dell'impresa e sul livello degli oneri finanziari netti,

essendo alcuni dei finanziamenti sottoscritti dal Gruppo a tassi variabili. La Capogruppo ha contratto un finanziamento a medio lungo termine con un tasso variabile legato all'andamento del Euribor sui quale ha posto un'operazione di copertura. I dettagli relativi al finanziamento in essere e alle operazioni sui derivati sono riportati nella nota integrativa al bilancio.

### **Altro rischio di prezzo**

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

### **Rischio di liquidità**

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

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

Inoltre, si segnala che:

- la società possiede depositi presso diversi istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;
- esistono differenti fonti di finanziamento in considerazione della differenziazione delle fonti di incasso e della politica di revenue management; in considerazione del modello di *business cash-flow positive* della società, non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento;
- la società sta valutando la possibilità di anticipare il piano di rimborso delle linee di credito esistenti, anche attraverso lo smobilizzo di parte degli importi affidati alla gestione patrimoniale.

### **Rischio di cambio**

Il Gruppo opera esclusivamente in Italia, pertanto, non è soggetto al rischio di cambio.

### **Azioni proprie**

Ai sensi dell'art. 2435-bis e 2428 del codice civile, si precisa che la Capogruppo al termine del periodo non possedeva azioni proprie.

### **Informazioni sugli accordi non risultati dallo stato patrimoniale**

Ai sensi dell'art. 2427 n. 22-ter del Codice Civile, si segnala che non risultano accordi non evidenziati dallo Stato Patrimoniale che abbiano rischi e benefici rilevanti e che non siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica del Gruppo.

### **Fattori ESG di Sostenibilità**

Da molti anni al centro del dibattito internazionale si è posta la necessità di favorire lo sviluppo di un modello di sviluppo economico che consideri e includa i fattori di carattere ambientale, sociale e le buone prassi di governo aziendale (c.d. fattori ESG – Environmental, Social and Governance). Sotto questo profilo la “lunga marcia” della sostenibilità può convenzionalmente dirsi aver preso le mosse dal Rapporto del 1987 della *World Commission on Environment and Development* (Rapporto Brundtland) in cui è stato enucleato il concetto di “sostenibilità” o “sviluppo sostenibile” come “sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni”.

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

Secondo un recente studio di Deloitte e AICEO (Obiettivo sostenibilità - Nuove traiettorie di sviluppo per il turismo italiano), *“quello di oggi è un settore turistico profondamente cambiato. È cambiata la domanda, con le nuove priorità dei turisti e il loro nuovo modo di viaggiare più consapevole, così come è cambiata l'offerta, con player sempre più innovativi e attenti alle esigenze dei propri clienti e dell'impatto generato dalle proprie attività [...] È proprio ora, quindi, che risulta essere particolarmente importante pensare al turismo in ottica eco-sostenibile, sia dal punto di vista dei turisti che degli operatori del settore, per essere in grado di cogliere le opportunità di questo momento storico, offerte anche dai fondi e dagli incentivi del PNRR, per contribuire al rilancio del settore e, allo stesso tempo, alla preservazione del nostro mondo per le generazioni a venire”*. Anticipato da un progetto pilota (il Report di Sostenibilità 2019, pubblicato nel 2020 in piena pandemia Covid), nel 2021, in un contesto di prenotazioni in forte crescita e a fronte di un deciso allentamento delle restrizioni agli spostamenti e agli eventi, CleanBnB ha presentato il suo primo vero e proprio Report di Sostenibilità (relativo al 2020). Ora, nel 2024, il report è arrivato alla sua quinta edizione e con esso la nostra Società intende sempre fornire una rappresentazione realistica e imparziale dei suoi impatti sociali, ambientali ed economici e dei criteri del loro monitoraggio al fine di migliorare costantemente la propria azione.

Pensare in ottica sostenibile vuol dire porre attenzione contemporaneamente agli aspetti finanziari, al personale, all'ospite, all'ambiente, allo sviluppo delle località in armonia con il contesto socio-economico che

le circonda. Anche il PNRR, che predilige investimenti finalizzati ad elevare la qualità delle strutture turistico-ricettive e dei servizi turistici, indica come obiettivo di fondo lo sviluppo dell'offerta turistica in funzione della sostenibilità ambientale e della digitalizzazione dei servizi.

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

In termini di sostenibilità, la gestione di CleanBnB è improntata a salvaguardare l'igiene e la sanità degli immobili secondo i massimi standard di settore, anche in considerazione delle misure di prevenzione attivate durante la pandemia e tuttora in vigore negli immobili gestiti dalla Società. Inoltre, sono state attivate diverse iniziative finalizzate al risparmio energetico, è stato redatto un documento interno contenente le principali *guidelines* dei comportamenti in sicurezza ed ecosostenibili. Infine, la società è impegnata nella corretta gestione e nell'ordinato smaltimento dei rifiuti nel pieno rispetto delle previsioni di legge, oltre che nella sensibilizzazione dei collaboratori ad adottare buone pratiche di raccolta e riciclo.

Come è noto, il processo di recepimento della *Corporate Sustainability Reporting Directive (Csrd)* in Italia ha scatenato un acceso dibattito su molti temi tecnici ma ora, da qualche mese, la riforma è arrivata in porto. Tale trasformazione renderà obbligatoria per molte più imprese rispetto ad oggi la redazione di un Bilancio di Sostenibilità che affianchi il bilancio di esercizio civilistico. Da questo punto di vista, la nostra Società si è assolutamente ritagliata negli anni un ruolo da precursore, avendo volontariamente tracciato, fin dal 2020, i suoi percorsi di sostenibilità attraverso la redazione di rendiconti di sostenibilità annuali redatti da parti terze indipendenti e autonome.

Nella redazione dei nostri Report di Sostenibilità ci ispiriamo costantemente ai principi e ai criteri redazionali stabiliti a livello nazionale e internazionale e seguiamo le Linee Guida per il reporting di sostenibilità delle società quotate fissate da Assonime.

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

L'estate del 2024 ha confermato il trend già avviato in alta stagione nell'anno precedente, con una ulteriore crescita del turismo internazionale.

Secondo le stime di FIPE-Confcommercio, il bilancio dell'estate 2024 in Italia ha registrato circa **215 milioni di presenze turistiche**, segnando un **incremento dell'1,6% rispetto al 2023**. A trainare la crescita continua a essere il **turismo estero, che si stima in aumento del 4%** rispetto all'anno precedente. **Aumentano le prenotazioni fai da te**: l'alloggio è prenotato direttamente dal turista nel 73,8% dei viaggi per vacanza (era il 45,4% nel 2019), con una **netta crescita dei canali online** (70,6% rispetto al 59,6% del 2019), confermando quindi un trend di evoluzione del settore sempre più in linea con l'offerta commerciale CleanBnB.

Il periodo estivo ha di fatto **confermato l'andamento del settore già registrato nello stesso periodo del 2023, con un consolidamento delle tariffe applicate e un incremento del volume di soggiorni per singolo immobile**. Sono state premiate le proposte con condizioni di prenotazione flessibili, più adatte a prenotazioni *last minute*, e i servizi di gestione professionale in linea con quelli offerti da CleanBnB, in grado di soddisfare

le esigenze sempre più qualificate dei viaggiatori e di rispondere prontamente alle variazioni tariffarie, nell'ottica di massimizzare i tassi di occupazione degli immobili.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Secondo i dati del Ministero del Turismo, nel solo mese di agosto è stato registrato un tasso di saturazione delle strutture ricettive prenotabili tramite le piattaforme online del 39%, collocandosi al secondo posto tra i principali paesi competitor del Mediterraneo. **Gli affitti a breve termine restano la soluzione più scelta attraverso le OTA (Online Travel Agent) quali Airbnb e Booking.com.**

In questo contesto, la società ha registrato il record di presenze nei mesi estivi in tutte le località gestite, con oltre 26.900 soggiorni a luglio e agosto (+20% rispetto ai 22.465 dello stesso periodo del 2023) e un volume di gross booking pari a Euro 11.88 milioni (+23% rispetto ai 9,67 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 ad agosto ha superato le 2.870 unità gestite arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in nuove zone non ancora coperte dal servizio CleanBnB.

In un **contesto di consolidata ripresa dei viaggi e dei soggiorni** anche in bassa stagione la società mantiene uno stretto monitoraggio dell'emergenza epidemiologica da CoVid-19 e delle crisi geopolitiche in Ucraina e Medio Oriente, non potendone prevedere l'evoluzione nei prossimi mesi. Il Gruppo si è comunque attivato per garantire agli ospiti i massimi standard di sicurezza in linea con le disposizioni normative e le *best practice* di settore, e per rimodulare la propria offerta, venendo incontro alle nuove logiche di mercato che prevedono **finestre di prenotazione più strette e last minute**, di modo da potere comunque 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. La Società si è di fatto prontamente attivata per **far fronte agli adempimenti previsti dalla normativa** approvata a fine 2023, che conferma il ruolo dei gestori come CleanBnB quale sostituto d'imposta connessa ai redditi da locazione turistica, e prevede nuovi adempimenti amministrativi (introduzione del Codice Identificativo Nazionale) e di sicurezza negli immobili.

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

Milano, 30 settembre 2024

**CLEANBNB SPA**

Via G. F. 20

20146 Milano

p.va 09365370965



**Gruppo CLEANBNB**

**Situazione consolidata al 30 giugno 2024**

## STATO PATRIMONIALE

| ATTIVO   | 30/06/2024        | 31/12/2023       |
|--|-------------------|------------------|
| <b>B) Immobilizzazioni</b>   |                   |                  |
| <i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>                                  |                   |                  |
| 1) costi di impianto e di ampliamento                                    | 191.442           | 292.176          |
| 2) costi di sviluppo   | 324.593           | 416.969          |
| 4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili                         | 1.504             | 1.562            |
| 6) immobilizzazioni in corso e acconti                                   | 78.899            | -                |
| 7) Altre immobilizzazioni immateriali                                    | 0                 | 1.189            |
| <b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>                               | <b>596.438</b>    | <b>711.896</b>   |
| <i>II - Immobilizzazioni materiali</i>                                   |                   |                  |
| 2) impianti e macchinari   | 29.633            | 3.360            |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali                                | 10.873            | 10.873           |
| 4) altri beni  | -                 | 21.974           |
| <b>Totale immobilizzazioni materiali</b>                                 | <b>40.506</b>     | <b>36.207</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>637.994</b>    | <b>749.152</b>   |
| <b>C) Attivo circolante</b>  |                   |                  |
| <i>II - Crediti</i>  |                   |                  |
| 1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo                  | 1.104.798         | 528.633          |
| 5-bis) crediti tributari   | 30.731            | 788.399          |
| 5-ter) Crediti per imposte anticipate                                    | 25                | -                |
| 5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo             | 317.293           | 906.143          |
| <b>Totale crediti</b>  | <b>1.452.848</b>  | <b>2.223.174</b> |
| <i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i> |                   |                  |
| 6) Altri titoli  | 5.342.182         | 3.822.670        |
| <i>IV - Disponibilità liquide</i>  |                   |                  |
| 1) depositi bancari e postali  | 2.518.735         | 1.426.062        |
| 3) danaro e valori in cassa  | 103.379           | 98.461           |
| <b>Totale disponibilità liquide</b>                                      | <b>2.622.113</b>  | <b>1.524.523</b> |
| <b>Totale attivo circolante (C)</b>                                      | <b>9.417.144</b>  | <b>7.570.367</b> |
| 1) Risconti attivi   | 14.851            | 148.219          |
| 2) Ratei attivi  | 13.907            | 24.060           |
| <b>D) Ratei e risconti</b>   | <b>28.758</b>     | <b>172.279</b>   |
| <b>Totale attivo</b>   | <b>10.083.897</b> | <b>8.491.799</b> |

| <b>PASSIVO</b>  | <b>30/06/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>A) Patrimonio netto</b>  |                   |                   |
| I - Capitale  | 86.239            | 86.239            |
| II - Riserva da soprapprezzo delle azioni   | 3.650.828         | 3.650.828         |
| IV) -Riserva legale   | 12.660            | -                 |
| VI – Altre riserve:<br>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   | 11.295            | 266.074           |
| <b>Totale patrimonio netto (A)</b>  | <b>1.731.821</b>  | <b>1.720.525</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>179.780</b>    | <b>165.424</b>    |
| <b>D) Debiti</b>  |                   |                   |
| 4) Debiti verso le banche:  |                   |                   |
| <i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>                                  | <i>250.927</i>    | <i>1.951.659</i>  |
| <i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>                                  | <i>181.011</i>    | <i>298.341</i>    |
| 5) Debiti verso altri finanziatori  | -                 | -                 |
| 6) Acconti  | 43.996            | 71.746            |
| 7) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo                                      | 2.771.759         | 1.865.184         |
| 12) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo   | 1.014.009         | 498.595           |
| 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo | 37.398            | 54.592            |
| 14) Altri debiti  | 3.758.474         | 1.727.615         |
| <b>Totale debiti (D)</b>  | <b>8.057.574</b>  | <b>6.467.733</b>  |
| <b>E) Ratei e risconti</b>  | <b>114.722</b>    | <b>138.117</b>    |
| <b>Totale passivo</b>   | <b>10.083.897</b> | <b>8.491.799</b>  |

## CONTO ECONOMICO

| CONTO ECONOMICO   | 30/06/2024       | 30/06/2023       |
|---|------------------|------------------|
| <b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>   |                  |                  |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni   | 7.826.714        | 5.725.182        |
| 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   | 329.017          | 337.610          |
| <b>Totale valore della produzione (A)</b>   | <b>8.155.731</b> | <b>6.062.792</b> |
| <b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>  |                  |                  |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci  | 249.661          | 183.084          |
| 7) Per servizi  | 6.735.003        | 5.095.208        |
| 8) Per godimento di beni di terzi   | 111.948          | 77.961           |
| 9) Per il personale:  |                  |                  |
| a) salari e stipendi  | 372.766          | 413.569          |
| b) oneri sociali  | 144.806          | 109.967          |
| c) trattamento di fine rapporto   | 26.294           | 29.005           |
| d) trattamento di quiescenza e simili   | 5.511            | -                |
| e) altri costi  | 48.141           | 29.891           |
| <b>Totale costi per il personale</b>  | <b>597.518</b>   | <b>582.432</b>   |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni   |                  |                  |
| a) ammortamento immobilizzi immateriali   | 197.490          | 205.117          |
| b) ammortamento immobilizzi materiali   | 4.033            | 1.959            |
| c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni  | -                | -                |
| d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide   | -                | -                |
| <b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>   | <b>201.523</b>   | <b>207.075</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   | 244.440          | 169.004          |
| <b>Totale costi di produzione (B)</b>   | <b>8.140.092</b> | <b>6.314.765</b> |
| <b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>   | <b>15.639</b>    | <b>(251.972)</b> |
| <b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>   |                  |                  |
| 16) Altri proventi finanziari   |                  |                  |
| c) Altri proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono part.                                    | 61.946           | 27.007           |
| d) altri proventi diversi dai precedenti  |                  |                  |
| 5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri   | 1.763            | -                |
| 17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti | -                | -                |
| - verso altri   | 43.243           | 52.762           |
| 17-bis) Utile e perdite su cambi  | (1.581)          | (1.272)          |

|   |                 |                  |
|---|-----------------|------------------|
| <b>Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)</b>                       | <b>18.884</b>   | <b>(27.026)</b>  |
| <b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>            |                 |                  |
| 18) Rivalutazioni   |                 |                  |
| d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati                               | -               | -                |
| 19) Svalutazioni  | -               | -                |
| d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati                                |                 |                  |
| <b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)</b>                                | <b>34.523</b>   | <b>(278.999)</b> |
| <b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b> |                 |                  |
| a) Imposte correnti   | (36.880)        | (13.695)         |
| a) Imposte correnti   |                 |                  |
| b) Imposte relative a esercizi precedenti                                       | (6.270)         | -                |
| d) Imposte anticipate   |                 | -                |
| f) Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale                | 19.922          |                  |
| <b>Totale imposte sul reddito</b>   | <b>(23.228)</b> | <b>(13.695)</b>  |
| <b>21) Utile/(Perdita) d'esercizio</b>  | <b>11.295</b>   | <b>(292.694)</b> |
| <b>Utile d'esercizio di Gruppo</b>  | -               | -                |

# RENDICONTO FINANZIARIO

| Rendiconto finanziario, metodo indiretto   | 30.06.2024       | 30.06.2023       |
|--|------------------|------------------|
| <i>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</i>   |                  |                  |
| Utile (perdita) dell'esercizio   | 11.295           | (292.694)        |
| Imposte sul reddito  | 23.228           | 13.695           |
| Interessi passivi/(attivi)   | (18.884)         | 27.026           |
| (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>15.639</b>    | <b>(251.972)</b> |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                       |                  |                  |
| Accantonamenti ai fondi  | -                | -                |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni  | 201.523          | 207.075          |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari   | 31.805           | 24.469           |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto                | 233.328          | 231.544          |
| <b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>  | <b>248.967</b>   | <b>(20.428)</b>  |
| Variazioni del capitale circolante netto   |                  |                  |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti  | (576.166)        | (132.971)        |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori   | 906.574          | 467.525          |
| Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi  | 143.521          | 68.485           |
| Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi   | (23.394)         | (79.590)         |
| Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto  | 2.306.081        | 3.892.371        |
| Totale variazioni del capitale circolante netto  | 2.756.616        | 4.215.819        |
| <b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>  | <b>3.005.583</b> | <b>4.195.390</b> |
| Altre rettifiche   |                  |                  |
| Interessi incassati/(pagati)   | 435              | (24.931)         |
| (Imposte sul reddito pagate)   | -                | -                |
| (Utilizzo dei fondi)   | -                | -                |
| Altri incassi/(pagamenti)  | -                | -                |
| Totale altre rettifiche  | 435              | (24.931)         |
| <b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>  | <b>3.006.018</b> | <b>4.170.460</b> |
| <i>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</i>   |                  |                  |
| Immobilizzazioni materiali   |                  |                  |
| (Investimenti)   | (8.333)          | (1.999)          |
| Immobilizzazioni immateriali   |                  |                  |
| (Investimenti)   | (82.032)         | (1.733)          |
| Immobilizzazioni finanziarie   |                  |                  |
| (Investimenti)   | -                | -                |
| Attività finanziarie non immobilizzate   |                  |                  |
| Disinvestimenti  | -                | -                |
| (Investimenti)   | -                | -                |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>  | <b>(90.365)</b>  | <b>(3.732)</b>   |
| <i>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</i>   |                  |                  |
| Mezzi di terzi   |                  |                  |
| Incremento/(Decremento) debiti verso banche  | (1.818.062)      | (1.167.460)      |

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Mezzi propri  |                    |                    |
| Aumento di capitale a pagamento   | -                  | 20.434             |
| (Dividendi e acconti su dividendi pagati)                                     | -                  | -                  |
| <b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>                  | <b>(1.818.062)</b> | <b>(1.147.026)</b> |
| <b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>        | <b>1.097.591</b>   | <b>3.019.702</b>   |
| Disponibilità liquide a inizio 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 inizio esercizio</b>                        | <b>1.524.523</b>   | <b>4.458.160</b>   |
| <b>Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento</b> |                    |                    |
| Disponibilità liquide a fine esercizio Depositi bancari e postali             | 2.518.735          | 7.374.257          |
| Danaro e valori in cassa  | 103.379            | 103.605            |
| <b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>                          | <b>2.622.113</b>   | <b>7.477.861</b>   |

# NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 30 GIUGNO 2024

## Premessa

La Situazione Consolidata al 30 giugno 2024 del Gruppo CLEANBNB (in seguito il “**Gruppo**”) costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla presente nota integrativa e dal rendiconto finanziario è stata redatta in conformità alle disposizioni dell’art. 29 del D.Lgs. 127/91, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (i “principi contabili OIC”), in particolare dall’OIC n. 30.

La presente Situazione Consolidato è stata redatta su base volontaria, considerato che il Gruppo, non avendo superato i limiti dimensionali previsti dall’art.27, comma 1, del D. Lgs. N 127/1991, non è obbligato alla redazione del bilancio consolidato.

## Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale

La Situazione Contabile riferita al 30 giugno 2024, che evidenzia **un utile d’esercizio pari a Euro 11.295 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 1.731.821**, è stata predisposta nel presupposto della continuità aziendale.

Gli Amministratori evidenziano come i risultati semestrali confermino **la tendenza di crescita del valore della produzione** rispetto agli esercizi precedenti, dovuta essenzialmente al crescente numero di soggiorni gestiti dalla Società e al generalizzato incremento delle tariffe applicate ai singoli soggiorni. Questo ha portato un significativo miglioramento dei risultati rispetto allo stesso periodo del precedente esercizio, facendo registrare per la prima volta, **un risultato positivo nel primo semestre dell’anno sia in termini di utile d’esercizio, pari ad Euro 11.295, sia in termini di Ebitda, pari ad Euro 217.162**. Oltre che per effetto della crescita del portafoglio e dei soggiorni gestiti questo risultato è stato raggiunto anche grazie al progressivo consolidamento delle misure di incremento dell’efficienza operativa.

Va altresì evidenziato come i risultati operativi, congiuntamente alla gestione del circolante, abbiamo consentito alle società del Gruppo, ed in particolare alla capogruppo CleanBnB S.p.A. di **ridurre significativamente l’esposizione bancaria a fronte di flussi di cassa positivi**.

Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nei primi mesi del secondo semestre 2024, gli Amministratori ritengono che sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per almeno i successivi 12 mesi alla data di approvazione del presente bilancio garantendo il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge.

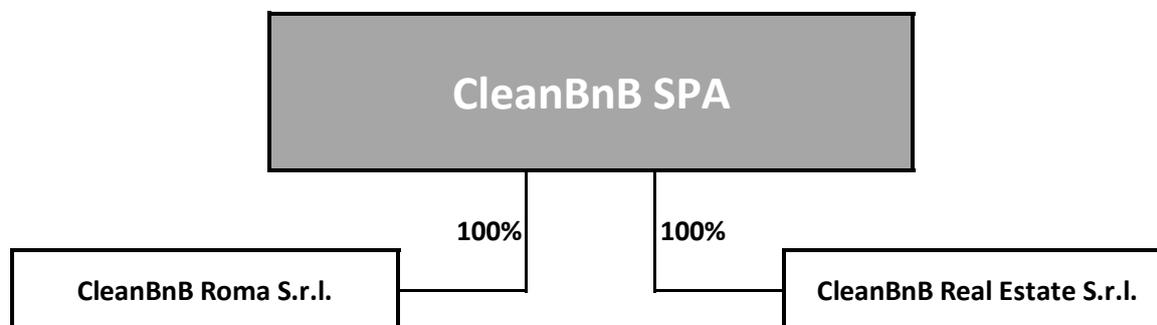
Gli Amministratori manterranno un costante monitoraggio sull’evoluzione della situazione attuale e dei

fattori presi in considerazione, in modo tale da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari ed opportuni provvedimenti.

### Area di consolidamento

---

Di seguito viene presentato lo schema identificativo della struttura del Gruppo CLEANBNB al 30 giugno 2024, data di riferimento del presente bilancio:



La Situazione Consolidata del Gruppo comprende le situazioni economiche e patrimoniali alla data di riferimento del 30 giugno 2024 della CLEANBNB S.p.A. (di seguito anche la “**Capogruppo**”) e quelli delle società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo ed esercita di fatto e di diritto il controllo.

Sono escluse dall’area di consolidamento le società in cui non si esercita il controllo.

I conti delle società incluse nell’area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale. L’elenco di queste Società viene dato di seguito:

| Denominazione            | Sede   | Capitale in euro | Quota posseduta in % | Metodo di consolidamento |
|--------------------------|--------|------------------|----------------------|--------------------------|
| CLEANBNB ROMA SRL        | Roma   | 3.000            | 100,00%              | Integrale                |
| CLEANBNB REAL ESTATE SRL | Milano | 2.000            | 100,00%              | Integrale                |

### Variazione dell’area di consolidamento

---

Non sono intervenute variazioni dell’area di consolidamento rispetto a quella descritta all’interno del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2023.

### Criteri di consolidamento

---

Le attività e le passività delle società consolidate sono assunte secondo il metodo del consolidamento

integrale eliminando il valore di carico delle partecipazioni detenute dalla Capogruppo e dalle altre società consolidate contro il valore della corrispondente quota del patrimonio netto contabile delle partecipate.

Alla data in cui le stesse sono incluse per la prima volta nel consolidamento, la differenza risultante dalla suddetta eliminazione è imputata nel bilancio consolidato, ove possibile, agli elementi dell'attivo o del passivo dell'impresa controllata fino a concorrenza del valore corrente delle stesse.

L'eventuale residua differenza positiva, quando non imputata a specifiche poste patrimoniali, è iscritta nell'attivo nella voce "Avviamento" e ammortizzata in quote costanti in un periodo ritenuto adeguato in relazione ai benefici futuri attesi dagli investimenti effettuati.

Qualora tale differenza risulti negativa, questa è imputabile alla voce "Riserva di consolidamento" inclusa nelle voci di Patrimonio Netto. Qualora tale differenza negativa sia ascrivibile alla previsione di perdite future, tale differenza viene iscritta nell'apposito "Fondo di consolidamento per rischi ed oneri futuri".

Non esistono quote di patrimonio netto di competenza di soci terzi.

I rapporti patrimoniali ed economici tra le società incluse nell'area di consolidamento sono totalmente eliminati e parimenti vengono eliminati gli utili e le perdite emergenti da operazioni tra Società consolidate che non siano realizzati con operazioni con terzi.

## **Criteri di redazione**

---

I criteri utilizzati nella redazione e nella valutazione della Situazione Consolidata chiusa al 30 giugno 2024 tengono conto delle indicazioni introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati quindi modificati e aggiornati i principi contabili nazionali OIC.

La Situazione consolidata è costituita dallo Stato Patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis del Codice Civile), dal Conto Economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis del Codice Civile), dal Rendiconto Finanziario (il cui contenuto, conforme all'art. 2425-ter del Codice Civile, è presentato secondo le disposizioni del principio contabile OIC 10) e dalla Nota Integrativa, redatta secondo quanto disciplinato dall'art. 38 del D. Lgs. 127/1991.

La Nota Integrativa che segue analizza ed integra i dati di bilancio con le informazioni complementari ritenute necessarie per una veritiera e corretta rappresentazione dei dati illustrati.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, del Codice Civile la Nota integrativa è stata redatta in unità di Euro. La Nota integrativa presenta le informazioni delle voci di Stato Patrimoniale e di Conto Economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## Criteri di valutazione

---

I criteri utilizzati nella formazione della Situazione Consolidata del semestre chiuso al 30 giugno 2024 sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato.

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

In ottemperanza al principio della rilevanza, nella presente nota integrativa sono commentate le sole voci ritenute rilevanti.

Di seguito si elencano i principali criteri di valutazione utilizzati nella formazione della Situazione Consolidata del semestre chiuso al 30 giugno 2024.

### Immobilizzazioni immateriali

---

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

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

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

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

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

### Immobilizzazioni materiali

---

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

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

- attrezzature elettroniche 20,00%
- autovetture 20,00%

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in periodi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

---

Le partecipazioni di minoranza in altre imprese sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione. Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da permetterne l'assorbimento; se in periodi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

### **Crediti**

---

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato quando gli effetti sono irrilevanti o se i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

Il valore dei crediti, come sopra determinato, è rettificato, ove necessario, da un apposito fondo svalutazione, esposto a diretta diminuzione del valore dei crediti stessi, al fine di adeguarli al loro presumibile valore di realizzo. L'importo della svalutazione è rilevato nel conto economico.

### **Titoli non immobilizzati**

---

I titoli non immobilizzati sono valutati in base al minor valore fra il costo d'acquisto e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. Il costo è costituito dal prezzo pagato, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono in genere costituiti da costi di intermediazione bancaria e finanziaria, spese di consulenza di diretta imputazione, ovvero commissioni, spese e imposte di bollo.

Gli interessi che maturano sul titolo sono rilevati secondo il principio della competenza economica.

### **Disponibilità liquide**

---

Le disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio sono valutate al valore nominale.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

---

Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

## Debiti

---

I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è applicato ai debiti qualora i suoi effetti risultino irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti per i debiti a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

## Strumenti finanziari derivati

---

Gli strumenti finanziari derivati sono attivati al solo fine di garantire la copertura di rischi sottostanti di tasso d'interesse, di cambio, di prezzo o di credito. Gli strumenti possiedono i requisiti per essere considerati di copertura semplice e vengono valutati pertanto con il metodo semplificato.

I derivati sono classificati come strumenti di copertura solo quando, all'inizio della copertura, esiste una stretta e documentata correlazione tra le caratteristiche dell'elemento coperto e quelle dello strumento di copertura e tale relazione di copertura è formalmente documentata e l'efficacia della copertura, verificata periodicamente, è elevata.

Uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari o del *fair value* di un'attività segue la classificazione, nell'attivo circolante o immobilizzato, dell'attività coperta; uno strumento finanziario derivato di copertura dei flussi finanziari e del *fair value* di una passività, un impegno irrevocabile o un'operazione programmata altamente probabile è classificato nell'attivo circolante, così come uno strumento finanziario derivato non di copertura. In caso di *fair value* negativo, tali strumenti sono iscritti al passivo tra i fondi e rischi.

Per gli strumenti finanziari derivati che pur essendo stati stipulati per la copertura gestionale del rischio di interesse, non sono stati designati in hedge accounting, le variazioni del *fair value* sono rilevate a conto economico nelle voci D18 o D19.

## Ratei e risconti

---

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e di costi comuni a più periodi contabili per realizzare il principio della competenza temporale.

## Riconoscimento dei costi e dei ricavi

---

I ricavi per prestazioni di servizi si riferiscono principalmente ai ricavi realizzati dalla Capogruppo. I ricavi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. Tali ricavi sono relativi ad attività di gestione ("service fee"), pulizia ("cleaning fee") e manutenzione ("maintenance fee") fatturati ai proprietari di immobili che sono clienti della Capogruppo.

Poiché i rapporti della Società con i clienti sono regolati in forza del mandato d'incasso dei canoni di affitto, conferito dai clienti stessi alla CleanBnB S.p.A., i corrispettivi relativi ai canoni incassati ma non ancora

accreditati ai clienti sono inclusi nella voce altri debiti.

I costi sono contabilizzati in base al principio di competenza, indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

### **Imposte sul reddito**

---

Le imposte anticipate e differite sono determinate sulla base delle differenze temporanee esistenti tra il valore di bilancio di attività e di passività e il loro valore fiscale oltre che su quelle poste che, pur non allocate nello Stato Patrimoniale, determinano potenziali crediti o debiti d'imposta futuri. Le stesse sono iscritte anche in relazione alle scritture di consolidamento, per evidenziare la fiscalità differita derivante dalle medesime.

Le imposte anticipate sono contabilizzate solo quando sussiste la ragionevole certezza di recupero, ovvero quando si ha una ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee deducibili che hanno comportato l'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito fiscale non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare. Le imposte differite passive non sono contabilizzate qualora esistano scarse probabilità che il relativo debito sorga.

Le imposte anticipate sono classificate nella voce C) II. 4-ter) dell'attivo dello Stato Patrimoniale, mentre le imposte differite, ove di importo rilevante, sono contabilizzate nel fondo imposte differite del passivo dello Stato Patrimoniale, altrimenti poste in diminuzione di quelle anticipate ove riguardanti la medesima imposta e coerentemente con le previsioni dell'OIC 25.

### **Altre informazioni**

---

Si precisa altresì che non si sono verificati casi eccezionali che abbiano richiesto deroghe alle norme di legge ai sensi del 5° comma dell'art. 2423 del Codice Civile.

## ATTIVO IMMOBILIZZATO

## Immobilizzazioni immateriali

Per le immobilizzazioni immateriali e materiali si riportano i seguenti prospetti, con indicazione per ciascuna voce dei costi storici, del fondo ammortamento cumulato e dei relativi saldi finali.

|  | Costi di impianto e di amplia.to | Costi di sviluppo | Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | Immobilizzazioni in corso | Altre Imm. Immateriali | Totale immobilizzazioni immateriali |
|--|----------------------------------|-------------------|---|---------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Costo                                  | 1.057.121                        | 1.250.372         | 2.100   | -                         | 16.500                 | <b>2.326.092</b>                    |
| F.do ammortamento                      | 764.944                          | 833.402           | 538   | -                         | 15.311                 | <b>1.614.196</b>                    |
| <b>Valore di inizio esercizio</b>      | <b>292.177</b>                   | <b>416.969</b>    | <b>1.562</b>                                  | -                         | <b>1.189</b>           | <b>711.897</b>                      |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>       |                                  |                   |   |                           |                        | -                                   |
| Incrementi/decrementi per acquisizioni | -                                | 3.133             | -   | 78.899                    | -                      | <b>82.032</b>                       |
| Ammortamento dell'esercizio            | 100.735                          | 95.509            | 58  | -                         | 1.189                  | <b>197.490</b>                      |
| Totale variazioni                      | (100.735)                        | (92.376)          | (58)  | 78.899                    | (1.189)                | - <b>115.458</b>                    |
| <b>Valore di fine esercizio</b>        |                                  |                   |   |                           |                        | -                                   |
| Costo                                  | 1.057.121                        | 1.253.505         | 2.100   | 78.899                    | 16.500                 | <b>2.408.125</b>                    |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)      | 865.679                          | 928.911           | 596   | -                         | 16.500                 | <b>1.811.686</b>                    |
| <b>Valore di bilancio</b>              | <b>191.442</b>                   | <b>324.594</b>    | <b>1.504</b>                                  | <b>78.899</b>             | -                      | <b>596.439</b>                      |

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

I costi classificati all'interno della voce sono ammortizzati lungo un periodo di 5 anni.

La voce **costi di sviluppo** è composta dagli oneri sostenuti dal Gruppo, principalmente nel corso del 2020, in riferimento all'implementazione e integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della Società Capogruppo o Gruppo. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo si è esteso su tutti gli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni in particolare sulle due principali linee di azione: (i) il *revenue management*, con l'implementazione di un portale diretto di prenotazione che affianca le OTA tradizionali e lo sviluppo delle attività di *pricing dinamico* e (ii) la *lead acquisition*, con la release di una nuova piattaforma integrata con una soluzione proprietaria di preventivazione automatica e con un

innovativo sistema di *Customer Relationship Management*.

In considerazione del costante incremento del numero delle transazioni, la Capogruppo ha ritenuto fondamentale realizzare strumenti efficaci e procedure efficienti per la gestione tempestiva di volumi di informazioni sempre maggiori. L'attività sviluppo è stata indirizzata, per tutta la durata dell'esercizio, inoltre alla ricerca finalizzata all'integrazione delle attività di *digital marketing* con la piattaforma di gestione, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (*Search Engine Marketing*).

L'incremento dell'esercizio risulta principalmente riferibile ai costi di sviluppo della struttura organizzativa e dei sistemi informativi legati al ciclo di gestione delle prenotazioni.

I costi classificati all'interno della voce sono ammortizzati lungo un periodo di 5 anni.

La voce **concessioni, licenze, marchi e diritti simili**, pari ad Euro 1.621, è relativa agli oneri sostenuti nel 2019 per il deposito del marchio CleanBnB.

La voce **immobilizzazioni in corso**, pari ad Euro 78.899, accoglie principalmente i costi che la Capogruppo sta sostenendo nell'ambito dei progetti di potenziamento dei sistemi informativi e contabili anche attraverso l'introduzione di sistemi automatizzati di elaborazione delle transazione e di interfaccia tra le piattaforme informative impiegate dal gruppo.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono principalmente costituite dal costo di acquisto di un automezzo nonché dall'acquisto di attrezzatura di ufficio, computer e hardware. Gli incrementi dell'esercizio sono riconducibili all'acquisto di materiale informatico, mentre l'ammontare dei decrementi del periodo sono interamente imputabili all'ordinario processo di ammortamento.

|  | <b>Altri beni</b> | <b>Impianti e macchinari</b> | <b>Attrezzatur e industriali e commerciali</b> | <b>Totale immobilizzazioni materiali</b> |
|--|-------------------|------------------------------|--|--|
| <b>Valore di inizio esercizio</b>      |                   |                              |  |  |
| Costo                                  | 40.994            | 4.182                        | 10.873   | <b>56.049</b>                            |
| F.do ammortamento                      | 19.020            | 822                          | -  | <b>19.842</b>                            |
| <b>Valore di inizio esercizio</b>      | <b>21.974</b>     | <b>3.360</b>                 | <b>10.873</b>                                  | <b>36.207</b>                            |
| <b>Variazioni nell'esercizio</b>       |                   |                              |  |  |
| Incrementi/decrementi per acquisizioni | (19.015)          | 27.347                       | -  | <b>8.333</b>                             |
| Ammortamento dell'esercizio            | 2.960             | 1.074                        | -  | <b>4.033</b>                             |
| Totale variazioni                      | (21.974)          | 26.274                       | -  | <b>4.300</b>                             |
| <b>Valore di fine esercizio</b>        |                   |                              |  |  |
| Costo                                  | 21.980            | 31.529                       | 10.873   | <b>64.382</b>                            |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento)      | 21.980            | 1.896                        | -  | <b>23.875</b>                            |
| <b>Valore di bilancio</b>              | <b>-</b>          | <b>29.633</b>                | <b>10.873</b>                                  | <b>40.506</b>                            |

## **Immobilizzazioni finanziarie**

I crediti verso altri si riferiscono principalmente alle cauzioni rilasciate in relazione ai contratti di locazione degli uffici sottoscritti dalle società del Gruppo.

## **ATTIVO CIRCOLANTE**

### **Crediti**

Nella Situazione consolidata al 30 giugno 2024 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

### **Crediti verso clienti**

Al 30 giugno 2024, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 1.104.798 e risulta essere composta principalmente da crediti verso clienti a titolo di fatture da emettere in relazione alle attività di gestione degli immobili svolte nel mese di giugno e a titolo di addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Capogruppo per conto dei proprietari degli immobili.

Si rileva che, come meglio precisato nella sezione della presente nota dedicata ai debiti ed in particolare ai debiti verso proprietari, il modello di business del Gruppo prevede che la stessa incassi anticipatamente parte dei corrispettivi per le proprie attività. Le relative fatture vengono emesse dalla Capogruppo e della controllata CleanBnB Real Estate S.r.l. entro il termine del mese successivo a quello di svolgimento delle attività sopra descritte.

### **Crediti tributari**

I crediti tributari, pari ad Euro 30.731, si riferiscono principalmente a crediti per imposte sui redditi e IRAP, per Euro 29.111. L'ammontare residuo, pari ad Euro 1.620, risulta principalmente riferibile a ritenute erariali e IVA.

### **Crediti per imposte anticipate**

In considerazione di un approccio prudenziale, determinato anche per effetto dall'attuale contesto di incertezza, non si è proceduto all'iscrizione di importi generati dalla perdita fiscale originatasi negli esercizi precedenti a quello in corso al 31 dicembre 2023.

### **Crediti verso altri**

I crediti verso altri pari ad Euro 317.293 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 52.582 per depositi cauzionali;
- Euro 121.868 relativi ad anticipi corrisposti a fornitori con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del secondo semestre 2024;
- Euro 142.843 relativi a crediti diversi.

Di seguito si rappresenta la suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica.

| Area geografica   | Italia           | Europa        | Totale           |
|---|------------------|---------------|------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante           | 1.104.798        | -             | 1.104.798        |
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante               | 30.731           | -             | 30.731           |
| Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante | 25               | -             | -                |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante             | 229.721          | 87.572        | 317.293          |
| <b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>           | <b>1.365.275</b> | <b>87.572</b> | <b>1.452.822</b> |

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

|                                | 31.12.2023       | Variazioni<br>nell'esercizio | 30.06.2024       |
|--------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| Altri titoli non immobilizzati | 3.822.670        | 1.519.511                    | 5.342.182        |
| <b>Totale</b>                  | <b>3.822.670</b> | <b>1.519.511</b>             | <b>5.342.182</b> |

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

Alla data del 30 giugno 2024 il valore di mercato dei titoli non risultava complessivamente significativamente inferiore rispetto al valore di iscrizione in bilancio, mentre non risultano perdite significative di valore successive alla chiusura dell'esercizio.

### Disponibilità liquide

| (Euro)                              | 31.12.2023       | variazioni<br>dell'esercizio | 30.06.2024       |
|-------------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| Depositi bancari e postali          | 1.426.062        | 1.092.673                    | 2.518.735        |
| Denaro e valori in cassa            | 98.461           | 4.918                        | 103.379          |
| <b>Totale disponibilità liquide</b> | <b>1.524.523</b> | <b>1.097.591</b>             | <b>2.622.113</b> |

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

finanziario.

### Ratei e risconti attivi

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

| <b>Risconti attivi</b>        | <b>31.12.2023</b> | <b>variazioni dell'esercizio</b> | <b>30.06.2024</b> |
|-------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| Consulenze                    | 50.424            | (47.200)                         | 3.224             |
| Collaborazioni City Manager   | 49.630            | (49.630)                         | -                 |
| Assicurazioni                 | 44.986            | (39.272)                         | 5.714             |
| Abbonamenti e pubblicazioni   | 2.659             | (2.581)                          | 78                |
| Canoni licenze software       | 440               | (249)                            | 191               |
| Altre spese                   | 79                | 5.565                            | 5.644             |
| <b>Totale Risconti attivi</b> | <b>148.219</b>    | <b>(133.367)</b>                 | <b>14.851</b>     |

I **ratei attivi** sono principalmente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 30 giugno 2023.

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

Le poste del patrimonio netto sono esposte nel prospetto che segue:

|  | Valore di inizio periodo | Destinazione risultato eser. Precedente | Altre variazioni | Risultato del periodo | Valore di fine periodo |
|--|--------------------------|---|------------------|-----------------------|------------------------|
| Capitale                                   | 86.239                   | -                                       | -                | -                     | 86.239                 |
| Riserva da soprapprezzo delle azioni       | 3.650.827                | -                                       | -                | -                     | 3.650.827              |
| Riserva legale                             | -                        | 12.660                                  | -                | -                     | 12.660                 |
| Altre riserve                              | -                        | -                                       | -                | -                     | -                      |
| Utili (perdite) portati a nuovo            | (2.282.615)              | 253.414                                 | -                | -                     | (2.029.201)            |
| Utili (perdite) del periodo                | 266.074                  | (266.074)                               | -                | 11.295                | 11.295                 |
| <b>Totale patrimonio netto consolidato</b> | <b>1.720.526</b>         | <b>-</b>                                | <b>-</b>         | <b>11.295</b>         | <b>1.731.821</b>       |

Si segnala che l'Assemblea della Capogruppo, CleanBnB S.p.A., riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 29 aprile, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e di destinare il risultato di esercizio, pari ad Euro 253.058, a riserva legale per Euro 12.660, rinviando a nuovo l'utile d'esercizio per la quota residua.

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

|   | PN 30.06.2024    | Risultato d'esercizio 30.06.2024 | Patrimonio netto 2023 | Risultato d'esercizio 2023 |
|---|------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A. | 1.929.090        | 6.384                            | 1.922.706             | 253.058                    |
| Eliminazione delle partecipazioni controllate               | (5.000)          |                                  | (5.000)               |                            |
| Altri movimenti (riserve di arrotondamento)                 | -                |                                  | -                     |                            |
| Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate   | (192.269)        | 4.911                            | (197.180)             | 13.016                     |
| <b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo</b>  | <b>1.731.821</b> | <b>11.295</b>                    | <b>1.720.525</b>      | <b>266.074</b>             |

### FONDI PER RISCHI ED ONERI

Non si rilevano variazioni con riferimento al fondo rischi ed oneri.

### TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società del Gruppo al 30 giugno 2024 verso i dipendenti al netto degli anticipi corrisposti e degli importi liquidati nel corso dell'esercizio. Nell'anno, la sua dinamica è stata la seguente:

|   | <b>Movimentazione</b> |
|---|-----------------------|
| Saldo al 31.12.2023                                   | <b>165.423,78</b>     |
| Accantonamento dell'esercizio                         | 31.804,74             |
| Utilizzi dell'esercizio                               | (17.449)              |
| <b>Totale trattamento di fine rapporto 30.06.2024</b> | <b>179.779,79</b>     |

## DEBITI

Nella Situazione Consolidata al 30 giugno 2024, non vi sono debiti di durata superiore ai 5 anni né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali. I debiti verso fornitori sono nei confronti di soggetti italiani ad eccezione di Euro 13.190 principalmente relativi a soggetti comunitari.

| <i>(Euro)</i>   | <b>31.12.2023</b> | <b>variazioni<br/>dell'esercizio</b> | <b>30.06.2024</b> |
|---|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Debiti verso le banche:   | 2.250.000         | (1.241.804)                          | 431.938           |
| <i>Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>                                 | 1.951.659         | (956.382)                            | 250.927           |
| <i>Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>                                 | 298.341           | (285.422)                            | 181.011           |
| Debiti verso altri finanziatori   | -                 | -                                    | -                 |
| Acconti   | 71.746            | (80.910)                             | 43.996            |
| Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo                                     | 1.865.184         | 643.498                              | 2.771.759         |
| Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo   | 498.595           | (21.685)                             | 1.014.009         |
| Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo | 54.592            | 25.520                               | 37.398            |
| Altri debiti  | 1.727.615         | (479.530)                            | 3.758.474         |
| <b>Totale debiti</b>  | <b>6.467.733</b>  | <b>(1.154.910)</b>                   | <b>8.057.574</b>  |

### Debiti verso le banche

La Società, nel corso 2021, ha negoziato e poi sottoscritto una linea di finanziamento da Euro 1.000.000 con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Società. La società ha regolarmente rispettato il piano di ammortamento e al 30 giugno 2023 l'importo residuo ammontava ad Euro 431938, di cui Euro 181.011 entro l'esercizio successivo.

### Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori sono riferibili a debiti di natura commerciale, principalmente derivanti da prestazioni ricevute nell'ambito dello svolgimento dell'attività caratteristica, da prestazioni professionali e commerciali. Il saldo complessivo, pari ad Euro 2.771.759, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 693.700. Tali debiti sono in massima parte debiti ricorrenti e non scaduti dovuti alle attività di gestione del primo semestre 2024, esigibili entro l'esercizio successivo.

### **Debiti verso erario**

I debiti tributari, pari ad Euro 1.014.009, sono composti principalmente dal debito a titolo di IRAP, complessivamente pari ad Euro 41.547, dal debito a titolo di IVA, pari ad Euro 89.9405, a titolo di ritenute erariali sulle prestazioni professionali e di lavoro dipendente per Euro 64.974 e a titolo di ritenuta sulle locazioni brevi 817.803.

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

Il saldo, pari ad Euro 37.398, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di giugno 2024.

### **Altri debiti**

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 3.758.474, risultano essere composti dalle seguenti voci:

#### Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 230.712, include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza giugno 2024 e corrisposte nel mese di luglio 2024, nonché debiti per mensilità differite.

#### Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 651.412, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del secondo trimestre del 2024 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del secondo semestre secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

#### Debiti verso proprietari

L'ammontare residuo, pari ad Euro 2.833.617 rappresenta principalmente l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alla Capogruppo da parte degli stessi. Tali importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi mesi del secondo semestre 2024 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.

#### Altri debiti diversi

La quota residuale degli "Altri debiti diversi" include altre posizioni di debito generate da emolumenti maturati e non ancora corrisposti alla data del 30 giugno 2022 ed altre poste residuali.

### **RATEI E RISCOINTI PASSIVI**

|                         | <b>31.12.2023</b> | <b>variazioni<br/>dell'esercizio</b> | <b>30.06.2024</b> |
|-------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Risconti passivi        | 97.088            | (48.279)                             | 48.809            |
| Ratei passivi           | 41.028            | 24.884                               | 65.913            |
| <b>Ratei e risconti</b> | <b>138.117</b>    | <b>(23.394)</b>                      | <b>114.722</b>    |

I ratei passivi, pari ad Euro 65.913, sono principalmente riconducibili a prestazioni ricevute da collaboratori, imposte di bollo nonché commissioni maturate sui rapporti di conto corrente, oltre alla quota di competenza dell'esercizio di utenze.

I risconti passivi, pari ad Euro 48.809, sono unicamente riferibili alla quota di ricavo generato dal riconoscimento del c.d. Bonus Quotazione, il cui provento risulta essere ripartito lungo l'arco di durata della vita utile dei costi capitalizzati a cui si riferisce.

## COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

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

### VALORE DELLA PRODUZIONE

| (Euro)                                   | 30.06.2023       | 30.06.2024       | Variazione       |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 5.725.182        | 7.826.714        | 2.101.532        |
| Altri ricavi e proventi                  | 337.610          | 329.017          | (8.593)          |
| <b>Totale ammortamenti</b>               | <b>6.062.792</b> | <b>8.155.731</b> | <b>2.092.939</b> |

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 8.155.731, si riferisce principalmente ai ricavi realizzati dal Gruppo per lo svolgimento delle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti.

Tale voce include le seguenti componenti:

- *Service fee*, ricavi legati ai servizi prestati agli *host* da parte del Gruppo;
- *Cleaning fee*, ricavi legati ai servizi di pulizia e lavanderia degli appartamenti;
- *Maintenance fee*, ricavi legati al ribaltamento di costi di manutenzione sostenuti per conto degli *host*.

La voce altri ricavi, pari ad Euro 329.610, si riferisce principalmente ai costi sostenuti dal Gruppo nella gestione degli immobili i quali vengono riaddebitate al proprietario.

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

La voce include inoltre, per Euro 40.007 la quota di competenza del periodo relativa al c.d. "Bonus Quotazione" il cui provento risulta essere ripartito lungo l'arco di durata della vita utile dei costi capitalizzati a cui si riferisce, nonché rimborsi assicurativi per Euro 27.340, sopravvenienze attive e altri ricavi per l'importo residuo.

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

### COSTI DELLA PRODUZIONE

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

I costi per acquisto merci sono qui dettagliatamente esposti:

| (Euro)                                | 30.06.2023     | 30.06.2024     | Variazione    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Materiali, igiene e pulizia           | 6.905          | 10.277         | 3.371         |
| Acquisto carburante                   | 4.369          | 2.254          | (2.115)       |
| Materiali consumo d'ufficio           | 4.056          | 2.833          | (1.223)       |
| Spese varie appartamenti              | 167.754        | 234.297        | 66.543        |
| <b>Totale costi per materie prime</b> | <b>183.084</b> | <b>249.661</b> | <b>66.576</b> |

## Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

| <b>(Euro)</b>   | <b>30.06.2023</b> | <b>30.06.2024</b> | <b>Variazione</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti | 177.897           | 100.705           | (77.192)          |
| Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione           | 1.724.239         | 2.874.335         | 1.150.097         |
| Collaborazioni e consulenze                             | 2.279.711         | 2.929.760         | 650.049           |
| Altri costi   | 913.362           | 832.899           | (80.462)          |
| <b>Totale Costi per servizi</b>                         | <b>5.095.208</b>  | <b>6.737.700</b>  | <b>1.642.492</b>  |

## Costi per il godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi, pari ad Euro 111.948, comprendono i canoni di locazione dello stabile presso cui la Società ha la propria sede legale e operativa e il noleggio dei beni e del materiale impiegato nell'attività di gestione.

| <b>(Euro)</b>                                   | <b>30.06.2023</b> | <b>30.06.2024</b> | <b>Variazione</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Affitti e locazioni immobili                    | 57.548            | 100.687           | 43.139            |
| Noleggio auto                                   | 111               | 475               | 364               |
| Noleggio altri beni                             | 8.423             | 1.770             | (6.654)           |
| Costi period. Software                          | 11.878            | 9.017             | (2.861)           |
| <b>Totale Costi per godimento beni di terzi</b> | <b>77.961</b>     | <b>111.948</b>    | <b>33.987</b>     |

## Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

| <b>(Euro)</b>                        | <b>30.06.2023</b> | <b>30.06.2024</b> | <b>Variazione</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| a) salari e stipendi                 | 413.569           | 372.766           | (40.803)          |
| b) oneri sociali                     | 109.967           | 144.806           | 34.839            |
| c) trattamento di fine rapporto      | 29.005            | 31.805            | 2.800             |
| e) altri costi                       | 29.891            | 48.141            | 18.250            |
| <b>Totale costi per il personale</b> | <b>582.432</b>    | <b>597.518</b>    | <b>15.086</b>     |

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

Di seguito si riepiloga la consistenza della forza lavoro alla data di chiusura dell'esercizio e la variazione

rispetto al termine dell'esercizio precedente:

| <b>(Euro)</b>           | <b>30.06.2023</b> | <b>30.06.2024</b> | <b>Variazione</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Dirigenti               | 1                 | 1                 | -                 |
| Quadro                  | 1                 | 2                 | 1                 |
| Impiegati               | 31                | 30                | (1)               |
| <b>Totale personale</b> | <b>33</b>         | <b>33</b>         | <b>0</b>          |

### **Ammortamenti**

| <b>(Euro)</b>                             | <b>30.06.2023</b> | <b>30.06.2024</b> | <b>Variazione</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 205.117           | 197.490           | (7.627)           |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali   | 1.959             | 4.033             | 2.075             |
| <b>Totale ammortamenti</b>                | <b>207.075</b>    | <b>201.523</b>    | <b>(5.552)</b>    |

Per quanto riguarda gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della vita utile attesa.

### **Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 244.440, includono imposte di bollo e di registro, costi per abbonamenti, quote associative nonché sopravvenienze di carattere non ricorrente.

### **PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

#### **Altri proventi finanziari**

I proventi finanziari sono relativi ad interessi attivi maturati sui titoli e sui conti della Capogruppo per Euro 63.708.

#### **Interessi ed altri oneri finanziari**

Nella voce oneri finanziari sono compresi Euro 41.662 includono gli interessi passivi sui finanziamenti bancari, e le perdite realizzate in operazioni di smobilizzo dei titoli in portafoglio.

### **IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE**

La voce 20) di conto economico consolidato è pari ad Euro 23.228, e si riferisce alle imposte correnti stimate sul primo semestre per Euro 36.880, a imposte di esercizi precedenti per Euro 6.270 al netto di proventi da consolidato per Euro 19.922.

Le imposte sul reddito sono state calcolate mediante l'applicazione delle aliquote ordinarie di legge.

Si rileva come, nel contesto di generale incertezza derivante dalle condizioni, non si è proceduto, nell'ambito di un approccio prudenziale, allo stanziamento di ulteriori attività per imposte anticipate.

## ALTRE INFORMAZIONI

### Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Non risultano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

### Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Il seguente prospetto evidenzia i compensi annui spettanti agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale della Capogruppo.

|          | Amministratori | Sindaci |
|----------|----------------|---------|
| Compensi | 36.000         | 42.000  |

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

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

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

L'estate del 2024 ha confermato il trend già avviato in alta stagione nell'anno precedente, con una ulteriore crescita del turismo internazionale.

Secondo le stime di FIFE-Confcommercio, il bilancio dell'estate 2024 in Italia ha registrato circa **215 milioni di presenze turistiche**, segnando un **incremento dell'1,6% rispetto al 2023**. A trainare la crescita continua a essere il **turismo estero, che si stima in aumento del 4%** rispetto all'anno precedente. **Aumentano le prenotazioni fai da te**: l'alloggio è prenotato direttamente dal turista nel 73,8% dei viaggi per vacanza (era il 45,4% nel 2019), con una **netta crescita dei canali online** (70,6% rispetto al 59,6% del 2019),

confermando quindi un trend di evoluzione del settore sempre più in linea con l'offerta commerciale CleanBnB.

Il periodo estivo ha di fatto **confermato l'andamento del settore già registrato nello stesso periodo del 2023, con un consolidamento delle tariffe applicate e un incremento del volume di soggiorni per singolo immobile**. Sono state premiate le proposte con condizioni di prenotazione flessibili, più adatte a prenotazioni *last minute*, e i servizi di gestione professionale in linea con quelli offerti da CleanBnB, in grado di soddisfare le esigenze sempre più qualificate dei viaggiatori e di rispondere prontamente alle variazioni tariffarie, nell'ottica di massimizzare i tassi di occupazione degli immobili.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Secondo i dati del Ministero del Turismo, nel solo mese di agosto è stato registrato un tasso di saturazione delle strutture ricettive prenotabili tramite le piattaforme online del 39%, collocandosi al secondo posto tra i principali paesi competitor del Mediterraneo. **Gli affitti a breve termine restano la soluzione più scelta attraverso le OTA (Online Travel Agent) quali Airbnb e Booking.com.**

In questo contesto, la società ha registrato il **record di presenze nei mesi estivi in tutte le località gestite**, con **oltre 26.900 soggiorni a luglio e agosto (+20%** rispetto ai 22.465 dello stesso periodo del 2023) e un volume di **gross booking pari a Euro 11.88 milioni (+23%** rispetto ai 9,67 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 ad agosto ha superato le 2.870 unità gestite** arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in nuove zone non ancora coperte dal servizio CleanBnB.

In un **contesto di consolidata ripresa dei viaggi e dei soggiorni** anche in bassa stagione la società mantiene uno stretto monitoraggio dell'emergenza epidemiologica da CoVid-19 e delle crisi geopolitiche in Ucraina e Medio Oriente, non potendone prevedere l'evoluzione nei prossimi mesi. Il Gruppo si è comunque attivato per garantire agli ospiti i massimi standard di sicurezza in linea con le disposizioni normative e le *best practice* di settore, e per rimodulare la propria offerta, venendo incontro alle nuove logiche di mercato che prevedono **finestre di prenotazione più strette e last minute**, di modo da potere comunque 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. La Società si è di fatto prontamente attivata per far fronte agli adempimenti previsti dalla normativa approvata a fine 2023, che

conferma il ruolo dei gestori come CleanBnB quale sostituto d'imposta connessa ai redditi da locazione turistica, e prevede nuovi adempimenti amministrativi (introduzione del Codice Identificativo Nazionale) e di sicurezza negli immobili.

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.

Milano, 30 settembre 2024

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Francesco Zingales

**CLEANBNB SPA**  
Via G. Fr. 20  
20146 Milano  
p.va 09365370965

