



CLEANBNB S.p.A.

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

**Relazione annuale al bilancio d'esercizio e consolidato
al 31 dicembre 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 31 DICEMBRE 2024

Vi presentiamo la situazione separata e consolidata annuale del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2024 (di seguito “**Gruppo**” o “**CleanBnB**”), redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnata dalla presente relazione (di seguito la “**Relazione**”), con la quale desideriamo illustrarvi l’andamento di CleanBnB SpA (di seguito “**Società**” o “**Capogruppo**”) e del Gruppo, sia per quanto riguarda il periodo concluso, sia per quanto riguarda le prospettive attese del Gruppo.

L’esercizio concluso al 31 dicembre 2024, con valore della produzione di Gruppo complessivi pari ad Euro 18.613.675 (con un **incremento del 25%** rispetto allo stesso periodo del 2023), riporta un **risultato netto positivo** di Euro 536.355 (in miglioramento con un **+102%** rispetto allo stesso periodo del 2023), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 418.442 (Euro 425.510 al 31 dicembre 2023). Nello stesso periodo la Capogruppo ha rilevato un valore della produzione per Euro 18.028.758 (**+25%** rispetto allo stesso periodo del 2023), e ha chiuso con un risultato netto positivo di Euro 383.069 (in miglioramento del 51% rispetto allo stesso periodo del 2023).

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

D’altra parte, si rileva un **miglioramento dell’Ebitda** pari a Euro 1.013.907 (**+36%** rispetto al 2023), legato al miglioramento della leva operativa. Il risultato tiene conto degli importanti investimenti della Società finalizzati allo sviluppo del portafoglio gestito, che ha permesso di **incrementare il numero di immobili, passato da 2.422 unità del 2023 a 2.943 unità del 2024, con un saldo netto di oltre 500 nuove unità** contrattualizzate nel corso del 2024.

L’andamento della **posizione finanziaria netta (PFN)**, che passa dal valore di € 3.097 migliaia (cassa netta) al 31.12.2024 a quello di **€ 4.409 migliaia (cassa netta) al 31.12.2024 (+42%)**, è direttamente connesso al volume di Ebitda generato e alla contestuale riduzione dell’indebitamento corrente, attuata mediante il rimborso di alcune linee di finanziamento, al netto degli investimenti finanziari effettuati nel corso dell’esercizio.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2024 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del 2024 CleanBnB ha registrato un’ulteriore crescita (**+22%**) del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha raggiunto **le 2.943 unità distribuite in oltre 100 località** italiane, in massima parte con la formula del “pacchetto FULL” di gestione completa ed

esclusiva. Il **totale dei soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso dell'anno **è stato pari a 125.263**, con un **incremento del +26% rispetto ai 99.426 soggiorni gestiti nell'anno 2023**. Questo risultato operativo si è riflesso anche nel **volume di gross booking**, ovvero gli incassi dagli ospiti per i soggiorni gestiti, che **hanno superato quota 49.2 milioni di Euro** (+23% rispetto ai 40.1 milioni di Euro del 2023).

Si segnala altresì che **i risultati del secondo semestre 2024** hanno registrato, come di consueto, un EBITDA in sensibile miglioramento, passando da un valore di Euro 217.162 nel primo semestre e come riportato nella relazione semestrale, ad un valore positivo di Euro 796.745 registrato nel secondo semestre.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

CleanBnB S.p.A., costituita nel gennaio 2016, con sede a Milano, è una PMI innovativa che si occupa di *revenue management*, *guest management* e *property management* per affitti brevi e case vacanza in tutta Italia. Le attività svolte sono basate su sviluppo e gestione di soluzioni *software* e *data management* altamente innovative dedicate al settore della gestione immobiliare finalizzata alle locazioni di breve periodo.

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

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

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

Le società controllate sono state costituite, nel corso del 2018, nell'ambito di una migliore definizione degli assetti organizzativi delle attività.

A partire dal 2019, tali società controllate, hanno assunto un ruolo sempre più rilevante nel modello di sviluppo del progetto, ruolo consolidatosi nel corso degli anni successivi. La CleanBnB Roma in

particolare focalizza le proprie attività nello sviluppo operativo delle attività sul territorio, a partire dall'area di Roma, mentre la CleanBnB Real Estate, qualificata come società di intermediazione immobiliare (affiliata FIAIP), ha assunto il ruolo essenziale della gestione dei rapporti con i clienti laddove la normativa amministrativa e fiscale riconosca il ruolo referenziale degli intermediari.

Andamento della gestione

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

Secondo i dati Istat diffusi a marzo 2025, lo scorso anno ha **confermato il trend di crescita del turismo in Italia** avviato dopo il blocco dei viaggi imposto dalle restrizioni per il Covid: con il 2024 **le presenze turistiche nel nostro Paese hanno toccato quota 458,4 milioni, in ulteriore crescita rispetto ai numeri già record del 2023 (+2,5% a fronte di una media Ue del +1,9%)**. Anche grazie al risultato del quarto trimestre (+11,1%) l'Italia ha superato la Francia (450,1 milioni di presenze, -0,8%) e si colloca così al secondo posto dietro la Spagna (500,1 milioni di presenze, +3,3%). **In crescita ulteriore l'afflusso di ospiti stranieri, che continuano a scegliere l'Italia come meta delle loro vacanze (+0,9% di arrivi)**, mentre sono in calo gli italiani (-2,2%) che, superata definitivamente l'emergenza pandemica, hanno in parte rivalutato i viaggi all'estero. La clientela straniera si conferma prevalente rispetto a quella domestica: se già nel 2023 le presenze dei turisti provenienti dall'estero erano 234,2 milioni (52,4% sul totale), nel 2024 sono arrivate a superare i 250 milioni (54,6%). Al primo posto tra i turisti esteri che scelgono l'Italia c'è - come ha confermato l'Enit in un recente report - la Germania (14,8% nei primi nove mesi dello scorso anno), seguita da Francia (13,2%), Regno Unito (7,5%) e Usa (circa 5%). **Nel 2024 il contributo del turismo all'economia italiana, secondo le stime dell'Agenzia di promozione dell'offerta turistica italiana, è stato pari al 10,8% del Pil e ha generato il 13% di occupazione.**

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

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

Questo scenario ha generato nuove e importanti opportunità di espansione del portafoglio per CleanBnB, che ha **intercettato ulteriori nuove zone**, con preferenza per le località in cui, secondo i dati di Assoturismo, si è concentrato il trend di richiesta da parte dei viaggiatori: le aree dei laghi (+6,5%), della campagna/collina (+5,8%), delle città d'arte (+3,6%) e della montagna (+2,5%). CleanBnB ha inoltre **consolidato la posizione nella gestione di appartamenti e immobili di pregio** che affianca la gestione di ville di lusso e l'avvio di strutture con più unità abitative, nell'ottica di venire incontro alle esigenze crescenti dei viaggiatori. In questo panorama la copertura territoriale del servizio offerto da CleanBnB ha superato le 100 località in Italia, confermandosi come il più diffuso operatore nazionale del settore secondo le analisi del Centro Studi Rescasa-Conftcommercio.

Andamento della gestione

I dati gestionali relativi al 2024 hanno evidenziato e come già riportato nella sezione introduttiva della presente Relazione sulla Gestione, un'ulteriore crescita del portafoglio immobili, che ha raggiunto le 2.943 unità distribuite in oltre 100 località italiane gestite in esclusiva, in massima parte con la formula del *pacchetto FULL* di gestione completa. Il numero di soggiorni gestiti nel 2024 è stato **pari a 125.264, in netta crescita rispetto al 2022 (+26%)**, soprattutto per effetto dell'incremento del numero di viaggiatori verificatosi fin dall'inizio dell'anno. L'esercizio si è quindi chiuso con **un netto incremento dei ricavi** rispetto all'anno precedente, che, complessivamente, **sono passati da Euro 14.839.892 a Euro 18.613.675 (+25%)**. 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 49.2 milioni, con un +23% rispetto ai 40.1 milioni dello scorso anno**.

Il risultato del 2024 in termini di **Ebitda (Euro 1.013.907)**, **nettamente positivo** e in importante crescita rispetto all'anno precedente (+36%), è legato all'aumento del volume d'affari, e alle misure di efficienza e di contenimento dei costi fissi avviate già negli anni precedenti e proseguite anche nel corso del 2024.

Indicatori alternativi di performance

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

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

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

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

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

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

La Posizione Finanziaria Netta è stata espressa nella forma dell’Indebitamento Finanziario Netto come introdotto dagli orientamenti Esma pubblicati il 4 febbraio 2021, che sostituiscono, come chiarito da Consob i precedenti riferimenti alle raccomandazioni Cesr. La posizione finanziaria netta indica il saldo delle disponibilità liquide e dei crediti di natura finanziaria al netto degli indebitamenti finanziari, la cui composizione viene fornita in apposito schema riportato nel proseguo.

Sintesi dei dati annuali consolidati (dati in Euro)

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

Indicatori Economici		
	31/12/2024	31/12/2023
Valore della produzione	18.613.675	14.839.892
Risultato operativo lordo (EBITDA)	1.013.907	743.633
Risultato operativo (EBIT)	595.465	318.123
Risultato netto	536.355	266.074

Indicatori Patrimoniali		
	31/12/2024	31/12/2023
Attivo fisso	629.820	749.152
Patrimonio netto	2.256.880	1.720.525
Posizione finanziaria netta	(4.409.176)	(3.097.193)

Principali dati economici consolidati

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

Conto economico riclassificato		
	31/12/2024	31/12/2023
Ricavi caratteristici	17.662.918	13.896.528
Altri ricavi	950.756	943.364
Totale Valore della produzione	18.613.675	14.839.892
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(367.408)	(485.265)
Costi per servizi	(15.125.868)	(11.745.710)
Costi per godimento beni di terzi	(227.862)	(157.188)
Costi per il personale	(1.327.154)	(1.339.872)
Oneri diversi di gestione	(551.475)	(368.223)
Totale Costi della produzione	(17.599.768)	(14.096.259)
Risultato operativo lordo (EBITDA)	1.013.907	743.633
Ammortamenti e svalutazioni	(418.442)	(425.510)
Risultato operativo (EBIT)	595.465	318.123
Altri proventi finanziari	136.821	71.244
Interessi e altri oneri finanziari	(118.158)	(69.420)
Rettifiche di valore	-	-
Risultato Ante Imposte	614.128	319.948
Imposte	(77.774)	(53.874)
Risultato Netto	536.355	266.074

Principali dati patrimoniali consolidati

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	31/12/2024	31/12/2023
Immobilizzazioni immateriali	468.263	711.896
Immobilizzazioni materiali	160.506	36.207
Immobilizzazioni finanziarie	1.050	1.050
Attivo Fisso	629.820	749.152
Crediti verso clienti	1.451.391	528.633
Crediti tributari	1.494.987	788.399
Crediti diversi	364.091	906.143
Ratei e risconti attivi	113.228	172.279
Attività correnti	3.423.697	2.395.453
Debiti verso fornitori	2.579.772	1.865.184
Debiti tributari	630.125	498.595
Debiti verso istituti previdenziali	61.765	54.592
Debiti diversi	2.664.255	1.799.361
Ratei e risconti passivi	90.110	138.117
Passività correnti	6.026.027	4.355.849
Capitale Circolante Netto	(2.602.330)	(1.960.396)
Trattamento di Fine Rapporto	179.786	165.424
Capitale Investito Netto	(2.152.296)	(1.376.667)
Posizione Finanziaria Netta	(4.409.176)	(3.097.193)
Patrimonio Netto	2.256.880	1.720.525
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(2.152.296)	(1.376.667)

Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 (in Euro):

Posizione finanziaria netta			
		31/12/2024	31/12/2023
A	Disponibilità Liquide	(804.239)	(1.524.523)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(3.903.278)	(3.822.670)
D	Liquidità (A + B + C)	(4.707.517)	(5.347.193)
E	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	-	1.706.304
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	237.326	245.355
G	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	237.326	1.951.659
H	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(4.470.191)	(3.395.534)
I	Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di debito)	61.016	298.341
J	Strumenti di debito	-	-
K	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	61.016	298.341
M	Totale indebitamento finanziario (H + L)	(4.409.176)	(3.097.193)

Sintesi dei dati annuali della Capogruppo (dati in Euro)

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

Indicatori Economici		
	31/12/2024	31/12/2023
Valore della produzione	18.028.758	14.389.637
Risultato operativo lordo (EBITDA)	767.834	664.008
Risultato operativo (EBIT)	366.895	252.708
Risultato netto	383.069	253.058

Indicatori Patrimoniali		
	31/12/2024	31/12/2023
Attivo fisso	582.752	684.581
Patrimonio netto	2.305.774	1.922.706
Posizione finanziaria netta	(3.542.025)	(2.007.840)

Principali dati economici della Capogruppo

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

Conto economico riclassificato		
	31/12/2024	31/12/2023
Ricavi caratteristici	17.728.389	13.937.668
Altri ricavi	300.368	451.969
Totale Valore della produzione	18.028.758	14.389.637
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(341.909)	(468.009)
Costi per servizi	(15.715.691)	(11.969.480)
Costi per godimento beni di terzi	(213.570)	(145.346)
Costi per il personale	(702.444)	(939.683)
Oneri diversi di gestione	(287.310)	(203.111)
Totale Costi della produzione	(17.260.924)	(13.725.629)
Risultato operativo lordo (EBITDA)	767.834	664.008
Ammortamenti e svalutazioni	(400.939)	(411.300)
Risultato operativo (EBIT)	366.895	252.708
Altri proventi finanziari	154.230	71.226
Interessi e altri oneri finanziari	(105.639)	(69.328)
Rettifiche di valore		-
Risultato Ante Imposte	415.486	254.606
Imposte	(32.417)	(1.548)
Risultato Netto	383.069	253.058

Principali dati patrimoniali della Capogruppo

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	31/12/2024	31/12/2023
Immobilizzazioni immateriali	417.245	643.375
Immobilizzazioni materiali	160.507	36.207
Immobilizzazioni finanziarie	5.000	5.000
Attivo Fisso	582.752	684.581

Crediti verso clienti	300.979	223.309
Crediti tributari	20.233	455.695
Crediti diversi	372.730	253.288
Ratei e risconti attivi	56.197	172.045
Crediti netti verso le controllate	1.533.656	1.567.852
Attività correnti	2.283.795	2.672.190
Debiti verso fornitori	2.293.793	1.712.326
Debiti tributari	171.096	244.384
Debiti verso istituti previdenziali	28.190	40.429
Debiti diversi	1.482.901	1.235.731
Ratei e risconti passivi	32.936	101.745
Passività correnti	4.008.916	3.334.614
Capitale Circolante Netto	(1.725.121)	(662.424)
Trattamento di Fine Rapporto	93.882	107.291
Capitale Investito Netto	(1.236.251)	(85.134)
Posizione Finanziaria Netta	(3.542.025)	(2.007.840)
Patrimonio Netto	2.305.774	1.922.706
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(1.236.251)	(85.134)

Principali dati finanziari della Capogruppo

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2024 (in Euro):

Posizione finanziaria netta			
		31/12/2024	31/12/2023
A	Disponibilità Liquide	(521.829)	(435.170)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(3.318.538)	(3.822.670)
D	Liquidità (A + B + C)	(3.840.367)	(4.257.840)
E	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	-	1.706.304
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	245.355

G	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	237.326	1.951.659
H	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(3.603.041)	(2.306.182)
I	Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di debito)	61.016	298.341
J	<i>Strumenti di debito</i>	-	-
K	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	61.016	298.341
M	Totale indebitamento finanziario (H + L)	(3.542.025)	(2.007.840)

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

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

Si segnala che, a seguito dell'emergenza pandemica, CleanBnB si è impegnata a verificare il puntuale rispetto delle misure di protezione del personale e dei collaboratori e delle disposizioni normative relative alle restrizioni negli spostamenti, tramite un puntuale monitoraggio delle disposizioni delle autorità competenti. In data 8 maggio 2020 è stato inoltre approvato un "*protocollo di valutazione del rischio biologico potenziale e non intenzionale da Coronavirus negli ambienti di lavoro*", contenente il dettaglio di tutte le misure di protezione degli ambienti e delle pratiche operative necessarie per riprendere secondo i massimi standard operativi le attività.

Ambiente

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

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati riattivati, dopo la pausa legata all'emergenza pandemica, gli investimenti relativi al posizionamento del marchio e allo sviluppo delle piattaforme di gestione, e sullo sviluppo del sistema amministrativo e contabile.

Attività di sviluppo capitalizzate

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

Nel corso del 2024 il Gruppo, in considerazione del momento di consolidamento del mercato e delle prospettive di crescita future, ha proseguito le attività di sviluppo connesse a piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della Società, e proseguito nell'analisi delle opportunità di aggregazione con altri operatori.

A tal riguardo si segnala che l'ammontare complessivo delle capitalizzazioni in immobilizzazioni materiali di periodo ammonta ad Euro 153 migliaia.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze

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

Rischio di credito

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

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

Rischio di tasso d'interesse

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

Altro rischio di prezzo

Il rischio di prezzo rappresenta il rischio che il fair value o i flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito a variazioni dei prezzi di mercato (diverse dalle variazioni determinate dal rischio di tasso d'interesse o dal rischio di valuta), sia che le variazioni siano determinate da fattori specifici del singolo strumento finanziario o del suo emittente, sia che esse siano dovute a fattori che influenzano tutti gli strumenti finanziari simili negoziati sul mercato. La Capogruppo, al fine di massimizzare il rendimento della liquidità eccedente il proprio fabbisogno corrente, ha investito detta liquidità in una gestione patrimoniale che effettua investimenti in strumenti finanziari prontamente liquidabili il cui rendimento è influenzato delle 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 addizionali per fronteggiare i propri impegni o, come conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a rischio l'attività aziendale.

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

Inoltre, si segnala che:

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

Rischio di cambio

Il Gruppo opera prevalentemente in Italia, pertanto, non il rischio di cambio risulta essere estremamente limitato.

Azioni proprie

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

Informazioni sugli accordi non risultati dallo Stato Patrimoniale

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

Fattori ESG di Sostenibilità

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

Il settore turistico è stato uno dei precursori in merito al dibattito ESG, influenzato dallo sviluppo del turismo sostenibile e consapevole dell'impatto ambientale dei propri consumi elevati. Nel maggio 2020 l'Organizzazione Mondiale del turismo delle Nazioni Unite ha lanciato il programma “One Planet vision for a responsible recovery of the tourism sector”, con l'obiettivo di trasformare il turismo in un'azione efficace sul clima, puntando in particolare sul dimezzamento delle emissioni entro il 2030 e altre iniziative di valore a livello globale sono state attivate per azioni riguardanti diritti umani, occupazione giovanile, cambiamento climatico e gestione delle risorse idriche. Secondo un recente studio di Deloitte e AICEO (Obiettivo sostenibilità - Nuove traiettorie di sviluppo per il turismo italiano), “quello di oggi è un settore turistico profondamente cambiato. È cambiata la domanda, con le nuove priorità dei turisti e il loro nuovo modo di viaggiare più consapevole, così come è cambiata l'offerta, con player sempre più innovativi e attenti alle esigenze dei propri clienti e dell'impatto generato dalle proprie attività. È proprio ora, quindi, che risulta essere particolarmente importante pensare al turismo in ottica eco-sostenibile, sia dal punto di vista dei turisti che degli operatori del settore, per essere in grado di cogliere le opportunità di questo momento storico, offerte anche dai fondi e dagli incentivi del PNRR, per contribuire al rilancio del settore e, allo stesso tempo, alla preservazione del nostro mondo per le generazioni a venire”.

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 2025, il report è arrivato alla sua sesta 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.

Affrontare le sfide ESG con un approccio passivo significa subire nuovi oneri. Ma adottare una visione proattiva permette di rafforzare la propria resilienza, garantire la continuità aziendale, attrarre talenti, migliorare la governance e contribuire attivamente a un futuro sostenibile. Per PMI e grandi imprese, è ormai un fattore chiave per innovare, accedere al credito, attrarre risorse e consolidarsi nei mercati globali.

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 implementazione della Corporate Sustainability Reporting Directive (Csrd) ha subito un rallentamento e un posticipo di almeno un paio di anni. Come è noto, 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.

Auspichiamo che gli obblighi normativi (anche se ancora confusi e molto complessi) possano essere una spinta e uno stimolo per un'evoluzione virtuosa delle imprese e delle filiere raggiungendo pian piano una maturità che ci permetta di essere fieri di ciò che lasciamo alle generazioni future.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

I primi mesi del 2025 hanno **confermato il trend della domanda già consolidato nel corso del 2024**, con la conferma del flusso di turismo domestico ed internazionale sugli stessi livelli dello scorso anno, caratterizzato da viaggiatori sempre più esigenti in termini di servizio connesso al soggiorno,

che **premiano soluzioni di pregio e servizi di gestione professionale**, in linea con l'offerta degli operatori più strutturati sul mercato come CleanBnB.

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

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

In questo contesto di adeguamento normativo, che ha segnato di conseguenza un rallentamento delle attivazioni di nuove strutture nel primo trimestre dell'anno, CleanBnB ha registrato un nuovo record di presenze nei primi tre mesi dell'anno in tutte le località gestite, con **22.255 soggiorni** (+14% rispetto ai 19.559 dello stesso periodo del 2024) e un volume di gross booking pari a **Euro 7.41 milioni** (+10% rispetto ai 6.76 milioni dello stesso periodo del 2024). L'attività commerciale mirata alla crescita organica ha spinto anche l'ulteriore espansione del portafoglio gestito dalla società, che nel primo trimestre 2025 **ha superato le 3.000 unità in gestione diretta ed esclusiva**, arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in nuove zone non ancora coperte dal servizio CleanBnB.

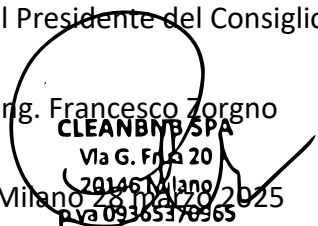
Evoluzione prevedibile della gestione

In un contesto di **consolidata ripresa dei viaggi e dei soggiorni** anche in bassa stagione la Società mantiene comunque uno stretto monitoraggio della crisi geopolitica in Ucraina e in Medio Oriente, non potendone prevedere l'evoluzione nei prossimi mesi. La Società intende comunque confermare le strategie che si sono dimostrate particolarmente efficaci nel precedente esercizio per **venire incontro alle attuali logiche di mercato**, tramite l'impostazione di tariffe flessibili e organizzandosi per ricevere un maggior volume di prenotazioni last-minute, al fine di intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite.

Al tempo stesso la Società, d'intesa con le principali associazioni di categoria dei *property manager* nei quali svolge un ruolo attivo, continua a seguire con attenzione le possibilità di evoluzione normativa volte a regolamentare il settore degli affitti brevi su scala nazionale e territoriale. Pur non essendo in grado di prevedere tempi e modalità di tali interventi, allo stato attuale tuttavia si segnala che le proposte normative in discussione, anche nel caso di interventi restrittivi in aree specifiche, in considerazione della forte diversificazione geografica della presenza di CleanBnB sul territorio potrebbero avere un impatto moderato sulle attività della Società.

La Società resta comunque **particolarmente attenta all'andamento del mercato nei prossimi mesi**, che secondo le previsioni sarà segnato da un ulteriore incremento della domanda per effetto dell'atteso maggior volume di viaggiatori, soprattutto stranieri, su tutte le località gestite. Al tempo stesso si prevede che l'offerta si orienterà su standard ancora più elevati, che comporterà impegno sempre maggiore per identificare strutture con caratteristiche adeguate nelle località più richieste. La Società continuerà quindi 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
CLEANBnB SPA
Via G. F. 20
20146 Milano
Milano 28 marzo 2025
p.va 09365370965



Gruppo CLEANBNB

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2024	31/12/2023
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	79.147	292.176
2) costi di sviluppo	384.182	416.969
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.445	1.562
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	3.490	1.189
Totale immobilizzazioni immateriali	468.263	711.896
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	15.254	3.360
3) Attrezzature industriali e commerciali	130.635	10.873
4) altri beni	14.618	21.974
Totale immobilizzazioni materiali	160.506	36.207
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate		
d-bis) altre imprese	-	-
2) crediti		
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.050	1.050
III - Immobilizzazioni finanziarie	1.050	1.050
Totale immobilizzazioni (B)	629.820	749.152
C) Attivo circolante		
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	1.451.391	528.633
5-bis) crediti tributari	1.494.961	788.399
5-ter) Crediti per imposte anticipate	25	-
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	364.091	906.143
Totale crediti	3.310.469	2.223.174
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	3.903.278	3.822.670
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	720.867	1.426.062
3) danaro e valori in cassa	83.372	98.461
Totale disponibilità liquide	804.239	1.524.523
Totale attivo circolante (C)	8.017.986	7.570.367
1) Risconti attivi	95.589	148.219
2) Ratei attivi	17.640	24.060
D) Ratei e risconti	113.228	172.279
Totale attivo	8.761.034	8.491.799

PASSIVO	31/12/2024	31/12/2023
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	86.239	86.239
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.650.828	3.650.828
IV) -Riserva legale	12.660	-
VI – Altre riserve:		
da arrotondamento		-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(2.029.201)	(2.282.614)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo es. 2020 - DL 8/4/2020		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	536.355	266.074
Totale patrimonio netto (A)	2.256.880	1.720.525
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	-
Totale fondi per rischi e oneri (B)	-	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	179.786	165.424
D) Debiti		
4) Debiti verso le banche:		
a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	237.326	1.951.659
b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	61.016	298.341
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	-	71.746
7) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	2.579.772	1.865.184
12) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	630.125	498.595
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	61.765	54.592
14) Altri debiti	2.664.255	1.727.615
Totale debiti (D)	6.234.258	6.467.733
E) Ratei e risconti	90.110	138.117
Totale passivo	8.761.034	8.491.799

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

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

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31.12.2024	31.12.2023
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	536.355	266.074
Imposte sul reddito	134.064	53.874
Interessi passivi/(attivi)	(18.664)	(1.825)
(Plusvalenze) Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	651.755	318.123
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi	-	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	418.442	425.510
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	14.362	40.276
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	432.804	465.786
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.084.559	783.909
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(922.759)	(186.846)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	714.588	643.498
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	59.051	(45.681)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(48.007)	(80.667)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	665.444	(2.542.411)
Totale variazioni del capitale circolante netto	468.317	(2.212.106)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.552.876	(1.428.198)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	12.243	(14.696)
(Imposte sul reddito pagate)	(34.634)	(24.657)

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

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 31 DICEMBRE

2024

Premessa

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2024 del Gruppo CLEANBNB (in seguito il “Gruppo”) costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla presente Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario è stato redatto in conformità alle disposizioni dell’art. 29 del D.Lgs. 127/91, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (i “principi contabili OIC”).

Il Bilancio Consolidato è stato redatto in ottemperanza all’art. 19 del Regolamento Emittenti, stante il fatto che il Gruppo, ai sensi di detto Regolamento non può avvalersi dei casi di esonero di cui all’articolo 27 comma 1 del D.Lgs. 127/1991.

Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2024, che evidenzia un utile d’esercizio pari a Euro 536.355 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 2.256.880, è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte.

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

D’altra parte, si rileva un **miglioramento dell’Ebitda** pari a Euro 1.013.907 **(+36% rispetto al 2023)**, legato sia al maggior volume d’affari, sia ai benefici derivanti dalle misure di efficienza operativa messe in atto negli ultimi tre anni. Al tempo stesso il risultato tiene conto degli importanti investimenti della Società finalizzati allo sviluppo del portafoglio gestito, che ha permesso di **incrementare il numero di immobili, passato da 2.422 unità del 2023 a 2.943 unità del 2024, con un saldo netto di oltre 500 nuove unità** contrattualizzate nel corso del 2024.

Tali risultati hanno comportato un’ulteriore crescita del capitale circolante nel corso del 2024, finanziata principalmente attraverso la generazione di cassa della gestione operativa, e di conseguenza la Società ha deciso di provvedere al significativo rimborso delle linee di finanziamento corrente.

L’andamento delle attività nel corso del 2024 è di fatto risultato in netto miglioramento rispetto al budget elaborato dagli Amministratori, con una crescita superiore alle aspettative nel volume di gross booking e nel numero di soggiorni gestiti. Tali fattori, essenzialmente legati al miglioramento complessivo dell’efficienza della gestione della Società, hanno consentito al Gruppo di migliorare la propria marginalità operativa (in termini di EBITDA margin) consolidando l’obiettivo di pareggio come

pianificato.

In tale contesto il fabbisogno di cassa per l'anno 2025 del Gruppo potrà essere fronteggiato dai flussi di cassa della gestione operativa e dalla cassa disponibile.

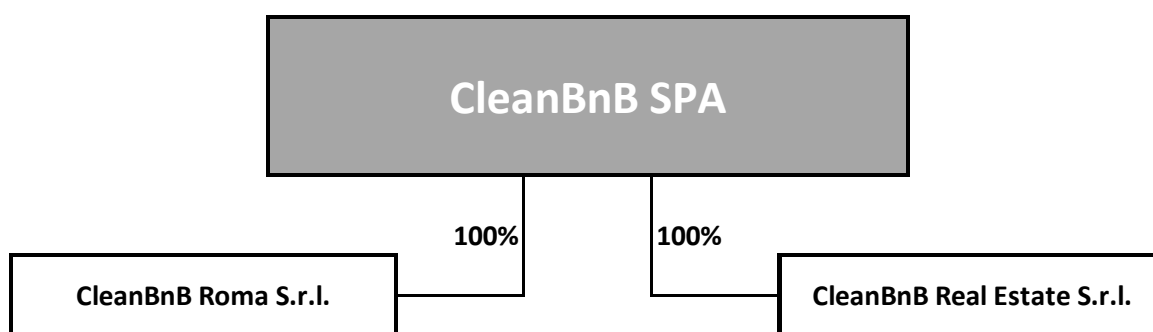
I primi mesi del 2025 hanno **confermato il trend già consolidato nel corso del 2024**, con la conferma del flusso di turismo domestico ed internazionale sugli stessi livelli dello scorso anno, caratterizzato da viaggiatori sempre più esigenti in termini di servizio connesso al soggiorno, che **premiano soluzioni di pregio e servizi di gestione professionale**, in linea con l'offerta degli operatori più strutturati sul mercato come CleanBnB. Al tempo stesso si è notato un tendenziale aumento della durata media dei soggiorni e dei tassi di occupazione, mentre l'andamento delle tariffe giornaliere resta in linea col primo trimestre dello scorso anno.

Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nei primi mesi del 2025, gli Amministratori ritengono che sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale del Gruppo per almeno i successivi 12 mesi dalla data di approvazione del presente bilancio garantendo tutto l'esercizio corrente nonché il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge.

Gli Amministratori manterranno un costante monitoraggio sull'evoluzione della situazione attuale e dei fattori presi in considerazione, in modo tale da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari ed opportuni provvedimenti.

Area di consolidamento

Di seguito viene presentato lo schema identificativo della struttura del Gruppo CLEANBNB al 31 dicembre 2024, data di riferimento del presente bilancio:



Il Bilancio Consolidato del Gruppo comprende il bilancio chiuso al 31 dicembre 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 bilanci delle società incluse nell'area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale. L'elenco

di queste società viene dato di seguito:

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

Variazione dell'area di consolidamento

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

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

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

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

Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, del Codice Civile la Nota Integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La Nota Integrativa presenta le informazioni delle voci di Stato Patrimoniale e di Conto Economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del Bilancio Consolidato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 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 del Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 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.

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la

destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Descrizione	Aliquote o criteri applicati
Attrezzature	20,00%
Impianti e macchinario	20,00%
Altri beni	15,00% 20,00%

Come specificato in relazione alle immobilizzazioni immateriali anche per le immobilizzazioni materiali le società del Gruppo non si sono avvalse della facoltà di sospensione degli ammortamenti.

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Crediti

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

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

Titoli non immobilizzati

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

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

Disponibilità liquide

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato ai debiti iscritti in bilancio, in quanto gli stessi sono prevalentemente a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi), mentre per quelli di durata superiore, gli effetti sono irrilevanti.

Ratei e risconti

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

I ricavi per prestazioni di servizi si riferiscono principalmente ai ricavi realizzati dalla Capogruppo e della Controllata CleanBnB Real Estate S.r.l.. I ricavi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti. Tali ricavi sono relativi ad attività di gestione ("service fee"), pulizia ("cleaning fee") e manutenzione ("maintenance fee") fatturati ai proprietari di immobili che sono clienti del Gruppo, nonché per l'ammontare delle commissioni di intermediazione applicate ai proprietari e agli ospiti.

Poiché i rapporti della Società con i clienti sono regolati in forza del mandato d'incasso dei canoni di affitto, conferito dai clienti stessi del Gruppo, i corrispettivi relativi ai canoni incassati ma non ancora accreditati ai clienti sono inclusi nella voce altri debiti.

IMPATTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DELL'OIC 34 RICAVI

Nel presente esercizio, la Società ha applicato l'OIC 34 Ricavi, pertanto la data di applicazione iniziale è il 1° gennaio 2024.

Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applica a tutti i contratti che comportano l'iscrizione di ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi, indipendentemente dalla loro classificazione nel conto economico, ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi OIC come i lavori in corso su ordinazione, le cessioni di azienda, i fitti attivi, i ristorni e le ristorni e transazioni che non hanno finalità di compravendita.

I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo principio sono:

- L'identificazione delle unità elementari di contabilizzazione;
- La valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione;
- L'allocazione del prezzo complessivo alle unità elementari di contabilizzazione identificate;
- La rilevazione dei ricavi.

Stante la tipologia di business della Società, l'applicazione del nuovo principio contabile OIC 34 non ha avuto impatti significativi sul bilancio della stessa.

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

Imposte sul reddito

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

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

Altre informazioni

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

Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

ATTIVO IMMOBILIZZATO

Immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di amplia.to	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre Imm. Immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Costo	1.057.121	1.250.369	2.100	16.500	2.326.089
F.do ammortamento	764.944	833.402	538	15.311	1.614.196
Valore di inizio esercizio	292.177	416.966	1.562	1.189	711.894
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi/decrementi per acquisizioni	(2.000)	153.287	-	-	151.287
Ammortamento dell'esercizio	(205.428)	(186.075)	(117)	(3.300)	(394.919)
Altre variazioni	(5.601)	-	-	5.601	-
Totale variazioni	(207.428)	(32.787)	(117)	(3.300)	(243.632)
Valore di fine esercizio					-
Costo	1.055.121	1.403.656	2.100	16.500	2.477.377
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	975.974	1.019.477	655	13.010	2.009.115
Valore di bilancio	79.147	384.179	1.445	3.490	468.262

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

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

La voce **costi di sviluppo** è composta dagli oneri sostenuti dal Gruppo, nei precedenti esercizi, in riferimento all'implementazione e integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della Società Capogruppo o del Gruppo. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo si è esteso su tutti gli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni in particolare sulle due principali linee di azione: (i) il revenue management, con l'implementazione di un portale diretto di

prenotazione che affianca le OTA tradizionali e lo sviluppo delle attività di *pricing* dinamico e (ii) la *lead acquisition*, con la release di una piattaforma integrata con una soluzione proprietaria di preventivazione automatica e con un innovativo sistema di *Customer Relationship Management*.

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

L'incremento dell'esercizio pari ad Euro 153.287 si riferisce principalmente a costi di sviluppo relativi a spese per l'implementazione e l'aggiornamento dei sistemi organizzativi in ambito operativo, in ambito commerciale nonché amministrativo-contabile.

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 1.445, è relativa agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

La voce delle **altre immobilizzazioni immateriali**, pari ad Euro 3.490, accoglie il costo relativo all'acquisto di un portafoglio di contratti di gestione di immobili acquisito da un terzo operatore di settore.

Immobilizzazioni materiali

Di seguito si riporta il dettaglio della composizione delle immobilizzazioni materiali:

Voce di bilancio	31.12.2023	Incrementi	Decrementi	31.12.2024
Altri beni	21.974	18.476	(25.833)	14.618
Impianti e macchinari	3.360	31.210	(19.316)	15.254
Attrezzature industriali e commerciali	10.873	135.775	(16.013)	130.635
Totali	36.207	185.460	(61.161)	160.507

Il dettaglio della movimentazione è riportato nella seguente tabella:

	Altri beni	Impianti e macchinari	Attrezzature industriali e commerciali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	40.994	4.182	10.873	56.049

F.do ammortamento	19.020	822	-	19.842
Valore di inizio esercizio	21.974	3.360	10.873	36.207
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi/decrementi per acquisizioni	(19.162)	31.210	135.775	147.822
Ammortamento dell'esercizio	(3.403)	(4.107)	(16.013)	(23.522)
Altre variazioni	15.209	(15.209)		0
Totale variazioni	(22.565)	27.103	119.762	124.300
Valore di fine esercizio				0
Costo	18.565	35.392	146.647	200.604
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	3.947	20.138	16.013	40.098
Valore di bilancio	14.618	15.254	130.635	160.506

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali sono stati rivolti principalmente all'acquisto di apparecchiature e strumenti necessari a favorire l'automazione dei sistemi di check in e check out e all'adeguamento dei sistemi di sicurezza.

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti verso altri

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

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

Crediti verso clienti

Al 31 dicembre 2024, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 1.451.391 (pari a Euro 528.633 al 31 dicembre 2023) e risulta essere composta principalmente da crediti verso clienti e da fatture da emettere (per Euro 635.206) in relazione alle attività di gestione degli immobili svolte nel mese di dicembre e a titolo di addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Capogruppo per conto dei proprietari degli immobili.

Crediti tributari

	31.12.2023	Variazioni nell'esercizio	31.12.2024
IRES	29.111	(13.118)	15.994
IRAP	-	8.487	8.487

IVA	332.579	62.320	394.899
Ritenute subite	1.211	2	1.212
Altri crediti	425.498	648.897	1.074.395
Totale	788.399	706.588	1.494.987

Il saldo di Euro 1.074.369, iscritto tra gli altri crediti tributari, si riferisce principalmente all'acquisto pro-soluto di crediti da "Superbonus" ex art. 119 DL 34/2020 ("decreto rilancio") da parte della controllata CleanBnB Real Estate Srl, rilevati nell'esercizio a sconto sul valore nominale e utilizzabili in compensazione.

Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 364.091 (pari a Euro 906.143 al 31 dicembre 2023) risultano essere principalmente composti da:

- Depositi cauzionali (Euro 53.582) principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui la Società svolge le proprie attività;
- Crediti diversi (Euro 63.854), originatisi nell'ambito dell'operatività dell'esercizio;
- Crediti nei confronti di fornitori per acconti, anticipi e note di credito da ricevere (Euro 246.655).

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	31.12.2023	Variazioni nell'esercizio	31.12.2024
Altri titoli non immobilizzati	3.822.670	80.608	3.903.278
Totale	3.822.670	80.608	3.903.278

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

Disponibilità liquide

(Euro)	31.12.2023	Variazioni dell'esercizio	31.12.2024
Depositi bancari e postali	1.426.062	(705.195)	720.867
Denaro e valori in cassa	98.461	(15.089)	83.372
Totale disponibilità liquide	1.524.523	(720.284)	804.239

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

Ratei e risconti attivi

	31.12.2023	variazioni dell'esercizio	31.12.2024
Risconti attivi	148.219	(52.630)	95.589
Ratei attivi	24.060	(6.420)	17.640
Ratei e risconti	172.279	(59.051)	113.228

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

Risconti attivi	31.12.2023	variazioni dell'esercizio	31.12.2024
Affitti e locazioni varie	-	3.520	3.520
Consulenze	50.424	10.336	60.760
Collaborazioni City Manager	49.630	(33.978)	15.652
Assicurazioni	44.986	(35.393)	9.593
Abbonamenti e pubblicazioni	2.659	(2.418)	241
Canoni licenze software	440	2.854	3.294
Altre spese	79	2.448	2.528
Totale Risconti attivi	148.219	(52.630)	95.589

I **ratei attivi**, pari ad Euro 17.640, sono esclusivamente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2024.

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

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

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

	31.12.2023	Destinazione risultato eser. Precedente	Altre variazioni	Risultato del periodo	31.12.2024
Capitale	86.239	-	-	-	86.239
Riserva da sovrapprezzo 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)	-	536.355	1.068.502
Totale patrimonio netto consolidato	1.720.526	-	-	536.355	2.256.880

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

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

Si segnala che l'Assemblea dei Soci della Capogruppo, CleanBnB S.p.A. riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 2 maggio, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e di destinare l'utile pari a Euro 253.058, come di seguito: (i) Euro 12.660 a riserva legale; ed (ii) Euro 240.398 a utile portato a nuovo.

	Patrimonio netto 2024	Risultato d'esercizio 2024	Patrimonio netto 2023	Risultato d'esercizio 2023
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	2.305.774	383.069	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	(43.894)	153.286	(197.180)	13.016
Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo	2.256.880	536.355	1.720.525	266.074

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società del Gruppo al 31 dicembre 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:

(Euro)	Movimentazione
Saldo al 31.12.2023	165.424
Accantonamento dell'esercizio	69.266
Utilizzi dell'esercizio	(54.904)
Totale trattamento di fine rapporto 31.12.2024	179.786

DEBITI

Nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 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 22.513 principalmente relativi a soggetti comunitari.

La tabella seguente riporta il dettaglio della composizione dei debiti del Gruppo e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

(Euro)	31.12.2023	variazioni dell'esercizio	31.12.2024
Debiti verso le banche:	2.250.000	(1.951.659)	298.341
<i>Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	<i>1.951.659</i>	<i>(1.714.333)</i>	<i>237.326</i>
<i>Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<i>298.341</i>	<i>(237.326)</i>	<i>61.016</i>
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	71.746	(71.746)	-
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	1.865.184	714.588	2.579.772
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	498.595	131.530	630.125
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	54.592	7.173	61.765

Altri debiti	1.727.615	936.640	2.664.255
Totale debiti	6.467.733	(233.474)	6.234.258

Debiti verso le banche

La Società, nel corso del primo trimestre del 2021, ha negoziato e poi sottoscritto una linea di finanziamento da 1.000.000 Euro con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Società, che al termine dell'esercizio, a seguito del regolare delle rate previste dal piano di ammortamento, ammontava complessivamente ad Euro 298.341, di cui Euro 61.016 relativi alla quota scadente oltre l'esercizio successivo.

Si segnala infine che la Capogruppo dispone di una linea di credito destinata a soddisfare le esigenze di cassa del Gruppo, che alla fine dell'esercizio 2024 risultava sostanzialmente non utilizzata per effetto dei rimborsi effettuati nel corso dell'esercizio.

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 2.579.772, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 868.384.

Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti verso erario

I debiti tributari sono pari ad Euro 630.125 (pari a Euro 480.276 al 31 dicembre 2023) e sono principalmente riferibili all'IVA, alla cedolare secca trattenuta ai proprietari degli immobili, e per la quota residua a da ritenute erariali dei dipendenti e dei prestatori di servizi la cui scadenza è gennaio 2025.

Debiti verso istituti di previdenza

Il saldo, pari ad Euro 61.765, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di dicembre 2024.

Altri debiti

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 2.664.255 (Euro 1.727.615, l'esercizio precedente), risultano essere composti principalmente dalle seguenti voci:

Debiti verso dipendenti

La voce include i debiti verso dipendenti, per Euro 210.394 (Euro 324.971, l'esercizio precedente), a

titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2024 e corrisposte nel mese di gennaio 2025 e debiti per mensilità differite.

Debiti per imposta di soggiorno

La voce è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno, pari ad Euro 813.001 (Euro 495.834, l'esercizio precedente), rilevata nel corso del quarto trimestre del 2024 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del primo trimestre 2025 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

Debiti verso clienti

Tali debiti, pari ad Euro 1.522.048 (Euro 906.810, l'esercizio precedente), rappresentano principalmente l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alle società del Gruppo da parte degli stessi. Gli importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi mesi del 2025 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.

Debiti diversi

La voce, per Euro 118.637, corrisponde a debiti generati nell'ordinaria gestione delle società del Gruppo.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

	31.12.2023	variazioni dell'esercizio	31.12.2024
Risconti passivi	97.088	(97.088)	-
Ratei passivi	41.028	49.082	90.110
Ratei e risconti	138.117	(48.007)	90.110

I ratei passivi, pari ad Euro 90.110, sono principalmente riconducibili principalmente alla quota interessi bancari maturati della rata del mutuo "Banca Progetto" ed a imposte di bollo. Per la restante parte, sono riconducibili ad altre spese di natura amministrativa. I risconti passivi, pari ad Euro 97.088 al termine dell'esercizio precedente, erano riferiti unicamente 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 e che, nel corso dell'esercizio si è concluso.

Non risultano iscritti ratei e risconti di durata superiore a 5 anni.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

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

VALORE DELLA PRODUZIONE

Si riporta di seguito, l'indicazione della composizione del valore della produzione:

(Euro)	31.12.2023	31.12.2024	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.896.528	17.662.918	3.766.390
Altri ricavi e proventi	943.364	950.756	7.393
Totale ammortamenti	14.839.892	18.613.675	3.773.782

La voce **ricavi delle vendite e delle prestazioni**, pari ad Euro 17.662.918, si riferisce principalmente ai ricavi realizzati dal Gruppo per lo svolgimento delle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti.

Tale voce include le seguenti componenti:

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

La voce **altri ricavi e proventi**, pari ad Euro 950.756, include l'importo addebitato ai proprietari per spese sostenute per conto degli stessi e penalità riaddebitate ai clienti (Euro 478.167), la quota di competenza del periodo relativa al c.d. "Bonus Quotazione" il cui provento risulta essere ripartito lungo l'arco di durata della vita utile dei costi capitalizzati a cui si riferisce (Euro 45.312), sopravvenienze attive (Euro 175.987), rimborsi assicurativi (Euro 31.016) oltre ad altre componenti di ricavo (Euro 220.272) generate dalla gestione operativa.

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

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

COSTI DELLA PRODUZIONE

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

I costi per acquisto merci sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	31.12.2023	31.12.2024	Variazione
Materiali, igiene e pulizia	12.515	17.080	4.565
Acquisto carburante	18.547	3.482	(15.065)
Materiali consumo d'ufficio	3.739	3.858	119
Spese varie appartamenti	450.465	342.988	(107.476)
Totale costi per materie prime	485.265	367.408	(117.857)

Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	31.12.2023	31.12.2024	Variazione
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	233.117	294.949	61.832
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	4.557.441	6.628.112	2.070.672
Collaborazioni e consulenze	5.044.768	6.795.517	1.750.749
Altri costi	1.910.385	1.407.289	(503.095)
Totale Costi per servizi	11.745.710	15.125.868	3.380.157

Si rileva un generale incremento dei costi per servizi, rispetto all'anno scorso, in relazione alla notevole espansione del volume d'affari che ha caratterizzato l'esercizio.

Costi per il godimento di beni di terzi

(Euro)	31.12.2023	31.12.2024	Variazione
Affitti e locazioni immobili	123.287	205.955	82.668
Noleggio auto	1.401	852	(548)
Noleggio altri beni	11.616	5.347	(6.269)
Costi period. Software	20.884	15.708	(5.177)
Totale Costi per godimento beni di terzi	157.188	227.862	70.674

Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

(Euro)	31.12.2023	31.12.2024	Variazione
a) salari e stipendi	988.087	911.549	(76.537)
b) oneri sociali	235.995	232.448	(3.547)
c) trattamento di fine rapporto	52.235	69.266	17.031
e) altri costi	63.555	113.891	50.335
Totale costi per il personale	1.339.872	1.327.154	(12.718)

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:

(Euro)	31.12.2023	31.12.2024	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	32	34	2
Operai	-	1	1
Totale personale	33	36	3

Ammortamenti

(Euro)	31.12.2023	31.12.2024	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	420.340	394.919	(25.420)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.170	23.522	18.352
Totale ammortamenti	425.510	418.442	(7.068)

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 551.475 (Euro 368.223 nell'esercizio precedente), includono imposte di bollo e di registro, costi per abbonamenti, quote associative nonché sopravvenienze di carattere non ricorrente.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

I proventi finanziari includono principalmente interessi attivi su titoli non immobilizzati per Euro 71.244 e da interessi sui depositi bancari.

Interessi ed altri oneri finanziari

Si rileva come gli oneri finanziari siano principalmente costituiti dagli interessi sul finanziamento attivato con Banca Progetto S.p.A., per complessivi Euro 69.410.

L'importo di Utili e perdite su cambi è pari a Euro 4.570.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO,

ALTRE INFORMAZIONI

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31 dicembre 2024.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	36.000	43.680

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali della Capogruppo	33.000
Revisione legale delle società del gruppo	14.000

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

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

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

In questo contesto, CleanBnB ha registrato un nuovo record di presenze nei primi tre mesi dell'anno in tutte le località gestite, con 22.255 soggiorni (+14% rispetto ai 19.559 dello stesso periodo del 2024) e un volume di gross booking pari a Euro 7.41 milioni (+10% rispetto ai 6.76 milioni dello stesso periodo del 2024). L'attività commerciale mirata alla crescita organica ha spinto anche l'ulteriore espansione del portafoglio gestito dalla Società, che nel primo trimestre 2025 ha superato le 3.000 unità in gestione diretta ed esclusiva, arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in nuove zone non ancora coperte dal servizio CleanBnB.

Evoluzione prevedibile della gestione

In un contesto di consolidata ripresa dei viaggi e dei soggiorni anche in bassa stagione la Società mantiene comunque uno stretto monitoraggio dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e della crisi geopolitica in Ucraina e in Medio Oriente, non potendone prevedere l'evoluzione nei prossimi mesi. La Società intende comunque confermare le strategie che si sono dimostrate particolarmente efficaci nel precedente esercizio per venire incontro alle attuali logiche di mercato, tramite l'impostazione di tariffe flessibili e organizzandosi per ricevere un maggior volume di prenotazioni last-minute, al fine di intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite.

Al tempo stesso la Società, d'intesa con le principali associazioni di categoria dei *property manager* nei quali svolge un ruolo attivo, continua a seguire con attenzione le possibilità di evoluzione normativa volte a regolamentare il settore degli affitti brevi su scala nazionale e territoriale. Pur non essendo in grado di prevedere tempi e modalità di tali interventi, allo stato attuale tuttavia si segnala

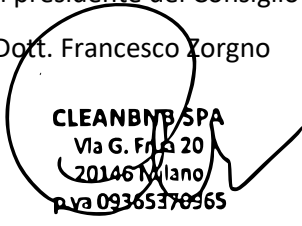
che le proposte normative in discussione potrebbero avere un impatto moderato sulle attività della Società, che già opera nel rispetto delle più stringenti normative in materia su tutto il territorio nazionale.

La Società resta comunque particolarmente attenta all'andamento del mercato nei prossimi mesi, che secondo le previsioni sarà segnato da un ulteriore incremento della domanda per effetto dell'atteso maggior volume di viaggiatori, soprattutto stranieri, su tutte le località gestite. Al tempo stesso si prevede che l'offerta si orienterà su standard ancora più elevati, che comporterà impegno sempre maggiore per identificare strutture con caratteristiche adeguate nelle località più richieste. La Società continuerà quindi a investire nelle attività volte alla crescita organica del portafoglio gestito, e a seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo.

Milano, 28 marzo 2025

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Francesco Zorgno



CLEANBNS SPA
Via G. Fr. 20
20146 Milano
p.va 09365370965

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Agli Azionisti della
CleanBnB S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo CleanBnB (il “Gruppo”), costituito dallo stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2024, dal conto economico consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l’esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società CleanBnB S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell’ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo CleanBnB S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- Abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della CleanBnB S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio consolidato;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Matteo Bresciani', written in a cursive style.

Matteo Bresciani
Socio

Milano, 14 aprile 2025

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: CLEANBNB SPA
Sede: VIA GIUSEPPE FRUA 20 20146 MILANO MI
Capitale sociale: 86.239
Capitale sociale interamente versato: si
Codice CCIAA: Milano
Partita IVA: 09365370965
Codice fiscale: 09365370965
Numero REA: 2085782
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 620909 Altre attività dei servizi connessi alle tecnologie dell'informatica nca
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: si
Denominazione della società capogruppo: CLEANBNB SPA
Paese della capogruppo: ITALIA
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	69.880	273.497
2) costi di sviluppo	342.430	361.526
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.445	1.562
7) altre	3.490	6.790
Totale immobilizzazioni immateriali	417.245	643.375
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	15.254	3.360
3) attrezzature industriali e commerciali	130.635	10.873

4) altri beni	14.618	21.974
Totale immobilizzazioni materiali	160.507	36.207
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	5.000	5.000
Totale partecipazioni	5.000	5.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.000	5.000
Totale immobilizzazioni (B)	582.752	684.582
C) Attivo circolante		
II – Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	300.979	223.309
Totale crediti verso clienti	300.979	223.309
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.047.072	4.609.419
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	1.375
Totale crediti verso imprese controllate	8.047.072	4.610.794
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.208	455.695
Totale crediti tributari	20.208	455.695
5-ter) imposte anticipate	25	0
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	372.730	253.288
Totale crediti verso altri	372.730	253.288
Totale crediti	8.741.014	5.543.086
6) altri titoli	3.318.538	3.822.670
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.318.538	3.822.670
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	438.457	336.709
3) danaro e valori in cassa	83.372	98.461
Totale disponibilità liquide	521.829	435.170
Totale attivo circolante (C)	12.581.381	9.800.926
D) Ratei e risconti	56.197	172.045
Totale attivo	13.220.330	10.657.553
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I – Capitale	86.239	86.239
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.650.828	3.650.828
IV - Riserva legale	12.660	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	(2)	(1)

Totale altre riserve	(2)	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.827.020)	(2.067.418)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	383.069	253.058
Totale patrimonio netto	2.305.774	1.922.706
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	93.882	107.291
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	237.326	1.951.659
esigibili oltre l'esercizio successivo	61.016	298.341
Totale debiti verso banche	298.342	2.250.000
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	71.746
Totale acconti	0	71.746
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.293.793	1.712.326
Totale debiti verso fornitori	2.293.793	1.712.326
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.513.416	3.042.942
Totale debiti verso imprese controllate	6.513.416	3.042.942
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	171.096	244.384
Totale debiti tributari	171.096	244.384
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	28.190	40.429
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.190	40.429
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.482.901	1.163.985
Totale altri debiti	1.482.901	1.163.985
Totale debiti	10.787.738	8.525.812
E) Ratei e risconti	32.936	101.744
Totale passivo	13.220.330	10.657.553

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.728.389	13.937.668
5) altri ricavi e proventi		
Altri	300.369	451.969
Totale altri ricavi e proventi	300.369	451.969
Totale valore della produzione	18.028.758	14.389.637
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	341.909	468.009
7) per servizi	15.715.691	11.969.480
8) per godimento di beni di terzi	213.570	145.346
9) per il personale		
a) salari e stipendi	420.803	675.485
b) oneri sociali	133.668	168.636
c) trattamento di fine rapporto	39.055	34.849
e) altri costi	108.918	60.713
Totale costi per il personale	702.444	939.683
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	377.417	406.130
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	23.522	5.170
Totale ammortamenti e svalutazioni	400.939	411.300
14) oneri diversi di gestione	287.310	203.111
Totale costi della produzione	17.661.863	14.136.929
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	366.895	252.708
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Altri	2.967	19.796
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.967	19.796
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	75.511	46.792
d) proventi diversi dai precedenti		
Altri	13.150	4.638
Totale proventi diversi dai precedenti	13.150	4.638
Totale altri proventi finanziari	91.628	71.226
17) interessi e altri oneri finanziari		
Altri	101.069	65.905
Totale interessi e altri oneri finanziari	101.069	65.905
17-bis) utili e perdite su cambi	(4.570)	(3.423)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(14.011)	1.898

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	352.884	254.606
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	26.147	22.620
imposte relative a esercizi precedenti	6.270	0
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	62.602	21.072
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(30.185)	1.548
21) Utile (perdita) dell'esercizio	383.069	253.058

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

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

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

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 (di seguito anche la “**Società**”), composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Il Bilancio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e da tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa. L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo. Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente, e nel caso in cui la compensazione sia ammessa dalla legge, sono indicati, nella presente nota, gli importi lordi

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

Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale

Il Bilancio d'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, che evidenzia una utile netto pari a Euro 383.069 ed un patrimonio netto di Euro 2.305.774, è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte. Va evidenziata, ancora una volta, la netta crescita del valore della produzione rispetto agli esercizi precedenti, in aumento costante di anno in anno dopo la fine della pandemia da Covid-19, riconducibile essenzialmente al maggior numero di soggiorni gestiti dalla Società nel corso dell'anno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, e al generalizzato incremento dei tassi di occupazione e della durata di ogni singolo soggiorno gestito dalla Società.

Le attività del 2024 hanno confermato il trend positivo della Società, registrando un utile di esercizio pari a Euro 383.069 e un Ebitda di Euro 767.834, segnando un ulteriore miglioramento rispetto all'anno precedente in cui si è registrato un utile di esercizio pari a Euro 253.058 e un Ebitda di Euro 664.008.

Tali risultati hanno favorito una crescita del capitale circolante nel corso dell'esercizio, e di conseguenza la Società ha deciso di provvedere al significativo rimborso delle linee di finanziamento corrente.

L'andamento delle attività nel corso del 2024 è di fatto risultato in netto miglioramento rispetto al budget elaborato dagli Amministratori, con una crescita superiore alle aspettative nel volume di gross booking e nel numero di soggiorni gestiti. Tali fattori, essenzialmente legati al miglioramento complessivo dell'efficienza della gestione della Società, hanno consentito al Gruppo di migliorare la propria marginalità operativa (in termini di EBITDA margin) consolidando l'obiettivo di pareggio come pianificato.

In tale contesto il fabbisogno di cassa per l'anno 2025 del Gruppo di cui la Società fa parte potrà essere fronteggiato dai flussi di cassa della gestione operativa e dalla cassa disponibile. I primi mesi del 2025 hanno confermato il trend già consolidato nel corso del 2024, con la conferma del flusso di turismo domestico ed internazionale sugli stessi livelli dello scorso anno, caratterizzato da viaggiatori sempre più esigenti in termini di servizio connesso al soggiorno, che premiano soluzioni di pregio e servizi di gestione professionale, in linea con l'offerta degli operatori più strutturati sul mercato come CleanBnB. Al tempo stesso si è notato un tendenziale aumento della durata media dei soggiorni e dei tassi di occupazione, mentre l'andamento delle tariffe giornaliere resta in linea col primo trimestre dello scorso anno. Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nei primi mesi del 2025, gli Amministratori ritengono che sussistano le condizioni sottostanti la continuità

aziendale della Società per almeno i successivi 12 mesi alla data di approvazione del presente bilancio garantendo tutto l'esercizio corrente nonché il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge. Gli Amministratori manterranno un costante monitoraggio sull'evoluzione della situazione attuale e dei fattori presi in considerazione, in modo tale da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari ed opportuni provvedimenti.

Principi contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile. Le valutazioni sono state effettuate nel rispetto dei principi della prudenza, della competenza e della rilevanza, nella prospettiva di continuazione dell'attività d'impresa, tenendo conto della funzione economica investita dall'elemento dell'attivo o del passivo considerato. In ottemperanza al principio della rilevanza, nella Nota Integrativa sono commentate le sole voci ritenute rilevanti. Di seguito si elencano i principali criteri di valutazione utilizzati nella formazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2024.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisizione o di produzione interna, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. I costi di impianto ed ampliamento, con utilità pluriennale sono ammortizzati in un periodo di cinque anni. I costi di sviluppo sono stati patrimonializzati e vengono ammortizzati in un periodo di cinque anni a quote costanti. I costi per l'acquisto di concessioni, licenze, marchi e diritti simili sono generalmente capitalizzati e ammortizzati sulla base della durata di utilizzazione del marchio. Nelle immobilizzazioni in corso vengono classificati costi il cui beneficio economico si manifesterà negli esercizi successivi. I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione.

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

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

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione. I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione, prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Descrizione	Aliquote applicate
Impianti e macchinario	20,00%
Attrezzature industriali e commerciali	20,00%
Altri beni	15,00% 20,00%

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

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, consistenti in partecipazioni in società controllate e collegate, sono state valutate secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori; il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti. Il costo, come sopra determinato, viene ridotto in caso si accertino perdite durevoli di valore. Qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata, il valore della partecipazione è ripristinato nel limite del costo di acquisizione. I crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Titoli non immobilizzati

I titoli non immobilizzati sono valutati in base al minor valore fra il costo d'acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato. Il costo è costituito dal prezzo pagato, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono in genere costituiti dai costi di intermediazione bancaria e finanziaria, spese di consulenza di diretta imputazione, ovvero commissioni, spese e imposte di bollo. Gli interessi che maturano sui titoli sono rilevati secondo il principio della competenza economica.

Crediti

I crediti sono rilevati in Bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quando gli effetti sono irrilevanti, inoltre i crediti iscritti in bilancio sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). Il valore dei crediti, come sopra determinato, è rettificato, ove necessario, da un apposito fondo svalutazione, esposto a diretta diminuzione del valore dei crediti stessi, al fine di adeguarli al loro presumibile valore di realizzo. L'importo della svalutazione è rilevato nel Conto Economico.

Disponibilità liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla Società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti di ciascun dipendente, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Debiti

I debiti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato ai debiti iscritti in bilancio, in quanto gli stessi sono prevalentemente a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi) mentre per quelli di durata superiore, gli effetti sono irrilevanti.

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

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

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;
- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

IMPATTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DELL'OIC 34 RICAVI

Nel presente esercizio, la Società ha applicato l'OIC 34 Ricavi, pertanto la data di applicazione

iniziale è il 1° gennaio 2024.

Il principio stabilisce un nuovo modello di riconoscimento dei ricavi, che si applica a tutti i contratti che comportano l'iscrizione di ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi, indipendentemente dalla loro classificazione nel conto economico, ad eccezione di quelli che rientrano nell'ambito di applicazione di altri principi OIC come i lavori in corso su ordinazione, le cessioni di azienda, i fitti attivi, i ristorni e le ristorni e transazioni che non hanno finalità di compravendita.

I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il nuovo principio sono:

- L'identificazione delle unità elementari di contabilizzazione;
- La valorizzazione delle unità elementari di contabilizzazione;
- L'allocazione del prezzo complessivo alle unità elementari di contabilizzazione identificate;
- La rilevazione dei ricavi.

Stante la tipologia di business della Società, l'applicazione del nuovo principio contabile OIC 34 non ha avuto impatti significativi sul bilancio della stessa.

Imposte sul Reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari". Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi si specifica quanto segue. Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile. In aderenza del principio della prudenza, le attività per imposte anticipate sono state calcolate sulle differenze temporanee deducibili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze genereranno una variazione in diminuzione dell'imponibile, basandosi sul principio della ragionevole certezza dell'esistenza di imponibili fiscali futuri sufficienti a riassorbire le variazioni sopra menzionate.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

La composizione delle immobilizzazioni immateriali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento	273.497	-	(203.618)	69.879
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	361.526	153.288	(172.383)	342.431
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.562	-	(117)	1.445
Altre immobilizzazioni immateriali	6.790	-	(3.300)	3.490
Totali	643.375	153.288	(379.417)	417.246

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2024 ammontano a euro 417.246 (euro 643.375 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento. I decrementi dell'esercizio sono interamente riconducibili al processo di ammortamento.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.037.234	1.175.078	2.100	16.500	2.230.912
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	763.737	760.723	538	9.710	1.534.708
Valore di bilancio	273.497	361.526	1.562	6.790	643.375
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	153.288	-	-	153.288
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	2.000	-	-	-	2.000
Ammortamento dell'esercizio	201.618	172.383	117	3.300	377.418
Totale variazioni	(203.617)	(19.096)	(117)	(3.300)	(226.130)
Valore di fine esercizio					
Costo	1.035.234	1.328.366	2.100	16.500	2.382.200
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	965.354	985.935	655	13.010	1.964.954
Valore di bilancio	69.880	342.430	1.445	3.490	417.245

Costi di impianto ed ampliamento

Il saldo relativo alla voce **costi di impianto e di ampliamento** comprende l'ammontare dei costi sostenuti dalla Società nell'ambito dell'operazione di trasformazione della stessa da società a responsabilità limitata (S.r.l.) a società per azioni (S.p.A.) e quelli direttamente imputabili alle attività prodromiche al successivo processo di quotazione sul segmento AIM, oggi EGM, gestito da Borsa Italiana S.p.A. conclusosi con esito positivo in data 24 luglio 2019.

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

Costi di sviluppo

Le attività di sviluppo capitalizzate, sono state sostenute essenzialmente per l'integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società.

L'attività di sviluppo, nei precedenti esercizi, è stata inoltre indirizzata anche alle attività di salvaguardia del portafoglio gestito tramite attività di *digital marketing* con la piattaforma di gestione, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (*Search Engine Marketing*).

Gli incrementi dell'esercizio, complessivamente pari a euro 153.288, si riferiscono principalmente a costi di sviluppo relativi a spese per l'implementazione e l'aggiornamento dei sistemi organizzativo in ambito operativo, in ambito commerciale nonché amministrativo-contabile.

I costi di sviluppo sono stati iscritti con il consenso del Collegio Sindacale.

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

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Il saldo netto ammonta a euro 1.445 (euro 1.562 alla fine dell'esercizio precedente) ed è relativo agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

Altre immobilizzazioni immateriali

Il saldo netto ammonta a euro 3.490 (euro 6.790 alla fine dell'esercizio precedente). La voce delle altre immobilizzazioni immateriali si riferisce al costo relativo di acquisto, negli esercizi precedenti, di un portafoglio di contratti di gestione di immobili, acquisito da un terzo operatore di settore.

Immobilizzazioni materiali

La composizione delle immobilizzazioni materiali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Impianti e macchinario	3.360	31.210	- 19.316	15.254
Attrezzature industriali e commerciali	10.873	135.774	- 16.013	130.635
Altri beni	21.974	18.476	- 25.832	14.618
Totali	36.207	185.460	- 61.161	160.507

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad euro 160.507 (euro 36.207 alla fine dell'esercizio precedente).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Il prospetto che segue mette in evidenza le componenti che hanno concorso alla determinazione del valore netto contabile di Bilancio (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	4.182	10.873	40.994	56.049
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	822	-	19.020	19.842
Valore di bilancio	3.360	10.873	21.974	36.207
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	31.210	135.775	-	166.985
Altre variazioni	(15.209)	-	37.638	22.429
Ammortamento dell'esercizio	4.107	16.013	3.403	23.523
Totale variazioni	11.894	119.762	(7.356)	124.300
Valore di fine esercizio				
Costo	35.392	146.648	18.565	200.605
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.138	16.013	3.947	40.098
Valore di bilancio	15.254	130.635	14.618	160.507

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali sono stati rivolti principalmente all'acquisto di apparecchiature e strumenti necessari a favorire l'automazione dei sistemi di check in e check out e all'adeguamento dei sistemi di sicurezza.

Immobilizzazioni finanziarie

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, titoli e strumenti finanziari derivati come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	5.000			5.000
Totali	5.000			5.000

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

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

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 31 dicembre 2024 ammonta complessivamente a euro 5.000 (euro 5.000 alla fine dell'esercizio precedente).

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

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

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

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

Il valore del patrimonio netto della CleanBnB Roma S.r.l. e della CleanBnB Real Estate S.r.l. al termine dell'esercizio è pari, rispettivamente, a Euro 87 e Euro -43.981. Si rileva, per entrambe le

società , che la riduzione del patrimonio al di sotto del limite previsto dalla legge ha portato ad avvalersi, negli esercizi precedenti, delle disposizioni di cui all'art. 6 del Decreto Liquidità (DL 8 aprile 2020, n. 23) riformulato dalla Legge di bilancio 2021 e prorogato dal DL 198/2022. Tale condizione risulta essere essenzialmente conseguenza degli impatti e delle limitazioni derivanti dal contenimento della pandemia da Covid-19. Ciò premesso, sulla base dei risultati raggiunti nel 2024, che ha consentito alle società di chiudere con utile di esercizio (di Euro 152.854 per la CleanBnB Real Estate S.r.l. e di Euro 432 per la Clean BnB Roma S.r.l.), nonché dell'andamento prospettico confermato dai dati di inizio 2025, non si ritiene di dover adeguare il valore di carico delle partecipazioni. Per tale motivo, non qualificandosi come perdita durevole di valore, non è stato necessario appostare alcun fondo svalutazione.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Di seguito viene evidenziata la composizione, la variazione e la scadenza dei crediti presenti nell'attivo circolante (art. 2427, punti 4 e 6 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	223.309	77.670	300.979	300.979	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	4.610.794	3.436.278	8.047.072	8.047.072	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	455.695	(435.487)	20.208	20.208	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	25	25		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	253.288	119.442	372.730	372.730	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	5.543.086	3.197.928	8.741.014	8.740.989	-

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

I crediti dell'attivo circolante sono così ripartiti in base alle aree geografiche di operatività del soggetto debitore (art. 2427, punto 6 del Codice Civile):

Area geografica	Italia	Totale
-----------------	--------	--------

Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	300.979	300.979
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	8.047.072	8.047.072
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.208	20.208
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	25	25
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	372.730	372.730
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.741.014	8.741.014

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti verso clienti	223.309	300.979	77.670
Totale crediti verso clienti	223.309	300.979	77.670

Al 31 dicembre 2024 la voce **crediti verso clienti** ammonta ad Euro 300.979 e risulta essere composta da crediti verso clienti a titolo di fatture da emettere, in relazione alle attività di gestione degli immobili e agli addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Società per conto dei proprietari degli immobili.

Crediti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti verso imprese controllate	4.548.294	3.498.778	8.047.072
Totale crediti verso imprese controllate	4.548.294	3.498.778	8.047.072

Il saldo è quasi interamente costituito da crediti commerciali, per fatture da emettere, per prestazioni effettuate, oltre alle anticipazioni e i finanziamenti infruttiferi concessi alle controllate CleanBnB Real Estate per Euro 7.355.888 e CleanBnB Roma per Euro 691.184

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Ritenute subite	1.206	1	1.207
Crediti IRES/IRPEF	25	15.969	15.994
Crediti IRAP	-	2.724	2.724
Crediti IVA	29.111	-29.111	-
Altri crediti tributari	425.353	-425.069	284
Arrotondamento	-	-1	-1
Totali	455.695	-435.487	20.208

I crediti tributari al 31 dicembre 2024 fanno riferimento quasi interamente (Euro 15.994) alle eccedenze IRES/IRAP formatesi nell'ambito del consolidato fiscale, al quale la Società ha aderito nell'anno 2020 in qualità di controllante.

Si rileva che l'utilizzo di tali crediti è programmato per i primi mesi del 2025 nell'ordinario ciclo di pagamento delle partite fiscali e previdenziali correnti, inclusa IVA, ritenute erariali e contributi dei lavoratori dipendenti.

Altri crediti

I **crediti verso altri**, passati da Euro 253.288 al termine del 2023, ad Euro 372.730 al 31 dicembre 2023. risultano così costituiti:

- Euro 53.582 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui la Società svolge le proprie attività;
- Euro 7.136 per anticipazioni fatte per conto dei clienti, ai portali di prenotazione degli appartamenti;
- Euro 55.982 per crediti diversi, originatisi nell'ambito dell'operatività dell'esercizio;
- Euro 256.030 per crediti nei confronti di fornitori per acconti, anticipi e note di credito da ricevere.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Si fornisce di seguito un prospetto relativo alla composizione ed alla variazione delle attività finanziarie non immobilizzate (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	3.822.670	(504.132)	3.318.538
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.822.670	(504.132)	3.318.538

Altri titoli

Il presente prospetto illustra la composizione della voce "Altri titoli", nonché la variazione intervenuta rispetto al precedente esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Titoli			
Portafoglio titoli Fideuram	1.831.670	1.941.437	109.767
Portafoglio titoli Intesa	1.991.000	1.377.101	-613.899
Totali	3.822.670	3.318.538	-504.132

La voce **altri titoli non immobilizzati** comprende l'ammontare del costo dei titoli detenuti dalla Società quale temporaneo impiego delle disponibilità liquide. Si segnala che tali titoli fanno parte di un portafoglio gestito da un intermediario professionale qualificato e si compone esclusivamente di

strumenti finanziari di natura obbligazionaria con rating uguale o superiore BBB- di SP's o rating equivalenti, emessi dalle principali agenzie di valutazione indipendenti e con espliciti limiti di esposizione verso un singolo emittente.

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

La posizione complessiva risulta essersi decrementata per effetto dello smobilizzo di talune posizioni..

Non risultano perdite significative di valore successive alla chiusura dell'esercizio.

Disponibilità liquide

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	336.709	101.748	438.457
Denaro e altri valori in cassa	98.461	(15.089)	83.372
Totale disponibilità liquide	435.170	86.659	521.829

Ratei e risconti attivi

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile):

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	24.060	(8.863)	15.197
Risconti attivi	147.985	(106.985)	41.000
Totale ratei e risconti attivi	172.045	(115.848)	56.197

I risconti attivi, pari ad Euro 41.000, includono la quota di competenza dei periodi successivi di servizi di consulenza (Euro 6.270), di spese assicurative (Euro 9.593), per Collaborazioni City Manager (Euro 15.652) e per la quota residua (Euro 9.484) per canoni di licenze software, abbonamenti e altre spese di carattere amministrativo.

I ratei attivi, pari ad Euro 15.197, si riferiscono principalmente alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2024.

Si rileva che non sussistono ratei e risconti di durata superiore a 5 anni.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 2.305.774 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	86.239	-		86.239
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.650.828	-		3.650.828
Riserva legale	0	12.660		12.660
Riserve statutarie	0	-		0
Altre riserve				
Varie altre riserve	(1)	-		(1)
Totale altre riserve	(1)	-		(1)
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.067.418)	240.398		(1.827.020)
Utile (perdita) dell'esercizio	253.058	(253.058)	383.069	383.069
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-		0
Totale patrimonio netto	1.922.706	-	383.069	2.305.774

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	86.239	-	-		86.239
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.650.828	-	-		3.650.828
Riserve di rivalutazione	0	-	-		0
Riserva legale	0	12.660	-		12.660
Riserve statutarie	0	-	-		0
Altre riserve					
Varie altre riserve	(1)	-	(1)		(2)
Totale altre riserve	(1)	-	(1)		(2)
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.067.418)	240.398	-		(1.827.020)
Utile (perdita) dell'esercizio	253.058	(253.058)	-	383.069	383.069
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-		0
Totale patrimonio netto	1.922.706	-	(1)	383.069	2.305.774

Si segnala che l'Assemblea dei Soci, riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 2 maggio, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e di destinare l'utile pari a Euro 253.058, come di seguito: (i) Euro 12.660 a riserva legale; ed (ii) Euro 240.398 a utile portato a nuovo.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Si forniscono i dettagli relativamente alle riserve che compongono il Patrimonio Netto, specificando la loro origine o natura, la loro possibilità di utilizzo ed i limiti di distribuibilità, nonché la loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi (art. 2427, punto 7-bis del Codice Civile):

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	86.239	C		-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.650.828	C	B,C	3.677.371
Riserva legale	12.660		B	-
Altre riserve				
Varie altre riserve	(2)			-
Totale altre riserve	(2)			-
Utili portati a nuovo	(1.827.020)	U		-
Totale	1.922.705			3.677.371
Quota non distribuibile				3.677.371

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Al 31 dicembre 2024 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31 dicembre 2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	107.291
Variazioni nell'esercizio	

Accantonamento nell'esercizio	39.055
Altre variazioni	(52.464)
Totale variazioni	(13.409)
Valore di fine esercizio	93.882

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

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

La composizione dei debiti, le variazioni delle singole voci, e la suddivisione per scadenza sono rappresentate nel seguente prospetto (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	2.250.000	(1.951.658)	298.342	237.326	61.016
Acconti	71.746	(71.746)	0	0	0
Debiti verso fornitori	1.712.326	581.467	2.293.793	2.293.793	0
Debiti verso imprese controllate	3.042.942	3.470.474	6.513.416	6.513.416	0
Debiti tributari	244.384	(73.288)	171.096	171.096	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	40.429	(12.239)	28.190	28.190	0
Altri debiti	1.163.985	318.916	1.482.901	1.482.901	0
Totale debiti	8.525.812	2.261.926	10.787.738	10.726.722	61.016

Debiti verso banche

La Società, nel corso del primo trimestre del 2021, ha inoltre negoziato e poi sottoscritto una nuova linea di finanziamento da 1.000.000 Euro con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Società, che al termine dell'esercizio, a seguito del regolare pagamento delle rate previste dal piano di ammortamento, ammontava complessivamente ad Euro 298.341, di cui Euro 61.016 entro l'esercizio successivo.

Si segnala infine che la Società dispone di una linea di credito destinata a soddisfare le esigenze di cassa. Nel corso dell'esercizio la Società ha ridotto significativamente l'utilizzo della linea di credito concessa e tale si è resa disponibile attraverso la liquidità originata dalla gestione operativa della Società.

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Fornitori entro esercizio	792.302	1.528.581	736.279
Fatture da ricevere entro esercizio:	920.024	765.212	-154.812
Totale debiti verso fornitori	1.712.326	2.293.793	581.467

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 2.293.793, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 765.212.

Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Clean BnB Real Estate	1.804.677	5.449.416	3.644.739
Clean BnB Roma	1.238.265	1.064.000	-174.265
Totale debiti verso imprese controllate	3.042.942	6.513.416	3.470.474

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

Debiti tributari

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Debito IRAP	12.880	-12.880	-
Erario c.to IVA	202.753	-67.295	135.458
Erario c.to ritenute dipendenti	20.791	4.312	25.103
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	7.238	2.519	9.757
Addizionale comunale	208	-78	130
Addizionale regionale	513	-2	511
Debiti per altre imposte	-	137	137
Totale debiti tributari	244.384	-73.288	171.096

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	34.212	26.061	-8.151
Debiti verso Inail	3.076	-	-3.076

Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	3.141	2.129	-1.012
Totale debiti previd. e assicurativi	40.429	28.190	-12.239

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	1.163.985	1.482.901	318.916
Debiti verso dipendenti/assimilati	252.865	120.980	-131.885
Altri debiti:			
- altri	911.120	1.361.921	450.801
Totale Altri debiti	1.163.985	1.482.901	318.916

Gli altri debiti comprendono:

- Debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza 2024 e corrisposte nei primi mesi del 2025;
- Gli altri debiti includono principalmente l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alla Società da parte degli stessi. Tali importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi mesi del 2025 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.
- La voce, inoltre, include, per Euro 813.001, la quota relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del quarto trimestre del 2024 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del 2025 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

Ratei e risconti passivi

Si fornisce l'indicazione della composizione e dei movimenti della voce in esame (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	4.656	28.280	32.936
Risconti passivi	97.088	(97.088)	-
Totale ratei e risconti passivi	101.744	(68.808)	32.936

I **ratei passivi**, pari ad Euro 32.936, sono principalmente riconducibili a quote di interessi bancari, imposte di bollo nonché commissioni maturate sui rapporti di conto corrente, oltre alla quota di competenza dell'esercizio di utenze.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Si fornisce l'indicazione della composizione del valore della produzione, nonché le variazioni intervenute nelle singole voci, rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	13.937.668	17.728.389	3.790.721
Altri ricavi e proventi	451.969	300.368	-151.601
Totali	14.389.637	18.028.757	3.639.120

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 13.937.668, si riferisce principalmente ai ricavi realizzati dalla Società per lo svolgimento delle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti.

Tale voce include le seguenti componenti:

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

La voce altri ricavi, pari ad Euro 300.368, si riferisce per Euro 45.313 alla quota di competenza del periodo relativa al c.d. "Bonus Quotazione" il cui provento risulta essere ripartito lungo l'arco di durata della vita utile dei costi capitalizzati a cui si riferisce, per Euro 33.875 di rimborsi spese da parte dei proprietari, Euro 31.017 rimborsi assicurativi, nonché, per la quota residua, ad altri ricavi e sopravvenienze.

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

Costi della produzione

Nel prospetto che segue viene evidenziata la composizione e la movimentazione della voce "Costi della produzione".

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	468.009	341.909	-126.100
Per servizi	11.969.480	15.715.691	3.746.211
Per godimento di beni di terzi	145.346	213.570	68.224
Per il personale:			
a) salari e stipendi	675.485	420.803	-254.682
b) oneri sociali	168.636	133.668	-34.968
c) trattamento di fine rapporto	34.849	39.055	4.206
e) altri costi	60.713	108.918	48.205
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	406.130	377.417	-28.713

b) immobilizzazioni materiali	5.170	23.522	18.352
Oneri diversi di gestione	203.111	287.310	84.199
Totali	14.136.929	17.661.863	3.524.934

La voce **per materie prime, sussidiarie e di consumo** include il costo sostenuto per l'acquisto di materiali e di consumo destinato all'igiene e alla pulizia degli appartamenti (Euro 17.080) e l'acquisto per materiali per la manutenzione e per la fornitura ed il corredo degli appartamenti (Euro 324.829). La voce “**costi per servizi**” comprende le spese relative alle prestazioni ricevute, tra cui principalmente: (i) i costi sostenuti direttamente per la pulizia, l'allestimento e la manutenzione degli appartamenti; (ii) il costo dei servizi forniti dai collaboratori impiegati nelle attività operative; (iii) le commissioni dei portali di prenotazione; (iv) i servizi di gestione degli immobili; (v) le spese di pubblicità e promozione; (vi) i costi per prestazioni e servizi di natura finanziaria, commerciale, tecnica, legale e amministrativa; (vii) gli emolumenti e i compensi degli organi amministrativi e di controllo della società; e, per la parte residua, (viii) altri costi per servizi e prestazioni connessi all'attività d'impresa. Con riferimento al **costo del personale**, si segnala che la voce comprende tutte le spese per il personale dipendente, ivi compresi i ratei di ferie e di mensilità aggiuntive, nonché i connessi oneri previdenziali, oltre all'accantonamento per il trattamento di fine rapporto e gli altri costi previsti contrattualmente.

Si riporta la composizione del personale e la sua movimentazione nel corso del 2024:

Organico	31.12.2023	31.12.2024	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati	15	12	-3
Totale personale	16	13	-3

Gli **ammortamenti** sono stati calcolati secondo le modalità ed i criteri identificati nella sezione dedicata alle immobilizzazioni.

Il saldo degli **oneri diversi di gestione**, pari ad Euro 287.310, include imposte di bollo e registro, costi per abbonamenti, quote associative nonché sopravvenienze di carattere non ricorrente.

Proventi e oneri finanziari

Si rileva come gli **oneri finanziari** siano principalmente costituiti dagli interessi sul finanziamento Banca Progetto S.p.A. e sul conto corrente bancario presso Banca Fideuram, per complessivi Euro 68.018, mentre la quota residua si riferisce a risultato della gestione del portafoglio titoli nonché a interessi per ravvedimenti di imposta.

I **proventi finanziari** includono interessi attivi su titoli non immobilizzati per Euro 75.511, plusvalenze per la cessione o i rimborsi degli stessi nel 2024 per Euro 13.143 e, per la quota residua, interessi maturati sui rapporti di conto corrente.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte sul reddito d'esercizio

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Imposte correnti	22.620	3.527	26.147
Imposte relative a esercizi precedenti	-	6.270	6.270
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale	21.072	41.530	62.602
Totali	1.548	-31.733	-30.185

Le imposte di esercizio sono principalmente riferibili all'IRAP di competenza dell'esercizio per Euro 26.147. Si rilevano altresì ricavi per adesione al consolidato fiscale principalmente riferibili all'utilizzo delle perdite originatesi in capo al Gruppo e utilizzate nell'abbattimento della base imponibile trasferita dalle controllate.

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Si rileva che a fronte di una base imponibile IRES, pari ad Euro 600.613, la Società non ha rilevato imposte correnti in quanto ha potuto beneficiare dell'utilizzo delle perdite riportabili dai precedenti esercizi.

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

Si rileva altresì che, al termine dell'esercizio, dopo l'abbattimento della base imponibile corrente, l'ammontare complessivo delle perdite riportabili dalla Società risulta essere pari ad Euro 772.152 e, conseguentemente, l'ammontare complessivo dei crediti per imposte anticipati potenzialmente iscrivibili ammonterebbe ad Euro 185.316

Opzione per il consolidato fiscale – società consolidante

La Società, in qualità di consolidante, ha effettuato l'opzione per il consolidato fiscale a partire dal 2020 con le seguenti società controllate (consolidate):

- CleanBNB Real Estate S.r.l.

- CleanBNB Roma S.r.l.

Sulla base di tale opzione l'IRES viene determinata su una base imponibile corrispondente alla somma algebrica degli imponibili positivi e negativi delle singole società.

Come previsto dai Principi Contabili, il debito per imposte è rilevato alla voce "Debiti tributari" al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e, in genere, dei crediti di imposta.

Alla stessa voce "Debiti tributari" è iscritta l'IRES corrente calcolata sulla base della stima degli imponibili positivi e negativi delle società controllate che hanno aderito al Consolidato fiscale nazionale, al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta di competenza delle società stesse. In contropartita al debito per imposte sono iscritti i corrispondenti crediti della società consolidante verso le società del Gruppo per l'imposta corrente corrispondente agli imponibili positivi trasferiti nell'ambito del Consolidato fiscale nazionale.

Il debito per le compensazioni dovute alle società controllate con imponibile negativo è rilevato alla voce "Debiti verso imprese controllate".

Alla voce "Crediti verso imprese controllate" è iscritto il credito che la società consolidante deve riconoscere alla società ai sensi di quanto previsto nel contratto di consolidato, a fronte delle perdite fiscali trasferite alla consolidante.

L'IRES differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'IRAP corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Nota integrativa, altre informazioni

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31 dicembre 2024.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	37.440	43.680

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	33.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	33.000

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22-bis si segnala che nell'esercizio le operazioni effettuate con parti correlate (CleanBnB Real Estate e CleanBnB Roma) sono state effettuate a normali condizioni di mercato. In ogni caso nella tabella seguente vengono esposte le operazioni con parti correlate:

Voce	CleanBnB Real Estate	CleanBnB Roma
Ricavi	15.833.715	-
Costi	4.919	3.120.000
Crediti finanziari	755.047	1.174.529
Crediti commerciali	6.117.496	-
Debiti finanziari	5.078.884	-
Debiti commerciali	370.532	1.064.000

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

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

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

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

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

In questo contesto di adeguamento normativo, che ha segnato di conseguenza un rallentamento delle attivazioni di nuove strutture nel primo trimestre dell'anno, Il Gruppo che fa capo alla Società ha registrato un nuovo record di presenze nei primi tre mesi dell'anno in tutte le località gestite, con 22.255 soggiorni (+14% rispetto ai 19.559 dello stesso periodo del 2024) e un volume di gross booking pari a Euro 7.41 milioni (+10% rispetto ai 6.76 milioni dello stesso periodo del 2024). L'attività commerciale mirata alla crescita organica ha spinto anche l'ulteriore espansione del portafoglio gestito dalla società, che nel primo trimestre 2025 ha superato le 3.000 unità in gestione diretta ed esclusiva, arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in nuove zone non ancora coperte dal servizio CleanBnB.

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

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

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

CleanBnB S.p.A. (la Società), costituita nel gennaio 2016, con sede a Milano, è una PMI innovativa iscritta nell'apposita sezione speciale del registro delle imprese a partire dall'1° luglio 2019 (precedentemente era iscritta in qualità di Start-Up Innovativa). La Società si occupa di *revenue management*, *guest management* e *property management* per affitti brevi e case vacanza in tutta Italia. Le attività svolte sono basate su sviluppo, produzione e gestione di soluzioni *software* e *data management* altamente innovative dedicate al settore della gestione immobiliare finalizzata alle locazioni di breve periodo.

Come ampiamente specificato nella Relazione sulla Gestione e nelle note al Bilancio d'esercizio l'ambito applicativo delle attività ha interessato soprattutto lo sviluppo del nuovo filone di attività

relativo alla gestione delle locazioni di medio periodo (di norma tra uno e sei mesi), sia sul fronte dell'individuazione di ospiti, che di quello di gestione della parte contrattuale e amministrativa.

L'attività di ricerca e sviluppo è stata inoltre indirizzata, per tutta la durata dell'esercizio, alle attività di salvaguardia del portafoglio gestito tramite attività di *digital marketing* con la piattaforma di gestione, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali in ottica SEM (*Search Engine Marketing*).

Ciò premesso si segnala, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 3/2015, che la Società ha sostenuto nell'esercizio 2024 costi di ricerca e sviluppo pari ad Euro 792.105, classificati nella voci del conto economico "B) Costi della produzione - 7) Per servizi" per 242.335, "B) Costi della produzione - 14) Per oneri diversi di gestione" per Euro 93.184, "B) Costi della produzione - 9) per il personale" per Euro 284.203, B) Costi della produzione - 10) Per ammortamenti e svalutazioni" per Euro 172.383.

Le spese sostenute per ricerca e sviluppo, pertanto, risultano essere superiori al 3% del maggior valore tra il valore della produzione (Euro 18.028.758) e i costi della produzione (Euro 17.661.863). Si rileva altresì che la Società è titolare da diritti di privativa industriale rappresentata da Codice software depositato presso il Registro Pubblico Speciale per Programmi da Elaboratore tenuto da SIAE con numero d'ordine 15-04-2019/013402 e 29-07-2019/013718.

Evoluzione prevedibile della gestione

In un contesto di consolidata ripresa dei viaggi e dei soggiorni anche in bassa stagione la Società mantiene comunque uno stretto monitoraggio della crisi geopolitica in Ucraina e in Medio Oriente, non potendone prevedere l'evoluzione nei prossimi mesi. La Società intende comunque confermare le strategie che si sono dimostrate particolarmente efficaci nel precedente esercizio per venire incontro alle attuali logiche di mercato, tramite l'impostazione di tariffe flessibili e organizzandosi per ricevere un maggior volume di prenotazioni last-minute, al fine di intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite.

Al tempo stesso la Società, d'intesa con le principali associazioni di categoria dei *property manager* nei quali svolge un ruolo attivo, continua a seguire con attenzione le possibilità di evoluzione normativa volte a regolamentare il settore degli affitti brevi su scala nazionale e territoriale. Pur non essendo in grado di prevedere tempi e modalità di tali interventi, allo stato attuale tuttavia si segnala che le proposte normative in discussione, anche nel caso di interventi restrittivi in aree specifiche, in considerazione della forte diversificazione geografica della presenza di CleanBnB sul territorio potrebbero avere un impatto moderato sulle attività della Società.

La Società resta comunque particolarmente attenta all'andamento del mercato nei prossimi mesi, che secondo le previsioni sarà segnato da un ulteriore incremento della domanda per effetto dell'atteso maggior volume di viaggiatori, soprattutto stranieri, su tutte le località gestite. Al tempo stesso si prevede che l'offerta si orienterà su standard ancora più elevati, che comporterà impegno

sempre maggiore per identificare strutture con caratteristiche adeguate nelle località più richieste. La Società continuerà quindi 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.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1 c.125-bis della L. 124/2017, si segnala che non risultano sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Signor Socio,

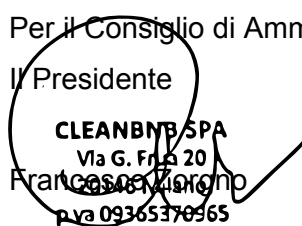
confidando di aver fornito un quadro sufficientemente chiaro ed esauriente sull'andamento della gestione nel corso dell'esercizio appena concluso, Vi invito ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, così come presentato, proponendovi di riportare a nuovo l'utile di esercizio, pari ad Euro 383.069 come di seguito:

- Euro 4.588 a riserva legale;
- Euro 378.481 a nuovo.

Milano, 28 marzo 2025

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente


CLEANBIB SPA
Via G. Fr. 20
Francesco Zorgno
pva 09365370965

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

CLEANBNB S.P.A.

Via Giuseppe Frua 20 20146 Milano Mi

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO 2024

Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di Legge e regolamentari vigenti in materia.

Il Collegio Sindacale ha ritenuto di aderire, così come nella relazione dello scorso esercizio, alle Norme di comportamento emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili applicabili per le società non quotate essendo la Società ammessa alla negoziazione dal 22 luglio 2019, sul mercato non regolamentato, multilaterale di negoziazione EGM.

La presente relazione è resa in relazione alle funzioni di vigilanza, essendo la revisione legale affidata alla società di Deloitte & Touche S.p.A.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della Legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato a tutte le adunanze dell'Assemblee dei soci e del Consiglio di Amministrazione svoltesi nell'esercizio e possiamo dare atto che esse si sono tenute nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento.

Siamo stati opportunamente informati dagli Amministratori, durante le verifiche periodiche ed anche tramite contatti e flussi informativi con l'Amministratore Delegato ed i membri del Consiglio di Amministrazione, sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, per quanto attiene soprattutto le operazioni di maggiore rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dalle sue controllate nel corso dell'esercizio, assicurandoci che le operazioni deliberate e poste in essere fossero conformi alla legge e allo statuto sociale, ispirate a principi di razionalità economica e non manifestamente imprudenti o azzardate, in conflitto di interessi con la Società, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del Patrimonio Aziendale.

Abbiamo scambiato informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo approfondito la nostra conoscenza della struttura organizzativa e funzionale della Società e del Gruppo e vigilato, per quanto di nostra competenza, sulla sua adeguatezza.

Abbiamo altresì vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, nonché

sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione; a tale scopo abbiamo ottenuto informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dai consulenti incaricati dalla società di presidiare specifiche attività; sulla base del lavoro svolto nonché sulla base delle informazioni acquisite nel confronto con il soggetto incaricato della revisione legale, non abbiamo osservazioni da formulare a riguardo in questa sede.

Il paragrafo della nota integrativa dedicato alla continuità aziendale si sofferma sulle considerazioni svolte dagli Amministratori a tale specifico proposito.

Al presente Collegio non è pervenuta alcuna denuncia ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile.

Non sono state presentate denunce al tribunale ex art. 2409 del Codice Civile.

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

Il Collegio non ha ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 e sue successive modifiche.

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

BILANCIO AL 31/12/2024

Abbiamo esaminato il bilancio di esercizio separato e consolidato chiuso al 31 dicembre 2024, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Come infra menzionato, la revisione legale è affidata a Deloitte & Touche S.p.A. Il Collegio Sindacale ha avuto scambi di informazione con i rappresentanti della società di revisione legale incaricata, Deloitte & Touche S.p.A., che hanno illustrato i controlli eseguiti e i relativi esiti, la strategia di revisione nonché le questioni fondamentali incontrate nello svolgimento dell'attività. Con riferimento all'incarico affidato alla società di revisione si rinvia alle informazioni rese nelle loro relazioni annuali al bilancio consolidato ed al bilancio di esercizio entrambe emesse in data 14 aprile 2025 e che non contengono rilievi, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio, con richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

Il Collegio Sindacale ha quindi vigilato sull'impostazione generale del bilancio sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio separato e consolidato, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 2426 del Codice Civile, punto 5, abbiamo espresso il nostro consenso in relazione all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale del bilancio separato di quanto seguito:

- costi di sviluppo con un saldo netto di bilancio di euro 342.430 (euro 361.526 nell'esercizio precedente); nel corso dell'esercizio sono stati contabilizzati incrementi per euro 153.288.
- i costi di impianto e ampliamento con un saldo netto di bilancio di euro 69.880 (euro 273.497 nell'esercizio precedente); nel corso dell'esercizio non sono stati contabilizzati incrementi.

CONCLUSIONI

Il Collegio Sindacale, a conclusione del suo esame - considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal revisore legale dei conti contenute nell'apposita relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa – per quanto di propria competenza non rileva motivi ostativi alla proposta di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 formulata dal Consiglio di Amministrazione e della relativa proposta sulle modalità di destinazione dell'utile di esercizio pari ad euro 383.069.

14 aprile 2025

Per il Collegio Sindacale
Il Presidente

Edoardo Ginevra



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Agli Azionisti della
CleanBnB S.p.A.**

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della CleanBnB S.p.A. (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della CleanBnB S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

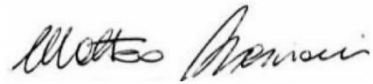
- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della CleanBnB S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Matteo Bresciani', written in a cursive style.

Matteo Bresciani
Socio

Milano, 14 aprile 2025