



Gruppo CLEANBNB

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

Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2025

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

Raffaele Belluardo

SOCIETA’ DI REVISIONE

Deloitte&Touche S.p.A.

Note:

Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 16 maggio 2025.

Il Collegio Sindacale è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti in data 16 maggio 2025 e resterà in carica fino alla data dell'assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2027.

La società di revisione Deloitte&Touche S.p.A. è stata nominata dall'Assemblea degli Azionisti in data 16 maggio 2025 fino approvazione del bilancio al 31 dicembre 2027.

RELAZIONE UNICA SULLA GESTIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2025

Vi presentiamo la situazione consolidata annuale del Gruppo CleanBnB al 30 giugno 2025, redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnata dalla presente relazione (di seguito la “**Relazione**”), con la quale desideriamo illustrarvi l’andamento della Società e del Gruppo, sia per quanto riguarda il periodo concluso, sia per quanto riguarda le prospettive attese del Gruppo.

Il semestre concluso al 30 giugno 2025, con **ricavi complessivi pari ad Euro 9.134.186** (con un **incremento del 12%** rispetto allo stesso periodo del 2024), riporta un risultato negativo di Euro 294.452 dopo aver imputato ammortamenti per Euro 144.473 (Euro 201.523 al primo semestre 2024). Va evidenziato **l’ulteriore incremento dei ricavi consolidati** rispetto agli esercizi precedenti, con un trend di crescita consolidata nel periodo 2022-2025 dopo il rallentamento dell’epoca pandemica, riconducibile essenzialmente al **maggior numero di soggiorni (+14%) gestiti dalle società del Gruppo** nei primi sei mesi dell’anno rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, per effetto dell’ulteriore crescita del portafoglio (che **ha superato le 3.000 unità gestite direttamente e in esclusiva nel periodo**) e dei maggiori tassi di occupazione rispetto al passato.

Rispetto al primo semestre 2024 si rileva nel periodo **una contrazione dell’Ebitda**, negativo per Euro 194.082, indicativo degli **investimenti effettuati dalla Società** nel periodo propedeutici al ricambio delle unità gestite nonché per le significative politiche di incentivazione della clientela, nel contesto di mercato più competitivo rispetto al passato. Questo risultato è stato accentuato dalle **attività connesse all’incremento dei tassi di occupazione**, che hanno inciso sui costi operativi nel primo semestre, caratterizzato storicamente da un giro d’affari inferiore a quello del secondo semestre, data la stagionalità tipica delle attività della Società. Al tempo stesso il risultato tiene conto degli **investimenti della società finalizzati all’ulteriore sviluppo del portafoglio gestito**, che ha permesso di incrementare il numero di immobili serviti con un saldo netto di **circa 160 nuove unità** contrattualizzate nei primi sei mesi dell’esercizio in corso.

La disamina delle voci che compongono la relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2025 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 30 giugno 2024. Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del primo semestre 2025 CleanBnB ha registrato un’ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha raggiunto **le 3.111 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 dei primi sei mesi dell’anno **è stato pari a 62.994**, con un **incremento del 14% rispetto alla prima metà dell’anno 2024**. Questo risultato operativo si è riflesso anche nel **volume di gross booking**, ovvero gli incassi dagli ospiti per i soggiorni gestiti, che **hanno raggiunto quota 23.19 milioni di Euro** (circa **8% in più** rispetto al primo semestre 2024).

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

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

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

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

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

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

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

Andamento della gestione

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

I primi sei mesi del 2025, nonostante una congiuntura economica difficile e un contesto geopolitico segnato da una serie di conflitti che stanno avendo ripercussioni economiche importanti a livello globale, **hanno comunque registrato una ulteriore crescita dei viaggi e dei soggiorni.**

In questo quadro **si riconfermano alcune tendenze** che hanno caratterizzato l'andamento del mercato negli ultimi anni, tra cui, in particolare, la ricerca di **sicurezza, flessibilità e garanzie**, ricerca di **qualità** ed esperienze, attenzione alla **sostenibilità**. Secondo il **ministero del Turismo**, nel primo trimestre 2025 la **spesa turistica estera in Italia ha superato gli 8,6 miliardi di euro**, con un balzo del +6,44% sul 2024 e addirittura del +29,13% sul 2019. Le **presenze hanno sfiorato un +7% rispetto al pre-Covid, confermando l'Italia come seconda destinazione europea** per crescita delle presenze (+8,3%), dietro solo alla Spagna (+11,2%). A spingere l'industria turistica è stata soprattutto la **clientela straniera**: +16% di presenze rispetto al 2019 e un ulteriore +1,63% sul 2024.

Nel secondo trimestre 2025, secondo i dati Istat, **le presenze sono cresciute del 4,7% su base annua** e gli arrivi negli esercizi ricettivi dell'1,1%. Le presenze di ospiti italiani sono aumentate del 3%, quelle degli stranieri del 5,9% (quota 60,5% del totale). Gli alberghi hanno segnato un +4,3% di presenze, mentre **le strutture extra-alberghiere hanno mostrato performance migliori, con +6,1% arrivi e +5,4% presenze**. Nelle grandi città e mete culturali la crescita è stata dell'1%, trainata da Milano, Firenze e Bologna (tutte servite da

CleanBnB) che si attestano sopra l'8%. L'andamento dei comuni montani fa registrare un +12% di presenze, mentre le località balneari sono rimaste stabili (+0,7% a giugno). Positivo il bilancio per la riviera romagnola e le coste adriatiche di Veneto e Friuli Venezia Giulia, mentre l'Adriatico pugliese ha mostrato i dati più brillanti, con presenze in crescita del 20% a Bari e del 10% a Vieste.

Le previsioni della terza edizione del Rapporto annuale "Turismo & Territorio" presentata da SRM, Centro Studi collegato a Intesa Sanpaolo, indicano un ulteriore incremento della domanda nel 2025 rispetto allo scorso anno, con una stima di quasi **477 milioni di presenze** nello scenario base (+2,3% sul 2024) e un **valore aggiunto turistico di €106,3 miliardi**. La crescita è trainata in larga parte dalla **domanda internazionale**, che si prevede aumenti del 4,3% rispetto al 2024, raggiungendo il 120% dei valori del 2019. La domanda domestica, invece, non ha ancora recuperato i livelli pre-pandemici. Il Mezzogiorno, capillarmente presidiato dai servizi di gestione offerti da CleanBnB, mostra segnali di forte vitalità e sta progressivamente colmando il divario con il resto del Paese. Nel 2025 si stimano **92,6 milioni di presenze turistiche** (+2,3% rispetto al 2024), con una dinamica particolarmente vivace della domanda internazionale (+5,1%).

Il turismo in appartamento

Per quanto riguarda il turismo in appartamento, i dati aggregati dei primi sei mesi dell'anno, elaborati dal Centro Studi Rescasa-Confcommercio, segnalano un evidente trend di consolidamento dell'offerta di appartamenti, che mediamente nel periodo ha fatto registrare **circa 476.000 immobili attivi sul territorio italiano**, in netta flessione (-3.7%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. E' una delle principali caratteristiche del mercato nel 2025: il settore degli affitti brevi non è per tutti, ma solo una limitata categoria di immobili (gestiti professionalmente) è in grado di soddisfare le esigenze dei viaggiatori. Gli altri sono destinati a uscire gradualmente dal settore, soprattutto chi non è in grado di investire in accoglienza e professionalità. Più **stabile l'offerta a Milano** (+0.4%), che si attese su circa 20.000 immobili attivi e ha anticipato questo trend nel tempo. Del tutto **particolare la situazione a Roma**, dove l'effetto-Giubileo ha portato una gran quantità di nuovi immobili online (+14.1%) non sempre in grado, tuttavia, di centrare le esigenze della domanda.

Molto significativo l'andamento delle tariffe medie giornaliere. Pur **in un contesto di moderata crescita a livello nazionale** (+2.4%), dovuto al generale miglioramento dell'offerta ricettiva extra alberghiera soprattutto nei centri minori, **le tariffe tuttavia segnano il passo nelle grandi città**: -8.5% a Roma, -9.1% a Milano. E' la conseguenza diretta della selezione naturale causata da un lato da viaggiatori più attenti e consapevoli, e dall'altra da un'offerta in forte evoluzione che è ancora in gran parte condizionata da immobili di fascia bassa che cercano di migliorare l'occupazione abbassando le tariffe.

Il dato più interessante da rilevare resta comunque quello dei **tassi di occupazione, indice molto significativo del livello di professionalità** del servizio erogato nel gestire gli appartamenti online. **In generale aumento in tutta Italia (+2.1%)**, è in **particolare crescita soprattutto a Milano** (+4.0%), che con il 68% di tasso medio di occupazione è ai primi posti nel Paese. **Molto più complessa la situazione a Roma**, dove l'eccesso di offerta ha causato un crollo dei tassi di occupazione medi (-7.3%), il che lascia presagire una ulteriore riduzione dell'offerta nei prossimi mesi.

Al termine dei primi sei mesi dell'anno, quindi, è confermato il trend già osservato nella seconda metà del 2024: il mondo del turismo in appartamento è entrato nella sua piena maturità e sta affrontando un rinnovamento importante, che nei prossimi mesi premierà le gestioni più accorte e professionali.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Il numero di soggiorni gestiti nel primo semestre 2025 è stato **pari a 62.994, in netta crescita rispetto al primo semestre del 2024 (+14%)**, soprattutto per effetto del significativo aumento dei tassi di occupazione che CleanBnB è riuscita ad attuare in risposta dell'incremento del numero di viaggiatori, oltre che per effetto dell'ulteriore crescita del portafoglio (che **ha superato le 3.000 unità gestite direttamente e in esclusiva nel periodo**). Il semestre si è quindi chiuso con **un netto incremento dei ricavi** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, che, complessivamente, **sono passati da Euro 8.155.731 a Euro 9.134.186 (+14% rispetto al primo semestre 2024)**. 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 23.2 milioni, mentre il dato nel primo semestre dello scorso anno si era attestato ad Euro 21.4 milioni (circa **8% in più rispetto al primo semestre 2024**).

Il risultato in termini di Ebitda (negativo per Euro 194.082) risente del significativo aumento dei tassi di occupazione, con maggiore stress operativo, che normalmente nel primo semestre incide maggiormente sul risultato complessivo rispetto alla seconda metà dell'anno, caratterizzata da un giro d'affari storicamente molto superiore. Nei primi sei mesi del 2025 hanno d'altra parte pesato in maniera significativa gli importanti investimenti attuati dalla Società per:

- adeguare gli immobili ai più recenti requisiti normativi, in vigore da inizio anno (ottenimento codice CIN e inserimento nella Banca Dati Strutture Ricettive; dotazione dispositivi di sicurezza quali estintori e rilevatori di gas);
- migliorare le caratteristiche del portafoglio, sostituendo oltre 600 strutture ormai non più in linea con le aspettative dei clienti con nuovi immobili con caratteristiche, posizione e dotazioni coerenti con i requisiti dei viaggiatori più esigenti e dotati di maggiore capacità di spesa;
- attivare politiche di customer retention con piani di incentivazione e interventi di miglioria degli immobili. Importanti investimenti hanno anche riguardato i rapporti con gli ospiti, nell'ottica di un miglioramento del rating generale delle strutture e della fidelizzazione dei viaggiatori per futuri soggiorni: in questa direzione va lo sviluppo e il lancio di una piattaforma dedicata alla promozione delle strutture di maggior pregio che è stata attuata nel corso dei primi sei mesi dell'anno.

Queste voci di costo hanno chiaramente inciso sui risultati economici del primo semestre, ma si attende che mostrino i loro effetti nella seconda metà dell'anno e soprattutto nella prossima stagione.

Indicatori alternativi di performance

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

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

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

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

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

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

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

Sintesi dei dati annuali consolidati (dati in Euro)

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

Indicatori Economici		
	30/06/2025	30/06/2024
Valore della produzione	9.134.186	8.155.731
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(194.081)	217.162
Risultato operativo (EBIT)	(338.555)	15.639
Risultato netto	(294.450)	11.295

Indicatori Patrimoniali		
	30/06/2025	31/12/2024
Attivo fisso	616.064	628.771
Patrimonio netto	1.962.430	2.256.880
Posizione finanziaria netta	(6.875.986)	(4.409.176)

Principali dati economici consolidati

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

Conto economico riclassificato		
	30/06/2025	30/06/2024
Ricavi caratteristici	8.765.923	7.826.714
Altri ricavi	368.263	329.017
Totale Valore della produzione	9.134.186	8.155.731
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(112.350)	(249.661)
Costi per servizi	(8.107.137)	(6.735.003)
Costi per godimento beni di terzi	(119.691)	(111.948)
Costi per il personale	(733.648)	(597.518)
Oneri diversi di gestione	(255.442)	(244.440)
Totale Costi della produzione	(9.328.268)	(7.938.569)
Risultato operativo lordo (EBITDA)	(194.081)	217.162
Ammortamenti e svalutazioni	(144.473)	(201.523)
Risultato operativo (EBIT)	(338.555)	15.639
Altri proventi finanziari	86.245	63.708
Interessi e altri oneri finanziari	(28.217)	(44.824)
Rettifiche di valore		-
Risultato Ante Imposte	(280.527)	34.523
Imposte	(13.923)	(23.228)
Risultato Netto	(294.450)	11.295

Principali dati patrimoniali consolidati

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	30/06/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni immateriali	350.578	468.264
Immobilizzazioni materiali	264.437	160.507
Immobilizzazioni finanziarie	1.050	1.050
Attivo Fisso	616.064	629.821
Crediti verso clienti	1.211.498	1.451.391
Crediti tributari	417.124	1.494.987
Crediti diversi	569.618	364.091
Ratei e risconti attivi	377.882	113.228
Attività correnti	2.576.123	3.423.697
Debiti verso fornitori	2.779.460	2.579.772
Debiti tributari	1.893.487	630.125
Debiti verso istituti previdenziali	67.209	61.765
Debiti diversi e acconti	3.095.506	2.664.255
Ratei e risconti passivi	64.663	90.110
Passività correnti	7.900.325	6.026.027
Capitale Circolante Netto	(5.324.203)	(2.602.330)
Trattamento di Fine Rapporto	205.418	179.786
Capitale Investito Netto	(4.913.556)	(2.152.296)
Posizione Finanziaria Netta	(6.875.986)	(4.409.176)
Patrimonio Netto	1.962.430	2.256.880
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(4.913.556)	(2.152.296)

Principali dati finanziari consolidati

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

Posizione finanziaria netta			
		30/06/2025	31/12/2024
A	Disponibilità Liquide	(3.731.692)	(804.239)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(3.325.304)	(3.903.278)
D	Liquidità (A + B + C)	(7.056.997)	(4.707.517)
E	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	-	-
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	181.011	237.326
G	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	181.011	237.326
H	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(6.875.986)	(4.470.191)
I	Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di debito)	-	61.016
J	Strumenti di debito	-	-
K	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-	61.016
M	Totale indebitamento finanziario (H + L)	(6.875.986)	(4.409.176)

Altre informazioni

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

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

Ambiente

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

Investimenti

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

Attività di sviluppo

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

Nel corso del primo semestre 2025 il Gruppo, in considerazione del momento di consolidamento del mercato e delle prospettive di crescita future, ha proseguito le attività di sviluppo connesse a piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società, e proseguito nell'analisi delle opportunità di aggregazione con altri operatori.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze

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

Rischio di credito

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

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

Rischio di tasso d'interesse

La gestione del rischio di tasso d'interesse ha l'obiettivo di assicurare una struttura dell'indebitamento bilanciata, minimizzando nel tempo il costo della provvista. Il Gruppo è esposto al rischio che possano verificarsi oscillazioni significative dei tassi di interesse. Le oscillazioni dei tassi di interesse influiscono sul valore di mercato delle attività e passività finanziarie dell'impresa e sul livello degli oneri finanziari netti, essendo alcuni dei finanziamenti sottoscritti dal Gruppo a tassi variabili. La Capogruppo ha contratto un finanziamento a medio lungo termine con un tasso variabile legato all'andamento del Euribor sui quale ha posto un'operazione di copertura. I dettagli relativi al finanziamento in essere e alle operazioni sui derivati sono riportati nella nota integrativa al bilancio.

Altro rischio di prezzo

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

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

Inoltre, si segnala che:

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

Rischio di cambio

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

Azioni proprie

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

Informazioni sugli accordi non risultati dallo stato patrimoniale

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

Fattori ESG di Sostenibilità

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

concetto di “sostenibilità” o “sviluppo sostenibile” come “sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni”.

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

Anticipato da un progetto pilota (il Report di Sostenibilità 2019, pubblicato nel 2020 in piena pandemia Covid), nel 2021, in un contesto di prenotazioni in forte crescita e a fronte di un deciso allentamento delle restrizioni agli spostamenti e agli eventi, CleanBnB ha presentato il suo primo vero e proprio Report di Sostenibilità (relativo al 2020). Ora, nel 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

L'estate del 2025 ha confermato il trend già avviato in alta stagione nell'anno precedente, con **una ulteriore crescita del turismo internazionale** e in particolare della **domanda di soluzioni ricettive gestite professionalmente** sul territorio italiano da parte di viaggiatori esteri e domestici.

Se si è registrata **una diminuzione del turismo balneare**, l'andamento traccia anche una **maggiore affluenza in montagna e nelle città d'arte**. L'inflazione e le difficoltà economiche degli italiani hanno influito sulle scelte di vacanza, portando a soggiorni più brevi e a una contrazione della spesa. A fronte di un calo dei turisti italiani (-3,2%), si registra invece una ulteriore crescita del turismo straniero, caratterizzato da una maggiore capacità di spesa. Il calo di ospiti americani, dovuto alle dinamiche del cambio euro-dollaro e a clima di incertezza geopolitica, e che ha penalizzato alcune località, è stato comunque compensato dai viaggiatori europei e asiatici.

I dati consuntivi di luglio e agosto del settore degli affitti brevi elaborati dal Centro Studi Rescasa-Confcommercio da un lato sono **caratteristici del periodo estivo, caratterizzato da dinamiche di forte peculiarità**, dall'altro **confermano nettamente i trend già registrati nel primo semestre dell'anno**. **A livello aggregato nazionale** si è registrato **un generale incremento di tutte le metriche principali rispetto al mese di giugno**, sia in termini di tassi di occupazione e di notti gestite, sia in termini di tariffe e di incassi per immobile. Si tratta di un andamento atteso in un **periodo di piena stagionalità, dove pesano le località prettamente turistiche**. Al tempo stesso va sottolineata al tempo stesso la **sostanziale stabilità del numero totale di immobili online** (508.000 unità a fine agosto), invariata rispetto a giugno e in leggero calo (-1.9%) rispetto allo scorso anno. **Una progressiva contrazione dell'offerta di immobili disponibili, pur a fronte di una domanda in crescita, è la caratteristica più volte sottolineata di questo 2025**, dovuta essenzialmente al disallineamento tra esigenze dei viaggiatori (sempre più attenti) e capacità dei proprietari di rendere

disponibili unità con caratteristiche adeguate e, soprattutto, servite da gestioni professionali in grado di garantire i più elevati standard di settore.

Il periodo estivo ha di fatto **confermato l'andamento del settore già registrato nello stesso periodo del 2024, con un consolidamento delle tariffe applicate e un incremento del volume di soggiorni per singolo immobile**. Sono state premiate le proposte con condizioni di prenotazione flessibili, più adatte a prenotazioni last minute, e i servizi di gestione professionale in linea con quelli offerti da CleanBnB, in grado di soddisfare le esigenze sempre più qualificate dei viaggiatori e di rispondere prontamente alle variazioni tariffarie, nell'ottica di massimizzare i tassi di occupazione degli immobili.

In questo contesto, CleanBnB ha registrato il record di presenze nei mesi estivi in tutte le località gestite, con **oltre 28.643 soggiorni a luglio e agosto** (+6.5% rispetto ai 26.900 dello stesso periodo del 2024) e un volume di gross booking pari a Euro 12.46 milioni (+4.9% rispetto agli 11.8 milioni dello stesso periodo del 2024). Per quando il portafoglio gestito, la Società si è attestata **oltre le 3.000 unità gestite in oltre 100 località sul territorio italiano** e ha concentrato gli sforzi sul miglioramento della redditività degli immobili. In quest'ottica è proseguita l'opera di ricambio e miglioramento del portafoglio, con l'uscita delle soluzioni meno interessanti e più datate e l'acquisizione di strutture di maggiore pregio in località connotate storicamente da un livello maggiore di *gross booking* e meno soggette ad effetti di stagionalità.

Evoluzione prevedibile della gestione

Secondo i dati del Ministero del Turismo, il turismo estivo non è più limitato al solo mese di agosto, e si **rafforza anche la progressiva tendenza alla destagionalizzazione**. Alcuni giorni del mese di settembre, infatti, hanno registrato un andamento superiore alla media nazionale del trimestre estivo. In particolare, il turismo internazionale ha evidenziato una dinamica molto positiva, con un aumento degli arrivi e una crescita analoga nelle presenze straniere. L'Italia si conferma **leader anche nelle prenotazioni online**. Ad agosto 2025, il tasso di saturazione delle piattaforme OTA ha raggiunto il 39,1%, e a settembre la tendenza continua, con il 38,3% degli alloggi prenotati.

E' prevedibile quindi che l'andamento del settore del turismo in appartamento dei prossimi mesi sarà positivamente condizionato da un costante incremento della domanda, con ospiti sempre più esigenti e attenti alla professionalità della gestione. La società quindi prevede di sviluppare ulteriormente le azioni di miglioramento dell'efficienza della gestione, nell'ottica di mantenere elevati tassi di occupazione, e al tempo stesso continuerà nel programma di intervento sul portafoglio gestito allo scopo di massimizzarne la redditività.

In un **contesto di consolidata ripresa dei viaggi e dei soggiorni** anche in bassa stagione la società mantiene uno stretto monitoraggio delle crisi geopolitiche in Ucraina e Medio Oriente, non potendone prevedere l'evoluzione nei prossimi mesi. Il Gruppo si è comunque attivato per garantire agli ospiti i massimi standard di sicurezza in linea con le disposizioni normative e le *best practice* di settore. Al tempo stesso la Società, d'intesa con le principali associazioni di categoria dei *property manager* nei quali svolge un ruolo attivo, segue con attenzione le possibilità di evoluzione normativa volte a regolamentare il settore degli affitti brevi su scala nazionale e territoriale.

Il contesto di offerta più competitivo rappresenta una grande opportunità per chi saprà interpretare tempestivamente le mutate esigenze del mercato. La Società resta quindi particolarmente attenta all'evoluzione del mercato, e date le positive prospettive di evoluzione del settore di riferimento, proseguirà

a investire nelle attività volte alla **all'incremento della redditività del portafoglio gestito**, e a seguire con attenzione eventuali **opportunità di aggregazione tra operatori** per accelerare il proprio percorso di sviluppo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

Milano, 30 settembre 2025

CLEANBNB SPA

Via G. Fr. 20

20146 Milano

p.va 09365370965



Gruppo CLEANBNB

Situazione consolidata al 30 giugno 2025

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	30/06/2025	31/12/2024
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	30.810	79.147
2) costi di sviluppo	316.527	384.182
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.388	1.445
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	1.853	3.490
Totale immobilizzazioni immateriali	350.578	468.264
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	-	15.254
3) Attrezzature industriali e commerciali	236.970	130.635
4) altri beni	27.467	14.618
Totale immobilizzazioni materiali	264.437	160.507
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)	616.065	629.821
C) Attivo circolante		
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	1.211.498	1.451.391
5-bis) crediti tributari	417.098	1.494.961
5-ter) Crediti per imposte anticipate	25	25
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	569.618	364.091
Totale crediti	2.198.239	3.310.468
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	3.325.307	3.903.279
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	3.651.909	720.867
3) danaro e valori in cassa	79.783	83.372
Totale disponibilità liquide	3.731.692	804.239
Totale attivo circolante (C)	9.255.238	8.017.986
1) Risconti attivi	202.133	95.589
2) Ratei attivi	175.749	17.640
D) Ratei e risconti	377.882	113.229
Totale attivo	10.249.185	8.761.036

PASSIVO	30/06/2025	31/12/2024
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	86.239	86.239
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.650.828	3.650.828
IV) -Riserva legale	12.660	12.660
VI – Altre riserve:		
da arrotondamento	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	536.355	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo es. 2020 - DL 8/4/2020	(2.029.201)	(2.029.201)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(294.450)	536.355
Totale patrimonio netto (A)	1.962.431	2.256.881
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	-
Totale fondi per rischi e oneri (B)	-	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	205.418	179.786
D) Debiti		
4) Debiti verso le banche:		
a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo	181.011	237.326
b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo	-	61.016
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	220.496	-
7) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	2.779.460	2.579.772
12) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	1.893.487	630.125
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	67.209	61.765
14) Altri debiti	2.875.010	2.664.255
Totale debiti (D)	8.016.673	6.234.259
E) Ratei e risconti	64.663	90.110
Totale passivo	10.249.185	8.761.036

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	30/06/2025	30/06/2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.765.923	7.826.714
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	368.263	329.017
Totale valore della produzione (A)	9.134.186	8.155.731
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	112.350	249.661
7) Per servizi	8.107.137	6.735.003
8) Per godimento di beni di terzi	119.691	111.948
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	556.754	372.766
b) oneri sociali	129.293	144.806
c) trattamento di fine rapporto	42.004	26.294
d) trattamento di quiescenza e simili	-	5.511
e) altri costi	5.597	48.141
Totale costi per il personale	733.648	597.518
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	119.246	197.490
b) ammortamento immobilizzi materiali	25.228	4.033
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	144.474	201.523
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	255.442	244.440
Totale costi di produzione (B)	9.472.742	8.140.093
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(338.556)	15.638
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
c) Altri proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono part.	86.057	61.946
d) altri proventi diversi dai precedenti	-	-

5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	188	1.763
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	-	-
- verso altri	26.346	43.243
17-bis) Utile e perdite su cambi	(1.872)	(1.581)
Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)	58.027	18.885
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)	(280.529)	34.523
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(13.923)	(36.880)
a) Imposte correnti		
b) Imposte relative a esercizi precedenti	-	(6.270)
d) Imposte anticipate	-	-
f) Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale	-	19.922
Totale imposte sul reddito	(13.923)	(23.228)
21) Utile/(Perdita) d'esercizio	(294.452)	11.295
Utile d'esercizio di Gruppo		

RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	30.06.2025	30.06.2024
<i>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(294.450)	11.295
Imposte sul reddito	13.923	23.228
Interessi passivi/(attivi)	(58.027)	(18.884)
(Plusvalenze) Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(338.555)	15.639
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	144.473	201.523
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	25.632	31.805
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	170.105	233.328
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(168.449)	248.967
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	239.893	(576.166)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	199.688	906.574
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(197.764)	143.521
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(25.447)	(23.394)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	3.136.443	2.306.081
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.352.812	2.756.616
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.184.363	3.005.583
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(8.862)	435
(Imposte sul reddito pagate)		-
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(8.862)	435
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.175.501	3.006.018
<i>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</i>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.559)	(8.333)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(129.157)	(82.032)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		-
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti		-
(Investimenti)		-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(130.717)	(90.365)
<i>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</i>		

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti verso banche	(117.331)	(1.818.062)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(117.331)	(1.818.062)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.927.453	1.097.591
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	720.867	1.426.062
Danaro e valori in cassa	83.372	98.461
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	804.239	1.524.523
Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento		
Disponibilità liquide a fine esercizio Depositi bancari e postali	3.651.909	2.518.735
Danaro e valori in cassa	79.783	103.379
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.731.692	2.622.113

Nota Integrativa al bilancio consolidato

chiuso al 30 giugno 2025

Premessa

La Situazione Consolidata al 30 giugno 2025 del Gruppo CleanBnB (in seguito il “**Gruppo**”) costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla presente nota integrativa e dal rendiconto finanziario è stata redatta in conformità alle disposizioni dell’art. 29 del D.Lgs. 127/91, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (i “principi contabili OIC”), in particolare dall’OIC n. 30. La presente Situazione Consolidato è stata redatta su base volontaria, considerato che il Gruppo, non avendo superato i limiti dimensionali previsti dall’art.27, comma 1, del D. Lgs. N 127/1991, non è obbligato alla redazione del bilancio consolidato.

Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale

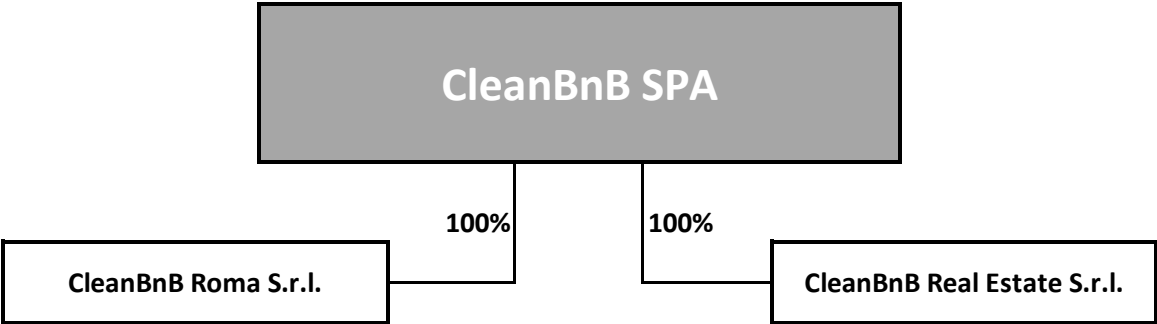
La Situazione Contabile riferita al 30 giugno 2025, che evidenzia una perdita d’esercizio pari a Euro 294.450 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 1.962.430, è stata predisposta nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori evidenziano come i risultati semestrali confermino la tendenza di crescita del valore della produzione rispetto agli esercizi precedenti, dovuta essenzialmente al crescente numero di soggiorni gestiti dalla Società, rispetto al primo semestre 2024. Si rileva altresì nel periodo **una contrazione dell’Ebitda**, negativo per Euro 194.082, indicativo degli **investimenti effettuati dalla Società** per il ricambio delle unità gestite idonee all’attività di affitto breve e per le significative politiche di incentivazione della clientela, nel contesto di mercato in generale più competitivo rispetto al passato. Questo risultato è stato accentuato dall’**incremento dei tassi di occupazione**, che hanno inciso sui costi operativi nel primo semestre, caratterizzato storicamente da un giro d’affari inferiore a quello del secondo semestre, data la stagionalità tipica delle attività della Società. Al tempo stesso il risultato tiene conto degli **investimenti della società finalizzati all’ulteriore sviluppo del portafoglio gestito**, che ha permesso di incrementare il numero di immobili serviti con un saldo netto di **circa 160 nuove unità** contrattualizzate nei primi sei mesi dell’esercizio in corso.

Alla luce di quanto esposto gli Amministratori evidenziano come il risultato negativo in termini di Ebitda sia essenzialmente riconducibile ad elementi di carattere non ricorrente oltre che alla stagionalità e che sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per almeno i successivi 12 mesi alla data di approvazione del presente bilancio garantendo il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge.

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

Area di consolidamento

Di seguito viene presentato lo schema identificativo della struttura del Gruppo CLEANBNB al 30 giugno 2025, data di riferimento del presente bilancio:



La Situazione Consolidata del Gruppo comprende le situazioni economiche e patrimoniali alla data di riferimento del 30 giugno 2025 della CleanBnB S.p.A. (di seguito anche la “**Capogruppo**”) e quelli delle società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo ed esercita di fatto e di diritto il controllo.

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

I conti delle società incluse nell’area di consolidamento sono assunti con il metodo integrale.

L’elenco di queste Società viene dato di seguito:

Denominazione	Sede	Capitale euro	in 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 2024.

Criteri di consolidamento

Le attività e le passività delle società consolidate sono assunte secondo il metodo del consolidamento integrale eliminando il valore di carico delle partecipazioni detenute dalla Capogruppo e dalle altre società consolidate contro il valore della corrispondente quota del patrimonio netto contabile delle partecipate.

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

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

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

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

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

Criteri di redazione

I criteri utilizzati nella redazione e nella valutazione della Situazione Consolidata chiusa al 30 giugno 2025 tengono conto delle indicazioni introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati quindi modificati e aggiornati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

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

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione della Situazione Consolidata del semestre chiuso al 30 giugno 2025 sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato.

Le valutazioni sono state effettuate nel rispetto dei principi della prudenza, della competenza e della

rilevanza, nella prospettiva di continuazione dell'attività d'impresa, tenendo conto della funzione economica investita dall'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

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

Di seguito si elencano i principali criteri di valutazione utilizzati nella formazione della Situazione Consolidata del semestre chiuso al 30 giugno 2025.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

attrezzature elettroniche	20,00%
autovetture	20,00%

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

Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni di minoranza in altre imprese sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione. Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non

siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da permetterne l'assorbimento; se in periodi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

Crediti

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

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

Titoli non immobilizzati

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

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

Disponibilità liquide

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

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

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

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

Imposte sul reddito

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

Le imposte anticipate sono contabilizzate solo quando sussiste la ragionevole certezza di recupero, ovvero quando si ha una ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si 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.

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

Altre informazioni

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

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	1.055.121	1.403.659	2.100	16.500	2.477.380
F.do ammortamento	975.974	1.019.477	655	13.010	2.009.116
Valore di inizio esercizio	79.147	384.182	1.445	3.490	468.264
Variazioni nell'esercizio					-
Incrementi/decrementi per acquisizioni	-	1.559	-	-	1.559
Ammortamento dell'esercizio	48.336	69.214	58	1.637	119.246
Totale variazioni	(48.336)	(67.655)	(58)	(1.637)	(117.687)
Valore di fine esercizio					
Costo	1.055.121	1.405.218	2.100	16.500	2.478.939
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.024.310	1.088.691	713	14.647	2.128.362
Valore di bilancio	30.811	316.527	1.387	1.853	350.577

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

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

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

nuova piattaforma integrata con una soluzione proprietaria di preventivazione automatica e con un innovativo sistema di *Customer Relationship Management*.

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

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

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

La voce **concessioni, licenze, marchi e diritti simili**, pari ad Euro 1.387, è relativa agli oneri sostenuti nel 2019 per il deposito del marchio CleanBnB.

La voce delle **altre immobilizzazioni immateriali**, pari ad Euro 1.853, accoglie il costo relativo all'acquisto di un portafoglio di contratti di gestione di immobili acquisito da un terzo operatore di settore.

Immobilizzazioni materiali

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

	Impianti e macchinari	Altri beni	Attrezzature industriali e commerciali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	35.392	18.565	146.647	165.212
F.do ammortamento	20.138	3.947	16.013	19.960
Valore di inizio esercizio	15.254	14.618	130.634	160.506
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi/decrementi per acquisizioni	(15.254)	14.690	129.722	144.412
Ammortamento dell'esercizio		1.841	23.386	25.227
Totale variazioni	(15.254)	12.849	106.336	119.185
Valore di fine esercizio				
Costo	20.138	33.255	276.369	309.624
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.138	5.788	39.399	45.187
Valore di bilancio	-	27.467	236.970	264.437

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

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

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Nella Situazione consolidata al 30 giugno 2025 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

Crediti verso clienti

Al 30 giugno 2025, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 1.211.498 e risulta essere composta principalmente da crediti verso clienti a titolo di fatture da emettere in relazione alle attività di gestione degli immobili svolte nel mese di giugno e a titolo di addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Capogruppo per conto dei proprietari degli immobili.

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

Crediti tributari

I crediti tributari, pari ad Euro 417.098, si riferiscono principalmente a crediti per imposte sui redditi e IRAP, per Euro 29.111. L'ammontare residuo, pari ad Euro 387.987, risulta principalmente riferibile a ritenute erariali e IVA a credito del periodo.

Crediti per imposte anticipate

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

Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 569.618 risultano essere principalmente composti per:

- Euro 54.632 per depositi cauzionali;
- Euro 109.436 relativi ad anticipi corrisposti a fornitori con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del secondo semestre 2025;
- Euro 405.550 relativi a crediti diversi.

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	31.12.2024	Variazioni nell'esercizio	30.06.2025
Altri titoli non immobilizzati	3.903.278	(577.974)	3.325.304
Totale	3.903.278	(577.974)	3.325.304

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)	31.12.2024	variazioni dell'esercizio	30.06.2025
Depositi bancari e postali	720.867	2.931.042	3.651.909
Denaro e valori in cassa	83.372	(3.589)	79.783
Totale disponibilità liquide	804.239	2.927.453	3.731.692

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

Ratei e risconti attivi

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

	31.12.2024	variazioni dell'esercizio	30.06.2025
Risconti attivi	95.589	106.544	202.133
Ratei attivi	17.640	158.109	175.749
Ratei e risconti	113.229	264.653	377.882

I **ratei attivi** sono principalmente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 30 giugno 2025.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

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

	Valore di inizio periodo	Destinazione risultato eser. Precedente	Altre variazioni	Risultato del periodo	Valore di fine periodo
Capitale	86.239	-	-	-	86.239
Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.650.827	-	-	-	3.650.827
Riserva legale	12.660	-	-	-	12.660
Altre riserve	-	-	-	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.029.201)	536.355	-	-	(1.492.846)
Utili (perdite) del periodo	536.355	(536.355)	-	(294.450)	(294.450)
Totale patrimonio netto consolidato	2.256.881	-	-	(294.450)	1.962.430

Si segnala che l'Assemblea della Capogruppo, CleanBnB S.p.A., riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 29 aprile, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 e di destinare il risultato di esercizio, pari ad Euro 536.355, rinviando a nuovo l'utile d'esercizio.

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI

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

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società del Gruppo al 30 giugno 2025 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:

	Movimentazione
Saldo al 31.12.2024	179.786
Accantonamento dell'esercizio	34.501
Utilizzi dell'esercizio	(8.869)
Totale trattamento di fine rapporto 30.06.2025	205.418

DEBITI

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

Euro 13.190 principalmente relativi a soggetti comunitari.

(Euro)	31.12.2024	variazioni dell'esercizio	30.06.2025
Debiti verso le banche:	298.342	(1.241.804)	181.011
<i>Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	237.326	(956.382)	181.011
<i>Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	61.016	(285.422)	-
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	-	(80.910)	220.496
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	2.579.772	643.498	2.779.460
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	630.125	(21.685)	1.893.487
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	61.765	25.520	67.209
Altri debiti	2.664.255	(479.530)	2.875.010
Totale debiti	6.234.259	(1.154.910)	8.016.673

Debiti verso le banche

La Società, nel corso 2021, ha negoziato e poi sottoscritto una linea di finanziamento da Euro 1.000.000 con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Società. La società ha regolarmente rispettato il piano di ammortamento e al 30 giugno 2025 l'importo residuo ammonta ad Euro 181.011 tutto entro l'esercizio successivo.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori sono riferibili a debiti di natura commerciale, principalmente derivanti da prestazioni ricevute nell'ambito dello svolgimento dell'attività caratteristica, da prestazioni professionali e commerciali. Il saldo complessivo, pari ad Euro 2.779.460, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 643.300. Tali debiti sono in massima parte debiti ricorrenti e non scaduti dovuti alle attività di gestione del primo semestre 2025, esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti verso erario

I debiti tributari, pari ad Euro 1.893.487, sono composti principalmente dal debito a titolo di ritenuta sulle locazioni brevi 1.679.625.

Debiti verso istituti di previdenza

Il saldo, pari ad Euro 67.209, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di giugno 2025.

Altri debiti

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 2.875.010, risultano essere composti dalle seguenti voci:

Debiti verso dipendenti

La voce, pari ad Euro 237.032 include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza giugno 2025 e corrisposte nel mese di luglio 2025, nonché debiti per mensilità differite.

Debiti per imposta di soggiorno

La voce, pari ad Euro 1.079.436, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del secondo trimestre del 2025 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del secondo semestre secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

Debiti verso proprietari

L'ammontare residuo, pari ad Euro 1.558.542 rappresenta principalmente l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alla Capogruppo da parte degli stessi. Tali importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi mesi del secondo semestre 2025 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

	31.12.2024	variazioni dell'esercizio	30.06.2025
Risconti passivi	-	-	-
Ratei passivi	90.110	(25.447)	64.663
Ratei e risconti	90.110	(25.447)	64.663

I ratei passivi, pari ad Euro 64.663, sono principalmente riconducibili a prestazioni ricevute da collaboratori, imposte di bollo nonché commissioni maturate sui rapporti di conto corrente, oltre alla quota di competenza dell'esercizio di utenze.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

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

VALORE DELLA PRODUZIONE

(Euro)	30.06.2024	30.06.2025	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.826.714	8.765.923	939.209
Altri ricavi e proventi	329.017	368.263	39.246
Totale Valore della produzione	8.155.731	9.134.186	978.455

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 9.134.186, si riferisce principalmente ai ricavi realizzati dal Gruppo per lo svolgimento delle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti.

Tale voce include le seguenti componenti:

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

La voce altri ricavi, pari ad Euro 368.236, si riferisce principalmente ai costi sostenuti dal Gruppo nella gestione degli immobili, i quali vengono riaddebitate al proprietario. Il modello di business della Capogruppo prevede l'incasso anticipato dei canoni di affitto dai guest, in seguito quest'ultima corrisponde all'host i canoni al netto della *service fee*.

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

COSTI DELLA PRODUZIONE

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

I costi per acquisto merci sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	30.06.2024	30.06.2025	Variazione
Materiali, igiene e pulizia	10.277	2.600	(7.677)
Acquisto carburante	2.254		(2.254)
Materiali consumo d'ufficio	2.833	7.727	4.894
Spese varie appartamenti	234.297	102.023	(132.274)
Totale costi per materie prime	249.661	112.350	(137.310)

Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	30.06.2024	30.06.2025	Variazione
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	100.705	145.290	44.585
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	2.874.335	4.257.176	1.382.841
Collaborazioni e consulenze	2.929.760	3.336.991	407.230

Altri costi	830.202	367.681	(462.522)
Totale Costi per servizi	6.735.003	8.107.137	1.372.134

Costi per il godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi, pari ad Euro 119.691, comprendono i canoni di locazione dello stabile presso cui la Società ha la propria sede legale e operativa e il noleggio dei beni e del materiale impiegato nell'attività di gestione.

(Euro)	30.06.2024	30.06.2025	Variazione
Affitti e locazioni immobili	100.687	104.678	3.991
Noleggio auto	475	-	(475)
Noleggio altri beni	1.770	2.474	704
Costi period. Software	9.017	12.539	3.522
Totale Costi per godimento beni di terzi	111.949	119.691	7.742

Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

	30.06.2024	30.06.2025	Variazioni dell'esercizio
a) salari e stipendi	372.766	556.754	183.988
b) oneri sociali	144.806	129.293	(15.513)
c) trattamenti di fine rapporto (TFR)	26.294	42.004	
d) trattamento di quiescenza e simili	5.511	-	(5.511)
e) altri costi	48.141	5.597	
Totale costi per il personale	597.518	733.648	162.965

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:

	30.06.2024	30.06.2025	variazioni dell'esercizio
Dirigenti	1	1	-
Quadro	2	2	-
Impiegati	30	38	8
Totale	33	41	8

Ammortamenti

	30.06.2024	variazioni dell'esercizio	30.06.2025
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	197.490	(78.244)	119.246
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	4.033	21.195	25.228
Totale ammortamenti	201.523	(57.050)	144.473

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

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 255.442, includono imposte di bollo e di registro, costi per abbonamenti, quote associative nonché sopravvenienze di carattere non ricorrente.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

I proventi finanziari sono relativi ad interessi attivi maturati sui titoli e sui conti della Capogruppo per Euro 86.245.

Interessi ed altri oneri finanziari

Nella voce oneri finanziari sono compresi Euro 26.346 includono gli interessi passivi sui finanziamenti bancari, e le perdite realizzate in operazioni di smobilizzo dei titoli in portafoglio.

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

La voce 20) di conto economico consolidato è pari ad Euro 13.923, e si riferisce alle imposte correnti (IRAP) stimate sul primo semestre.

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

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

ALTRE INFORMAZIONI

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	78.000	42.000

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	39.300

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

L'estate del 2025 ha confermato il trend già avviato in alta stagione nell'anno precedente, con **una ulteriore crescita del turismo internazionale** e in particolare della **domanda di soluzioni ricettive gestite professionalmente** sul territorio italiano da parte di viaggiatori esteri e domestici.

Se si è registrata **una diminuzione del turismo balneare**, l'andamento traccia anche una **maggiore affluenza in montagna e nelle città d'arte**. L'inflazione e le difficoltà economiche degli italiani hanno influito sulle scelte di vacanza, portando a soggiorni più brevi e a una contrazione della spesa. A fronte di un calo dei turisti italiani (-3,2%), si registra invece una ulteriore crescita del turismo straniero, caratterizzato da una maggiore capacità di spesa. Il calo di ospiti americani, dovuto alle dinamiche del cambio euro-dollaro e a clima di incertezza geopolitica, e che ha penalizzato alcune località, è stato comunque compensato dai viaggiatori europei e asiatici.

I dati consuntivi di luglio e agosto del settore degli affitti brevi elaborati dal Centro Studi Rescasa-Confcommercio da un lato sono **caratteristici del periodo estivo, caratterizzato da dinamiche di forte peculiarità**, dall'altro **confermano nettamente i trend già registrati nel primo semestre dell'anno**. **A livello aggregato nazionale** si è registrato **un generale incremento di tutte le metriche principali rispetto al mese di giugno**, sia in termini di tassi di occupazione e di notti gestite, sia in termini di tariffe e di incassi per immobile. Si tratta di un andamento atteso in un **periodo di piena stagionalità, dove pesano le località prettamente turistiche**. Al tempo stesso va sottolineata al tempo stesso la **sostanziale stabilità del numero**

totale di immobili online (508.000 unità a fine agosto), invariata rispetto a giugno e in leggero calo (-1.9%) rispetto allo scorso anno. **Una progressiva contrazione dell'offerta di immobili disponibili, pur a fronte di una domanda in crescita, è la caratteristica più volte sottolineata di questo 2025**, dovuta essenzialmente al disallineamento tra esigenze dei viaggiatori (sempre più attenti) e capacità dei proprietari di rendere disponibili unità con caratteristiche adeguate e, soprattutto, servite da gestioni professionali in grado di garantire i più elevati standard di settore.

Il periodo estivo ha di fatto **confermato l'andamento del settore già registrato nello stesso periodo del 2024, con un consolidamento delle tariffe applicate e un incremento del volume di soggiorni per singolo immobile**. Sono state premiate le proposte con condizioni di prenotazione flessibili, più adatte a prenotazioni last minute, e i servizi di gestione professionale in linea con quelli offerti da CleanBnB, in grado di soddisfare le esigenze sempre più qualificate dei viaggiatori e di rispondere prontamente alle variazioni tariffarie, nell'ottica di massimizzare i tassi di occupazione degli immobili.

In questo contesto, CleanBnB ha registrato il record di presenze nei mesi estivi in tutte le località gestite, con **oltre 28.643 soggiorni a luglio e agosto** (+6.5% rispetto ai 26.900 dello stesso periodo del 2024) e un volume di gross booking pari a Euro 12.46 milioni (+4.9% rispetto agli 11.8 milioni dello stesso periodo del 2024). Per quando il portafoglio gestito, la Società si è attestata **oltre le 3.000 unità gestite in oltre 100 località sul territorio italiano** e ha concentrato gli sforzi sul miglioramento della redditività degli immobili. In quest'ottica è proseguita l'opera di ricambio e miglioramento del portafoglio, con l'uscita delle soluzioni meno interessanti e più datate e l'acquisizione di strutture di maggiore pregio in località connotate storicamente da un livello maggiore di *gross booking* e meno soggette ad effetti di stagionalità.

Evoluzione prevedibile della gestione

Secondo i dati del Ministero del Turismo, il turismo estivo non è più limitato al solo mese di agosto, e **si rafforza anche la progressiva tendenza alla destagionalizzazione**. Alcuni giorni del mese di settembre, infatti, hanno registrato un andamento superiore alla media nazionale del trimestre estivo. In particolare, il turismo internazionale ha evidenziato una dinamica molto positiva, con un aumento degli arrivi e una crescita analoga nelle presenze straniere. L'Italia si conferma **leader anche nelle prenotazioni online**. Ad agosto 2025, il tasso di saturazione delle piattaforme OTA ha raggiunto il 39,1%, e a settembre la tendenza continua, con il 38,3% degli alloggi prenotati.

E' prevedibile quindi che l'andamento del settore del turismo in appartamento dei prossimi mesi sarà positivamente condizionato da un costante incremento della domanda, con ospiti sempre più esigenti e attenti alla professionalità della gestione. La società quindi prevede di sviluppare ulteriormente le azioni di miglioramento dell'efficienza della gestione, nell'ottica di mantenere elevati tassi di occupazione, e al tempo

stesso continuerà nel programma di intervento sul portafoglio gestito allo scopo di massimizzarne la redditività.

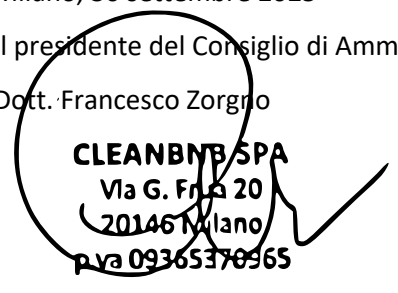
In un **contesto di consolidata ripresa dei viaggi e dei soggiorni** anche in bassa stagione la società mantiene uno stretto monitoraggio delle crisi geopolitiche in Ucraina e Medio Oriente, non potendone prevedere l'evoluzione nei prossimi mesi. Il Gruppo si è comunque attivato per garantire agli ospiti i massimi standard di sicurezza in linea con le disposizioni normative e le *best practice* di settore. Al tempo stesso la Società, d'intesa con le principali associazioni di categoria dei *property manager* nei quali svolge un ruolo attivo, segue con attenzione le possibilità di evoluzione normativa volte a regolamentare il settore degli affitti brevi su scala nazionale e territoriale.

Il contesto di offerta più competitivo rappresenta una grande opportunità per chi saprà interpretare tempestivamente le mutate esigenze del mercato. La Società resta quindi particolarmente attenta all'evoluzione del mercato, e date le positive prospettive di evoluzione del settore di riferimento, proseguirà a investire nelle attività volte alla **all'incremento della redditività del portafoglio gestito**, e a seguire con attenzione eventuali **opportunità di aggregazione tra operatori** per accelerare il proprio percorso di sviluppo.

Milano, 30 settembre 2025

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Francesco Zorrio



CLEANBNB SPA
Via G. F. 20
20146 Milano
p.va 09365370965