



CleanBnB SpA
Via Giuseppe Frua 20
20146 Milano

Comunicato stampa

Il Consiglio di Amministrazione di CleanBnB S.p.A. approva il progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2025

- Ricavi consolidati per Euro 19,9 milioni (+7% rispetto a Euro 18,6 milioni del 2024)
- EBITDA consolidato 2025 positivo per Euro 500.274 (-51% rispetto a Euro 1.013.907 del 2024)
- Risultato netto consolidato positivo per Euro 125.187 (-77% rispetto a Euro 536.355 del 2024)
- Patrimonio netto consolidato pari a Euro 2,38 milioni (+5% rispetto a Euro 2,26 milioni del 31.12.2024)
- Posizione finanziaria netta negativa (cassa netta) pari a Euro 4,0 milioni (-10% rispetto a Euro 4,4 milioni di fine 2024, -42% rispetto a Euro 6,9 milioni al 30.06.2025)
- 135.414 soggiorni gestiti nel corso del 2025 (+8% rispetto ai 125.264 del 2024)
- 3.115 appartamenti gestiti in tutta Italia a fine 2025 (+6% rispetto ai 2.943 di fine 2024)
- Gross Booking pari a 51,7 milioni di Euro (+5% rispetto ai 49,2 milioni di Euro del 2024) al netto delle OTA fee

Milano, 31 marzo 2026 – CleanBnB S.p.A. ("CleanBnB" o "Società") (EGM:CBB), PMI innovativa che offre servizi completi di **property management per il mercato degli affitti a breve e medio termine**, quotata sul mercato Euronext Growth Milan, rende noto che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data odierna, ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025 del gruppo facente capo alla Società ("**Gruppo**"), redatto nel rispetto dei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("**OIC**") e soggetto a revisione legale da parte di Deloitte & Touche.

*"Il mercato degli affitti brevi sta completando **una transizione che premia chi ha investito nella qualità della gestione e nella profondità territoriale**", dichiara il Presidente di CleanBnB, Francesco Zorgno. "CleanBnB ha anticipato questa evoluzione, e i numeri lo dimostrano: crescita dei soggiorni, dei gross booking e del portafoglio, con un secondo semestre che ha già assorbito gran*

parte degli investimenti del primo. Siamo il più grande operatore nazionale del settore, e intendiamo rafforzare ulteriormente questa posizione, sia con la crescita organica sia attraverso aggregazioni mirate con altri operatori professionali.”

Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025

Commento ai principali dati economici e patrimoniali

L'esercizio concluso al 31 dicembre 2025, con valore della produzione di Gruppo complessivi pari ad Euro 19.866.609 (con un **incremento del 7%** rispetto allo stesso periodo del 2024 pari a Euro 18.613.675), riporta un **risultato netto positivo** di Euro 125.187 (-77% rispetto a Euro 536.355 nel 2024), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 398.455 (Euro 418.442 al 31 dicembre 2024).

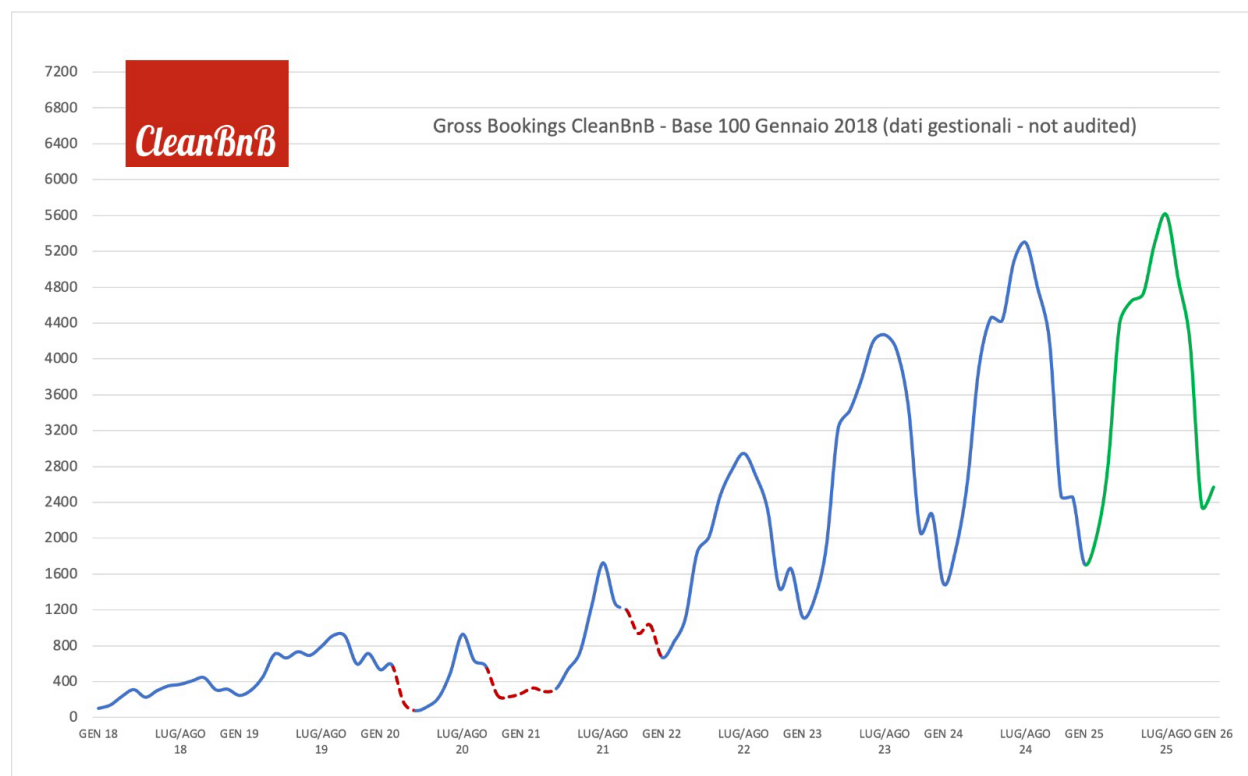
Va evidenziata, ancora una volta, la crescita del valore della produzione rispetto agli esercizi precedenti, riconducibile essenzialmente al **maggior numero di soggiorni gestiti dalle società del Gruppo** nel corso dell'anno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, e al **generalizzato incremento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

Per quanto riguarda i dati gestionali consolidati, nel corso del 2025 si è registrata un'ulteriore crescita (**+6%**) del portafoglio di immobili gestiti, che ha raggiunto **le 3.115 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** dal Gruppo nel corso dell'anno è **stato pari a 135.414**, con un **incremento dell'8%** rispetto ai 125.264 soggiorni gestiti nell'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 superato quota 51.7 milioni di Euro** (+5% rispetto ai 49.2 milioni di Euro del 2024).

Rispetto all'esercizio 2024 si rileva nel periodo **una contrazione dell'Ebitda**, pari a Euro 500.274 (-51% rispetto a Euro 1.013.907 del 2024), indicativa dei **costi sostenuti dalla Società** soprattutto nel primo semestre dell'anno 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 periodo. 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 positivo di circa 170 nuove unità** contrattualizzate nel corso dell'esercizio. Questi interventi, attuati in massima parte nella prima metà dell'esercizio, hanno sortito i loro effetti già nel secondo semestre 2025, che ha segnato un Ebitda positivo per Euro 694.356, in forte recupero rispetto al primo semestre 2025 (-12% rispetto a Euro 796.745 del secondo semestre 2024).

L'andamento della **posizione finanziaria netta (PFN)**, che passa dal valore di € 4.409 migliaia (cassa netta) al 31.12.2024 a quello di **€ 3.962 migliaia (cassa netta) al 31.12.2025 (-10%)**, è direttamente connesso al minore volume di Ebitda generato nel corso dell'anno e alla contestuale riduzione dell'indebitamento corrente, attuata mediante il rimborso di alcune linee di finanziamento. La posizione finanziaria netta (PFN) risulta altresì in contrazione rispetto ad €

6.876 migliaia (cassa netta) al 30.06.2025, per effetto della normale riduzione stagionale del giro d'affari di fine anno. Per effetto del modello di business della Società, infatti, caratterizzato da un ciclo di cassa positivo, il maggior volume di soggiorni gestiti nei mesi estivi infatti comporta maggiori incassi ricevuti dagli ospiti e quindi maggiori disponibilità liquide per la quota parte non ancora versata ai proprietari degli immobili gestiti. L'andamento della cassa netta segue il ciclo stagionale storico degli incassi del Gruppo, evidenziato nel grafico che segue, con un picco nei mesi estivi per poi contrarsi nei mesi di bassa stagione, tra dicembre e febbraio.



Principali dati di CleanBnB e destinazione del risultato di esercizio

L'esercizio concluso al 31 dicembre 2025, con ricavi complessivi pari ad **Euro 19.448.273** (Euro 17.728.389 al 31 dicembre 2024), riporta un risultato netto positivo di **Euro 83.838** (Euro 383.069 al 31 dicembre 2024) che il Consiglio di Amministrazione propone di riportare a nuovo.

Il settore di riferimento

I dati Istat diffusi a marzo 2026 mostrano per lo scorso esercizio un aumento delle presenze che crescono del 2,3%. Questa dinamica riflette **un cambiamento qualitativo nella domanda: i viaggiatori trascorrono soggiorni più lunghi, con una permanenza media in aumento che premia la qualità dell'offerta**. A guidare la crescita è la **componente straniera**, con arrivi in aumento dell'1,4% e presenze del 4,3%, mentre gli italiani registrano una flessione degli arrivi del 3,5% a fronte di una sostanziale stabilità delle presenze. L'Italia si conferma seconda solo alla Spagna per presenze turistiche complessive, con 456 milioni nei primi undici mesi del 2025, con i flussi esteri che rappresentano il 56% del totale dei movimenti.

Secondo i dati del Centro Studi Rescasa-Confcommercio, il settore degli affitti brevi ha chiuso il 2025 con segnali articolati ma complessivamente incoraggianti per gli operatori professionali. A livello nazionale, **gli incassi totali hanno raggiunto 13,4 miliardi di euro (+2,8% rispetto al 2024)**, con una tariffa media giornaliera di 149 euro (+6,8%), mentre l'incasso medio per immobile è salito a 27.105 euro (+6,6%). **Il numero di immobili gestiti attivi si è assestato a 491.117 unità (-3,2%)** e il tasso di occupazione medio si è stabilizzato al 50%, invariato rispetto all'anno precedente. Questi dati confermano la tendenza già emersa nel corso dell'anno: **un mercato in cui la riduzione del numero di soggiorni per immobile è compensata da permanenze più lunghe e di maggior valore**, con un progressivo ricambio dell'offerta che premia la gestione professionale e penalizza quella occasionale.

Questo scenario ha generato nuove e importanti **opportunità di espansione del portafoglio per CleanBnB**, che ha rafforzato la posizione nella gestione di appartamenti e immobili di pregio, affiancando la gestione di strutture di lusso e immobili con più unità abitative, nell'ottica di rispondere alle esigenze crescenti di una clientela internazionale sempre più selettiva. In questo panorama, **la copertura territoriale del servizio offerto da CleanBnB ha superato le 100 località in Italia**, confermandosi come **il più grande e diffuso operatore nazionale del settore** secondo le analisi del Centro Studi Rescasa-Confcommercio.

Nel novembre 2025 il Gruppo ha inoltre perfezionato **l'acquisizione del 100% della società Case Ospitali S.r.l.**, e l'avvio della gestione commerciale sinergica con la piattaforma CaseOspitali.it, operatore storico del *property management* specializzato nei servizi di gestione immobiliare finalizzata agli affitti brevi con un modello in linea con gli standard CleanBnB. Il portafoglio del Gruppo sui è così arricchito circa 60 unità localizzate soprattutto nella città di Milano e nel suo primo hinterland, per un valore di *gross booking* superiore al milione di euro annui.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

I primi mesi del 2026 hanno mostrato **un trend positivo per il settore del turismo in appartamento**, con segnali particolarmente incoraggianti sia sul versante della domanda turistica generale che sul fronte specifico del comparto degli affitti brevi.

Sul piano macroeconomico, **gennaio 2026 ha registrato una crescita delle presenze nelle strutture ricettive del 6,07% rispetto allo stesso mese del 2025**, con gli arrivi in aumento del 4,28%: la distanza tra i due indicatori segnala un allungamento medio dei soggiorni, coerente con la progressiva qualificazione della domanda.

I dati del Centro Studi Rescasa-Confcommercio confermano per il settore degli affitti brevi **un avvio d'anno molto dinamico**. A gennaio 2026, gli incassi totali a livello nazionale hanno raggiunto 776,3 milioni di euro, con una crescita del +20,0% rispetto a gennaio 2025: un risultato significativo per un mese tradizionalmente considerato di bassa stagione, che testimonia **la capacità degli operatori professionali di valorizzare la propria offerta intercettando una domanda sempre più orientata alla qualità**. Il numero di immobili gestiti attivi ha raggiunto 511.043 unità (+3,0% rispetto a gennaio 2025), confermando il **processo di ricambio qualitativo in corso**: nuovi appartamenti gestiti con criteri professionali continuano ad entrare nel mercato, sostituendo quelli non più in grado di reggere le aspettative della domanda.

Febbraio 2026 ha poi segnato una performance eccezionale, trainata in modo determinante dai Giochi Olimpici Invernali Milano-Cortina 2026 (6-22 febbraio). A livello nazionale, gli incassi totali hanno raggiunto 848,4 milioni di euro (+44,3% rispetto a febbraio 2025), con crescita delle notti gestite (+13,7%), e dell'incasso medio per immobile (+28,5%). Il mese ha dimostrato con evidenza come i grandi eventi rappresentino opportunità eccezionali, ma soltanto per chi è in grado di gestirle con competenza: a Milano gli incassi hanno raggiunto 66,6 milioni di euro (+80,5% anno su anno), mentre l'incasso medio per immobile ha toccato il +68,3% anno su anno.

In questo contesto, il mercato degli affitti brevi ha ulteriormente confermato la sua direzione di marcia: un settore sempre più maturo e selettivo, dove **gestione professionale, revenue management avanzato, qualità dell'offerta e presidio commerciale fanno la differenza tra chi cresce in redditività e chi è progressivamente costretto ad uscire**. Il 2026 si conferma un anno in cui questi elementi di vantaggio competitivo trovano piena espressione, con prospettive positive per gli operatori strutturati come CleanBnB in vista dei mesi di alta stagione.

Al tempo stesso la Società ha **continuato ad implementare gli adempimenti previsti dalla più recente normativa nazionale**, con il completamento della dotazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) per gli immobili gestiti ai fini dell'iscrizione nella Banca Dati delle Strutture Ricettive, e con il presidio dei requisiti di sicurezza previsti per legge (estintori e rilevatori).

In un contesto complesso di instabilità geopolitica e rapida evoluzione del mercato, CleanBnB ha registrato un nuovo record di presenze nei primi tre mesi dell'anno, con **22.449 soggiorni** (+1% rispetto ai 22.255 dello stesso periodo del 2025) e un volume di gross booking pari a **Euro 7,89 milioni** (+6% rispetto ai 7,41 milioni dello stesso periodo del 2025). L'attività commerciale mirata alla crescita organica ha proseguito l'opera di rinnovamento del portafoglio gestito dalla società, che nel primo trimestre 2026 **ha mantenuto il livello di 3.120 unità in gestione diretta ed esclusiva**, arricchendosi di strutture di particolare rilievo nelle località più importanti, e l'avvio delle attività in nuove zone non ancora coperte dal servizio CleanBnB.

Evoluzione prevedibile della gestione

In un **contesto di sostenuta crescita della domanda turistica**, con proiezioni del Ministero del Turismo che indicano per il 2026 un superamento di quota 480 milioni di presenze complessive e i primi mesi dell'anno che già confermano questo orientamento, **la Società mantiene uno stretto monitoraggio delle tensioni geopolitiche internazionali** — in particolare il perdurare del conflitto in Ucraina e l'instabilità in Medio Oriente — non potendone prevedere l'evoluzione e i potenziali riflessi sui flussi turistici nei prossimi mesi. La Società intende comunque **confermare le strategie che si sono dimostrate efficaci nel precedente esercizio**, tra cui l'impostazione di tariffe flessibili e la capacità di intercettare un volume crescente di prenotazioni last-minute, al fine di massimizzare l'occupazione su tutte le località gestite.

Sul fronte normativo, **il quadro regolatorio del settore ha subito nel corso dell'ultimo anno alcune evoluzioni** che la Società monitora con attenzione nell'ambito del suo ruolo attivo nelle principali associazioni di categoria. La Legge di Bilancio 2026 ha introdotto una ridefinizione della soglia imprenditoriale nel settore degli affitti brevi: **tale intervento accelera il processo di selezione già in corso nel mercato, penalizzando ulteriormente gli operatori occasionali e**

rafforzando il posizionamento competitivo dei gestori professionali strutturati. Si segnala inoltre che a livello locale alcuni Comuni a forte vocazione turistica stanno valutando o hanno già avviato misure di limitazione degli affitti brevi in specifiche zone la cui applicazione rimane tuttavia frammentata e disomogenea sul territorio. In considerazione della **forte diversificazione geografica della presenza di CleanBnB**, tali interventi normativi, anche nel caso di misure restrittive in aree specifiche, sono attesi avere un impatto moderato sulle attività della Società, che si trova anzi avvantaggiata rispetto agli operatori non professionali da un quadro regolatorio sempre più orientato alla qualificazione dell'offerta.

La Società resta attenta all'andamento del mercato nei prossimi mesi, che le previsioni indicano ancora in crescita, soprattutto sul versante della domanda straniera. I grandi eventi in corso o in programma rappresentano fattori di ulteriore sostegno ai flussi nelle principali piazze in cui la Società opera. **L'offerta, parallelamente, si orienta verso standard qualitativi sempre più elevati**, richiedendo un impegno crescente nell'identificazione di strutture con caratteristiche adeguate nelle località più richieste. La Società continuerà quindi a investire nelle attività di crescita organica del portafoglio gestito, e seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo.

Convocazione di Assemblea Ordinaria e Straordinaria

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea, per il 30 aprile 2026 in prima convocazione e, occorrendo, per il 7 maggio 2026 in seconda convocazione, in sede ordinaria, per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 e la destinazione del risultato d'esercizio. La documentazione relativa alle materie all'ordine del giorno sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale e sul sito internet della Società nei termini previsti dalla normativa vigente.

Verifica requisiti di indipendenza dell'amministratore indipendente

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato l'indipendenza in capo all'Amministratore Alberto Dell'Acqua, verificando ai sensi dell'art. 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, la sussistenza in capo allo stesso, sulla base delle dichiarazioni rese dall'interessato e delle informazioni a disposizione della Società, dei criteri di indipendenza previsti dallo statuto sociale, tenuto conto anche dei criteri quantitativi e qualitativi di significatività delle relazioni potenzialmente rilevanti ai fini della valutazione dell'indipendenza approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 26 maggio 2025.

Deposito della documentazione

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025, la Relazione sulla gestione, unitamente alla Relazione del Collegio Sindacale e alla Relazione della Società di Revisione saranno messi a disposizione del pubblico, nei termini prescritti dalla normativa vigente, presso la sede legale nonché presso la Borsa Italiana S.p.A. e pubblicati sul sito internet della Società.

Principali dati economici consolidati (in Euro)

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2025 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024.

Stato Patrimoniale Consolidato Gruppo CleanBnB

ATTIVO	31/12/2025	31/12/2024
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	18.056	79.147
2) costi di sviluppo	517.844	384.182
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.329	1.445
5) Avviamento	74.205	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	62.231	3.490
Totale immobilizzazioni immateriali	673.664	468.263
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	-	15.254
3) Attrezzature industriali e commerciali	301.162	130.635
4) altri beni	23.632	14.618
Totale immobilizzazioni materiali	324.793	160.506
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	-	-
d-bis) altre imprese	-	-
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	2.250	1.050
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.250	1.050
Totale immobilizzazioni (B)	1.000.708	629.820
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	413	-
5) Acconti	413	-
II - Crediti		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	2.031.985	1.451.391
5-bis) crediti tributari	1.190.869	1.494.961
5-ter) Crediti per imposte anticipate	6.595	25
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	389.232	364.091
Totale crediti	3.618.681	3.310.469
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) Altri titoli	2.378.232	3.903.278
IV - Disponibilità liquide		

1) depositi bancari e postali	1.559.889	720.867
3) danaro e valori in cassa	84.905	83.372
Totale disponibilità liquide	1.644.795	804.239
Totale attivo circolante (C)	7.642.121	8.017.986
1) Risconti attivi	208.972	95.589
2) Ratei attivi	-	17.640
D) Ratei e risconti	208.972	113.228
Totale attivo	8.851.800	8.761.034

PASSIVO	31/12/2025	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	-	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo es. 2020 - DL 8/4/2020	(1.492.846)	(2.029.201)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	125.187	536.355
Totale patrimonio netto (A)	2.382.067	2.256.880
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	239.236	179.786
D) Debiti		
4) Debiti verso le banche:		
a) <i>Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	61.016	237.326
b) <i>Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	-	61.016
5) Debiti verso altri finanziatori	-	
6) Acconti	125.680	
7) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	2.443.566	2.579.772
12) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	1.147.276	630.125
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	90.427	61.765
14) Altri debiti	2.348.055	2.664.255
Totale debiti (D)	6.216.018	6.234.258
E) Ratei e risconti	14.479	90.110
Totale passivo	8.851.800	8.761.034

Conto Economico Consolidato Gruppo CleanBnB

CONTO ECONOMICO	31/12/2025	31/12/2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	18.882.039	17.662.918
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	984.570	950.756
Totale valore della produzione (A)	19.866.609	18.613.675
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	241.972	367.408
7) Per servizi	16.819.726	15.141.016*
8) Per godimento di beni di terzi	251.053	227.862
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	1.140.078	896.401*
b) oneri sociali	278.138	232.448
c) trattamento di fine rapporto	83.817	57.763
d) trattamento di quiescenza e simili	-	11.503
e) altri costi	26.232	113.891
Totale costi per il personale	1.528.266	1.312.006*
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	275.906	394.919
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	71.766	23.522
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	50.783	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	398.455	418.442
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-
12) Accantonamento per rischi		-
13) Altri accantonamenti		-
14) Oneri diversi di gestione	525.318	551.475
Totale costi di produzione (B)	19.764.790	18.018.210
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	101.819	595.465
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
c) Altri proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono part.	108.331	133.184
d) altri proventi diversi dai precedenti	-	-
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	2.006	3.637

17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	-	-
- verso altri	23.062	113.588
17-bis) Utile e perdite su cambi	(3.917)	(4.570)
Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)	83.358	18.664
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)	185.177	614.128
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(91.845)	(134.064)
a) Imposte correnti		
b) Imposte relative a esercizi precedenti	(915)	(6.312)
d) Imposte anticipate		
f) Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale	32.771	62.602
Totale imposte sul reddito	(59.990)	(77.774)
21) Utile/(Perdita) d'esercizio	125.187	536.355

**Voci variate rispetto al bilancio 2024. Effettuata riclassifica pari a Euro 15.148 da Salari e Stipendi a Costi per Servizi.*

Rendiconto Finanziario Consolidato Gruppo CleanBnB

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31.12.2025	31.12.2024
<i>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	125.187	536.355
Imposte sul reddito	91.845	134.064
Interessi passivi/(attivi)	(83.358)	(18.664)
(Plusvalenze) Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	133.675	651.755
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	398.455	418.442
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	83.817	14.362
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	482.272	432.804
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	615.946	1.084.559
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(577.764)	(922.759)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(153.061)	714.588
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(101.421)	59.051
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(75.631)	(48.007)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.979.612	665.444
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.071.734	468.317
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.687.681	1.552.876
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	89.035	12.243
(Imposte sul reddito pagate)	(32.709)	(34.634)
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	56.326	(22.391)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.744.007	1.530.485
<i>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</i>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(418.970)	(151.287)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(236.053)	(147.822)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.200)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
	-	-

Disinvestimenti (Investimenti)		-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(656.223)	(299.109)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti verso banche	(237.326)	(1.951.659)
Mezzi propri	-	-
-Aumento di capitale a pagamento	-	-
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
Acquisizione di società controllate al netto delle disponibilità liquide	(10.006)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(247.333)	(1.951.659)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	840.451	(720.284)
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	1.559.889	720.867
Danaro e valori in cassa	84.905	83.372
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.644.795	804.239

Posizione Finanziaria Netta Gruppo CleanBnB

Posizione finanziaria netta			
		31/12/2025	31/12/2024
A	Disponibilità Liquide	(1.644.795)	(804.239)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(2.378.232)	(3.903.278)
D	Liquidità (A + B + C)	(4.023.027)	(4.707.517)
E	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	61.016	
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	237.326
G	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	61.016	237.326
H	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(3.962.011)	(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)	(3.962.011)	(4.409.176)

Principali dati economici della Capogruppo CleanBnB (in Euro)

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2025 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024.

Stato patrimoniale CleanBnB

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	12.210	69.880
2) costi di sviluppo	489.016	342.430
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.329	1.445
7) altre	190	3.490
Totale immobilizzazioni immateriali	502.745	417.245
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	0	15.254
3) attrezzature industriali e commerciali	301.162	130.635
4) altri beni	23.632	14.618
Totale immobilizzazioni materiali	324.794	160.507
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	75.177	5.000
Totale partecipazioni	75.177	5.000
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.200	0
Totale crediti verso altri	1.200	0
Totale crediti	1.200	0
Totale immobilizzazioni finanziarie	76.377	5.000
Totale immobilizzazioni (B)	903.916	582.752
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	336.791	300.979
Totale crediti verso clienti	336.791	300.979
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.112.910	8.047.072
Totale crediti verso imprese controllate	9.112.910	8.047.072

5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.163	20.208
Totale crediti tributari	14.163	20.208
5-ter) imposte anticipate	25	25
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	343.081	372.730
Totale crediti verso altri	343.081	372.730
Totale crediti	9.806.970	8.741.014
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	2.378.232	3.318.538
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.378.232	3.318.538
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.427.887	438.457
3) danaro e valori in cassa	84.905	83.372
Totale disponibilità liquide	1.512.792	521.829
Totale attivo circolante (C)	13.697.994	12.581.381
D) Ratei e risconti	102.613	56.197
Totale attivo	14.704.523	13.220.330
Passivo		
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, distintamente indicate		
Varie altre riserve	0	(2)
Totale altre riserve	0	(2)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.443.951)	(1.827.020)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	83.838	383.069
Totale patrimonio netto	2.389.614	2.305.774
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	121.252	93.882
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.016	237.326
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	61.016
Totale debiti verso banche	61.016	298.342
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	(2.171)	0
Totale acconti	(2.171)	0
7) debiti verso fornitori		

esigibili entro l'esercizio successivo	2.146.553	2.293.793
Totale debiti verso fornitori	2.146.553	2.293.793
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.092.568	6.513.416
Totale debiti verso imprese controllate	8.092.568	6.513.416
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	275.769	171.096
Totale debiti tributari	275.769	171.096
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.128	28.190
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.128	28.190
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.562.461	1.482.901
Totale altri debiti	1.562.461	1.482.901
Totale debiti	12.179.324	10.787.738
E) Ratei e risconti	14.333	32.936
Totale passivo	14.704.523	13.220.330

Conto economico CleanBnB

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	19.448.273	17.728.389
5) altri ricavi e proventi		
altri	119.633	300.369
Totale altri ricavi e proventi	119.633	300.369
Totale valore della produzione	19.567.906	18.028.758
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	234.357	341.909
7) per servizi	17.522.187	15.715.691
8) per godimento di beni di terzi	235.837	213.570
9) per il personale		
a) salari e stipendi	589.428	420.803
b) oneri sociali	145.936	133.668
c) trattamento di fine rapporto	43.923	39.055
e) altri costi	17.258	108.918
Totale costi per il personale	796.545	702.444
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	240.715	377.417
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	71.766	23.522
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	50.783	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	363.264	400.939
14) oneri diversi di gestione	223.559	287.310
Totale costi della produzione	19.375.749	17.661.863
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	192.157	366.895
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	0	2.967
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	2.967
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	98.047	75.511
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.999	13.150
Totale proventi diversi dai precedenti	1.999	13.150
Totale altri proventi finanziari	100.046	91.628
17) interessi e altri oneri finanziari		

altri	215.262	101.069
Totale interessi e altri oneri finanziari	215.262	101.069
17-bis) utili e perdite su cambi	(3.917)	(4.570)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(119.133)	(14.011)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	73.024	352.884
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	21.042	26.147
imposte relative a esercizi precedenti	915	6.270
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	32.771	62.602
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(10.814)	(30.185)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	83.838	383.069

Rendiconto finanziario CleanBnB

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	83.838	383.069
Imposte sul reddito	(10.814)	(30.185)
Interessi passivi/(attivi)	115.216	9.441
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	188.240	362.325
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	50.783	-
Ammortamenti delle immobilizzazioni	312.481	400.939
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	43.923	39.055
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	407.187	439.994
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	595.427	802.319
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(86.595)	(77.670)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(147.240)	581.467
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(46.416)	115.848
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(18.603)	(68.808)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	740.247	543.457
Totale variazioni del capitale circolante netto	441.393	1.094.294
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.036.820	1.896.613
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(115.216)	(9.441)
(Imposte sul reddito pagate)	16.575	(1.413)
Altri incassi/(pagamenti)	(16.553)	(52.464)
Totale altre rettifiche	(115.194)	(63.318)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	921.626	1.833.295
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(236.053)	(147.822)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(326.215)	(151.287)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(71.377)	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	940.306	504.132

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	306.661	205.023
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(176.310)	-
Accensione finanziamenti	(61.016)	-
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	2	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(237.324)	-
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	990.963	2.038.318
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	438.457	336.709
Danaro e valori in cassa	83.372	98.461
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	521.829	435.170
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.427.887	438.457
Danaro e valori in cassa	84.905	83.372
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.512.792	521.829

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

Informazioni su CleanBnB

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

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

CleanBnB S.p.A.

P.IVA 09365370965

Via Giuseppe Frua 20

20146 Milano

Infoline +39 342 865 8065 • equity@cleanbnb.net • www.cleanbnb.net

Euronext Growth Advisors and Specialist

MIT SIM S.p.A.

C.so Venezia, 16 – 20121 Milano

Tel. +39 02 30561270