



CLEANBNB S.p.A.

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

**Relazione annuale al bilancio d'esercizio e consolidato
al 31 dicembre 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 31 DICEMBRE 2025

Vi presentiamo la situazione separata e consolidata annuale del Gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2025 (di seguito “**Gruppo**” o “**CleanBnB**”), redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnata dalla presente relazione (di seguito la “**Relazione**”), con la quale desideriamo illustrarvi l’andamento di CleanBnB SpA (di seguito “**Società**” o “**Capogruppo**”) e del Gruppo, sia per quanto riguarda il periodo concluso, sia per quanto riguarda le prospettive attese del Gruppo.

L’esercizio concluso al 31 dicembre 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), riporta un **risultato netto positivo** di Euro 125.187 (Euro 536.355 nel 2024), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 398.455 (Euro 418.442 al 31 dicembre 2024). Nello stesso periodo la Capogruppo ha rilevato un valore della produzione per Euro 19.567.906 (**+9%** rispetto allo stesso periodo del 2024), e ha chiuso con un risultato netto positivo di Euro 83.838 (Euro 383.069 nel 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.

Rispetto all’esercizio 2024 si rileva nel periodo **una contrazione dell’Ebitda**, pari a Euro 500.274, indicativa degli **investimenti effettuati 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.

L’andamento della **posizione finanziaria netta (PFN)**, che passa dal valore di € 4.409 migliaia (cassa netta) al 31.12.2024 a quello di **€ 3.990 migliaia (cassa netta) al 31.12.2025 (-10%)**, è direttamente connesso al volume di Ebitda generato e alla contestuale riduzione dell’indebitamento corrente, attuata mediante il rimborso di alcune linee di finanziamento, al netto degli investimenti finanziari effettuati nel corso dell’esercizio.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2025 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024.

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del 2025 CleanBnB ha registrato un’ulteriore crescita (**+6%**) del proprio 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** da CleanBnB nel corso dell'anno è **stato pari a 135.414**, con un **incremento del +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).

Si segnala altresì che i **risultati del secondo semestre 2025** hanno registrato, come di consueto, un EBITDA in sensibile miglioramento, passando da un valore negativo per Euro 194.082 nel primo semestre a un valore positivo di Euro 694.356 registrato nel secondo semestre (-12% rispetto a Euro 796.745 del secondo semestre 2024).

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

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

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

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

Denominazione	Sede	Capitale in euro	Quota posseduta in %	Metodo di consolidamento
CLEANBNB ROMA SRL	Roma	3.000	100,00%	Integrale
CLEANBNB REAL ESTATE SRL	Milano	2.000	100,00%	Integrale
CASE OSPITALI	Milano	10.000	100,00%	Integrale

Cleanbnb Roma S.r.l. e Cleanbnb Real Estate S.r.l. sono state costituite, nel corso del 2018, nell'ambito di una migliore definizione degli assetti organizzativi delle attività.

A partire dal 2019, tali società controllate, hanno assunto un ruolo sempre più rilevante nel modello di sviluppo del progetto, ruolo consolidatosi nel corso degli anni successivi. La CleanBnB Roma in particolare focalizza le proprie attività nello sviluppo operativo delle attività sul territorio, a partire

dall'area di Roma, mentre la CleanBnB Real Estate, qualificata come società di intermediazione immobiliare (affiliata FIAIP), ha assunto il ruolo essenziale della gestione dei rapporti con i clienti laddove la normativa amministrativa e fiscale riconosca il ruolo referenziale degli intermediari.

Il perimetro di consolidamento del Gruppo si è espanso nel corso del 2025 per effetto dell'acquisizione da parte della Capogruppo Cleanbnb S.p.A. della società Case Ospitali S.r.l., realtà attiva nella gestione immobili destinati alla locazione operante a Milano, perfezionatasi in data 26 novembre 2025.

Andamento della gestione

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

I dati Istat diffusi a marzo 2026 mostrano per l'esercizio 2025 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. Eurostat indica inoltre per l'Italia **476,9 milioni di presenze nel 2025**, confermando il Paese al **secondo posto nell'UE dopo la Spagna** e davanti alla Francia.

Secondo ENIT, **tra gennaio e novembre 2025 i movimenti turistici in Italia crescono di oltre il 4%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con la spesa turistica internazionale in aumento del 4,7%, per un totale di 60,4 miliardi di euro investiti dai viaggiatori stranieri nel nostro Paese. I principali mercati di provenienza per arrivi aeroportuali sono la Germania (13,9% del totale, +5,4%), il Regno Unito (12,3%, +3,6%), gli Stati Uniti (9,2%, +2,5%) e la Polonia (7,7%, +31,9%). Il turismo conferma la propria rilevanza strutturale per l'economia italiana: **nel 2025 l'impatto sul PIL è stimato in 237,4 miliardi di euro**, con una ricaduta sull'occupazione del 13,2%.

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. Milano e Roma mostrano una crescita degli immobili attivi (rispettivamente +5,9% e +4,3%), confermando l'attrattiva delle grandi città per i nuovi operatori, ma evidenziano ancora pressioni sulle tariffe (-6,8% e -8,3% di ADR) legate alla fase di transizione dell'offerta.

In questo quadro si sono confermate **alcune tendenze strutturali che caratterizzano l'evoluzione del mercato**: la ricerca di sicurezza, flessibilità e garanzie da parte dei viaggiatori, la preferenza per esperienze di qualità e la crescente attenzione alla sostenibilità.

Questo scenario ha generato nuove e importanti **opportunità di espansione del portafoglio per CleanBnB**. Secondo i dati Assoturismo-CST, nell'estate 2025 le destinazioni che hanno registrato le performance più positive grazie alla componente straniera sono state campagna/collina (+3,3%), laghi (+3,2%), montagna (+3%) e località termali (+2,7%), confermando **la validità del posizionamento territoriale di CleanBnB**. Su base annua, le stime Assoturismo per il 2025 indicano per le presenze straniere una crescita nelle località dei laghi, in montagna e nelle città e centri d'arte — tutte aree in cui la società ha consolidato la propria presenza. **CleanBnB ha inoltre 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 si è così arricchito di 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.

Andamento della gestione

I dati gestionali relativi al 2025 hanno evidenziato una ulteriore crescita del portafoglio immobili, che ha raggiunto le 3.115 unità distribuite in oltre 100 località italiane gestite in esclusiva, in massima parte con la formula del *pacchetto FULL* di gestione completa. Il numero di soggiorni gestiti nel 2025 è stato **pari a 135.414, in crescita rispetto al 2024 (+8%)**, soprattutto per effetto dell'incremento del numero di viaggiatori verificatosi fin dall'inizio dell'anno. L'esercizio si è quindi chiuso con **un incremento dei ricavi** rispetto all'anno precedente, che, complessivamente, **sono passati da Euro 18.613.675 a Euro 19.866.609 (+7%)**. 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 51.7 milioni, con un +5%** rispetto ai 49.2 milioni dello scorso anno.

Rispetto all'esercizio 2024 si rileva nel periodo **una contrazione dell'Ebitda**, positivo per Euro 500.274 (-51% rispetto all'esercizio precedente), indicativo degli **investimenti effettuati dalla Società** nel periodo 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.

Il risultato del 2025 in termini di **Ebitda** è legato ai significativi 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 900 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.

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 (-12% rispetto a Euro 796.745 del secondo semestre 2024).

Indicatori alternativi di performance

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

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

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

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

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

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

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

Sintesi dei dati annuali consolidati (dati in Euro)

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

Indicatori Economici		
	31/12/2025	31/12/2024
Valore della produzione	19.866.609	18.613.675
Risultato operativo lordo (EBITDA)	500.274	1.013.907
Risultato operativo (EBIT)	101.819	595.465
Risultato netto	125.187	536.355

Indicatori Patrimoniali		
	31/12/2025	30/12/2024
Attivo fisso	1.000.708	629.820
Patrimonio netto	2.382.067	2.256.880
Posizione finanziaria netta	(3.962.011)	(4.409.175)

Principali dati economici consolidati

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

Conto economico riclassificato		
	31/12/2025	31/12/2024
Ricavi caratteristici	18.882.039	17.662.918
Altri ricavi	984.570	950.756
Totale Valore della produzione	19.866.609	18.613.675
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(241.972)	(367.408)
Costi per servizi	(16.819.726)	(15.125.868)
Costi per godimento beni di terzi	(251.053)	(227.862)
Costi per il personale	(1.528.266)	(1.327.154)
Oneri diversi di gestione	(525.318)	(551.475)
Totale Costi della produzione	(19.366.335)	(17.599.768)
Risultato operativo lordo (EBITDA)	500.274	1.013.907
Ammortamenti e svalutazioni	(398.455)	(418.442)
Risultato operativo (EBIT)	101.819	595.465
Altri proventi finanziari	110.337	136.821
Interessi e altri oneri finanziari	(26.979)	(118.158)
Rettifiche di valore		-
Risultato Ante Imposte	185.177	614.128
Imposte	(59.990)	(77.774)
Risultato Netto	125.187	536.355

Principali dati patrimoniali consolidati Lo stato patrimoniale riclassificato consolidato è il seguente (in Euro):

Stato patrimoniale riclassificato		
	31/12/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni immateriali	673.664	468.263
Immobilizzazioni materiali	324.793	160.506
Immobilizzazioni finanziarie	2.250	1.050
Attivo Fisso	1.000.708	629.820
Crediti verso clienti	2.031.985	1.451.391
Crediti tributari	1.190.869	1.494.987
Crediti diversi	396.240	364.091
Ratei e risconti attivi	208.972	113.228
Attività correnti	3.828.066	3.423.697
Debiti verso fornitori	2.443.566	2.579.772
Debiti tributari	1.147.276	630.125
Debiti verso istituti previdenziali	90.427	61.765
Debiti diversi	2.473.735	2.664.255
Ratei e risconti passivi	14.479	90.110
Passività correnti	6.169.482	6.026.027
Capitale Circolante Netto	(2.341.416)	(2.602.330)
Trattamento di Fine Rapporto	239.236	179.786
Capitale Investito Netto	(1.579.944)	(2.152.296)
Posizione Finanziaria Netta	(3.962.011)	(4.409.176)
Patrimonio Netto	2.382.067	2.256.880
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(1.579.944)	(2.152.296)

Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 (in Euro):

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)

Sintesi dei dati annuali della Capogruppo (dati in Euro) Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguiti nell'ultimo esercizio in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

Indicatori Economici		
	31/12/2025	31/12/2024
Valore della produzione	19.567.906	18.028.757
Risultato operativo lordo (EBITDA)	555.421	767.834
Risultato operativo (EBIT)	192.157	366.895
Risultato netto	83.838	383.069

Indicatori Patrimoniali		
	31/12/2025	30/12/2024
Attivo fisso	903.914	582.752
Patrimonio netto	2.389.612	2.305.774
Posizione finanziaria netta	(3.830.009)	(3.542.025)

Principali dati economici della Capogruppo

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

Conto economico riclassificato		
	31/12/2025	31/12/2024
Ricavi caratteristici	19.448.273	17.728.389
Altri ricavi	119.633	300.368
Totale Valore della produzione	19.567.906	18.028.757
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(234.357)	(341.909)
Costi per servizi	(17.522.187)	(15.715.691)
Costi per godimento beni di terzi	(235.837)	(213.570)
Costi per il personale	(796.546)	(702.444)
Oneri diversi di gestione	(223.559)	(287.310)
Totale Costi della produzione	(19.012.486)	(17.260.924)
Risultato operativo lordo (EBITDA)	555.421	767.834
Ammortamenti e svalutazioni	(363.263)	(400.939)
Risultato operativo (EBIT)	192.157	366.895
Altri proventi finanziari	100.046	154.230
Interessi e altri oneri finanziari	(219.179)	(105.639)
Rettifiche di valore		-
Risultato Ante Imposte	73.024	415.486
Imposte	10.813	(32.417)
Risultato Netto	83.838	383.069

Principali dati patrimoniali della Capogruppo

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

Stato patrimoniale riclassificato		
	31/12/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni immateriali	502.744	417.245
Immobilizzazioni materiali	324.793	160.507
Immobilizzazioni finanziarie	76.377	5.000
Attivo Fisso	903.914	582.752
Crediti verso clienti	338.962	300.979
Crediti tributari	14.163	20.233
Crediti diversi	343.106	372.730
Ratei e risconti attivi	102.613	56.197
Crediti netti verso le controllate	1.020.342	1.533.656
Attività correnti	1.819.185	2.283.795

Debiti verso fornitori	2.146.553	2.293.793
Debiti tributari	275.770	171.096
Debiti verso istituti previdenziali	43.128	28.190
Debiti diversi	1.562.461	1.482.901
Ratei e risconti passivi	14.333	32.936
Passività correnti	4.042.244	4.008.916
Capitale Circolante Netto	(2.223.059)	(1.725.121)
Trattamento di Fine Rapporto	121.252	93.882
Capitale Investito Netto	(1.440.397)	(1.236.251)
Posizione Finanziaria Netta	(3.830.009)	(3.542.025)
Patrimonio Netto	2.389.612	2.305.774
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(1.440.397)	(1.236.251)

Principali dati finanziari della Capogruppo

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2025 (in Euro):

Posizione finanziaria netta			
		31/12/2025	31/12/2024
A	Disponibilità Liquide	(1.512.792)	(521.829)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(2.378.232)	(3.318.538)
D	Liquidità (A + B + C)	(3.891.025)	(3.840.367)
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)	(3.830.009)	(3.603.041)
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)	(3.830.009)	(3.542.025)

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

Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono proseguiti gli investimenti relativi allo sviluppo delle piattaforme di gestione, con particolare riferimento al lancio della nuova piattaforma OTA a marchio proprietario *guesthost.house*, e l'integrazione dei sistemi di intelligenza artificiale a vari livelli nei sistemi esistenti. E' stato inoltre ulteriormente implementato lo sviluppo del sistema amministrativo e contabile e del controllo di gestione, integrato con i principali parametri operativi.

Attività di sviluppo capitalizzate

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

Nel corso del 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.

A tal riguardo si segnala che l'ammontare complessivo delle capitalizzazioni in immobilizzazioni materiali di periodo ammonta ad Euro 419 migliaia.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze

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

Rischio di credito

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

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

Rischio di tasso d'interesse

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

Altro rischio di prezzo

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

Rischio di liquidità

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

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

Inoltre, si segnala che:

- la Società possiede depositi presso diversi istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;

-
- esistono differenti fonti di finanziamento in considerazione della differenziazione delle fonti di incasso e della politica di revenue management; in considerazione del modello di *business cash-flow positive* della Società, non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento;
 - la Società nel corso dell'esercizio ha sostanzialmente completato il rimborso delle linee di credito in essere, secondo i piani di ammortamento definiti contrattualmente.

Rischio di cambio

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

Azioni proprie

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

Informazioni sugli accordi non risultati dallo Stato Patrimoniale

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

Fattori ESG di Sostenibilità

Da diversi anni, nel dibattito internazionale è emersa con forza l'esigenza di promuovere un modello di crescita economica capace di integrare anche le dimensioni ambientali, sociali e le buone pratiche di governance aziendale (i cosiddetti fattori ESG – Environmental, Social e Governance). In questo contesto, la "lunga marcia" verso la sostenibilità può essere convenzionalmente ricondotta al Rapporto del 1987 della World Commission on Environment and Development (Rapporto Brundtland), che per primo ha definito il concetto di "sostenibilità" o "sviluppo sostenibile" come "*uno sviluppo in grado di soddisfare i bisogni del presente senza compromettere la possibilità per le generazioni future di soddisfare i propri*".

Il settore turistico è stato tra i primi ad affrontare il tema ESG, anche grazie alla diffusione del concetto di turismo sostenibile e alla crescente consapevolezza dell'impatto ambientale legato ai suoi elevati consumi. Nel maggio 2020, l'Organizzazione Mondiale del Turismo delle Nazioni Unite ha presentato il programma "*One Planet Vision for a Responsible Recovery of the Tourism Sector*", volto a trasformare il turismo in uno strumento concreto di azione climatica, con l'obiettivo, tra gli altri, di ridurre le emissioni del 50% entro il 2030. Parallelamente, sono state promosse a livello globale iniziative di rilievo riguardanti i diritti umani, l'occupazione giovanile, il cambiamento climatico e la gestione sostenibile delle risorse idriche.

Secondo uno studio recente di Deloitte e AICEO (*Obiettivo sostenibilità – Nuove traiettorie di sviluppo per il turismo italiano*), il comparto turistico attuale risulta profondamente trasformato: da un lato la domanda, con viaggiatori che esprimono nuove priorità e una maggiore consapevolezza,

dall'altro l'offerta, con operatori sempre più innovativi e attenti non solo alle esigenze della clientela ma anche agli impatti delle proprie attività. Proprio per questo oggi diventa fondamentale ripensare il turismo in chiave eco-sostenibile, sia per i viaggiatori che per gli attori del settore, così da cogliere le opportunità di questo momento storico – inclusi i fondi e gli incentivi del PNRR – contribuendo al rilancio del comparto e, al contempo, alla salvaguardia del pianeta per le generazioni future.

Dopo un progetto pilota avviato con il *Report di Sostenibilità 2019* – pubblicato nel 2020 in piena pandemia da Covid-19 – CleanBnB ha presentato nel 2021 il suo primo vero Report di Sostenibilità, relativo all'anno 2020, in un contesto caratterizzato dalla ripresa delle prenotazioni e dal progressivo allentamento delle restrizioni su viaggi ed eventi. Oggi, nel 2026, il documento è giunto alla sua settima edizione e, attraverso di esso, la Società continua a proporsi di offrire una rappresentazione trasparente e accurata dei propri impatti sociali, ambientali ed economici, nonché dei criteri adottati per monitorarli, con l'obiettivo di migliorare costantemente le proprie performance.

Pensare in ottica sostenibile vuol dire adottare un modo di ragionare che tenga conto non solo dei bisogni presenti, ma anche dell'impatto delle proprie azioni sul futuro e sulle generazioni che verranno. È un modo di pensare che unisce responsabilità, consapevolezza e visione futura. In pratica significa: considerare l'ambiente, valutare le conseguenze a lungo termine, ridurre sprechi e inquinamento, essere responsabili socialmente e bilanciare tre aspetti fondamentali quali ambiente, economia e società.

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.

Il Report di Sostenibilità si affianca al tradizionale bilancio d'esercizio per fornire una visione più completa dell'attività di un'azienda. Infatti, mentre il bilancio d'esercizio mostra i risultati economici e finanziari (profitti, costi, patrimonio), Il Report di Sostenibilità integra queste informazioni, illustrando anche gli aspetti ambientali (emissioni, consumo di risorse, impatto sull'ambiente), sociali (condizioni di lavoro, sicurezza, rapporto con la comunità) e di governance (etica, trasparenza, gestione aziendale). In questo modo, l'azienda non viene valutata solo per quanto guadagna, ma anche per come opera e quale impatto genera sulla società e sull'ambiente.

Per quanto riguarda la sostenibilità, la gestione di CleanBnB è orientata a garantire l'igiene e la salubrità degli immobili secondo i più elevati standard di settore, anche alla luce delle misure di prevenzione introdotte durante la pandemia e tuttora mantenute nelle strutture gestite 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.

È noto che il processo di attuazione della Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) ha subito un rallentamento, con un rinvio di almeno un paio d'anni. Tale riforma renderà comunque obbligatoria, per un numero molto più ampio di imprese rispetto a oggi, la predisposizione di un Bilancio di Sostenibilità a integrazione del bilancio civilistico. In questo contesto, la nostra Società può dirsi un vero precursore, avendo intrapreso fin dal 2020 la strada della rendicontazione volontaria dei percorsi di sostenibilità, attraverso report annuali redatti da soggetti terzi indipendenti.

Nella stesura dei nostri Report di Sostenibilità facciamo costante riferimento ai principi e ai criteri redazionali riconosciuti a livello nazionale e internazionale, oltre a seguire le Linee Guida per il reporting delle società quotate elaborate da Assonime.

Ci auguriamo che i futuri obblighi normativi – pur complessi e ancora non del tutto definiti – possano rappresentare uno stimolo per una crescita virtuosa delle imprese e delle filiere, accompagnandole verso una maturità tale da consentirci di essere orgogliosi di quanto verrà lasciato in eredità alle prossime generazioni.

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. Secondo i dati ENIT, il primo trimestre 2026 segna una **crescita del 7,2% degli arrivi aeroportuali** rispetto allo stesso periodo del 2025, con circa il 60% dei tour operator esteri che rileva già una crescita delle prenotazioni verso le mete italiane, e proiezioni del Ministero del Turismo che indicano per l'intero 2026 un superamento di quota 480 milioni di presenze complessive.

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 gestita dal Ministero dell'Interno, e con il presidio dei requisiti di sicurezza previsti per legge (estintori e rilevatori).

In questo contesto di adeguamento normativo, che ha segnato di conseguenza un rallentamento delle attivazioni di nuove strutture nel primo trimestre dell'anno, CleanBnB ha registrato un nuovo record di presenze nei primi tre mesi dell'anno in tutte le località gestite, con **22.449 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

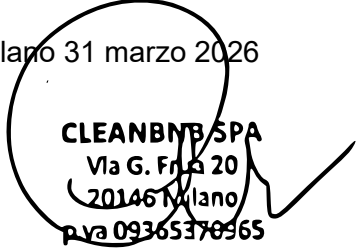
inoltre che a livello locale alcuni Comuni a forte vocazione turistica stanno valutando o hanno già avviato misure di limitazione degli affitti brevi in specifiche zone la cui applicazione rimane tuttavia frammentata e disomogenea sul territorio. In considerazione della **forte diversificazione geografica 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.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zorgno

Milano 31 marzo 2026



CLEANBnB SPA
Via G. Fr. 20
20146 Milano
p.va 0936537965



Gruppo CLEANBNB

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2025

STATO PATRIMONIALE

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>I - Rimanenze</i>		
5) Acconti	413	-
<i>II - Crediti</i>		
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
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	2.378.232	3.903.278
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
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 sovrapprezzo delle azioni	3.650.828	3.650.828
IV) -Riserva legale	17.248	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	(1.497.434)	(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:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	61.016	237.326
<i>b) 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

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)
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

RENDICONTO FINANZIARIO

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

Premessa

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2025 del Gruppo CLEANBNB (in seguito il “**Gruppo**”) costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla presente Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario è stato redatto in conformità alle disposizioni dell’art. 29 del D.Lgs. 127/91, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (i “principi contabili OIC”).

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

Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale

Il Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 2025, che evidenzia un utile d’esercizio pari a Euro 125.187 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 2.382.067, è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte.

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

D’altra parte, si rileva un **peggioramento dell’Ebitda** pari a Euro 500.274 (**-51%** rispetto al 2024), indicativo degli investimenti effettuati dal Gruppo nel periodo 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 del Gruppo 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.

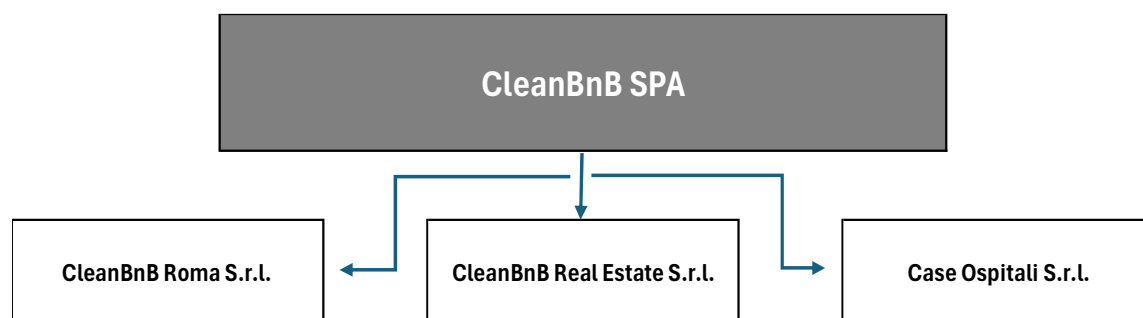
In tale contesto il fabbisogno di cassa per l’anno 2026 del Gruppo potrà essere fronteggiato dai flussi di cassa della gestione operativa e dalla cassa disponibile. I primi mesi del 2026 hanno confermato il trend già consolidato nel corso del 2025, con la conferma del flusso di turismo (soprattutto internazionale) su livelli superiori rispetto allo scorso anno, caratterizzato da viaggiatori sempre più esigenti in termini di servizio connesso al soggiorno, che premiano soluzioni di pregio e servizi di gestione professionale, in linea con l’offerta degli operatori più strutturati sul mercato come CleanBnB. Al tempo stesso si è notato un tendenziale aumento

della durata media dei soggiorni e dei tassi di occupazione, mentre l'andamento delle tariffe giornaliere risente dell'effetto positivo legato alle Olimpiadi Invernali che ha avuto impatto su gran parte del Primo trimestre. Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nei primi mesi del 2026, gli Amministratori ritengono che sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale del Gruppo per almeno i successivi 12 mesi alla data di approvazione del presente bilancio garantendo tutto l'esercizio corrente nonché il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge.

La Società mantiene uno stretto monitoraggio delle tensioni geopolitiche internazionali — in particolare il perdurare dei conflitti in Ucraina e in Medio Oriente — non potendone prevedere l'evoluzione e i potenziali riflessi sui flussi turistici nei prossimi mesi. Sulla base dell'esperienza maturata negli ultimi anni, già segnati da conflitti e instabilità diffuse a livello internazionale, non si ritiene tuttavia che tali circostanze possano influire in misura rilevante sulle attività della Società rispetto allo scorso anno. Una situazione generale di instabilità internazionale, pur limitando i flussi di turisti dalle zone interessate dai conflitti, tende al tempo stesso ad incentivare il turismo domestico, e spinge in generale i viaggiatori europei a privilegiare destinazioni più vicine (come le località italiane coperte dal servizio CleanBnB) e raggiungibili anche in auto o in treno. L'impatto più immediato è piuttosto visibile sulla contrazione della finestra di prenotazione, con conferme sotto data e richiesta di soluzioni più flessibili, tendenza in atto già da qualche anno e per la quale la Società ha da tempo adattato le proprie strategie commerciali. La Società intende quindi **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.

Area di consolidamento

Di seguito viene presentato lo schema identificativo della struttura del Gruppo CLEANBNB al 31 dicembre 2025, data di riferimento del presente bilancio:



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

L’elenco di queste società viene dato di seguito:

Denominazione	Sede	Capitale in euro	Quota posseduta in %	Metodo di consolidamento
CLEANBNB ROMA SRL	Roma	3.000	100,00%	Integrale
CLEANBNB REAL ESTATE SRL	Milano	2.000	100,00%	Integrale
CASE OSPITALI SRL	Milano	10.000	100,00%	Integrale

Variazione dell’area di consolidamento

In conseguenza dell’acquisizione della totalità del capitale sociale della Case Ospitali S.r.l., avvenuto in data 23 novembre 2025, l’area di consolidamento del gruppo al 31 dicembre 2025 ha ricompreso i saldi patrimoniali della società acquisita come risultanti dal progetto di bilancio della stessa approvato dall’organo amministrativo.

Criteri di consolidamento

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

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

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

Qualora tale differenza risulti negativa, questa è imputabile alla voce “Riserva di consolidamento” inclusa nelle voci di Patrimonio Netto. Qualora tale differenza negativa sia ascrivibile alla previsione di perdite future, tale differenza viene iscritta nell’apposito “Fondo di

consolidamento per rischi ed oneri futuri”.

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

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

Criteri di redazione

I criteri utilizzati nella redazione e nella valutazione del Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 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.

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

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

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

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

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

Criteri di valutazione

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

Al fine di una miglior esposizione e comparabilità con il bilancio dell'esercizio in commento, è stata apportata una riclassifica al bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 tra le voci "Costi per servizi" e "Costi per il personale" pari ad euro 15 mila.

Di seguito si elencano i principali criteri di valutazione utilizzati nella formazione del Bilancio Consolidato chiuso al 31 dicembre 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.

L'avviamento, calcolato in funzione del periodo di prevista utilità futura, determinato in modo specifico per ogni acquisizione è ammortizzato in un periodo massimo di cinque anni.

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Crediti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è

stato applicato in quando gli effetti sono irrilevanti, inoltre i crediti iscritti in bilancio sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi).

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

Titoli non immobilizzati

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

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

Disponibilità liquide

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

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

Stante la tipologia di business del Gruppo, l'applicazione del principio contabile OIC 34 non ha avuto impatti sul corrente esercizio e su quello precedente.

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

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

Imposte sul reddito

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

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

Altre informazioni

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

Commento alle principali voci dello Stato Patrimoniale

ATTIVO IMMOBILIZZATO

Immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di amplia.to	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Altre Imm. Immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Costo	1.055.121	1.403.656	2.100	-	16.500	2.477.377
F.do ammortamento	975.974	1.019.477	655	-	13.010	2.009.116
Valore di inizio esercizio	79.147	384.179	1.445	-	3.490	468.262
Variazioni nell'esercizio						-
Incrementi/decrementi per acquisizioni	592	326.214	-	92.756	68.243	487.212
Ammortamento dell'esercizio	(61.683)	(192.549)	(116)	(18.551)	(9.501)	(282.401)
Totale variazioni	(61.683)	133.665	(116)	74.205	58.741	204.812
Valore di fine esercizio						-
Costo	1.055.713	1.729.870	2.100	92.756	84.743	2.965.181
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.037.657	1.212.026	771	18.551	22.511	2.291.517
Valore di bilancio	18.056	517.844	1.329	74.205	62.231	673.664

Il saldo relativo alla voce **costi di impianto e ampliamento** comprende l'ammontare dei costi sostenuti 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 sul segmento AIM (oggi denominato EGM) gestito da Borsa Italiana S.p.A conclusosi positivamente il 24 luglio 2019.

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

La voce **costi di sviluppo** è composta dagli oneri sostenuti dal Gruppo, nei precedenti esercizi, in riferimento all'implementazione e integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della Società Capogruppo o del Gruppo. L'ambito applicativo di

tali attività di sviluppo si è esteso su tutti gli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni in particolare sulle due principali linee di azione: (i) il revenue management, con l'implementazione di un portale diretto di prenotazione che affianca le OTA tradizionali e lo sviluppo delle attività di *pricing* dinamico e (ii) la *lead acquisition*, con la release di una piattaforma integrata con una soluzione proprietaria di preventivazione automatica e con un innovativo sistema di *Customer Relationship Management*.

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

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

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

La voce **concessioni, licenze, marchi e diritti simili**, pari ad Euro 1.329, è relativa agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

La voce delle **altre immobilizzazioni immateriali**, pari ad Euro 62.231, accoglie, tra gli altri, il costo relativo all'acquisto di un portafoglio di contratti di gestione di immobili acquisito dalla società Case Ospitali S.r.l., nonché investimenti con utilità pluriennale nel comparto operativo.

Immobilizzazioni materiali

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

Voce di bilancio	31.12.2024	Incrementi	Decrementi	31.12.2025
Impianti e macchinari	15.254	-	(15.254)	-
Attrezzature industriali e commerciali	130.634	235.308	(64.780)	301.162
Altre immobilizzazioni materiali	14.618	15.910	(6.896)	23.632
Totali	160.506	251.218	(86.930)	324.793

Il dettaglio della movimentazione è riportato nella seguente tabella:

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali

Valore di inizio esercizio				
Costo	35.392	146.647	18.565	200.604
F.do ammortamento	20.138	16.013	3.947	40.098
Valore di inizio esercizio	15.254	130.634	14.618	160.506
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi/decrementi per acquisizioni	-	235.308	656	235.964
Riclassifiche del valore di bilancio	(15.254)		15.254	-
Ammortamento dell'esercizio	-	64.780	6.896	71.676
Totale variazioni	(15.254)	170.528	9.014	164.288
Valore di fine esercizio				
Costo	-	381.955	54.702	436.657
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	80.793	31.071	111.863
Valore di bilancio	-	301.162	23.632	324.793

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

Immobilizzazioni finanziarie

Crediti verso altri

Il saldo dei crediti verso altri, pari ad Euro 2.250 lievemente incrementato, si riferisce principalmente alle cauzioni rilasciate in relazione ai contratti di locazione degli uffici sottoscritti dalle società del Gruppo.

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

Crediti verso clienti

Al 31 dicembre 2025, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 2.031.985 (pari a Euro 1.451.391 al 31 dicembre 2024) e risulta essere composta principalmente da crediti verso clienti e da fatture da emettere (per Euro 811.725) in relazione alle attività di gestione degli immobili svolte nel mese di dicembre e a titolo di addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Capogruppo per conto dei proprietari degli immobili.

Crediti tributari

	31.12.2024	Variazioni nell'esercizio	31.12.2025
IRES	15.994	(8.134)	7.860
IRAP	8.487	(43)	8.444
IVA	394.899	5.932	400.831
Ritenute subite	1.212	132	1.344
Altri crediti	1.074.395	(301.979)	772.416
Totale	1.494.987	(304.092)	1.190.895

La voce altri crediti include l'ammontare dei crediti fiscali per interventi di ristrutturazione, progressivamente utilizzati in compensazione con le posizioni debitorie della società.

Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 389.232 (pari a Euro 364.091 al 31 dicembre 2024) risultano essere principalmente composti da:

- Euro 54.128 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui il Gruppo svolge le proprie attività;
- Euro 138.471 relativi ad anticipi corrisposti con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del 2026;
- Euro 196.632 relativi a crediti diversi.

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

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	31.12.2024	Variazioni nell'esercizio	31.12.2025
Altri titoli non immobilizzati	3.903.278	(1.525.046)	2.378.232
Totale	3.903.278	(1.525.046)	2.378.232

La voce altri **titoli non immobilizzati** comprende l'ammontare del costo dei titoli detenuti a titolo di temporaneo impiego delle disponibilità liquide. Nel corso dell'esercizio 2025, il Gruppo ha progressivamente concentrato tale attività esclusivamente nei confronti della Società Controllante; la variazione in diminuzione rilevata nell'esercizio è riconducibile, in via prevalente, alla cessazione delle operazioni da parte della Società Controllata CleanBnB Real Estate S.r.l. ed in via secondaria alla chiusura di alcune posizioni sottoscritte dalla Capogruppo. 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	31.12.2025
Depositi bancari e postali	720.867	839.022	1.559.889
Denaro e valori in cassa	83.372	1.533	84.905
Totale disponibilità liquide	804.239	840.556	1.644.795

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

Ratei e risconti attivi

	31.12.2024	Variazioni nell'esercizio	31.12.2025
Risconti attivi	95.589	103.864	199.452
Ratei attivi	17.640	(8.120)	9.520
Ratei e Risconti	113.228	95.744	208.972

Il dettaglio dei **risconti attivi** è rappresentato principalmente dall'ammontare di costi di competenza dell'esercizio successivo in relazione a consulenze tecniche afferenti all'attività di impresa, collaborazioni con City Manger, assicurazioni oltre ad abbonamenti e licenze.

I **ratei attivi**, pari ad Euro 9.520 sono esclusivamente riferiti alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2025.

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

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

Le poste del patrimonio netto e la loro movimentazione nel corso del 2025 sono espone nel

prospetto che segue:

	31.12.2024	Destinazione risultato eser. Precedente	Altre variazioni	Risultato del periodo	31.12.2025
Capitale	86.239	-	-	-	86.239
Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.650.827	-	-	-	3.650.827
Riserva legale	12.660	4.588	-	-	17.248
Altre riserve	-	-	-	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.029.201)	531.767	-	-	(1.497.434)
Utili (perdite) del periodo	536.355	(536.355)	-	125.187	125.187
Totale patrimonio netto consolidato	2.256.880	-	-	125.187	2.382.067

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

	31.12.2023	Destinazione risultato eser. Precedente	Altre variazioni	Risultato del periodo	31.12.2024
Capitale	86.239	-	-	-	86.239
Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.650.827	-	-	-	3.650.827
Riserva legale	-	12.660	-	-	12.660
Altre riserve	-	-	-	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(2.282.615)	253.414	-	-	(2.029.201)
Utili (perdite) del periodo	266.074	(266.074)	-	536.355	536.355
Totale patrimonio netto consolidato	1.720.526	-	-	536.355	2.256.880

Si segnala che l'Assemblea dei Soci della Capogruppo, CleanBnB S.p.A. riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 16 maggio 2025, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 e di destinare l'utile d'esercizio pari a Euro 383.069 come segue: Euro 4.588 a riserva legale ed Euro 378.481 a nuovo.

	Patrimonio netto 2025	Risultato d'esercizio 2025	Patrimonio netto 2024	Risultato d'esercizio 2024
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	2.389.612	83.838	2.305.774	383.069
Eliminazione delle partecipazioni controllate	(15.000)	-	(5.000)	-
Altri movimenti (riserve di arrotondamento)	-	-	-	-
Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate	7.455	41.350	(43.894)	153.286

Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo	2.382.067	125.187	2.256.880	536.355
--	------------------	----------------	------------------	----------------

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società del Gruppo al 31 dicembre 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	83.817
Utilizzi dell'esercizio	(24.367)
Totale trattamento di fine rapporto 31.12.2025	239.236

DEBITI

Nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025, 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 73.522 principalmente relativi a soggetti comunitari.

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

(Euro)	31.12.2024	variazioni dell'esercizio	31.12.2025
Debiti verso le banche:	2.250.000	(2.188.984)	61.016
<i>Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	237.326	(176.310)	61.016
<i>Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	61.016	(61.016)	-
Acconti	-	125.680	125.680
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	2.579.772	(136.206)	2.443.566
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	630.125	517.151	1.147.276
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	61.765	28.662	90.427
Altri debiti	2.664.255	(316.200)	2.348.055
Totale debiti	6.234.258	(18.240)	6.216.018

Debiti verso le banche

La società Capogruppo, nel corso del primo trimestre del 2021, ha negoziato e poi sottoscritto

una linea di finanziamento da 1.000.000 Euro con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della società capogruppo, che al termine dell'esercizio, a seguito del regolare delle rate previste dal piano di ammortamento, ammontava complessivamente ad Euro 61.016 interamente scadenti entro l'esercizio.

Si segnala infine che la Capogruppo dispone di una linea di credito destinata a soddisfare le esigenze di cassa del Gruppo, che alla fine dell'esercizio 2025, come nell'esercizio precedente, risultava sostanzialmente non utilizzata per effetto dei rimborsi attivati nel corso dell'esercizio.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori sono riferibili a debiti di natura commerciale, principalmente derivanti da prestazioni ricevute nell'ambito dello svolgimento dell'attività caratteristica, da prestazioni professionali e commerciali. Il saldo complessivo, pari ad Euro 2.443.566, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 1.036.891.

Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti Tributari

I debiti tributari sono pari ad Euro 1.147.276 (pari a Euro 630.125 al 31 dicembre 2024) e sono principalmente riferibili a IVA, alla cedolare secca trattenuta ai proprietari degli immobili, e per la quota residua da ritenute erariali dei dipendenti e dei prestatori di servizi.

Debiti verso istituti di previdenza

Il saldo, pari ad Euro 90.427, si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di dicembre 2025.

Altri debiti

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 2.348.055 (Euro 2.664.255, l'esercizio precedente), risultano essere composti principalmente dalle seguenti voci:

Debiti verso dipendenti

La voce include i debiti verso dipendenti, per Euro 201.294, a titolo di retribuzioni con competenza dicembre 2025 e corrisposte nel mese di gennaio 2026 e debiti per mensilità differite.

Debiti per imposta di soggiorno

La voce è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno, pari ad Euro 796.004, rilevata nel corso del quarto trimestre del 2025 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del primo trimestre 2026 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

Debiti verso clienti

Tali debiti, pari ad Euro 1.299.337, rappresentano principalmente l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alle società del Gruppo da parte degli stessi. Gli importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi mesi del 2026 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.

Debiti diversi

La voce, per Euro 51.420, corrisponde a debiti generati nell'ordinaria gestione delle società del Gruppo.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

	31.12.2024	variazioni dell'esercizio	31.12.2025
Ratei passivi	90.110	(75.631)	14.479
Ratei e risconti	90.110	(75.631)	14.479

I ratei passivi, pari ad Euro 14.479, sono principalmente riconducibili a imposte di bollo e per la restante parte, sono riconducibili ad altre spese di natura amministrativa.

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

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

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

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

(Euro)	31.12.2024	31.12.2025	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.662.918	18.882.039	1.219.121
Altri ricavi e proventi	950.756	984.570	33.813
Totale ammortamenti	18.613.675	18.613.675	3.773.782

La voce **ricavi delle vendite e delle prestazioni**, pari ad Euro 18.882.039, si riferisce principalmente ai ricavi realizzati dal Gruppo per lo svolgimento delle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti.

Tale voce include le seguenti componenti:

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

La voce **altri ricavi e proventi**, pari ad Euro 984.570, include prevalentemente l'importo addebitato ai proprietari per spese sostenute per conto degli stessi pari a Euro 610.368 e per la restante parte, penalità riaddebitate pari a Euro 4.004, sopravvenienze e abbuoni attivi pari a Euro 106.796, rimborsi assicurativi pari a Euro 10.037 oltre ad altre componenti di ricavo pari a Euro 253.365 generate dalla gestione operativa.

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

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

COSTI DELLA PRODUZIONE

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

I costi per acquisto merci sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	31.12.2024	31.12.2025	Variazione
Materiali, igiene e pulizia	17.080	5.812	(11.268)
Acquisto carburante	3.482	4.324	842
Materiali consumo d'ufficio	3.858	26.472	22.614
Spese varie appartamenti	342.988	205.364	(137.624)
Totale costi per materie prime	367.408	241.972	(125.436)

Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	31.12.2024	31.12.2025	Variazione
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	294.949	303.832	8.883
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	6.628.112	7.306.050	677.938
Collaborazioni e consulenze	6.795.517	6.937.223	141.705
Altri costi	1.422.437	2.272.621	850.183
Totale Costi per servizi	15.141.016	16.819.726	1.678.710

I costi per servizi relativi al 2024 risultano incrementati per Euro 15.148, come già commentato nella parte iniziale della presente Nota Integrativa.

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

Costi per il godimento di beni di terzi

(Euro)	31.12.2024	31.12.2025	Variazione
Affitti e locazioni immobili	205.955	222.214	16.259
Noleggio auto	852	107	(745)
Noleggio altri beni	5.347	2.474	(2.873)
Costi period. Software	15.708	26.258	10.550
Totale Costi per godimento beni di terzi	227.862	251.053	23.191

Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

(Euro)	31.12.2024	31.12.2025	Variazione
a) salari e stipendi	896.401	1.140.078	243.677
b) oneri sociali	232.448	278.138	45.690

c) trattamento di fine rapporto	69.266	83.817	14.551
e) altri costi	113.891	26.232	(87.659)
Totale costi per il personale	1.312.006	1.528.266	216.260

I costi per il personale relativi al 2024 risultano decrementati per Euro 15.148, come già commentato nella parte iniziale della presente Nota Integrativa.

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

Di seguito si riepiloga la consistenza della forza lavoro alla data di chiusura dell'esercizio e la variazione rispetto al termine dell'esercizio precedente:

(Euro)	31.12.2024	31.12.2025	Variazione
Dirigenti	1	1	0
Quadro	1	2	1
Impiegati	34	28	(6)
Totale personale	36	31	(5)

Ammortamenti e svalutazioni

(Euro)	31.12.2024	31.12.2025	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	394.919	275.906	(119.013)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	23.522	71.766	48.244
Svalutazioni attivo circolante	-	50.783	50.783
Totale ammortamenti	418.442	398.455	(19.987)

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 525.318 (Euro 551.475 nell'esercizio precedente), includono imposte di bollo e di registro, costi per abbonamenti, quote associative nonché sopravvenienze di carattere non ricorrente.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

I proventi finanziari includono principalmente interessi attivi su titoli non immobilizzati per Euro 108.331 e interessi sui depositi bancari.

Interessi ed altri oneri finanziari

Si rileva come gli oneri finanziari siano principalmente costituiti dagli interessi sul finanziamento attivato con Banca Progetto S.p.A. e altre competenze bancarie.

L'importo netto dei differenziali su cambi è negativo per Euro 3.917.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

La voce 20) di conto economico consolidato è pari ad Euro 59.990, e si riferisce a imposte correnti pari a Euro 91.845, imposte relative ad esercizi precedenti pari a Euro 915 e proventi da adesione al regime di consolidato fiscale pari a Euro 32.771 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, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31 dicembre 2024.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	36.000	43.680

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali della Capogruppo	39.300
Revisione legale delle società del gruppo	17.000

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. Secondo i dati ENIT, il primo trimestre 2026 segna una crescita del 7,2% degli arrivi aeroportuali rispetto allo stesso periodo del 2025, con circa il 60% dei tour operator esteri che rileva già una crescita delle prenotazioni verso le mete italiane, e proiezioni del Ministero del Turismo che indicano per l'intero 2026 un superamento di quota 480 milioni di presenze complessive.

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. 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.

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

crebbe 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 il Gruppo 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 gestita dal Ministero dell'Interno, e con il presidio dei requisiti di sicurezza previsti per legge (estintori e rilevatori).

In questo contesto di adeguamento normativo, CleanBnB ha registrato un nuovo record di presenze nei primi tre mesi dell'anno in tutte le località gestite, 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 dal Gruppo, 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, il Gruppo 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. Il Gruppo 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 il Gruppo 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 del Gruppo, che si trova anzi avvantaggiato rispetto agli operatori non professionali da

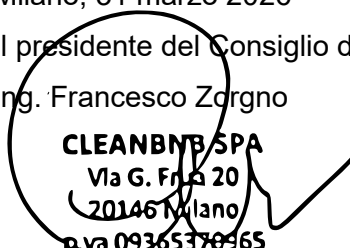
un quadro regolatorio sempre più orientato alla qualificazione dell'offerta.

Il Gruppo resta attento 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 il Gruppo 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. Il Gruppo 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.

Milano, 31 marzo 2026

Il presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zoragno



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

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

Agli Azionisti della CleanBnB S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo CleanBnB (il “Gruppo”), costituito dallo stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2025, dal conto economico consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l’esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

Gli Amministratori della CleanBnB S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione del gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

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


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

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio consolidato del gruppo CleanBnB al 31 dicembre 2025.

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

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Matteo Bresciani

Socio

Milano, 15 aprile 2026

BILANCIO DI ESERCIZIO

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: CLEANBNB SPA
Sede: VIA GIUSEPPE FRUA 20 20146 MILANO MI
Capitale sociale: 86.239
Capitale sociale interamente versato: si
Codice CCIAA: Milano
Partita IVA: 09365370965
Codice fiscale: 09365370965
Numero REA: 2085782
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 621000 Attività di programmazione informatica
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: si
Denominazione della società capogruppo: CLEANBNB SPA
Paese della capogruppo: ITALIA
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Stato patrimoniale

	31-12-2025	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	338.962	300.979
Totale crediti verso clienti	338.962	300.979
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.973.780	8.047.072
esigibili oltre l'esercizio successivo	139.130	0
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	9.809.141	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)	13.700.165	12.581.381
D) Ratei e risconti	102.613	56.197
Totale attivo	14.706.694	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	17.248	12.660
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	0	(2)
Totale altre riserve	0	(2)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(1.448.540)	(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
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	5.183.523	6.513.416
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.909.045	0
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	12.181.495	10.787.738
E) Ratei e risconti	14.333	32.936
Totale passivo	14.706.694	13.220.330

Conto economico

	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, metodo indiretto

	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	(88.766)	(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	742.418	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	(237.326)	(1.951.659)
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	2	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(237.324)	(1.951.659)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	990.963	86.659
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

Nota integrativa, parte iniziale

Principi di redazione

Struttura e contenuto del Bilancio di esercizio

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 (di seguito anche la “Società”), composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni previste agli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile, nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.). Il Bilancio è stato redatto pertanto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota integrativa è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427-bis e da tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa. L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e

corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo. Ai sensi dell'art. 2423-ter per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente, e nel caso in cui la compensazione sia ammessa dalla legge, sono indicati, nella presente nota, gli importi lordi oggetto di compensazione. Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario della Società e ai rapporti ed alle operazioni intervenute con parti correlate si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale

Il Bilancio d'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, che evidenzia una utile netto pari a Euro 83.838 ed un patrimonio netto di Euro 2.389.614, è stato predisposto sul presupposto della continuità aziendale per le ragioni di seguito esposte. Va evidenziata, ancora una volta, la netta crescita del valore della produzione rispetto agli esercizi precedenti, in aumento costante di anno in anno dopo la fine della pandemia da Covid-19, riconducibile essenzialmente al maggior numero di soggiorni gestiti dalla Società nel corso dell'anno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, e al generalizzato incremento dei tassi di occupazione e della durata di ogni singolo soggiorno gestito dalla Società.

Le attività del 2025 hanno confermato il trend positivo della Società, registrando un utile di esercizio pari a Euro 83.838 e un Ebitda di Euro 555.421, segnando una lieve flessione rispetto all'anno precedente in cui si è registrato un utile di esercizio pari a Euro 383.069 e un Ebitda di Euro 767.834. Tale flessione è da ricondursi principalmente agli investimenti effettuati sui nuovi appartamenti contrattualizzati nell'esercizio che, per poter ottemperare alle regole e ai regolamenti, necessitano di costi di start-up considerevoli.

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

L'andamento delle attività nel corso del 2025 è di fatto risultato in linea rispetto al budget elaborato dagli Amministratori, con una crescita rispetto all'esercizio precedente nel volume di gross booking e nel numero di soggiorni gestiti. Tali fattori, essenzialmente legati al miglioramento complessivo dell'efficienza della gestione della Società, hanno consentito alla Società stessa e al Gruppo conseguire una marginalità operativa (in termini di EBITDA margin) tale da consolidare l'obiettivo di pareggio come pianificato.

In tale contesto il fabbisogno di cassa per l'anno 2026 del Gruppo di cui la Società fa parte potrà essere fronteggiato dai flussi di cassa della gestione operativa e dalla cassa disponibile. I primi mesi del 2026 hanno confermato il trend già consolidato nel corso del 2025, con la conferma del flusso di turismo (soprattutto internazionale) su livelli superiori rispetto allo scorso anno, caratterizzato da

viaggiatori sempre più esigenti in termini di servizio connesso al soggiorno, che premiano soluzioni di pregio e servizi di gestione professionale, in linea con l'offerta degli operatori più strutturati sul mercato come CleanBnB. Al tempo stesso si è notato un tendenziale aumento della durata media dei soggiorni e dei tassi di occupazione, mentre l'andamento delle tariffe giornaliere risente dell'effetto positivo legato alle Olimpiadi Invernali che ha avuto impatto su gran parte del primo trimestre. Alla luce di quanto sopra esposto, nonché dai risultati gestionali consuntivati nei primi mesi del 2026, gli Amministratori ritengono che sussistano le condizioni sottostanti la continuità aziendale della Società per almeno i successivi 12 mesi alla data di approvazione del presente bilancio garantendo tutto l'esercizio corrente nonché il mantenimento dei requisiti patrimoniali richiesti dalla legge. **La Società mantiene uno stretto monitoraggio delle tensioni geopolitiche internazionali** — in particolare il perdurare dei conflitti in Ucraina e in Medio Oriente — non potendone prevedere l'evoluzione e i potenziali riflessi sui flussi turistici nei prossimi mesi. Sulla base dell'esperienza maturata negli ultimi anni, già segnati da conflitti e instabilità diffuse a livello internazionale, non si ritiene tuttavia che tali circostanze possano influire in misura rilevante sulle attività della Società rispetto allo scorso anno. Una situazione generale di instabilità internazionale, pur limitando i flussi di turisti dalle zone interessate dai conflitti, tende al tempo stesso ad incentivare il turismo domestico, e spinge in generale i viaggiatori europei a privilegiare destinazioni più vicine (come le località italiane coperte dal servizio CleanBnB) e raggiungibili anche in auto o in treno. L'impatto più immediato è piuttosto visibile sulla contrazione della finestra di prenotazione, con conferme sotto data e richiesta di soluzioni più flessibili, tendenza in atto già da qualche anno e per la quale la Società ha da tempo adattato le proprie strategie commerciali. La Società intende quindi **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.

Principi contabili

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

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;

- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

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

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

Criteri di valutazione applicati

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile. Le valutazioni sono state effettuate nel rispetto dei principi della prudenza, della competenza e della rilevanza, nella prospettiva di continuazione dell'attività d'impresa, tenendo conto della funzione economica investita dall'elemento dell'attivo o del passivo considerato. In ottemperanza al principio della rilevanza, nella Nota Integrativa sono commentate le sole voci ritenute rilevanti. Di seguito si elencano i principali criteri di valutazione utilizzati nella formazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Titoli non immobilizzati

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

Crediti

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

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

Disponibilità liquide

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

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

TFR

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

Debiti

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

Contabilizzazione dei ricavi e dei costi

I ricavi e i proventi sono iscritti in conformità ai principi contabili vigenti.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti;
- i costi sono contabilizzati con il principio della competenza;

- gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico;
- i proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Stante la tipologia di business della Società, l'applicazione del principio contabile OIC 34 non ha avuto impatti sul corrente esercizio e su quello precedente.

Imposte sul Reddito

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Costi di impianto e di ampliamento	69.880	-	57.670	12.210
Costi di ricerca, sviluppo e di pubblicità	342.430	326.215	179.629	489.016
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.445	-	116	1.329
Altre immobilizzazioni immateriali	3.490	-	3.300	190
Totali	417.245	326.215	240.715	502.745

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2025 ammontano a euro 502.745 (euro 417.245 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento. I decrementi dell'esercizio sono interamente riconducibili al processo di ammortamento.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	1.035.234	1.328.366	2.100	16.500	2.382.200
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	965.354	985.935	655	13.010	1.964.954
Valore di bilancio	69.880	342.430	1.445	3.490	417.245
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	326.213	-	-	326.213
Ammortamento dell'esercizio	57.670	179.627	117	3.300	240.714
Totale variazioni	(57.670)	146.586	(116)	(3.300)	85.500
Valore di fine esercizio					
Costo	1.035.234	1.654.579	2.100	16.500	2.708.413
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.023.025	1.165.563	771	16.310	2.205.669
Valore di bilancio	12.210	489.016	1.329	190	502.745

Costi di impianto ed ampliamento

Il saldo relativo alla voce **costi di impianto e di ampliamento** rappresenta la quota residua di spese sostenute nell'ambito degli aumenti di capitale avvenuti negli esercizi precedenti.

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

Costi di sviluppo

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

L'attività di sviluppo, nei precedenti esercizi, è stata inoltre indirizzata anche alle attività di salvaguardia del portafoglio gestito tramite attività di miglioramento della piattaforma di gestione, inclusa la creazione, produzione e gestione di contenuti originali al fine di migliorare la fruizione della stessa da parte degli host.

Gli incrementi dell'esercizio, complessivamente pari a euro 326.213, si riferiscono principalmente a costi di sviluppo relativi a spese per l'implementazione e l'aggiornamento dei sistemi organizzativo in ambito operativo, in ambito commerciale nonché amministrativo-contabile.

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

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

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Il saldo netto ammonta a euro 1.329 (euro 1.445 alla fine dell'esercizio precedente) ed è relativo agli oneri sostenuti per il deposito del marchio CleanBnB.

Altre immobilizzazioni immateriali

Il saldo netto ammonta a euro 190 (euro 3.490 alla fine dell'esercizio precedente). La voce delle altre immobilizzazioni immateriali si riferisce al costo relativo di acquisto, negli esercizi precedenti, di un portafoglio di contratti di gestione di immobili, acquisito da un terzo operatore di settore.

Immobilizzazioni materiali

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

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Impianti e macchinario	15.254	-	15.254	-
Attrezzature industriali e commerciali	130.635	235.307	64.780	301.162
Altri beni	14.618	16.000	6.986	23.631
Totali	160.507	251.307	87.020	324.793

Le immobilizzazioni materiali, al netto del fondo ammortamento, risultano pari ad euro 324.794 (euro 160.507 alla fine dell'esercizio precedente).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	35.392	146.648	18.565	200.605
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	20.138	16.013	3.947	40.098

Valore di bilancio	15.254	130.635	14.618	160.507
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	235.307	745	236.052
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(15.254)	-	15.254	-
Ammortamento dell'esercizio	-	64.780	6.986	71.766
Totale variazioni	(15.254)	170.527	9.014	164.287
Valore di fine esercizio				
Costo	0	381.955	54.702	436.657
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	80.793	31.071	111.864
Valore di bilancio	0	301.162	23.632	324.794

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate	5.000	70.177	-	75.177
d-bis) Verso altri	-	1.200	-	1.200
Totali	5.000	71.377	-	76.377

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

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

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della Società. Il loro valore al 31 dicembre 2025 ammonta complessivamente a euro 75.177 (euro 5.000 alla fine dell'esercizio precedente). Il valore delle partecipazioni si è espanso nel corso del 2025 per effetto dell'acquisizione della società Case Ospitali S.r.l., realtà attiva nella gestione immobili destinati alla locazione operante a Milano, perfezionatasi in data 2 dicembre 2025.

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

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

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito	Risultato d'esercizio	Totale Patrimonio netto
CLEANBNB ROMA SRL	Roma	14789731008	3.000	100,00%	3.000	87.658	87.745
CLEANBNB REAL ESTATE SRL	Milano	10161530968	2.000	100,00%	2.000	-27.757	-71.738
CASE OSPITALI SRL	Milano	12130780963	10.000	100,00%	70.177	-8.726	-22.579
Totale					75.177	51.175	-6.572

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Il valore del patrimonio netto della CleanBNB Roma S.r.l. al termine dell'esercizio è pari a 87.745 mentre quello della CleanBnB Real Estate S.r.l. e della Case Ospitali S.r.l. è pari, rispettivamente, a Euro -71.738 e Euro -22.477. Si rileva che per CleanBnB Real Estate S.r.l. la riduzione del patrimonio al di sotto del limite previsto dalla legge ha portato la controllata ad avvalersi, negli esercizi precedenti, delle disposizioni di cui all'art. 6 del Decreto Liquidità (DL 8 aprile 2020, n. 23) riformulato dalla Legge di bilancio 2021 e prorogato dal DL 198/2022. Tale condizione risulta essere essenzialmente conseguenza degli impatti e delle limitazioni derivanti dal contenimento della pandemia da Covid-19. Ciò premesso si segnala come il deficit di patrimonio netto della società controllata sia progressivamente ridotto degli anni grazie ai risultati della gestione operativa per tale motivo, non qualificandosi come perdita durevole di valore, non è stato necessario appostare alcun fondo svalutazione. Sia per CleanBnB Real Estate S.r.l. che per Case Ospitali S.r.l., la capogruppo ha manifestato la volontà di coprire il deficit patrimoniale in formazione attraverso versamenti in conto copertura perdite. Si rileva poi, con riferimento a Case Ospitali S.r.l., come la stessa sia stata acquistata al termine dell'esercizio in parola e che nella valutazione del prezzo di acquisto si sia valutata la situazione patrimoniale anche con riferimento alle prospettive di crescita dei risultati operativi da raggiungere anche attraverso le forti sinergie con il gruppo.

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	300.979	37.983	338.962	338.962	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	8.047.072	1.065.838	9.112.910	8.973.780	139.130
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.208	(6.045)	14.163	14.163	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	25	-	25		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	372.730	(29.649)	343.081	343.081	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.741.014	1.068.127	9.809.141	9.669.986	139.130

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	338.962	338.962
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	9.112.910	9.112.910
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	14.163	14.163
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	25	25
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	343.081	343.081
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	9.809.141	9.809.141

Crediti verso clienti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Crediti verso clienti	300.979	338.962	37.983
Totale crediti verso clienti	300.979	338.962	37.983

Al 31 dicembre 2025 la voce **crediti verso clienti** ammonta ad Euro 338.962 e risulta essere composta da crediti verso clienti, principalmente a titolo di fatture da emettere, in relazione alle

attività di gestione degli immobili e agli addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Società per conto dei proprietari degli immobili occorsi nell'ultima parte dell'esercizio in commento.

Crediti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti verso imprese controllate	8.047.072	1.065.838	9.112.910
Totale crediti verso imprese controllate	8.047.072	1.065.838	9.112.910

Il saldo è quasi interamente costituito da crediti commerciali, per fatture da emettere, per prestazioni effettuate, oltre alle anticipazioni e i finanziamenti infruttiferi concessi alle controllate CleanBnB Real Estate per Euro 8.277.437 e CleanBnB Roma per Euro 780.473 e Case Ospitali per Euro 55.000.

Crediti tributari

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Ritenute subite	1.207	58	1.265
Crediti IRES/IRPEF	15.994	-8.360	7.634
Crediti IRAP	2.724	2.540	5.264
Altri crediti tributari	284	-284	-
Totali	20.208	-6.045	14.163

I crediti tributari al 31 dicembre 2025 fanno riferimento quasi interamente (Euro 7.634) alle eccedenze IRES/IRAP formatesi nell'ambito del consolidato fiscale, al quale la Società ha aderito nell'anno 2020 in qualità di controllante.

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

Altri crediti

I **crediti verso altri**, passati da Euro 372.730 al termine del 2024, ad Euro 343.081 al 31 dicembre 2025 risultano così costituiti:

- Euro 54.082 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui la Società svolge le proprie attività;
- Euro 166.061 per anticipazioni fatte per conto dei clienti, ai portali di prenotazione degli appartamenti;
- Euro 122.938 per crediti diversi, originati nell'ambito dell'operatività dell'esercizio;

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo finale
F.do svalutazione crediti dell'attivo circolante	-	-	50.783	50.783

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	3.318.538	(940.306)	2.378.232
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	3.318.538	(940.306)	2.378.232

Altri titoli

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Titoli			
Portafoglio titoli Fideuram	1.941.437	1.944.934	3.497
Portafoglio titoli Intesa	1.377.101	433.298	-943.803
Totali	3.318.538	2.378.232	-940.306

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

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

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

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

Disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	438.457	989.430	1.427.887
Denaro e altri valori in cassa	83.372	1.533	84.905
Totale disponibilità liquide	521.829	990.963	1.512.792

Ratei e risconti attivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	15.197	(5.677)	9.520
Risconti attivi	41.000	52.093	93.093
Totale ratei e risconti attivi	56.197	46.416	102.613

Il dettaglio dei **risconti attivi** è rappresentato principalmente dall'ammontare di costi di competenza dell'esercizio successivo in relazione a consulenze tecniche afferenti all'attività di impresa, collaborazioni con City Manger, assicurazioni oltre ad abbonamenti e licenze. I ratei attivi, pari ad Euro 9.520, si riferiscono principalmente alla quota di interessi maturata sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 31 dicembre 2025.

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Il Patrimonio Netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 2.389.614 e ha registrato le seguenti movimentazioni (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	86.239	-	-		86.239
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.650.828	-	-		3.650.828

Riserva legale	12.660	4.588	-		17.248
Altre riserve					
Varie altre riserve	(2)	-	2		0
Totale altre riserve	(2)	-	2		0
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.827.020)	378.481	-		(1.448.539)
Utile (perdita) dell'esercizio	383.069	(383.069)	-	83.838	83.838
Totale patrimonio netto	2.305.774	-	2	83.838	2.389.614

Si segnala che l'Assemblea dei Soci riunitasi in sede ordinaria in seconda convocazione in data 16 maggio 2025, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 e di destinare l'utile d'esercizio pari a Euro 383.069 come segue: Euro 4.588 a riserva legale, a raggiungimento della soglia minima legale, ed Euro 378.481 a nuovo.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	86.239	C		-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.650.828	C	B,C	3.677.371
Riserva legale	17.248		B	-
Altre riserve				
Varie altre riserve	0			-
Totale altre riserve	0			-
Utili portati a nuovo	(1.448.539)	U		-
Totale	2.305.776			3.677.371
Quota non distribuibile				3.677.371

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

Al 31 dicembre 2025 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31 dicembre 2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	93.882
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	43.923
Utilizzo nell'esercizio	16.553
Totale variazioni	27.370
Valore di fine esercizio	121.252

Gli utilizzi rappresentano l'importo corrisposto in relazione ai rapporti di lavoro cessati nel periodo, nonché ai versamenti a favore dei fondi complementari.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	298.342	(237.326)	61.016	61.016	-
Debiti verso fornitori	2.293.793	(147.240)	2.146.553	2.146.553	-
Debiti verso imprese controllate	6.513.416	1.579.152	8.092.568	5.183.523	2.909.045
Debiti tributari	171.096	104.673	275.769	275.769	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	28.190	14.938	43.128	43.128	-
Altri debiti	1.482.901	79.560	1.562.461	1.562.461	-
Totale debiti	10.787.738	1.393.757	12.181.495	9.272.450	2.909.045

Debiti verso banche

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

Si segnala infine che la Società dispone di una linea di credito destinata a soddisfare le esigenze di cassa. Nel corso dell'esercizio la Società ha ridotto significativamente l'utilizzo della linea di credito

concessa e tale si è resa disponibile attraverso la liquidità originata dalla gestione operativa della Società.

Debiti verso fornitori

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Fornitori entro esercizio	1.528.581	1.280.729	-247.852
Fatture da ricevere entro esercizio:	765.212	865.825	100.613
Totale debiti verso fornitori	2.293.793	2.146.553	-147.240

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 2.146.553, è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 865.825.

Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti verso imprese controllate

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Clean BnB Real Estate	5.449.416	6.807.063	1.357.647
Clean BnB Roma	1.064.000	1.285.505	221.505
Totale debiti verso imprese controllate	6.513.416	8.092.568	1.579.152

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

Debiti tributari

La tabella di seguito riporta la composizione dei e la variazione dei debiti tributari.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Erario c.to IVA	135.458	106.560	242.018
Erario c.to ritenute dipendenti	25.103	-777	24.326
Erario c.to ritenute professionisti/collaboratori	9.757	-869	8.888
Addizionale comunale	130	-50	80
Addizionale regionale	511	-387	124
Debiti per altre imposte	137	196	333
Totale debiti tributari	171.096	104.673	275.769

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Debito verso Inps	26.061	-	-26.061
Altri debiti verso Istituti di previdenza e sicurezza sociale	2.129	43.128	40.999
Totale debiti previd. e assicurativi	28.190	43.128	14.938

Altri debiti

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
a) Altri debiti entro l'esercizio	1.482.901	1.562.461	79.560
Debiti verso dipendenti/assimilati	120.980	87.802	-33.178
Altri debiti:			
- altri	1.361.921	1.474.659	112.738
Totale Altri debiti	1.482.901	1.562.461	79.560

Gli altri debiti comprendono:

- Debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza 2025 e corrisposte nei primi mesi del 2026;
- Gli altri debiti includono principalmente l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alla Società da parte degli stessi. Tali importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi mesi del 2026 al netto delle competenze di gestione fatturate sui servizi resi, che trovano esposizione tra i crediti verso clienti del presente bilancio.
- La voce, inoltre, include, per Euro 794.731, la quota relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del quarto trimestre del 2025 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del 2026 secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari.

Ratei e risconti passivi

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	32.936	(18.603)	14.333
Totale ratei e risconti passivi	32.936	(18.603)	14.333

I **ratei passivi**, pari ad Euro 14.333, sono principalmente riconducibili a quote di interessi bancari, imposte di bollo nonché commissioni maturate sui rapporti di conto corrente, oltre alla quota di competenza dell'esercizio di utenze.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
-------------	----------------------	--------------------	------------

Ricavi vendite e prestazioni	17.728.389	19.448.273	1.719.884
Altri ricavi e proventi	300.369	119.633	-180.736
Totali	18.028.758	19.567.906	1.539.148

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 19.448.273, si riferisce principalmente ai ricavi realizzati dalla Società per lo svolgimento delle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti.

Tale voce include le seguenti componenti:

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

La voce altri ricavi, pari ad Euro 119.633, si riferisce per Euro 44.943 di rimborsi spese da parte dei proprietari, Euro 8.883 rimborsi assicurativi, nonché, per la quota residua, ad altri ricavi e sopravvenienze.

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

Costi della produzione

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

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	341.909	234.357	-107.552
Per servizi	15.715.691	17.522.187	1.806.496
Per godimento di beni di terzi	213.570	235.837	22.267
Per il personale:			
a) salari e stipendi	420.803	589.428	168.625
b) oneri sociali	133.668	145.936	12.268
c) trattamento di fine rapporto	39.055	43.923	4.868
e) altri costi	108.918	17.258	-91.660
Ammortamenti e svalutazioni:			
a) immobilizzazioni immateriali	377.417	240.715	-136.702
b) immobilizzazioni materiali	23.522	71.766	48.244
d) svalut.ni crediti att. circolante	-	50.783	50.783
Oneri diversi di gestione	287.310	223.559	-63.751
Totali	17.661.863	19.375.749	1.713.886

La voce **per materie prime, sussidiarie e di consumo** include il costo sostenuto per l'acquisto di materiali e di consumo destinato all'igiene e alla pulizia degli appartamenti (Euro 5.812) e l'acquisto per materiali per la manutenzione e per la fornitura ed il corredo degli appartamenti (Euro 228.545).

La voce "**costi per servizi**" comprende le spese relative alle prestazioni ricevute, tra cui principalmente: (i) i costi sostenuti direttamente per la pulizia, l'allestimento e la manutenzione degli appartamenti; (ii) il costo dei servizi forniti dai collaboratori impiegati nelle attività operative; (iii) le commissioni dei portali di prenotazione; (iv) i servizi di gestione degli immobili; (v) le spese di pubblicità e promozione; (vi) i costi per prestazioni e servizi di natura finanziaria, commerciale, tecnica, legale e amministrativa; (vii) gli emolumenti e i compensi degli organi amministrativi e di controllo della società; e, per la parte residua, (viii) altri costi per servizi e prestazioni connessi all'attività d'impresa.

Con riferimento al **costo del personale**, si segnala che la voce comprende tutte le spese per il personale dipendente, ivi compresi i ratei di ferie e di mensilità aggiuntive, nonché i connessi oneri previdenziali, oltre all'accantonamento per il trattamento di fine rapporto e gli altri costi previsti contrattualmente.

Si riporta la composizione del personale e la sua movimentazione nel corso del 2025:

Organico	31.12.2024	31.12.2025	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Impiegati e Quadri	13	15	2
Totale personale	14	16	2

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

Il saldo degli **oneri diversi di gestione**, pari ad Euro 223.559 (Euro 287.310 al 31.12.2024), include imposte di bollo e registro, costi per abbonamenti, quote associative nonché sopravvenienze di carattere non ricorrente.

Proventi e oneri finanziari

Si rileva come gli **oneri finanziari** siano principalmente costituiti dagli interessi sul finanziamento fruttifero erogato dalla controllata Clean BnB RE per complessivi Euro 192.745, dagli interessi sul finanziamento bancario per Euro 13.180, mentre la quota residua si riferisce ad altri oneri bancari e a oneri relativi alla gestione titoli.

I **proventi finanziari** includono interessi attivi su titoli non immobilizzati, plusvalenze per la cessione o i rimborsi degli stessi nel 2025 per Euro e, per la quota residua, interessi maturati sui rapporti di conto corrente.

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

Imposte sul reddito d'esercizio

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Imposte correnti	26.147	-5.105	21.042
Imposte relative a esercizi precedenti	6.270	-5.355	915
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale	62.602	-29.831	32.771
Totali	-30.185	19.371	-10.814

Le imposte di esercizio sono principalmente riferibili all'IRAP di competenza dell'esercizio per Euro 21.042. Si rilevano altresì ricavi per adesione al consolidato fiscale principalmente riferibili all'utilizzo delle perdite originatesi in capo al Gruppo e utilizzate nell'abbattimento della base imponibile trasferita dalle controllate.

Opzione per il consolidato fiscale – società consolidante

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

- CleanBNB Real Estate S.r.l.
- CleanBNB Roma S.r.l.

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

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

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

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

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

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

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

Il seguente prospetto evidenzia i compensi, le anticipazioni, i crediti concessi agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale, nonché gli impegni assunti per loro conto per l'esercizio al 31 dicembre 2025.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	34.192	41.515

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	39.300
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	39.300

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Voce	CleanBnB Real Estate	CleanBnB Roma	Case Ospitali
Ricavi	17.522.399	-	-
Costi	7.038	3.487.505	-

Oneri Finanziari	192.476		-
Crediti finanziari	20.331	696.470	55.000
Crediti commerciali	8.257.105	84.003	-
Debiti commerciali	3.898.018	1.285.505	-
Debiti finanziari	2.909.046	-	-

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la 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. Secondo i dati ENIT, il primo trimestre 2026 segna una crescita del 7,2% degli arrivi aeroportuali rispetto allo stesso periodo del 2025, con circa il 60% dei tour operator esteri che rileva già una crescita delle prenotazioni verso le mete italiane, e proiezioni del Ministero del Turismo che indicano per l'intero 2026 un superamento di quota 480 milioni di presenze complessive.

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.

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. 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 gestita dal Ministero dell'Interno, e con il presidio dei requisiti di sicurezza previsti per legge (estintori e rilevatori).

In questo contesto di adeguamento normativo, che ha segnato di conseguenza un rallentamento delle attivazioni di nuove strutture nel primo trimestre dell'anno, CleanBnB ha registrato un nuovo record di presenze nei primi tre mesi dell'anno in tutte le località gestite, con 22.449 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.

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

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

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

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

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

Come ampiamente specificato nella Relazione sulla Gestione e nelle note al Bilancio d'esercizio l'ambito applicativo delle attività ha interessato soprattutto lo sviluppo del nuovo filone di attività relativo alla gestione delle locazioni di medio periodo (di norma tra uno e sei mesi), sia sul fronte dell'individuazione di ospiti, che di quello di gestione della parte contrattuale e amministrativa.

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

Ciò premesso si segnala, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 3/2015, che la Società ha sostenuto nell'esercizio 2025 costi di ricerca e sviluppo pari ad Euro 657.924, classificati nella voci del conto economico "B) Costi della produzione - 7) Per servizi" per 242.683, "B) Costi della produzione - 14) Per oneri diversi di gestione" per Euro 92.895, "B) Costi della produzione - 9) per il personale" per Euro 219.011, B) Costi della produzione - 10) Per ammortamenti e svalutazioni" per Euro 103.335.

Le spese sostenute per ricerca e sviluppo, pertanto, risultano essere superiori al 3% del maggior valore tra il valore della produzione (Euro 19.567.906) e i costi della produzione (Euro 19.375.749).

Si rileva altresì che la Società è titolare da diritti di privativa industriale rappresentata da Codice software depositato presso il Registro Pubblico Speciale per Programmi da Elaboratore tenuto da SIAE con numero d'ordine 15-04-2019/013402 e 29-07-2019/013718.

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

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

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci,

confidando di aver fornito un quadro sufficientemente chiaro ed esauriente sull'andamento della gestione nel corso dell'esercizio appena concluso, Vi invito ad approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, così come presentato, proponendovi di riportare l'utile di esercizio, pari ad Euro 83.838 a parziale copertura delle perdite degli esercizi precedenti.

Dichiarazione di conformità del bilancio


Milano, 31 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Francesco Zorgno

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


CLEANBNB SPA
Via G. Fr. 20
20146 Milano
p.va 09365378965

CLEANBNB S.P.A.

Via Giuseppe Frua 20 20146 Milano Mi

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO 2025

Signori Azionisti,

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di Legge e regolamentari vigenti in materia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso dell'esercizio non abbiamo rilasciato pareri.

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

BILANCIO AL 31/12/2025

Abbiamo esaminato il bilancio di esercizio separato e consolidato chiusi al 31 dicembre 2025, in merito ai quali riferiamo quanto segue.

Come infra menzionato, la revisione legale è affidata a Deloitte & Touche S.p.A. Il Collegio Sindacale ha avuto scambi di informazione con i rappresentanti della società di revisione legale incaricata, Deloitte & Touche S.p.A., che hanno illustrato i controlli eseguiti e i relativi esiti, la strategia di revisione nonché le questioni fondamentali incontrate nello svolgimento dell'attività. Con riferimento all'incarico affidato alla società di revisione si rinvia alle informazioni rese nelle loro relazioni annuali al bilancio consolidato ed al bilancio di esercizio entrambe emesse in data 15 aprile 2026, dalle quali non emergono rilievi, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio, con richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

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

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

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

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

- costi di sviluppo con un saldo netto di bilancio di euro 489.016 (euro 342.430 nell'esercizio precedente); nel corso dell'esercizio sono stati contabilizzati incrementi per euro 326.213.
- i costi di impianto e ampliamento con un saldo netto di bilancio di euro 12.210 (euro 69.880 nell'esercizio precedente); nel corso dell'esercizio non sono stati contabilizzati incrementi.

CONCLUSIONI

Il Collegio Sindacale, a conclusione del suo esame - considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal revisore legale dei conti contenute nell'apposita relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa – per quanto di propria competenza non rileva motivi ostativi alla proposta di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 formulata dal Consiglio di Amministrazione e della relativa proposta sulle modalità di destinazione dell'utile di esercizio pari ad euro 83.838.

15 aprile 2026

Per il Collegio Sindacale
Il Presidente

Edoardo Ginevra



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

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

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della CleanBnB S.p.A. (la "Società") costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

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

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

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

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

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.

- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

Gli Amministratori della CleanBnB S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

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

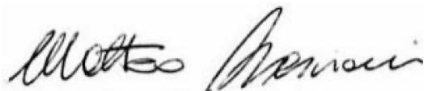
- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della CleanBnB S.p.A. al 31 dicembre 2025.

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

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Matteo Bresciani
Socio

Milano, 15 aprile 2026