



Gruppo CLEANBNB

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

Relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2026

Le cariche sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Francesco Zorgno – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Tatiana Skachko – Consigliere

Enrico Calabretta – Consigliere

Alberto Dell'Acqua – Consigliere

Claudio Alemanno – Consigliere

COLLEGIO SINDACALE

Sindaci Effettivi

Edoardo Ginevra – Presidente Del Collegio Sindacale

Ottavia Alfano – Sindaco

Giorgio Venturini – Sindaco

Sindaci Supplenti

Michaela Marcarini

Raffaele Belluardo

SOCIETA' DI REVISIONE

Deloitte&Touche S.p.A.

Note:

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

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

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

RELAZIONE UNICA SULLA GESTIONE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2026

Vi presentiamo la situazione consolidata semestrale del Gruppo CleanBnB al 30 giugno 2026, redatta in conformità ai principi contabili italiani (OIC) ed accompagnata dalla presente relazione (di seguito la “**Relazione**”), con la quale desideriamo illustrarvi l’andamento della Società e del Gruppo, sia per quanto riguarda il periodo concluso, sia per quanto riguarda le prospettive attese del Gruppo.

Il semestre concluso al 30 giugno 2026, con **ricavi complessivi pari ad Euro 9.323.710** (con un **incremento del 2,07%** rispetto allo stesso periodo del 2025), riporta un risultato positivo di Euro 368.660 dopo aver imputato ammortamenti per Euro 206.613 (Euro 144.473 al primo semestre 2025). Va evidenziato **l’ulteriore incremento dei ricavi consolidati** che rispetta il trend consolidato negli esercizi precedenti, riconducibile essenzialmente alla capacità del Gruppo di gestire soggiorni di maggior valore nei primi sei mesi dell’anno rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, con un aumento superiore al 5% del gross booking per soggiorno. Questo è stato possibile anche grazie a maggiori tassi di occupazione rispetto al passato, soprattutto per effetto di un aumento della durata media dei soggiorni che, in un contesto di contenimento dello stress operativo, ha permesso un recupero di redditività.

La disamina delle voci che compongono la relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2026 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 per i dati patrimoniali e con quelli del primo semestre 2025 per i dati economici. Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del primo semestre 2026 CleanBnB ha registrato un’ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha raggiunto **le 3.154 unità distribuite in oltre 100 località** italiane, in massima parte con la formula del “pacchetto FULL” di gestione completa ed esclusiva. Il **totale dei soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso dei primi sei mesi dell’anno **è stato pari a 61.527**, con un **decremento del 2% rispetto alla prima metà dell’anno 2025** nell’ottica di un contenimento dello stress operativo e dell’incremento del valore del singolo soggiorno, che Il maggior valore dei soggiorni gestiti si è riflesso nel **volume di gross booking**, ovvero gli incassi dagli ospiti per i soggiorni gestiti, che **hanno raggiunto quota 23.83 milioni di Euro** (circa **3% in più** rispetto al primo semestre 2025)

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

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

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

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

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

Le società controllate sono state costituite nell'ambito di una migliore definizione degli assetti organizzativi delle attività. Non sono intervenute variazioni dell'area di consolidamento rispetto a quella descritta all'interno del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2025 all'interno del quale si è descritta la modifica dell'area di consolidamento in conseguenza dell'acquisizione della totalità del capitale sociale della società Case Ospitali S.r.l.

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, 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. L'acquisizione di Case Ospitali, infine, è stata rilevante per l'incremento delle attività nella zona di Milano, soprattutto in alcune località dell'hinterland di grande interesse non precedentemente coperte dal servizio CleanBnB.

Andamento della gestione

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

I primi sei mesi del 2026 hanno confermato la crescita del mercato turistico italiano, pur in presenza di un quadro macroeconomico e geopolitico internazionale caratterizzato da persistenti elementi di incertezza. La domanda turistica continua a mostrare una dinamica positiva, sostenuta in particolare dalla componente internazionale e dalla crescente rilevanza delle forme di ospitalità extra-alberghiera.

Secondo i dati Istat, nel primo trimestre 2026 gli esercizi ricettivi italiani hanno registrato 23 milioni di arrivi e 71,6 milioni di presenze, rispettivamente in crescita del 4,2% e del 7,5% rispetto allo stesso periodo del 2025. La componente straniera ha rappresentato il 54,6% delle presenze complessive, con un incremento del 12,3%, sensibilmente superiore al +2,2% registrato dalla clientela italiana.

La dinamica positiva è proseguita nel secondo trimestre, nel quale sono stati registrati poco meno di 47 milioni di arrivi e quasi 148 milioni di presenze. A fronte di una lieve riduzione degli arrivi (-0,8%), le presenze sono cresciute del 3,9% rispetto al secondo trimestre 2025. Anche in questo periodo la componente internazionale si conferma maggioritaria, rappresentando il 61,6% delle presenze complessive, con una crescita del 4,6% rispetto al +2,7% degli ospiti italiani. Complessivamente, nei primi sei mesi dell'anno il sistema ricettivo italiano ha quindi registrato circa 220 milioni di pernottamenti.

Particolarmente significativo, per il mercato nel quale opera CleanBnB, è l'andamento del comparto extra-alberghiero, che continua a mostrare una dinamica più sostenuta rispetto alla ricettività alberghiera tradizionale. Nel primo trimestre 2026 le presenze negli esercizi extra-alberghieri sono aumentate del 14,7%, rispetto al +3,9% degli alberghi; nel secondo trimestre la crescita è stata del 5,6%, contro il +2,4% del settore alberghiero. La crescita è stata trainata in modo particolare dalla clientela internazionale: nel primo trimestre le presenze straniere nell'extra-alberghiero sono aumentate del 21,5%, mentre nel secondo trimestre l'incremento è stato del 6,4%.

L'andamento della domanda internazionale trova riscontro anche nei dati della Banca d'Italia. Nel primo trimestre 2026 la spesa dei viaggiatori stranieri in Italia è cresciuta del 5,4% rispetto allo stesso periodo del 2025; anche nel secondo trimestre la dinamica è rimasta positiva, con un incremento del 3,9%. Nel solo mese di giugno la spesa dei viaggiatori stranieri ha raggiunto 6,8 miliardi di euro, in crescita del 4,8% rispetto a giugno 2025.

La dinamica italiana si inserisce in un contesto europeo anch'esso positivo. Secondo Eurostat, nel primo semestre 2026 nell'Unione europea sono state registrate circa 1,32 miliardi di notti, in crescita dell'1,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Ancora più significativo è l'andamento del segmento delle locazioni turistiche commercializzate attraverso le principali piattaforme digitali: nel solo primo trimestre 2026 nell'Unione europea sono stati registrati 144,3 milioni di pernottamenti prenotati attraverso Airbnb, Booking.com ed Expedia, in aumento del 9,7% rispetto al primo trimestre 2025. Per l'Italia la crescita nello stesso periodo è risultata pari al 14,7%, superiore alla media europea.

Il turismo in appartamento

Per quanto riguarda più specificamente il turismo in appartamento e il mercato degli affitti brevi, i dati relativi al primo semestre 2026 confermano la rilevanza ormai strutturale del comparto nell'ambito dell'offerta ricettiva italiana.

Secondo le elaborazioni del Centro Studi Rescasa-Confcommercio su dati PriceLabs, nel primo semestre 2026 il mercato italiano degli affitti brevi ha superato i 521 mila immobili attivi, con oltre 44 milioni di notti gestite e circa 6,8 miliardi di euro di incassi. Il dato testimonia la dimensione economica raggiunta dal comparto e la sua crescente integrazione nel sistema dell'ospitalità nazionale.

L'evoluzione osservata nel semestre evidenzia inoltre un mercato ormai maturo e fortemente competitivo. Alla semplice disponibilità dell'immobile sulle piattaforme si affiancano infatti elementi sempre più rilevanti quali la capacità distributiva, il revenue management, la qualità dell'accoglienza, la gestione delle disponibilità, la tempestività operativa e l'efficienza dei processi. In tale contesto, la crescita dell'offerta non si traduce necessariamente in un corrispondente incremento dei livelli di occupazione e della redditività di ogni singola unità.

Il fenomeno emerge con particolare evidenza nel mercato di Milano, una delle principali destinazioni presidiate da CleanBnB. Nel primo semestre 2026 il mercato degli affitti brevi della città ha generato circa 321,5 milioni di euro di incassi, in crescita del 17,4% rispetto allo stesso periodo del 2025, con oltre 1,844 milioni di notti gestite (+10,1%). Gli immobili attivi sono risultati 24.347, in aumento dell'11,4%, mentre il tasso medio di occupazione si è attestato al 64%.

Il quadro complessivo evidenzia quindi una contemporanea crescita della domanda, dell'offerta e dei volumi economici generati dal comparto, accompagnata da un aumento della pressione competitiva. La progressiva professionalizzazione della gestione rappresenta pertanto uno dei principali elementi evolutivi del mercato, soprattutto nelle destinazioni a maggiore densità di offerta.

Al termine dei primi sei mesi del 2026 appare dunque confermata la crescente centralità dell'ospitalità extra-alberghiera nel sistema turistico italiano, sostenuta dalla forte dinamica della domanda internazionale e dalla crescente diffusione delle piattaforme digitali di distribuzione. Tale evoluzione tende a favorire operatori in grado di offrire servizi strutturati, presenza territoriale, capacità tecnologica e competenze specialistiche nella gestione e commercializzazione degli immobili.

In tale scenario, CleanBnB opera in un segmento che continua a beneficiare della crescita della domanda turistica e della progressiva professionalizzazione dell'offerta, attraverso un modello di gestione volto all'ottimizzazione delle performance degli immobili e alla qualità dell'esperienza offerta agli ospiti.

Andamento della gestione nei settori in cui opera la società

Il numero di soggiorni gestiti nel primo semestre 2026 è stato **pari a 61.527, in diminuzione rispetto al primo semestre del 2025 (-2%)**, nell'ottica di un piano di riduzione dello stress operativo contestuale a un incremento del valore medio del singolo soggiorno. Si segnala inoltre 'ulteriore crescita del portafoglio (che **ha superato le 3.150 unità gestite direttamente e in esclusiva nel periodo**). Il semestre si è quindi chiuso con **un netto incremento dei ricavi** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, che, complessivamente, **sono passati da Euro 9.134.186 a Euro 9.323.710 (+2% rispetto al primo semestre 2025)**. Nello stesso periodo l'ammontare complessivo dei *gross bookings*, ovvero degli incassi da affitto breve transati dal Gruppo per conto dei propri clienti, è stato pari a Euro 23.8 milioni, mentre il dato nel primo semestre dello scorso anno si era attestato ad Euro 23.2 milioni (circa **3% in più rispetto al primo semestre 2025**).

L'EBITDA del primo semestre 2026 si attesta a Euro 619 migliaia (pari al 7% del valore della produzione), evidenziando un incremento di Euro 813 migliaia rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio 2025.

Si segnala che, a partire dal corrente esercizio e come illustrato nella nota integrativa, a seguito del consolidamento di evidenze storiche che consentono una stima ragionevole ed attendibile della recuperabilità economica dei costi sostenuti in fase di avviamento di nuove unità immobiliari gestite e della conseguente vita utile (stimata in 3 esercizi), la Società ha proceduto alla capitalizzazione di tali costi di avvio tra le altre immobilizzazioni immateriali per complessivi Euro 654 migliaia, riferibili esclusivamente a nuovi contratti acquisiti nel corso del primo semestre 2026. Nei precedenti esercizi, in assenza di una solida base di dati storici, tali costi venivano interamente imputati a conto economico al momento del loro sostenimento in ottemperanza al principio della prudenza.

L'effetto della sopracitata variazione nei criteri di stima ha comportato l'iscrizione nel conto economico del primo semestre 2026 di minori costi per servizi per Euro 597 migliaia e costo per il personale per Euro 57 migliaia e maggiori ammortamenti per Euro 55 migliaia, con effetto positivo sul risultato ante – imposte di Euro 599 migliaia.

Neutralizzando l'effetto del cambiamento di stima sul primo semestre 2026, l'EBITDA sarebbe quindi stato

negativo e pari ad Euro 35 migliaia, in significativo miglioramento rispetto al risultato negativo di Euro 194 migliaia consuntivato nel primo semestre 2025.

Sono invece proseguite le politiche di miglioramento delle caratteristiche del portafoglio, sostituendo 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 di customer retention con piani di incentivazione e interventi di miglioria degli immobili.

Importanti investimenti hanno anche riguardato i rapporti con gli ospiti, nell'ottica di un miglioramento del rating generale delle strutture e della fidelizzazione dei viaggiatori per futuri soggiorni: in questa direzione va lo sviluppo e il lancio di una piattaforma dedicata alla promozione delle strutture di maggior pregio che è stata attuata nel corso dei primi sei mesi dell'anno.

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

Nel corso del semestre CleanBnB è stata inclusa nell'Indice Intermonte Valore Italia, che comprende 100 piccole e medie imprese quotate su Borsa Italiana con capitalizzazione inferiore a un miliardo di euro e non appartenenti al FTSE MIB, nell'ambito del progetto PMI2Change promosso da Banca Generali.

Indicatori alternativi di performance

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

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

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

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

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

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

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

Sintesi dei dati annuali consolidati (dati in Euro)

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

Indicatori Economici		
	30/06/2026	30/06/2025
Valore della produzione	9.323.710	9.134.186
Risultato operativo lordo (EBITDA)	618.588	(194.081)
Risultato operativo (EBIT)	411.975	(338.555)
Risultato netto	368.660	(294.450)

Indicatori Patrimoniali		
	30/06/2026	31/12/2025
Attivo fisso	1.482.414	1.000.708
Patrimonio netto	2.750.727	2.382.067
Posizione finanziaria netta	(7.214.580)	(3.962.011)

Principali dati economici consolidati

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

Conto economico riclassificato		
	30/06/2026	30/06/2025
Ricavi caratteristici	8.696.217	8.765.923
Altri ricavi	627.493	368.263
Totale Valore della produzione	9.323.710	9.134.186
Costi per materie prime sussidiarie, di consumo	(116.711)	(112.350)
Costi per servizi	(7.483.544)	(8.107.137)
Costi per godimento beni di terzi	(133.738)	(119.691)
Costi per il personale	(744.341)	(733.648)
Oneri diversi di gestione	(226.787)	(255.442)
Totale Costi della produzione	(8.705.121)	(9.328.268)
Risultato operativo lordo (EBITDA)	618.588	(194.081)
Ammortamenti e svalutazioni	(206.613)	(144.473)
Risultato operativo (EBIT)	411.975	(338.555)
Altri proventi finanziari	28.467	86.245
Interessi e altri oneri finanziari	(16.378)	(28.217)
Rettifiche di valore		-
Risultato Ante Imposte	424.064	(280.527)
Imposte	(55.404)	(13.923)
Risultato Netto	368.660	(294.450)

Principali dati patrimoniali consolidati

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

Stato patrimoniale riclassificato

	30/06/2026	31/12/2025
Immobilizzazioni immateriali	1.166.120	673.664
Immobilizzazioni materiali	314.044	324.793
Immobilizzazioni finanziarie	2.250	2.250
Attivo Fisso	1.482.414	1.000.708
Crediti verso clienti	3.454.300	2.031.985
Crediti tributari	385.142	1.190.869
Crediti diversi	356.555	396.240
Ratei e risconti attivi	207.419	208.972
Attività correnti	4.403.415	3.828.066
Debiti verso fornitori	3.458.807	2.443.566
Debiti tributari	1.660.327	1.147.276
Debiti verso istituti previdenziali	65.553	90.427
Debiti diversi	4.821.016	2.473.735
Ratei e risconti passivi	82.512	14.479
Passività correnti	10.088.216	6.169.482
Capitale Circolante Netto	(5.684.801)	(2.341.416)
Trattamento di Fine Rapporto	261.465	239.236
Capitale Investito Netto	(4.463.852)	(1.579.944)
Posizione Finanziaria Netta	(7.214.580)	(3.962.011)
Patrimonio Netto	2.750.727	2.382.067
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(4.463.852)	(1.579.944)

Principali dati finanziari consolidati

La tabella seguente, riporta la posizione finanziaria netta al 30 giugno 2026 (in Euro). Si evidenzia un significativo incremento delle disponibilità liquide nel semestre, essenzialmente dovuto all'incremento del volume d'affari nel periodo.

Posizione finanziaria netta			
		30/06/2026	31/12/2025
A	Disponibilità Liquide	(3.769.102)	(1.644.795)
B	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-
C	Altre attività finanziarie correnti (titoli)	(3.445.478)	(2.378.232)
D	Liquidità (A + B + C)	(7.214.580)	(4.023.027)
	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	-	61.016
E	Debito finanziario non corrente	-	-
F	Parte corrente del debito finanziario non corrente	-	-
G	Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-	61.016
H	Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	(7.214.580)	(3.962.011)
I	Debito finanziario non corrente (esclusa la parte corrente e gli strumenti di debito)	-	-
J	Strumenti di debito	-	-

K	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-
L	Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-	-
M	Totale indebitamento finanziario (H + L)	(7.214.580)	(3.962.011)

Altre informazioni

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

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

Ambiente

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

Investimenti

Nel corso del semestre sono stati effettuati investimenti in immobilizzazioni immateriali per Euro 655.875, riferiti principalmente alla capitalizzazione dei costi di avvio delle nuove unità immobiliari (Euro 654 migliaia), e in immobilizzazioni materiali per Euro 32.445, relativi ad attrezzature e materiale informatico.

Attività di sviluppo

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

Nel corso del primo semestre 2026 il Gruppo, in considerazione del momento di consolidamento del mercato e delle prospettive di crescita future, ha proseguito le attività di sviluppo connesse a piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società, e proseguito nell'analisi delle opportunità di aggregazione con altri operatori.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze

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

Rischio di credito

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

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

Rischio di tasso d'interesse

Al 30 giugno 2026 il Gruppo non ha finanziamenti in essere, essendo stato estinto nel semestre il finanziamento contratto con Banca Progetto; l'esposizione al rischio di tasso d'interesse risulta pertanto limitata

Altro rischio di prezzo

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

Rischio di cambio

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

Azioni proprie

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

Informazioni sugli accordi non risultati dallo stato patrimoniale

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

Fattori ESG di Sostenibilità

Da molti anni il dibattito internazionale ruota attorno a una questione centrale: la necessità di promuovere un modello di crescita economica capace di tenere conto, accanto ai risultati finanziari, dei fattori ambientali e sociali e delle buone pratiche di governo d'impresa, i cosiddetti criteri ESG (*Environmental, Social and Governance*). Il lungo cammino della sostenibilità si fa convenzionalmente risalire al Rapporto della *World Commission on Environment and Development* del 1987, noto come *Rapporto Brundtland*, che introdusse il concetto di "sviluppo sostenibile", inteso come quello che risponde alle esigenze del presente senza pregiudicare la possibilità delle generazioni future di far fronte alle proprie.

Il turismo è stato tra i primi comparti a confrontarsi con il tema ESG, spinto dalla diffusione del turismo sostenibile e dalla consapevolezza del forte impatto ambientale connesso ai propri elevati consumi. Nel maggio 2020 l'Organizzazione Mondiale del Turismo delle Nazioni Unite ha avviato il programma "*One Planet vision for a responsible recovery of the tourism sector*", con l'ambizione di fare del turismo uno strumento concreto di contrasto al cambiamento climatico, a partire dall'obiettivo di dimezzare le emissioni entro il

2030. A questa si sono affiancate, su scala globale, ulteriori iniziative dedicate ai diritti umani, all'occupazione giovanile, al cambiamento climatico e alla gestione delle risorse idriche.

Lo studio realizzato da Deloitte e AICEO, "Obiettivo sostenibilità – Nuove traiettorie di sviluppo per il turismo italiano", descrive un settore profondamente trasformato. Da un lato è mutata la domanda, con turisti che hanno priorità diverse e viaggiano in modo più consapevole; dall'altro è cambiata l'offerta, animata da operatori sempre più innovativi, attenti sia alle richieste della clientela sia agli effetti prodotti dalla propria attività. Secondo lo studio, proprio in questa fase è particolarmente importante ripensare il turismo in chiave eco-sostenibile, tanto dal lato dei viaggiatori quanto da quello degli operatori, per cogliere le opportunità del momento, comprese quelle offerte dai fondi e dagli incentivi del PNRR, sostenere la ripartenza del comparto e, insieme, tutelare il pianeta a beneficio di chi verrà dopo di noi.

Ragionare in termini di sostenibilità significa considerare in modo simultaneo la solidità finanziaria, le persone che lavorano in azienda, gli ospiti, l'ambiente e lo sviluppo dei territori, in equilibrio con il tessuto economico e sociale che li caratterizza. In questa direzione va anche il PNRR, che privilegia gli investimenti volti a migliorare la qualità delle strutture ricettive e dei servizi turistici e indica come obiettivo di fondo una crescita dell'offerta orientata alla sostenibilità ambientale e alla digitalizzazione.

Affrontare le sfide ESG con un atteggiamento passivo equivale a subire nuovi obblighi e nuovi costi. Adottare invece un approccio proattivo consente di rafforzare la resilienza, assicurare la continuità aziendale, attrarre talenti, migliorare la governance e contribuire in modo attivo a un futuro più sostenibile. Per le PMI come per le grandi imprese, oggi rappresenta un fattore chiave per innovare, facilitare l'accesso al credito, richiamare risorse e consolidare la propria posizione sui mercati globali.

In questo quadro il Report di Sostenibilità si affianca al tradizionale bilancio d'esercizio civilistico-fiscale. Attraverso dati puntuali e informazioni verificabili, mostra la capacità dell'azienda di generare valore non solo sul piano economico, ma anche su quello sociale e ambientale, nella tutela del lavoro, nella valorizzazione delle risorse umane, nella crescita e nell'innovazione.

Il percorso di CleanBnB in questo ambito è iniziato con un progetto pilota, il Report di Sostenibilità 2019, pubblicato nel 2020 in pieno periodo pandemico. Nel 2021, con le prenotazioni in forte ripresa e con restrizioni a spostamenti ed eventi ormai nettamente allentate, la Società ha presentato il suo primo vero Report di Sostenibilità, riferito all'esercizio 2020. Oggi, nel 2026, il documento giunge alla settima edizione: attraverso di esso CleanBnB intende continuare a offrire una rappresentazione fedele e imparziale dei propri impatti sociali, ambientali ed economici, insieme ai criteri con cui vengono monitorati, con l'obiettivo di migliorare in modo costante la propria azione.

Sul fronte della sostenibilità, la gestione di CleanBnB pone al primo posto la salvaguardia dell'igiene e della salubrità degli immobili, secondo i più elevati standard di settore, mantenendo attive anche le misure di prevenzione introdotte durante la pandemia, tuttora in vigore negli immobili gestiti dalla Società. Sono state inoltre avviate diverse iniziative per il risparmio energetico ed è stato predisposto un documento interno che raccoglie le principali linee guida per comportamenti sicuri ed ecosostenibili. La Società, infine, si impegna a gestire e smaltire i rifiuti in modo corretto e ordinato, nel pieno rispetto della normativa, e a sensibilizzare i collaboratori all'adozione di buone pratiche di raccolta differenziata e riciclo.

Come è noto, l'attuazione della *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) ha subito un rallentamento e uno slittamento di almeno un paio d'anni. Una volta a regime, la direttiva renderà

obbligatoria la redazione di un Bilancio di Sostenibilità, da affiancare al bilancio d'esercizio civilistico, per un numero di imprese ben superiore a quello attuale. Su questo terreno CleanBnB si è ritagliata negli anni un ruolo da apripista: fin dal 2020 ha scelto volontariamente di documentare il proprio percorso di sostenibilità con rendiconti annuali redatti da soggetti terzi, indipendenti e autonomi.

Nella stesura dei propri Report, la Società si ispira costantemente ai principi e ai criteri redazionali definiti a livello nazionale e internazionale e applica le Linee Guida per la rendicontazione di sostenibilità delle società quotate emanate da Assonime.

Ci auguriamo che gli obblighi normativi, benché ancora incerti e molto articolati, possano fungere da stimolo per un'evoluzione virtuosa di imprese e filiere, portandole gradualmente a un livello di maturità tale da farci guardare con orgoglio a ciò che lasceremo alle generazioni future.

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

L'estate del 2026 ha confermato il trend positivo già emerso nel primo semestre dell'anno, con **una ulteriore crescita dei flussi turistici e, in particolare, della componente internazionale**, che continua a rappresentare uno dei principali fattori di sostegno della domanda ricettiva italiana. Secondo i dati dell'Ufficio Statistica del Ministero del Turismo, nel trimestre giugno-agosto sono state registrate **oltre 276 milioni di presenze e 72,4 milioni di arrivi**, entrambi in crescita del 2% rispetto allo stesso periodo del 2025. Le presenze dei turisti stranieri sono aumentate del **2,3%**, a fronte del +1,6% della componente domestica. Particolarmente positivo l'andamento di agosto, con una crescita complessiva delle presenze del **4,2%**, sostenuta sia dalla domanda italiana (+2,7%) sia, soprattutto, da quella estera (+4,4%). Anche settembre ha confermato il buon andamento della stagione, con un tasso di saturazione dell'offerta disponibile sulle principali piattaforme online pari al **56,2%**, in crescita rispetto allo stesso mese del 2025.

I dati del Ministero evidenziano inoltre **una domanda sempre più distribuita tra destinazioni e territori differenti**, con una crescita significativa anche al di fuori delle tradizionali località turistiche. Nei piccoli comuni, a luglio, gli arrivi sono aumentati del 6,6% e le presenze del 4,2%, confermando l'interesse crescente verso borghi, destinazioni montane e territori minori. A livello complessivo, la stagione estiva ha registrato un **tasso medio di saturazione OTA del 61,8%**, in aumento di 13,8 punti percentuali rispetto all'estate precedente e superiore a quello registrato in Spagna (54,7%) e Francia (45,6%). Tale andamento conferma la capacità del mercato turistico italiano di intercettare una domanda crescente e sempre più orientata alla prenotazione attraverso i canali digitali.

L'andamento del periodo estivo risulta coerente con le dinamiche già osservate nel primo semestre anche per il comparto extra-alberghiero. Nel solo mese di luglio, le presenze sono cresciute del **6,7%** rispetto allo stesso mese del 2025, a fronte del +2,5% registrato dal comparto alberghiero. In un mercato caratterizzato da elevati livelli di domanda e da una crescente competizione tra strutture, assumono quindi sempre maggiore rilevanza la capacità di distribuzione sui principali canali online, la gestione dinamica delle tariffe e la flessibilità delle condizioni di prenotazione.

Il periodo estivo ha quindi **confermato la crescita del settore e la crescente rilevanza delle forme di ospitalità gestite professionalmente**, in grado di rispondere con maggiore tempestività alle variazioni della domanda,

di ottimizzare le tariffe e di massimizzare i livelli di occupazione degli immobili. In questo contesto si inseriscono i servizi di gestione offerti da CleanBnB, orientati a garantire standard operativi elevati e una gestione integrata della commercializzazione e dell'accoglienza.

In questo contesto, CleanBnB ha proseguito anche nei mesi estivi la politica di incremento del valore dei soggiorni con un contestuale contenimento dello stress operativo; in particolare ha registrato il consueto aumento di presenze nei mesi estivi in tutte le località gestite, con **oltre 26.440 soggiorni a luglio e agosto** (-8% rispetto ai **28.643** dello stesso periodo del 2025) e un volume di gross booking pari a Euro **12.65** milioni (+1.5% rispetto ai 12.46 milioni dello stesso periodo del 2025). Per quando il portafoglio gestito, la Società si è attestata **oltre le 3.000 unità gestite in oltre 100 località sul territorio italiano** e ha concentrato gli sforzi sul miglioramento della redditività degli immobili. In quest'ottica è proseguita l'opera di ricambio e miglioramento del portafoglio, con l'uscita delle soluzioni meno interessanti e più datate e l'acquisizione di strutture di maggiore pregio in località connotate storicamente da un livello maggiore di *gross booking* e meno soggette ad effetti di stagionalità.

Evoluzione prevedibile della gestione

Secondo i dati del **Ministero del Turismo**, la stagione estiva 2026 conferma come i flussi turistici siano sempre meno concentrati nel solo mese di agosto e come si stia progressivamente rafforzando la **tendenza alla destagionalizzazione della domanda**. Il buon andamento registrato anche nel mese di settembre rappresenta un segnale significativo in questa direzione: il tasso di saturazione dell'offerta disponibile sulle principali piattaforme OTA si è attestato al **56,2%**, mantenendosi su livelli elevati anche al termine del tradizionale periodo di alta stagione. Nel complesso del trimestre estivo il tasso medio di saturazione OTA in Italia ha raggiunto il **61,8%**, in crescita di 13,8 punti percentuali rispetto allo stesso periodo del 2025 e superiore ai livelli rilevati in Spagna e Francia. La componente internazionale continua inoltre a svolgere un ruolo centrale, con presenze straniere in crescita del **2,3%** nel periodo giugno-agosto rispetto all'anno precedente.

Tali dinamiche consentono di prevedere per i prossimi mesi **il permanere di condizioni complessivamente favorevoli per il settore del turismo in appartamento**, pur in un contesto caratterizzato da crescente competizione e da una domanda sempre più attenta alla qualità, alla flessibilità e all'affidabilità del servizio. La Società prevede pertanto di proseguire le azioni volte al **miglioramento dell'efficienza gestionale e all'ottimizzazione delle performance del portafoglio**, attraverso interventi di revenue management, gestione dinamica delle disponibilità e selezione delle unità gestite, con l'obiettivo di mantenere adeguati livelli di occupazione e massimizzare la redditività degli immobili.

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

Il contesto di offerta più competitivo rappresenta una grande opportunità per chi saprà interpretare tempestivamente le mutate esigenze del mercato. La Società resta quindi particolarmente attenta

all'evoluzione del mercato, e date le positive prospettive di evoluzione del settore di riferimento, proseguirà a investire nelle attività volte alla **all'incremento della redditività del portafoglio gestito**, e a seguire con attenzione eventuali **opportunità di aggregazione tra operatori** per accelerare il proprio percorso di sviluppo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Francesco Zoragno

Milano, 30 settembre 2026

CLEANBNB SPA

Via G. Frati 20

20146 Milano

p.va 09365370965



Gruppo CLEANBNB

Situazione consolidata al 30 giugno 2026

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	30/06/2026	31/12/2025
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	5.071	18.056
2) costi di sviluppo	434.510	517.844
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.271	1.329
5) Avviamento	64.929	74.205
6) immobilizzazioni in corso e acconti	1.845	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	658.494	62.231
Totale immobilizzazioni immateriali	1.166.120	673.664
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	-	-
3) Attrezzature industriali e commerciali	291.910	301.162
4) altri beni	22.134	23.632
Totale immobilizzazioni materiali	314.044	324.793
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	-	-
d-bis) altre imprese	-	-
2) crediti	-	-
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	2.250	2.250
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.250	2.250
Totale immobilizzazioni (B)	1.482.414	1.000.708
C) Attivo circolante		
<i>I - Rimanenze</i>	-	413
5) Acconti	-	413
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	3.454.300	2.031.985
5-bis) crediti tributari	385.142	1.190.869
5-ter) Crediti per imposte anticipate	25	6.595
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	356.530	389.232
Totale crediti	4.195.996	3.618.681
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	3.445.478	2.378.232
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	3.687.989	1.559.889
3) danaro e valori in cassa	81.113	84.905
Totale disponibilità liquide	3.769.102	1.644.795
Totale attivo circolante (C)	11.410.576	7.642.121
1) Risconti attivi	199.851	208.972
2) Ratei attivi	7.568	-
D) Ratei e risconti	207.419	208.972
Totale attivo	13.100.409	8.851.800

PASSIVO	30/06/2026	31/12/2025
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	86.239	86.239
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.650.828	3.650.828
IV) -Riserva legale	21.836	17.248
VI – Altre riserve:		
Versamento Soci in c/copertura perdite	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo es. 2021/2022 - DL 8/4/2020	(1.376.835)	(1.497.434)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	368.660	125.187
Totale patrimonio netto (A)	2.750.727	2.382.067
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	261.465	239.236
D) Debiti		
4) Debiti verso le banche:		
a) <i>Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	-	61.016
b) <i>Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	-	-
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	490.868	125.680
7) Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	3.458.807	2.443.566
12) Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	1.660.327	1.147.276
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	65.553	90.427
14) Altri debiti	4.330.148	2.348.055
Totale debiti (D)	10.005.704	6.216.018
E) Ratei e risconti	82.512	14.479
Totale passivo	13.100.409	8.851.800

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO	30/06/2026	30/06/2025
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.696.217	8.765.923
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	627.493	368.263
Totale valore della produzione (A)	9.323.710	9.134.186
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	116.711	112.350
7) Per servizi	7.483.544	8.107.137
8) Per godimento di beni di terzi	133.738	119.691
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	557.355	556.754
b) oneri sociali	142.515	129.293
c) trattamento di fine rapporto	40.025	42.004
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	4.446	5.597
Totale costi per il personale	744.341	733.648
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	163.419	119.246
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	43.194	25.228
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	206.613	144.474
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi		
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	226.787	255.442
Totale costi di produzione (B)	8.911.735	9.472.742
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	411.975	(338.556)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
c) Altri proventi finanziari da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono part.	27.963	86.057
d) altri proventi diversi dai precedenti	-	-
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	504	188
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	-	-
- verso altri	14.046	26.346

17-bis) Utile e perdite su cambi	(2.333)	(1.872)
Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)	12.089	58.027
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)	424.064	(280.529)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(118.422)	(13.923)
a) Imposte correnti		
b) Imposte relative a esercizi precedenti	-	-
c) Imposte anticipate	(6.570)	-
f) Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale	69.588	-
Totale imposte sul reddito	(55.404)	(13.923)
21) Utile/(Perdita) d'esercizio	368.660	(294.452)
Utile d'esercizio di Gruppo		

RENDICONTO FINANZIARIO

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	30/06/2026	30/06/2025
<i>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</i>		
Utile (perdita) dell'esercizio	368.660	(294.450)
Imposte sul reddito	55.404	13.923
Interessi passivi/(attivi)	(12.089)	(58.027)
(Plusvalenze) Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	411.975	(338.555)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	206.613	144.473
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	40.025	25.632
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	246.639	170.105
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	658.614	(168.449)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.422.315)	239.893
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.015.241	199.688
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(398)	(197.764)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	68.034	(25.447)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	3.628.830	2.558.469
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.289.391	2.774.839
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	3.948.005	2.606.389
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	14.040	(8.862)
(Imposte sul reddito pagate)	(21.157)	
(Utilizzo dei fondi)		
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(7.117)	(8.862)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.940.888	2.597.527
<i>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</i>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(32.445)	(1.559)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(655.875)	(129.157)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Attività finanziarie non immobilizzate		
Disinvestimenti		
(Investimenti)	(1.067.245)	577.974
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(1.755.565)	447.257

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Incremento/(Decremento) debiti verso banche	(61.016)	(117.331)
---	----------	-----------

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento

(Dividendi e acconti su dividendi pagati)

Acquisizione di società controllate al netto delle disponibilità liquide	-	
--	---	--

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(61.016)	(117.331)
--	-----------------	------------------

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	2.124.307	2.927.453
--	------------------	------------------

Disponibilità liquide a inizio esercizio

Depositi bancari e postali	1.559.889	720.867
----------------------------	-----------	---------

Danaro e valori in cassa	84.905	83.372
--------------------------	--------	--------

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.644.795	804.239
--	------------------	----------------

Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento

Disponibilità liquide a fine esercizio Depositi bancari e postali	3.687.989	3.651.909
---	-----------	-----------

Danaro e valori in cassa	81.113	79.783
--------------------------	--------	--------

Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.769.102	3.731.692
--	------------------	------------------

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSOLIDATO

AL 30 GIUGNO 2026

Premessa

La Situazione Consolidata al 30 giugno 2026 del Gruppo CleanBnB (in seguito il “**Gruppo**”) costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla presente nota integrativa e dal rendiconto finanziario è stata redatta in conformità alle disposizioni dell’art. 29 del D.Lgs. 127/91, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (i “principi contabili OIC”), in particolare dall’OIC n. 30. La presente Situazione Consolidato è stata redatta su base volontaria, considerato che il Gruppo, non avendo superato i limiti dimensionali previsti dall’art.27, comma 1, del D. Lgs. N 127/1991, non è obbligato alla redazione del bilancio consolidato.

Considerazioni sul presupposto della continuità aziendale

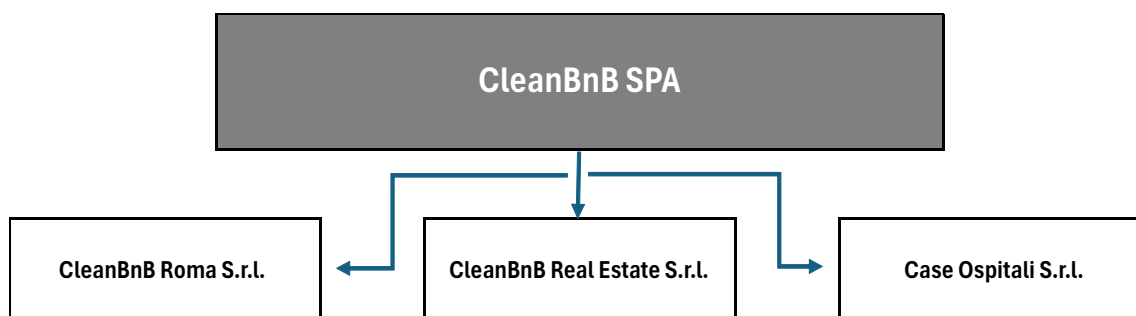
La Situazione Contabile riferita al 30 giugno 2026, che evidenzia un risultato d’esercizio positivo pari a Euro 368.660 ed un patrimonio netto consolidato di Euro 2.750.727, è stata predisposta nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori evidenziano come i risultati semestrali confermino la tendenza di crescita del valore della produzione rispetto agli esercizi precedenti, dovuta essenzialmente al crescente numero di soggiorni gestiti dalla Società, rispetto al primo semestre 2025. La disamina delle voci che compongono la relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2026 che trovano raffronto rispettivamente con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 e alla semestrale del 2025. Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del primo semestre 2026 CleanBnB ha registrato un’ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha raggiunto **le 3.154 unità distribuite in oltre 100 località** italiane, in massima parte con la formula del “pacchetto FULL” di gestione completa ed esclusiva. Il **totale dei soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso dei primi sei mesi dell’anno **è stato pari a 61.527**, con un **decremento del 2% rispetto alla prima metà dell’anno 2025** nell’ottica di un contenimento dello stress operativo e dell’incremento del valore del singolo soggiorno, che . Il maggior valore dei soggiorni gestiti si è riflesso nel **volume di gross booking**, ovvero gli incassi dagli ospiti per i soggiorni gestiti, che **hanno raggiunto quota 23.83 milioni di Euro** (circa **3% in più** rispetto al primo semestre 2025).

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.

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

Area di consolidamento

Di seguito viene presentato lo schema identificativo della struttura del Gruppo CLEANBNB al 30 giugno 2026, data di riferimento del presente bilancio:



La Situazione Consolidata del Gruppo comprende le situazioni economiche e patrimoniali alla data di riferimento del 30 giugno 2026 della CleanBnB S.p.A. (di seguito anche la “**Capogruppo**”) e quelli delle società nelle quali la Capogruppo detiene direttamente o indirettamente la quota di controllo ed esercita di fatto e di diritto il controllo.

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

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

L’elenco di queste Società viene dato di seguito:

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

Variazione dell’area di consolidamento

Non sono intervenute variazioni dell’area di consolidamento rispetto a quella descritta all’interno del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2025 all’interno del quale si è descritta la modifica dell’area di consolidamento in conseguenza dell’acquisizione della totalità del capitale sociale della società Case Ospitali S.r.l.

Criteri di consolidamento

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

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

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

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

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

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

Criteri di redazione

I criteri utilizzati nella redazione e nella valutazione della Situazione Consolidata chiusa al 30 giugno 2026 tengono conto delle indicazioni introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati quindi modificati e aggiornati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

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

Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione della Situazione Consolidata del semestre chiuso al 30 giugno 2026 sono quelli utilizzati nel bilancio d'esercizio dell'impresa controllante che redige il bilancio consolidato.

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

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

Di seguito si elencano i principali criteri di valutazione utilizzati nella formazione della Situazione Consolidata del semestre chiuso al 30 giugno 2026.

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

Le altre immobilizzazioni immateriali sono sono ammortizzate in un periodo di 3 anni dalla loro iscrizione.

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:

Impianti e macchinario	20,00%
attrezzature elettroniche	20,00%
Altri beni	15,00% 20,00%

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

Immobilizzazioni finanziarie

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

Crediti

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

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

Titoli non immobilizzati

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

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

Disponibilità liquide

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Debiti

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

Ratei e risconti

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

Riconoscimento dei costi e dei ricavi

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

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

I costi sono contabilizzati in base al principio di competenza, indipendentemente dalla data di incasso e

pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

Imposte sul reddito

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

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

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

Cambiamento di stime contabili (OIC 29)

Negli esercizi precedenti, la Società ha prudentemente imputato i costi di avvio delle nuove unità immobiliari direttamente a conto economico nell'esercizio di sostenimento, data la limitata base storica disponibile per stabilire con attendibilità la relativa vita utile. Nel corso del primo semestre 2026, in seguito alla maturazione delle attività e all'acquisizione di una robusta serie di dati consuntivi che hanno consentito alla Direzione di superare le limitazioni sulla storicizzazione dei dati, si è pervenuti ad una stima attendibile della vita utile economica pari a 3 esercizi e del profilo temporale dei ricavi ad essi associati. Tale evoluzione configura un cambiamento di stima contabile ai sensi dell'OIC 29. Il trattamento contabile è stato pertanto applicato con decorrenza prospettica a partire dal 1° gennaio 2026, senza alcuna rettifica retroattiva dei dati comparativi dell'esercizio precedente.

Per una maggior comparazione dei dati, si rimanda a quanto nei paragrafi iniziali della Relazione sulla gestione.

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	1.055.713	1.729.870	2.100	92.756	84.743	2.965.181
F.do ammortamento	1.037.657	1.212.026	771	18.551	22.511	2.291.517
Valore di inizio esercizio	18.056	517.844	1.329	74.205	62.231	673.664
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi/decrementi per acquisizioni		-	-	-	660.231	660.231
Ammortamento dell'esercizio	12.985	83.334	58	9.276	57.767	163.419
Totale variazioni	12.985	83.334	58	9.276	717.998	823.650
Valore di fine esercizio						-
Costo	1.055.713	1.729.870	2.100	92.756	738.772	3.619.211
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.050.642	1.295.359	829	27.827	80.279	2.454.936
Valore di bilancio	5.071	434.510	1.271	64.929	658.494	1.164.275

Il saldo relativo alla voce **costi di impianto e ampliamento** comprende l'ammontare dei costi sostenuti dal Gruppo in relazione a spese di modifica statutarie e altri oneri correlati.

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

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

La voce **concessioni, licenze, marchi e diritti simili**, pari ad Euro 1.271, è relativa agli oneri sostenuti nel corso degli anni e include costi per il deposito del marchio CleanBnB.

La voce **avviamento**, pari ad Euro 64.929, è riconducibile a quanto emerso in sede di predisposizione del bilancio 2025 per effetto dell'acquisizione della società Case Ospitali da parte della controllante e della

conseguente rilevazione della differenza da consolidamento.

L'importo residuo pari a Euro 1.845 e che confluisce nella voce **"Immobilizzazioni in corso e acconti"** comprende l'acconto corrisposto per lavori in corso di realizzazione, il cui completamento è previsto nel corso del secondo semestre 2026.

La voce delle **altre immobilizzazioni immateriali**, pari ad Euro 658.494, accoglie il costo relativo all'acquisto di un portafoglio di contratti di gestione di immobili acquisito da un terzo operatore di settore e, come illustrato nella Relazione sulla gestione e nei precedenti paragrafi della presente Nota Integrativa, la Società ha iscritto nella voce **"Altre Immobilizzazioni Immateriali"** gli incrementi riferiti ai nuovi appartamenti acquisiti ed avviati nel primo semestre, pari a Euro 654 migliaia. Tali incrementi, si compongono dei costi sostenuti in fase di avviso delle nuove unità immobiliari gestite, che includono costi diretti del personale coinvolto, il set-up operativo, organizzativo e amministrativo, gli interventi di pulizia straordinari, le consulenze dirette nonché i costi relativi alle campagne di individuazione dei nuovi appartamenti. Tali immobilizzazioni saranno ammortizzate per un periodo pari a tre esercizi.

Immobilizzazioni materiali

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

(Euro)	31.12.2025	Incrementi	Decrementi	30.06.2026
Attrezzature industriali e commerciali	301.162	30.137	(39.388)	291.910
Altre immobilizzazioni materiali	23.632	2.308	(3.806)	22.134
Totali	324.793	32.445	(43.194)	314.044

(Euro)	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Costo	381.955	54.702	436.657
F.do ammortamento	80.793	31.071	111.863
Valore di inizio esercizio	301.162	23.632	324.793
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi/decrementi per acquisizioni	30.137	2.308	32.445
Ammortamento dell'esercizio	39.388	3.806	43.194
Totale variazioni	(9.252)	(1.498)	(10.749)
Valore di fine esercizio			
Costo	412.091	57.010	469.102
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	120.181	34.876	155.058
Valore di bilancio	291.910	22.134	314.044

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

sistemi di sicurezza.

Immobilizzazioni finanziarie

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

ATTIVO CIRCOLANTE

Crediti

Nella Situazione consolidata al 30 giugno 2026 non sono presenti crediti con scadenza superiore ai cinque anni.

Crediti verso clienti

Al 30 giugno 2026, la voce crediti verso clienti ammonta ad Euro 3.454.300 (pari a Euro 2.031.985 al 31 dicembre 2025) e risulta essere composta principalmente da crediti verso clienti e da fatture da emettere (per Euro 1.449.296) in relazione alle attività di gestione degli immobili svolte nel mese di giugno e a titolo di addebiti delle commissioni spettanti ai portali di prenotazione ed anticipati dalla Capogruppo per conto dei proprietari degli immobili.

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

Crediti tributari

(Euro)	31.12.2025	Variazioni nell'esercizio	30.06.2026
IRES	7.860	3.052	10.912
IRAP	8.444	1.290	9.734
IVA	400.831	(39.757)	361.074
Ritenute subite	1.344	-	1.344
Altri crediti	772.416	(770.314)	2.103
Totale	1.190.895	(805.728)	385.167

I crediti tributari, pari ad Euro 385.167, registrano una variazione di Euro 805.725 principalmente dovuta alla compensazione dei crediti fiscali per interventi di ristrutturazione.

Crediti per imposte anticipate

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

Crediti verso altri

I crediti verso altri pari ad Euro 356.530 (pari a Euro 389.232 al 31 dicembre 2025) risultano essere principalmente composti da:

- Euro 54.082 per depositi cauzionali principalmente riferiti ai contratti di locazione dei locali in cui il Gruppo svolge le proprie attività;

- Euro 235.183 relativi ad anticipi corrisposti con riferimento a prestazioni ricevute nei primi mesi del secondo semestre del 2026;
- Euro 67.265 relativi a crediti diversi.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

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

(Euro)	31.12.2025	Variazioni dell'esercizio	30.06.2026
Altri titoli non immobilizzati	2.378.232	1.067.245	3.445.478
Totale	2.378.232	1.067.245	3.445.478

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

Disponibilità liquide

(Euro)	31.12.2025	Variazioni dell'esercizio	30.06.2026
Depositi bancari e postali	1.559.889	2.128.099	3.687.989
Denaro e valori in cassa	84.905	(3.792)	81.113
Totale disponibilità liquide	1.644.795	2.124.307	3.769.102

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

Ratei e risconti attivi

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

(Euro)	31.12.2025	Variazioni nell'esercizio	30.06.2026
Risconti attivi	199.452	399	199.851
Ratei attivi	9.520	(1.951)	7.568
Ratei e Risconti	208.972	(1.552)	207.419

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 software.

I **ratei attivi** sono principalmente riferiti alla quota di interessi maturata da parte di CleanBnB S.p.A. sui titoli non immobilizzati e non ancora incassata alla data del 30 giugno 2026.

PASSIVO

PATRIMONIO NETTO

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

(Euro)	31.12.2025	Destinazione risult. eser. prec.	Altre variazioni	Risultato del periodo	30.06.2026
Capitale	86.239	-	-	-	86.239
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.650.827	-	-		3.650.827
Riserva legale	17.248	4.588	-	-	21.836
Altre riserve	-	-	-	-	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(1.497.434)	120.599	-	-	(1.376.835)
Utili (perdite) del periodo	125.187	-125.187	-	368.660	368.660
Totale patrimonio netto consolidato	2.382.067	-	-	368.660	2.750.727

Si segnala che l'Assemblea della Capogruppo, CleanBnB S.p.A., riunitasi in sede ordinaria in data 7 maggio, ha deliberato di approvare il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 e di destinare il risultato di esercizio, pari ad Euro 125.187, imputando una somma pari ad Euro 4.588 a riserva legale e rinviando a nuovo il restante utile d'esercizio.

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

(Euro)	PN 06.2026	Ris. d'esercizio 06.2026	PN 2025	Ris. d'esercizio 2025
PN e risultato d'esercizio di CLEANBNB S.P.A.	2.495.999	136.387	2.389.612	83.838
Eliminazione delle partecipazioni controllate	(15.000)		(15.000)	-
Altri movimenti (riserve di arrotondamento)	-		-	-
Patrimoni netti e risultati pro-quota società consolidate	269.728	232.273	7.455	41.350
Patrimonio netto e risultato d'esercizio del gruppo	2.750.727	368.660	2.382.067	125.187

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il debito accantonato rappresenta l'effettivo debito delle società del Gruppo al 30 giugno 2026 verso i dipendenti al netto degli anticipi corrisposti e degli importi liquidati nel corso dell'esercizio. Nell'anno, la sua dinamica è stata la seguente:

(Euro)	Movimentazione
Saldo al 31.12.2025	239.236
Accantonamento dell'esercizio	40.025
Utilizzi dell'esercizio	(17.796)
Totale trattamento di fine rapporto 30.06.2026	261.465

DEBITI

Nella Situazione Consolidata al 30 giugno 2026, non vi sono debiti di durata superiore ai 5 anni né debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

(Euro)	31.12.2025	variazioni dell'esercizio	30.06.2026
Debiti verso le banche:	61.016	(61.016)	
<i>Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	61.016	(61.016)	-
<i>Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	-	-	-
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
Acconti	125.680	365.188	490.868
Debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	2.443.566	1.015.241	3.458.807
Debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	1.147.276	513.051	1.660.327
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	90.427	(24.874)	65.553
Altri debiti	2.348.055	1.982.093	4.330.148
Totale debiti	6.216.018	3.789.686	10.005.704

Debiti verso le banche

La Società Capogruppo, nel corso 2021, ha negoziato e poi sottoscritto una linea di finanziamento da Euro 1.000.000 con Banca Progetto, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Società. La società ha regolarmente rispettato il piano di ammortamento e ha estinto il finanziamento nel corso del primo semestre 2026. Si segnala infine che la società CleanBnB S.p.A. dispone di una linea di credito destinata a soddisfare le esigenze di cassa del Gruppo, che alla fine del primo semestre del 2026, 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 3.458.807 (Euro 2.443.566 al 31 dicembre 2025), è comprensivo delle fatture da ricevere pari ad Euro 587.417. Tali debiti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

Debiti Tributari

I debiti tributari sono pari ad Euro 1.660.327 (Euro 1.147.276 al 31 dicembre 2025) 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 65.553 (Euro 90.427 al 31 dicembre 2025), si riferisce principalmente al debito verso istituti previdenziali a titolo di costi del personale di giugno 2026.

Altri debiti

Gli altri debiti, pari complessivamente ad Euro 4.330.148 (Euro 2.348.055 al 31 dicembre 2025), risultano essere composti principalmente dalle seguenti voci:

- *Debiti verso dipendenti*: La voce, pari ad Euro 246.633 include i debiti verso dipendenti a titolo di retribuzioni con competenza giugno 2026 e corrisposte nel mese di luglio 2026, nonché debiti per mensilità differite;

- *Debiti per imposta di soggiorno*: La voce, pari ad Euro 640.110, è relativa ai debiti verso enti terzi per l'imposta di soggiorno rilevata nel corso del secondo trimestre del 2026 e versata agli enti destinatari nei primi mesi del secondo semestre secondo quanto disposto dalle scadenze regolamentari;
- *Debiti verso proprietari*: L'ammontare residuo, pari ad Euro 2.784.363 rappresenta principalmente l'ammontare dei corrispettivi per i soggiorni incassati per conto dei proprietari, in forza del mandato conferito alla Capogruppo da parte degli stessi. Tali importi risultano essere stati corrisposti ai proprietari nei primi mesi del secondo semestre 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 659.042 corrisponde a debiti generati nell'ordinaria gestione delle società del Gruppo.

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

(Euro)	31.12.2025	variazioni dell'esercizio	30.06.2026
Risconti passivi	-	468	468
Ratei passivi	14.479	67.566	82.045
Ratei e risconti	14.479	68.033	82.512

I **ratei passivi**, pari ad Euro 82.512, sono principalmente riconducibili a imposte di bollo, all'attività di revisione contabile e per la restante parte, sono riconducibili ad altre spese di natura amministrativa.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

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

VALORE DELLA PRODUZIONE

(Euro)	30.06.2025	30.06.2026	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.765.923	8.696.217	(69.706)
Altri ricavi e proventi	368.263	627.493	259.230
Totale Valore della produzione	9.134.186	9.323.710	189.524

La voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, pari ad Euro 8.696.217, si riferisce principalmente ai ricavi realizzati dal Gruppo per lo svolgimento delle attività di gestione dei soggiorni e degli appartamenti.

Tale voce include le seguenti componenti:

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

La voce altri ricavi, pari ad Euro 627.493, si riferisce principalmente ai costi sostenuti dal Gruppo nella gestione degli immobili, i quali vengono riaddebitate al proprietario. Il modello di business della Capogruppo prevede l'incasso anticipato dei canoni di affitto dai guest, in seguito quest'ultima corrisponde all'host i canoni al netto della *service fee*.

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

COSTI DELLA PRODUZIONE

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

I costi per acquisto merci sono qui dettagliatamente esposti:

(Euro)	30.06.2025	30.06.2026	Variazione
Materiali, igiene e pulizia	2.600	5.616	3.016
Materiali consumo d'ufficio	7.727	12.041	4.314
Spese varie appartamenti	102.023	99.054	(2.969)
Totale costi per materie prime	112.350	116.711	4.361

Costi per servizi

I costi per servizi sono di seguito dettagliatamente esposti:

(Euro)	30.06.2025	30.06.2026	Variazione
Comm. portali di prenotazione e collettori di pagamenti	145.290	158.325	13.035
Servizi di pulizia, lavanderia e manutenzione	4.257.176	3.594.044	(663.132)
Collaborazioni e consulenze	3.336.991	3.324.169	(12.822)
Altri costi	367.681	407.005	39.324
Totale Costi per servizi	8.107.138	7.483.544	- 623.594

Il significativo decremento dei costi per servizi è principalmente riconducibile per Euro 597 migliaia alla capitalizzazione degli oneri distintamente identificati e sostenuti nella fase di avvio delle nuove unità

immobiliari. Tali oneri comprendono le attività di set-up operativo, organizzativo e amministrativo, gli interventi di pulizia straordinaria, le consulenze direttamente connesse all'avvio delle unità, nonché le attività finalizzate all'individuazione di nuovi appartamenti.

Costi per il godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi, pari ad Euro 133.738, comprendono i canoni di locazione dello stabile presso cui la Società ha la propria sede legale e operativa e il canone pagato delle licenze software utilizzate.

(Euro)	30.06.2025	30.06.2026	Variazione
Affitti e locazioni immobili	104.678	117.847	13.169
Noleggio altri beni	2.474	-	(2.474)
Costi period. Software	12.539	15.891	3.352
Totale Costi per godimento beni di terzi	119.691	133.738	14.047

Costi per il personale

I costi per il personale sono di seguito esposti:

(Euro)	30.06.2025	30.06.2026	Variazione
a) salari e stipendi	556.754	557.355	601
b) oneri sociali	129.293	142.515	13.222
c) trattamento di fine rapporto	42.004	40.025	(1.979)
e) altri costi	5.597	4.446	(1.151)
Totale costi per il personale	733.648	744.341	10.693

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 evidenzia, inoltre, che, in coerenza con le valutazioni effettuate e con la conseguente revisione delle stime contabili, sono stati capitalizzati costi del personale per complessivi Euro 57 migliaia, direttamente attribuibili alle attività svolte nella fase di avvio delle nuove unità immobiliari.

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

	30.06.2025	30.06.2026	Variazione
Dirigenti	1	1	-
Quadro	2	2	-
Impiegati	38	36	(2)
Totale personale	41	39	(2)

Ammortamenti

(Euro)	30.06.2025	30.06.2026	Variazione
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	119.246	163.419	44.173
Ammortamento immobilizzazioni materiali	25.228	43.194	17.966
Totale ammortamenti	144.473	206.613	62.139

Il significativo incremento degli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali è principalmente riconducibile ai costi capitalizzati direttamente attribuibili alla fase di avvio delle nuove unità immobiliari. I relativi ammortamenti pari a 55 migliaia, calcolati sulla base di una vita utile stimata pari a tre anni, hanno conseguentemente determinato un incremento della voce rispetto al periodo precedente.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione, pari ad Euro 226.787, 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 pari ad Euro 28.467 sono principalmente riconducibili agli interessi attivi maturati sui titoli e sui conti della Capogruppo per Euro 27.963.

Interessi ed altri oneri finanziari

Nella voce oneri finanziari sono compresi Euro 14.046 includono una quota di competenze bancarie e le perdite realizzate in operazioni di smobilizzo dei titoli in portafoglio.

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

La voce 20) di conto economico consolidato è pari ad Euro 55.404.

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

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

ALTRE INFORMAZIONI

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

(Euro)	Amministratori	Sindaci
Compensi	36.000	42.000

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

(Euro)	Valore
Revisione legale dei conti annuale	41.300

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

L'estate del 2026 ha confermato il trend positivo già emerso nel primo semestre dell'anno, con **una ulteriore crescita dei flussi turistici e, in particolare, della componente internazionale**, che continua a rappresentare uno dei principali fattori di sostegno della domanda ricettiva italiana. Secondo i dati dell'Ufficio Statistica del Ministero del Turismo, nel trimestre giugno-agosto sono state registrate **oltre 276 milioni di presenze e 72,4 milioni di arrivi**, entrambi in crescita del 2% rispetto allo stesso periodo del 2025. Le presenze dei turisti stranieri sono aumentate del **2,3%**, a fronte del +1,6% della componente domestica. Particolarmente positivo l'andamento di agosto, con una crescita complessiva delle presenze del **4,2%**, sostenuta sia dalla domanda italiana (+2,7%) sia, soprattutto, da quella estera (+4,4%). Anche settembre ha confermato il buon andamento della stagione, con un tasso di saturazione dell'offerta disponibile sulle principali piattaforme online pari al **56,2%**, in crescita rispetto allo stesso mese del 2025.

I dati del Ministero evidenziano inoltre **una domanda sempre più distribuita tra destinazioni e territori differenti**, con una crescita significativa anche al di fuori delle tradizionali località turistiche. Nei piccoli comuni, a luglio, gli arrivi sono aumentati del 6,6% e le presenze del 4,2%, confermando l'interesse crescente verso borghi, destinazioni montane e territori minori. A livello complessivo, la stagione estiva ha registrato un **tasso medio di saturazione OTA del 61,8%**, in aumento di 13,8 punti percentuali rispetto all'estate precedente e superiore a quello registrato in Spagna (54,7%) e Francia (45,6%). Tale andamento conferma la capacità del mercato turistico italiano di intercettare una domanda crescente e sempre più orientata alla prenotazione attraverso i canali digitali.

L'andamento del periodo estivo risulta coerente con le dinamiche già osservate nel primo semestre anche per il comparto extra-alberghiero. Nel solo mese di luglio, le presenze sono cresciute del **6,7%** rispetto allo stesso mese del 2025, a fronte del +2,5% registrato dal comparto alberghiero. In un mercato caratterizzato da elevati livelli di domanda e da una crescente competizione tra strutture, assumono quindi sempre maggiore rilevanza la capacità di distribuzione sui principali canali online, la gestione dinamica delle tariffe e la flessibilità delle condizioni di prenotazione.

Il periodo estivo ha quindi **confermato la crescita del settore e la crescente rilevanza delle forme di ospitalità gestite professionalmente**, in grado di rispondere con maggiore tempestività alle variazioni della domanda, di ottimizzare le tariffe e di massimizzare i livelli di occupazione degli immobili. In questo contesto si inseriscono i servizi di gestione offerti da CleanBnB, orientati a garantire standard operativi elevati e una gestione integrata della commercializzazione e dell'accoglienza.

In questo contesto, CleanBnB ha proseguito anche nei mesi estivi la politica di incremento del valore dei soggiorni con un contestuale contenimento dello stress operativo; in particolare ha registrato il consueto aumento di presenze nei mesi estivi in tutte le località gestite, con **oltre 26.440 soggiorni a luglio e agosto** (-8% rispetto ai **28.643** dello stesso periodo del 2025) e un volume di gross booking pari a Euro **12.65** milioni (+1.5% rispetto ai 12.46 milioni dello stesso periodo del 2025). Per quando il portafoglio gestito, la Società si è attestata **oltre le 3.000 unità gestite in oltre 100 località sul territorio italiano** e ha concentrato gli sforzi sul miglioramento della redditività degli immobili. In quest'ottica è proseguita l'opera di ricambio e miglioramento del portafoglio, con l'uscita delle soluzioni meno interessanti e più datate e l'acquisizione di

strutture di maggiore pregio in località connotate storicamente da un livello maggiore di *gross booking* e meno soggette ad effetti di stagionalità.

Evoluzione prevedibile della gestione

Secondo i dati del **Ministero del Turismo**, la stagione estiva 2026 conferma come i flussi turistici siano sempre meno concentrati nel solo mese di agosto e come si stia progressivamente rafforzando la **tendenza alla destagionalizzazione della domanda**. Il buon andamento registrato anche nel mese di settembre rappresenta un segnale significativo in questa direzione: il tasso di saturazione dell'offerta disponibile sulle principali piattaforme OTA si è attestato al **56,2%**, mantenendosi su livelli elevati anche al termine del tradizionale periodo di alta stagione. Nel complesso del trimestre estivo il tasso medio di saturazione OTA in Italia ha raggiunto il **61,8%**, in crescita di 13,8 punti percentuali rispetto allo stesso periodo del 2025 e superiore ai livelli rilevati in Spagna e Francia. La componente internazionale continua, inoltre, a svolgere un ruolo centrale, con presenze straniere in crescita del **2,3%** nel periodo giugno-agosto rispetto all'anno precedente.

Tali dinamiche consentono di prevedere per i prossimi mesi **il permanere di condizioni complessivamente favorevoli per il settore del turismo in appartamento**, pur in un contesto caratterizzato da crescente competizione e da una domanda sempre più attenta alla qualità, alla flessibilità e all'affidabilità del servizio. La Società prevede pertanto di proseguire le azioni volte al **miglioramento dell'efficienza gestionale e all'ottimizzazione delle performance del portafoglio**, attraverso interventi di revenue management, gestione dinamica delle disponibilità e selezione delle unità gestite, con l'obiettivo di mantenere adeguati livelli di occupazione e massimizzare la redditività degli immobili.

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

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

Milano, 30 settembre 2026
Il presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Francesco Zorgno

CLEANBNB SPA
Via G. Fr. 20
20146 Milano
P.iva 09365370965