



CleanBnB SpA  
Via Giuseppe Frua, 20  
20146 Milano

## Comunicato stampa

### Il Consiglio di Amministrazione di CleanBnB S.p.A. approva la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2019

- Ricavi netti totali € 1.314 migliaia
- EBITDA negativo € 266 migliaia
- Risultato al netto delle imposte di competenza negativo € 294 migliaia
- Disponibilità liquide € 510 migliaia
- Risultati in linea con le previsioni del piano industriale

*Milano, 30 settembre 2019* – Il Consiglio di Amministrazione di **CleanBnB S.p.A.** (“**CleanBnB**” o “**Società**”), PMI innovativa con azioni negoziate su AIM Italia, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., che offre **servizi completi di property management per il mercato degli affitti a breve termine**, riunitosi in data odierna, ha approvato la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2019, redatta nel rispetto dei principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (“**OIC**”) e non soggetta a revisione legale.

#### Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2019

##### *Commento ai principali dati economici*

Il periodo in rassegna è caratterizzato dall’espansione delle attività, che si riflette nell’incremento dei ricavi (ovvero delle commissioni fatturate ai clienti) le quali nel primo semestre 2019 sono stati pari a 1.314.564 Euro (cifra che si avvicina al totale dei ricavi relativi all’intero esercizio 2018). L’ammontare complessivo dei *gross bookings*, ovvero degli incassi transati da CleanBnB per conto dei propri clienti, è stato pari a Euro 3.465.679 nel semestre.

Per quanto riguarda i dati gestionali, CleanBnB ha incrementato la propria quota di mercato rispetto allo stesso periodo dell’anno precedente, sia in termini di soggiorni gestiti, sia in termini di dimensioni del patrimonio immobiliare gestito. Il numero di soggiorni gestiti è stato pari a 10.722, con un incremento del 157% rispetto al primo semestre del 2018 e una *performance*

superiore rispetto alle previsioni del piano industriale. Inoltre, la Società al 30/06/2019 risultava operativa in 40 diverse località sul territorio italiano, con un portafoglio gestito pari a circa 600 unità immobiliari, delle quali 535 già attive, con una *performance* superiore rispetto al piano industriale. La contribuzione degli immobili attivati nel primo semestre 2019 sarà visibile perlopiù a partire dal secondo semestre.

Tale risultato è stato raggiunto attraverso una costante attività di penetrazione del mercato indirizzata, da un lato, al consolidamento del portafoglio gestito, dall'altro, all'espansione geografica delle attività mediante l'avvio delle operazioni in nuove città.

Il risultato negativo del semestre, pari ad Euro 294.197, ha risentito sia dell'impiego, nell'attività di sviluppo e consolidamento, di una parte considerevole di risorse aziendali e di alcune componenti di carattere non ricorrente, tipicamente connesse alle fasi di avvio delle operazioni in nuove città, sia del rapido incremento delle dimensioni del portafoglio gestito, in relazione al quale è atteso un riflesso economico positivo nel secondo semestre 2019 nonché negli esercizi futuri. Un significativo impiego di risorse è inoltre legato alle attività connesse al processo di quotazione in Borsa di CleanBnB, avviate a inizio 2019 e concluse con l'ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie ("**Azioni**") e dei Warrant CleanBnB 2019-2022 ("**Warrant**") su AIM Italia.

Notevole è stato inoltre l'impegno di CleanBnB nello sviluppo organizzativo su base funzionale. La linea di *middle management*, strutturata nel corso del 2018, ha progressivamente acquisito maggiore autonomia ed efficienza. È stata definita la struttura del sistema del controllo di gestione, a cui ha fatto seguito la formazione del personale addetto e l'implementazione del sistema di analisi e reportistica. Anche per effetto della trasformazione di CleanBnB da Società a responsabilità limitata a Società per Azioni, avvenuta ad aprile 2019, quest'ultima si è dotata di un Consiglio di Amministrazione e di un Collegio Sindacale, definendo le relative deleghe e attribuzioni.

### ***Evoluzione prevedibile della gestione***

Successivamente alla chiusura del primo semestre 2019, CleanBnB ha concluso con successo il processo di quotazione delle Azioni e dei Warrant su AIM Italia di Borsa Italiana. In data 22 luglio 2019, Borsa Italiana S.p.A. ha emesso l'Avviso relativo all'ammissione alle negoziazioni delle Azioni e dei Warrant su AIM Italia e, a partire dalla mattina del 24 luglio 2019, è possibile acquistare azioni di CleanBnB attraverso tutti gli intermediari finanziari che operano su AIM Italia di Borsa Italiana.

Il prezzo di offerta delle azioni è stato fissato in Euro 2,00 per azione, che corrisponde a una capitalizzazione della Società al momento dell'ammissione pari a circa Euro 14 milioni. La richiesta delle azioni è stata superiore al 50 % rispetto al quantitativo assegnato. L'ammissione è avvenuta a seguito del collocamento rivolto a investitori qualificati, italiani e esteri, e investitori *retail* di complessive n. 1.959.566 azioni, per un controvalore di Euro 3,92 milioni. L'aumento di capitale è stato sottoscritto per circa due terzi da Investitori Istituzionali e Professionali mentre la restante parte è stata sottoscritta da Investitori *retail*.

Il capitale della Società *post* collocamento è composto da n. 6.959.566 azioni ordinarie. Il flottante complessivo della Società *post* quotazione pari al 26,42 % del capitale sociale e complessivamente pari al 63,71 % tenendo anche conto delle azioni detenute da azionisti che sono titolati di una partecipazione inferiore al 5 %. Il lotto minimo delle negoziazioni è stabilito pari a n. 800 azioni.

Si segnala come il *trend* di crescita della Società sia confermato, sia in termini di volume d'affari sia in termine di crescita del portafoglio. In questo processo, il successo dell'operazione di ammissione alle negoziazioni su Borsa Italiana delle Azioni e dei Warrant ha avuto un impatto importante in termini di comunicazione e di reputazione ed è stato positivo a fini dello sviluppo commerciale. crescita, differenziato sulle varie località.

Si noti infine, come sia sempre più importante il ruolo degli operatori professionali come CleanBnB, sia per la maggiore competitività nel settore della gestione degli affitti brevi, sia per la regolamentazione crescente, che è di difficile gestione per gli operatori non professionali. Il ruolo degli operatori professionali viene premiato dal mercato, e questo sta consentendo alla Società di mantenere le proprie commissioni ai livelli più elevati del settore, e di non derogare alle durate minime contrattuali che sono un fattore di stabilità delle attività operative della Società.

Alla luce delle considerazioni, si constata che l'andamento nel primo semestre 2019 risulta sostanzialmente allineato alle previsioni del piano industriale della Società, mentre alcuni parametri gestionali (per esempio, il numero di appartamenti gestiti già attivi) risultano migliori.

\*\*\*

### **Principali dati economici (in Euro)**

Il semestre concluso al 30 giugno 2019, con ricavi complessivi pari ad Euro 1.314.564, riporta un risultato netto negativo di Euro 294.197, dopo aver imputato ammortamenti per Euro 73.554 ed accantonamenti per imposte anticipate per Euro 57.398.

La disamina delle voci che compongono il bilancio fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2019; i primi trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, mentre i dati economici non sono oggetto di comparazione, poiché al 30 giugno 2018 la società non ha redatto la situazione consolidata semestrale. Pertanto, con riferimento ai dati economici, non sono esposti dati comparativi relativi al periodo precedente anche in considerazione della sproporzione tra i costi necessari per la redazione di detta situazione rispetto all'utilità informativa fornita.

---

## Stato Patrimoniale

ATTIVO	30-06-2019	31-12-2018
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	105.749	24.897
2) costi di sviluppo	628.950	364.580
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.012	1.156
6) immobilizzazioni in corso e acconti	196.645	30.600
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>933.356</b>	<b>421.233</b>
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinari	7.661	-
4) altri beni	1.666	9.397
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>9.327</b>	<b>9.397</b>
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate	1.500	375
2) crediti		
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.050	-
III - Immobilizzazioni finanziarie	2.050	375
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>945.233</b>	<b>431.005</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
II - Crediti		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	568.274	219.828
5-bis) crediti tributari	69.979	582
5-ter) Crediti per imposte anticipate	197.738	140.339
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	52.648	93.619
<b>Totale crediti</b>	<b>888.638</b>	<b>454.367</b>
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	486.451	431.451
3) danaro e valori in cassa	23.471	14.232
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>509.921</b>	<b>445.683</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>1.398.560</b>	<b>900.050</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>9.171</b>	<b>2.230</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>2.352.964</b>	<b>1.333.285</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	50.000	20.372
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	503.593	855.106

VI – Altre riserve	3	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	208.250	- 205.909
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	- 294.197	- 324.225
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>51.148</b>	<b>345.344</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>26.499</b>	<b>16.052</b>
<b>D) Debiti</b>		
6) Acconti	618	-
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	671.139	308.545
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	145.260	20.157
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	16.757	9.536
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.167.472	633.023
esigibili oltre l'esercizio successivo	228.218	-
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>2.229.464</b>	<b>971.170</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>45.863</b>	<b>719</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>2.352.964</b>	<b>1.333.285</b>

## Conto Economico

	30-06-2019
<b>A) Valore della produzione</b>	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.050.711
5) altri ricavi e proventi	263.853
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.314.564</b>
<b>B) Costi della produzione</b>	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.071
7) per servizi	1.188.836
8) per godimento di beni di terzi	20.656
9) per il personale:	
a) salari e stipendi	190.217
b) oneri sociali	54.281
c) trattamento di fine rapporto	13.500
Totale costi per il personale	257.998
10) ammortamenti e svalutazioni:	
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	72.304
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.205
Totale ammortamenti e svalutazioni	73.554
14) oneri diversi di gestione	68.329

Totale costi della produzione	1.654.272
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	- 339.879
C) Proventi e oneri finanziari:	
15) proventi da partecipazioni	
d) altri proventi diversi dai precedenti	7
17) interessi e altri oneri finanziari	47
17-bis) utili e perdite su cambi	282
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	242
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>- 339.637</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	
imposte correnti	11.957
imposte differite e anticipate	- 57.398
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>- 45.441</b>
21) Utile (perdita) dell'esercizio	- 294.197

\*\*\*

### Informazioni su CleanBnB

Il 24 Luglio 2019 CleanBnB ha avviato le negoziazioni su AIM Italia [CBB.MI]. La società vanta una presenza diretta in quaranta località sul territorio italiano e gestisce immobili in locazione di breve periodo per conto di centinaia di proprietari che si affidano con fiducia al marchio CleanBnB. La società nasce come progetto sviluppato all'interno di Seed, incubatore di startup ad alto valore innovativo. Costituita come startup innovativa a Milano a inizio nel 2016, nel giugno dello stesso anno, grazie al successo di una delle prime campagne di equity crowdfunding in Italia inizia l'espansione dei servizi su tutte le principali città in Italia. Nel corso del 2017, dopo l'ingresso in società degli angels di Btw24 e di Boost Heroes, CleanBnB affronta un periodo di fortissima crescita, qualificandosi nel giro di pochi mesi come il più diffuso operatore nazionale del settore degli affitti brevi. Nel marzo 2018 CleanBnB ha chiuso con successo la seconda campagna di equity crowdfunding, una delle migliori di sempre in Italia, a cui ha fatto seguito la quotazione su AIM Italia a luglio 2019.

*CleanBnB non è competitor di Airbnb o di Booking, ma utilizza queste e altre piattaforme per valorizzare gli immobili gestiti in affitto breve e ottimizzarne gli incassi.*

### CleanBnB S.p.A.

P.IVA 09365370965

Via Giuseppe Frua 20,

20146 Milano

**Infoline +39 342 865 8065 • [equity@cleanbnb.net](mailto:equity@cleanbnb.net) • [www.cleanbnb.net](http://www.cleanbnb.net)**

### Nominated Adviser (Nomad)

EnVent Capital Markets Ltd

Londra, in Berkeley Square, 42, W1J54W,

[Mail compliance@enventcapitalmarkets.co.uk](mailto:Mail.compliance@enventcapitalmarkets.co.uk)

Tel. +39 06 896841

### Specialist

Banca Finnat Euramerica SpA

Piazza del Gesù n. 49 – Palazzo Altieri - 00186 – ROMA

Tel. +39 06 699331