



CleanBnB SpA  
Piazza Velasca 7/9  
20122 Milano

## Comunicato stampa

### Il Consiglio di Amministrazione di CleanBnB S.p.A. approva il progetto di Bilancio d'esercizio e il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019

- Ricavi consolidati € 3.272 migliaia (+142% rispetto all'esercizio 2018)
- EBITDA negativo € 1.277 migliaia
- Patrimonio netto € 2.742 migliaia
- Posizione finanziaria netta negativa € 3.009 migliaia
- Risultati migliorativi rispetto alle previsioni del piano industriale (ricavi +19%)
- Oltre 1.000 appartamenti gestiti in tutta Italia al 31.03.2020
- Dati gestionali relativi al 31 marzo 2020: 4.072 soggiorni gestiti nel primo trimestre 2020

*Milano, 10 aprile 2020* – Il Consiglio di Amministrazione di CleanBnB S.p.A. ("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 il progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019, del gruppo facente capo alla Società ("Gruppo" o "CleanBnB"), redatto nel rispetto dei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") e soggetto a revisione legale da parte di Deloitte & Touche.

Francesco Zorgno, Presidente di CleanBnB SpA, commenta: *"I risultati di bilancio 2019 testimoniano il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale, anche grazie all'intensa attività di sviluppo commerciale e organizzativo che è seguita alla quotazione su AIM Italia nel 2019. La crescita di CleanBnB è stata particolarmente significativa, con un aumento dei ricavi del 142% rispetto al 2018 (migliorativi del +19% rispetto al piano industriale), a conferma della bontà del nostro modello di business e della capacità di intercettare flussi crescenti di viaggiatori in tutte le stagioni e non solo a fini turistici. A questo risultato hanno contribuito in modo determinante lo sviluppo del portafoglio gestito, che oggi supera le 1.000 unità, e la diffusione capillare sul territorio italiano con 50 diverse località coperte dal nostro servizio. Le contingenze legate all'emergenza CoVid-19 porteranno verosimilmente a una revisione degli obiettivi per l'anno 2020,*

*che si è comunque aperto confermando il trend di crescita della società. CleanBnB, tra i promotori dell'iniziativa #StateACasaNostra, **supporta attivamente il personale sanitario** impegnato nell'emergenza e in cerca di alloggio su tutto il territorio nazionale".*

## **Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019**

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

Per quanto riguarda l'andamento economico del Gruppo, l'esercizio 2019 deve intendersi sostanzialmente positivo.

Il periodo in rassegna è caratterizzato dall'espansione delle attività, che si riflette nell'incremento dei ricavi complessivi passati da Euro 1.539.208 a Euro 3.272.441 (+142% rispetto al 2018). Tale valore risulta nettamente migliorativo rispetto alle previsioni del piano industriale di Euro 2.756.537 (+19%). L'ammontare complessivo dei *gross bookings*, ovvero degli incassi transati dal Gruppo per conto dei propri clienti, è stato pari a Euro 8.580.710 nell'intero periodo.

Per quanto riguarda i dati gestionali, il Gruppo 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 26.191, con un incremento del 121% rispetto al 2018. Inoltre, il Gruppo al 31 dicembre 2019 risultava operativo in 48 diverse località sul territorio italiano con un portafoglio gestito pari a circa 900 unità immobiliari, in massima parte già avviate, con una *performance* superiore rispetto alle previsioni del piano industriale.

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 operativo lordo dell'esercizio, negativo per Euro 1.277.396, in termini percentuali risulta comunque allineato alle previsioni del piano industriale. Esso 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 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 esercizio e concluse il 24 luglio 2019 con l'ammissione alle negoziazioni delle azioni ordinarie ("**Azioni**") e dei Warrant CleanBnB 2019-2022 ("**Warrant**") su AIM Italia.

Il risultato netto dell'esercizio, negativo per Euro 1.522.394, risente inoltre del fatto che, in considerazione alle incertezze determinate dall'emergenza da CoVid-19, in ottemperanza al principio contabile Oic 25, par 41, nel rispetto del principio della prudenza si è preferito non iscrivere imposte anticipate nell'esercizio 2019, diversamente da quanto previsto nel piano, rimandando la valutazione agli esercizi successivi. Questo ha determinato un risultato netto peggiore, pur a fronte di un risultato ante imposte sostanzialmente allineato col piano.

L'esercizio, per tutta la sua durata, è stato caratterizzato, oltre che dallo sviluppo commerciale, dalle attività connesse alla pianificazione e all'organizzazione della struttura operativa. In particolare è stata portata avanti l'integrazione delle attività di *revenue* e *property management* sulla piattaforma gestionale; *focus* specifico è stato dedicato all'ulteriore sviluppo delle pratiche di analisi delle metriche di prenotazione su base geografica e stagionale. E' stata inoltre rilasciata la nuova versione della piattaforma di acquisizione degli immobili, dotata di sistema automatizzato di gestione dei *lead* e di preventivazione.

Notevole è stato inoltre l'impegno di CleanBnB nello sviluppo organizzativo su base funzionale. La linea di *middle management* ha progressivamente acquisito maggiore autonomia ed efficienza. E' 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.

Sono stati finalizzati accordi strategici con alcuni specifici operatori in aree complementari. Sono state inoltre attivate nuove relazioni in area finanziaria, sia nei servizi di incasso che bancari.

### ***Attività di sviluppo***

Le attività di **sviluppo** sono state sostenute dal Gruppo in riferimento all'implementazione e integrazione di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo si è esteso sugli aspetti fondamentali di gestione informatizzata delle operazioni: il *revenue management*, con lo sviluppo delle attività di *pricing dinamico*; e la *lead acquisition*, mediante la release di una nuova piattaforma integrata con una soluzione di preventivazione automatica e con un innovativo sistema di *Customer Relationship Management*.

In considerazione del costante incremento del numero delle transazioni, il Gruppo si è dotato di strumenti efficaci e procedure efficienti per la gestione tempestiva di volumi di informazioni sempre maggiori. L'attività di ricerca e sviluppo è stata inoltre indirizzata, per tutta la durata dell'esercizio, 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*).

### ***Principali fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio***

In data odierna il Consiglio di Amministrazione ha preso visione dei dati gestionali relativi al primo trimestre 2020, che evidenziano una ulteriore significativa crescita del proprio portafoglio immobili, che ha superato le 1.000 unità distribuite in 50 località italiane gestite in esclusiva, in massima parte con la formula del "pacchetto FULL", con un incremento nel trimestre di oltre 100 unità. I soggiorni gestiti da CleanBnB nel primo trimestre del 2020 sono stati inoltre pari a 4.072, con un incremento del 9% rispetto al primo trimestre del 2019.

Lo stato di emergenza epidemiologica da Virus COVID-19, manifestatosi a fine febbraio in alcune zone del Nord Italia e successivamente esteso a tutto il territorio nazionale, ha tuttavia comportato una improvvisa riduzione dei flussi di viaggiatori, e quindi anche dei soggiorni nelle strutture gestite da CleanBnB. A questo ha contribuito poi la normativa d'urgenza introdotta dalle autorità nazionali e regionali, resasi necessaria per circoscrivere la diffusione del Virus tra la popolazione, attraverso restrizioni sempre più severe della mobilità privata e pubblica, parziali restrizioni alle attività produttive e di servizio, con la chiusura delle scuole di ogni ordine e grado.

Nell'ambito di tale contesto, che inevitabilmente determinerà una riduzione dei ricavi e dei flussi di cassa attesi, CleanBnB sta valutando tutte le misure straordinarie a sostegno delle imprese, contenute nel D.L. del 17 marzo 2020 n.18 (Decreto Cura Italia) e successive modifiche e integrazioni.

Al tempo stesso CleanBnB ha messo in atto una serie di misure volte a proteggere l'integrità del patrimonio immobiliare gestito, attivandosi per mettere in sicurezza gli immobili e approfittando del periodo per effettuare una serie di attività di manutenzione ordinaria.

CleanBnB ha altresì tempestivamente modificato le proprie politiche tariffarie e di prenotazione, estendendo la durata media dei soggiorni e utilizzando nuovi canali di prenotazione, in modo da intercettare flussi di viaggiatori collegati all'emergenza CoVid-19. In ogni caso CleanBnB si è impegnata a verificare il puntuale rispetto delle misure di protezione del personale e dei collaboratori e delle disposizioni normative relative alle restrizioni negli spostamenti, tramite un puntuale monitoraggio delle disposizioni delle autorità competenti.

Ai sensi della Legge 205/2018 comma 89 e relativo decreto attuativo del 23 aprile 2018 e successive modifiche è stata trasmessa nei termini di legge la richiesta del credito d'imposta per le PMI che si sono quotate in Borsa nel corso del 2019. La Legge prevede un credito d'imposta fino al 50% dei costi di consulenza sostenuti per la quotazione fino a un tetto massimo di Euro 500.000.

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

Nei primi due mesi del 2020 il Gruppo ha continuato a registrare una crescita del volume d'affari, grazie alla strategia di ampliamento del portafoglio di immobili gestiti e di penetrazione sempre più capillare sul territorio.

Tuttavia, a causa dell'attuale situazione epidemiologica COVID-19, a partire dal mese di marzo 2020 l'implementazione del piano industriale 2019-2025 ha cominciato a registrare un significativo rallentamento. Gli effetti economici causati dall'emergenza epidemiologica in essere, al momento, sono di difficile valutazione, ma comunque tali da poter affermare che gli obiettivi economici per l'esercizio 2020 di cui alle previsioni contenute nel documento di ammissione non siano conseguibili. Al riguardo si segnala che - nell'ambito delle prossime riunioni del Consiglio di Amministrazione della Società - verrà effettuata un'analisi sui possibili scostamenti qualitativi e quantitativi rispetto ai dati previsionali comunicati in sede di IPO.

## ***Deposito della documentazione***

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019, la Relazione sulla gestione, unitamente alla Relazione del Collegio Sindacale e alla Relazione della Società di Revisione saranno messi a disposizione del pubblico, nei termini prescritti dalla normativa vigente, presso la sede legale nonché presso la Borsa Italiana S.p.A. e pubblicati sul sito internet della Società. In considerazione dell'emergenza sanitaria in corso nonché a garanzia della sicurezza e della salute sia del personale della società sia degli azionisti, la documentazione sarà disponibile presso la sede della società medesima solo previo appuntamento, scrivendo al seguente indirizzo e-mail: equity@cleanbnb.it.

\*\*\*

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

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2019 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

### **Stato Patrimoniale Consolidato Gruppo CleanBnB**

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	835.431	24.897
2) costi di sviluppo	589.004	364.580
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.954	1.156
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	30.600
Totale immobilizzazioni immateriali	1.426.389	421.233
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	7.661	-
4) altri beni	5.058	9.397
Totale immobilizzazioni materiali	12.719	9.397
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate		
d-bis) altre imprese	1.500	375
2) crediti		
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.050	-
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	2.550	375
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.441.658</b>	<b>431.005</b>

<b>C) Attivo circolante</b>		
II – Crediti		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	527.617	219.828
5-bis) crediti tributari	151.645	582
5-ter) Crediti per imposte anticipate	139.881	140.339
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	35.937	93.619
Totale crediti	855.080	454.367
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) Altri titoli	2.692.738	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	533.639	431.451
3) danaro e valori in cassa	33.458	14.232
Totale disponibilità liquide	567.097	445.683
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>4.114.915</b>	<b>900.050</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>19.185</b>	<b>2.230</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>5.575.758</b>	<b>1.333.285</b>

## Stato Patrimoniale Consolidato Gruppo CleanBnB

PASSIVO	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I – Capitale	69.596	20.372
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.403.130	855.106
VI – Altre riserve	(1)	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(208.250)	-205.909
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.522.394)	-324.225
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>2.742.081</b>	<b>345.344</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) strumenti finanziari derivati passivi	619	-
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>619</b>	<b>-</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>43.869</b>	<b>16.052</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	73.978	-
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	176.022	-
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	266	-
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	820.733	308.545
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	369.551	20.157
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	28.854	9.536
14) altri debiti	1.315.140	633023
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>2.784.544</b>	<b>971.170</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>4.645</b>	<b>719</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>5.575.758</b>	<b>1.333.285</b>

## Conto economico Consolidato Gruppo CleanBnB

CONTO ECONOMICO	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.798.990	1.189.984,00
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	473.452	349.224
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>3.272.441</b>	<b>1.539.208</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	110.884	111.465,00
7) Per servizi	3.470.342	1.412.970,00
8) Per godimento di beni di terzi	58.606	64.651,00
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	562.377	209.208,00
b) oneri sociali	118.936	37.752,00
c) trattamento di fine rapporto	32.284	13.599,00
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	18.244	-
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>731.841</b>	<b>260.559,00</b>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	213.992	63.268,00
b) ammortamento immobilizzi materiali	2.822	1.949,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>216.814</b>	<b>65.217,00</b>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	177.545	64.199,00
<b>Totale costi di produzione (B)</b>	<b>4.766.032</b>	<b>1.979.063,00</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(1.493.591)</b>	<b>(439.853,00)</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		

16) Altri proventi finanziari		
d) altri proventi diversi dai precedenti		
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	1.110	31
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	5.092	957
17-bis) Utile e perdite su cambi	16.185	858,00
<b>Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)</b>	<b>12.203</b>	<b>(1.784,00)</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		
19) Svalutazioni		
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati	619	-
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)</b>	<b>(1.482.007)</b>	<b>(441.637,00)</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(39.929)	-
a) Imposte correnti	(458)	117.412,00
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>(40.387)</b>	<b>117.412,00</b>
<b>21) Utile/(Perdita) d'esercizio</b>	<b>(1.522.394)</b>	<b>(324.225,00)</b>

## Rendiconto finanziario consolidato Gruppo CleanBnB

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31.12.2019	31.12.2018
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.522.394)	(324.225)
Imposte sul reddito	40.387	(117.412)
Interessi passivi/(attivi)	3.982	926
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(1.478.025)</b>	<b>(440.711)</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	619	-
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	216.814	65.217
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	27.817	13.599
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	245.250	78.816
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(1.232.775)</b>	<b>(361.895)</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(307.789)	(82.643)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	512.279	(24)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(16.955)	(1.594)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	3.926	(30.688)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(1.730.824)	539.160
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.539.363)	424.211
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(2.772.138)</b>	<b>62.316</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	1.110	(926)
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	463
Totale altre rettifiche	1.110	(463)
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(2.771.028)</b>	<b>61.853</b>
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(6.144)	(9.870)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.219.148)	(359.725)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(2.175)	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(1.227.467)</b>	<b>(369.595)</b>
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	250.000	(939)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	3.869.909	500.000
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>4.119.909</b>	<b>499.061</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>121.414</b>	<b>191.319</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	431.451	-
Danaro e valori in cassa	14.232	-
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>445.683</b>	<b>-</b>
<b>Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento</b>		<b>254.364</b>
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	533.639	431.451
Danaro e valori in cassa	33.458	14.232
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>567.097</b>	<b>445.683</b>

### Principali dati economici della Capogruppo CleanBnB SpA (in Euro)

Il periodo concluso al 31 dicembre 2019, con ricavi complessivi pari ad Euro 3.163.377 (+117% rispetto al 2018), riporta un risultato d'esercizio negativo di Euro 1.524.095, che il Consiglio di Amministrazione propone di coprire mediante l'utilizzo delle riserve disponibili.

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2019 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018.

#### Stato patrimoniale CleanBnB SpA

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	834.530	23.734
2) costi di sviluppo	581.505	354.947
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.954	1.156
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	30.600
Totale immobilizzazioni immateriali	1.417.989	410.437
II - Immobilizzazioni materiali		
2) impianti e macchinario	7.661	7.661
4) altri beni	5.058	1.736
Totale immobilizzazioni materiali	12.719	9.397
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	5.000	5.000
b) imprese collegate	0	375
d-bis) altre imprese	1.500	0
Totale partecipazioni	6.500	5.375
Totale immobilizzazioni finanziarie	6.500	5.375
Totale immobilizzazioni (B)	1.437.208	425.209
<b>C) Attivo circolante</b>		
II - Crediti		

1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	520.129	219.828
Totale crediti verso clienti	520.129	219.828
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.605.400	77.311
Totale crediti verso imprese controllate	1.605.400	77.311
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	(22)	5.200
Totale crediti tributari	(22)	5.200
5-ter) imposte anticipate	139.881	139.881
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.937	88.431
Totale crediti verso altri	35.937	88.431
Totale crediti	2.301.325	530.651
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	2.692.738	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	2.692.738	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	523.088	396.362
3) danaro e valori in cassa	33.458	14.232
Totale disponibilità liquide	556.546	410.594
Totale attivo circolante (C)	5.550.609	941.245
<b>D) Ratei e risconti</b>	8.433	2.230
<b>Totale attivo</b>	6.996.250	1.368.684
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	69.596	20.372
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.403.130	855.106
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	0	(1)
Totale altre riserve	0	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(205.909)	(205.909)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.524.095)	(321.884)
Totale patrimonio netto	2.742.722	347.684

<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) strumenti finanziari derivati passivi	619	0
Totale fondi per rischi ed oneri	619	0
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	31.449	14.486
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	73.978	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	176.022	0
Totale debiti verso banche	250.000	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	266	17.296
Totale acconti	266	17.296
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	776.114	331.692
Totale debiti verso fornitori	776.114	331.692
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.101.835	36.732
Totale debiti verso imprese controllate	2.101.835	36.732
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	82.356	14.099
Totale debiti tributari	82.356	14.099
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.572	5.610
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	21.572	5.610
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	989.317	600.366
Totale altri debiti	989.317	600.366
Totale debiti	4.221.460	1.005.795
<b>E) Ratei e risconti</b>	0	719

## Conto economico CleanBnB SpA

	31-12-2019	31-12-2018
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.581.497	1.189.844
5) altri ricavi e proventi		
altri	581.880	349.233
Totale altri ricavi e proventi	581.880	349.233
Totale valore della produzione	3.163.377	1.539.077
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	110.737	111.465
7) per servizi	3.713.040	1.440.707
8) per godimento di beni di terzi	36.686	64.651
9) per il personale		
a) salari e stipendi	378.619	186.848
b) oneri sociali	76.980	33.552
c) trattamento di fine rapporto	21.430	12.405
e) altri costi	18.244	0
Totale costi per il personale	495.273	232.805
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	211.597	62.089
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.822	1.949
Totale ammortamenti e svalutazioni	214.419	64.038
14) oneri diversi di gestione	131.964	63.237
Totale costi della produzione	4.702.119	1.976.903
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(1.538.742)</b>	<b>(437.826)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	1.011	0
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	99	31
Totale proventi diversi dai precedenti	99	31
Totale altri proventi finanziari	1.110	31
17) interessi e altri oneri finanziari		

altri	2.029	957
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.029	957
17-bis) utili e perdite su cambi	16.185	(857)
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	15.266	(1.783)
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
19) svalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	619	o
Totale svalutazioni	619	o
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	(619)	o
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	(1.524.095)	(439.609)
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte differite e anticipate	o	(117.725)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	o	(117.725)
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(1.524.095)	(321.884)

## Rendiconto finanziario CleanBnB SpA

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.524.095)	(321.884)
Imposte sul reddito	0	(117.725)
Interessi passivi/(attivi)	919	926
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.523.176)	(438.683)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	214.419	64.038
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	21.430	12.405
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	235.849	76.443
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(1.287.327)	(362.240)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(300.301)	(82.643)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	444.422	23.214
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(6.203)	(1.594)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(719)	(30.688)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	1.050.882	474.203
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.188.081	382.492
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(99.246)	20.252
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(919)	(926)
(Imposte sul reddito pagate)	(12)	(7)
(Utilizzo dei fondi)	619	-
Altri incassi/(pagamenti)	(4.467)	471
Totale altre rettifiche	(4.779)	(462)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(104.025)	19.790
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(6.144)	(9.871)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.219.149)	(347.748)

Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.125)	(5.000)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(2.692.738)	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.919.156)	(362.619)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	250.000	(939)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	3.919.132	500.000
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	1	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	4.169.133	499.061
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	145.952	156.232
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	396.362	254.159
Danaro e valori in cassa	14.232	204
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	410.594	254.363
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	523.088	396.362
Danaro e valori in cassa	33.458	14.232
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	556.546	410.594

\*\*\*

*Il presente comunicato è disponibile sul sito internet della Società <https://www.cleanbnb.net> nella sezione Investor Relations / Comunicati stampa.*

### **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

Piazza Velasca 7/9,

20122 Milano

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

### **Nominated Adviser (Nomad)**

EnVent Capital Markets Ltd

Londra, in Berkeley Square, 42, W1J54W,

*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*