

Disclaimer

Il presente documento ("Documento") è strettamente confidenziale ed è stato realizzato da CleanBnB S.p.A., anche sulla base di informazioni e dati finanziari forniti dai suoi azionisti nonché sulla base di informazioni e documenti pubblicamente disponibili, al fine di fornire ai destinatari dello stesso le informazioni relative a CleanBnB S.p.A. Il Documento non pretende di essere esaustivo e accettando la consegna/la visione dello stesso, il destinatario riconosce la propria responsabilità (i) nel condurre la propria attività di analisi e (ii) nella formazione di una propria opinione circa le entità menzionate nel documento.

Il presente Documento è stato predisposto unicamente per fini informativi e non costituisce proposta, sollecitazione o raccomandazione a operare alcun investimento, né dovrà essere interpretato in tal senso. In particolare, il Documento non costituisce un'offerta o un invito ad acquistare o sottoscrivere azioni emesse da CleanBnB S.p.A.. Qualora si dovesse procedere a una offerta o un invito ad acquistare o sottoscrivere azioni o altri strumenti finanziari emessi da CleanBnB S.p.A., le stesse verranno poste in essere in ottemperanza alla normativa applicabile. CleanBnB S.p.A. fornisce le informazioni contenute nel presente Documento su base strettamente confidenziale; ricevendo questo documento il destinatario si impegna con CleanBnB S.p.A. a mantenere strettamente riservati i contenuti del Documento e il Documento stesso.

Il contenuto del presente Documento è puramente informativo e la natura dei dati in esso contenuti è meramente provvisoria. Il Documento non rappresenta nella sua interezza né la Società né il progetto che la medesima intende realizzare e, dunque, potrebbero essere state omesse alcune informazioni ad essi inerenti. Pertanto, CleanBnB S.p.A. non fornisce alcuna garanzia circa la completezza, l'accuratezza e la correttezza delle informazioni, delle previsioni o dei pareri ivi espressi. CleanBnB S.p.A. e i suoi collaboratori, pertanto, non potranno essere ritenuti responsabili in alcun modo per qualsiasi conseguenza derivante, direttamente o indirettamente, dalla lettura, dall'elaborazione e/o dalla valutazione del presente Documento e/o da qualsiasi evento allo stesso riconducibile.

Il presente Documento non può essere riprodotto, presentato o fornito a terzi senza la previa autorizzazione scritta di CleanBnB S.p.A..

Benché l'elaborazione del Documento sia stata effettuata con cura e diligenza, CleanBnB S.p.A. non fornisce garanzia circa la completezza, accuratezza e correttezza delle informazioni, previsioni o pareri ivi espressi. Alcune parti del Documento contengono affermazioni con previsioni a lunga scadenza, che rappresentano stime soggette a rischi o incertezze e che, pertanto, potrebbero differire, anche sostanzialmente, dai risultati futuri.

Le informazioni contenute nel presente Documento possono essere soggette a modifiche senza la necessità che CleanBnB S.p.A. fornisca alcuna informativa in merito ai destinatari del presente Documento; inoltre, CleanBnB S.p.A. precisa che i rendimenti e i risultati relativi a dati passati non sono indicativi di risultati futuri.

Il presente Documento non può essere copiato, distribuito o riprodotto in tutto o in parte, né trasmesso a terzi senza il consenso scritto della Società.



Start-up innovativa che offre servizi di **property management** per conto degli Host proprietari e di **hospitality** a 360° per i Guest, tramite una piattaforma integrata con i maggiori canali online specializzati.

Servizi

Settore

I **servizi** per i **Guest** sono:

- Reservation;
- Accoglienza ospiti, servizi concierge e check out.

I **servizi** per gli **Host** sono:

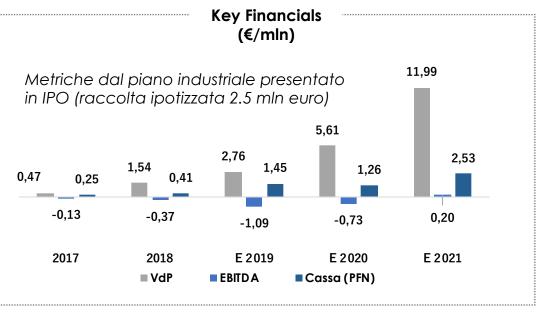
- •Revenue Management;
- •Servizi di pulizia e gestione biancheria, manutenzione e ispezioni;
- •Gestione pratiche burocratiche e assicurazioni.

CleanBnB è attiva nel settore **Hospitality** come operatore di **property management** per affitti brevi e case vacanza in Italia.

I clienti di CleanBnB sono gli Host proprietari degli immobili. Ad oggi sono oltre **1000 gli immobili in portafoglio**, di cui il 90% sono proprietari privati.

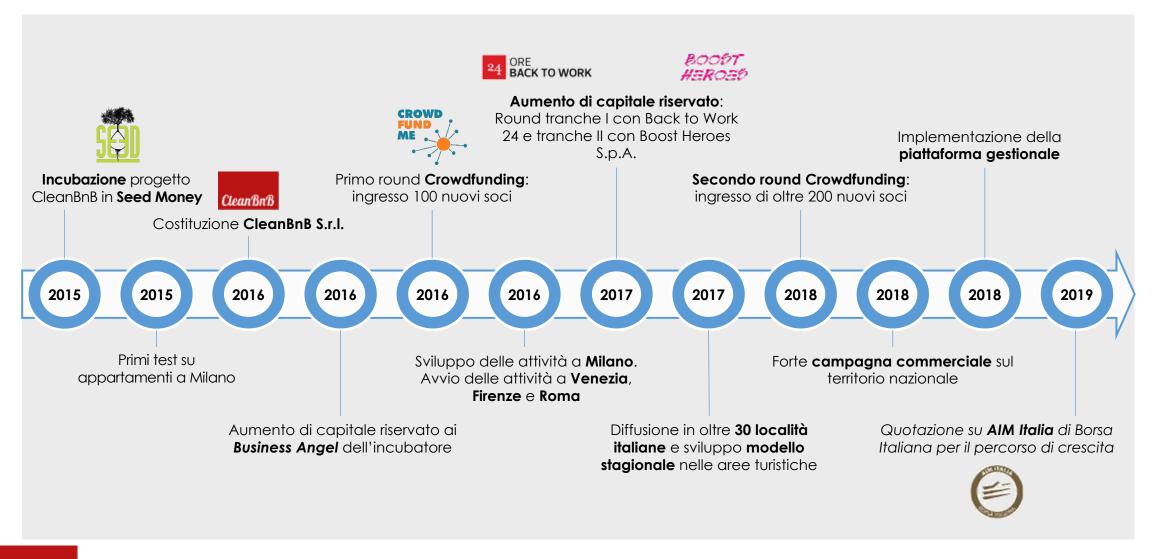
- Ampliamento numero di immobili in gestione;
- Incremento delle risorse umane: reservation/property management (servizio centralizzato) e a livello locale risorse commerciali e di gestione operativa;
- **Sviluppo** di una tecnologia software di Revenue Management.







Storia Start-up di successo



Immobili in gestione

A fine Marzo 2020 il portfolio della società è costituito da oltre **1000 appartamenti** in più di **50 località** differenti. Alcune delle località presidiate sono le seguenti:



Milano

- Avvio attività: 2016
- Service su sone centrali e semicentrali



Roma

- Avvio attività: 2017
- 3 130+ immobili in portafoglio



Bologna

- Avvio attività: 2017
- Se Focus su zone centrali e semicentrali





Torino

- Avvio attività: 2017
- 100+ immobili in portafoglio
- Seconda sec



Firenze

- Avvio attività: 2017
- Secus su zone centrali e semicentrali



Località Stagionali

- Avvio attività: 2017
- 100+ immobili in portafoglio
- Focus su località di mare (riviera veneta, riviera romagnola, Sicilia, Sardegna, Salento) e montagna (Piemonte, Friuli)



IPO su AIM Italia

AUMENTO DI CAPITALE

Emittente

CleanBnB S.p.A.

Tipologia

OPS

Struttura Operazione

Aumento di capitale con collocamento privato in esenzione ai sensi dell'art.100 D. Lgs. 24/02/1998 n. 58 (TUF)

Mercato di **Quotazione**

Milano – Mercato AIM Italia



Flottante

26,42%

Warrant

Assegnazione di 1 warrant per ogni 2 azioni a tutti gli azionisti. Ogni 1 warrant dà il diritto di conversione in 1 azione. 3 periodi di esercizio (modalità europea).

Lock Up

Raccolta

€ 3,92 milioni (1.959.566 azioni ordinarie)

TEMPISTICA INDICATIVA

Ammissione

22.07.2019

Primo giorno di negoziazione

24.07.2019

TEAM

Nomad e Global Coordinator



Advisor Finanziario

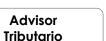


Advisor Legale



Advisor Fiscale e Societario

Advisor



ICFC Commercialisti e Revisori

FACCHINI ROSSI SOCI

Società di Revisione





Risultati esercizio 2019

Conto Economico (€/000)	FY19 Consolidato	FY18 Consolidato
Valore della produzione	3.272,4	1.539,2
Costi materie prime	(110,9)	(111,5)
Costo servizi	(3.470,3)	(1.413,0)
Costo godimento beni di terzi	(58,6)	(64,7)
Costo per il personale	(731,8)	(260,6)
Oneri diversi di gestione	(177,5)	(64,2)
EBITDA	(1.276,8)	(374,4)
D&A	(216,8)	(65,2)
EBIT	(1.493,6)	(439,9)
Proventi (oneri) finanziari	11,6	(1,8)
EBT	(1.482,0)	(441,6)
Imposte	(40,4)	117,4
Risultato Netto esercizio	(1.522,4)	(324,2)

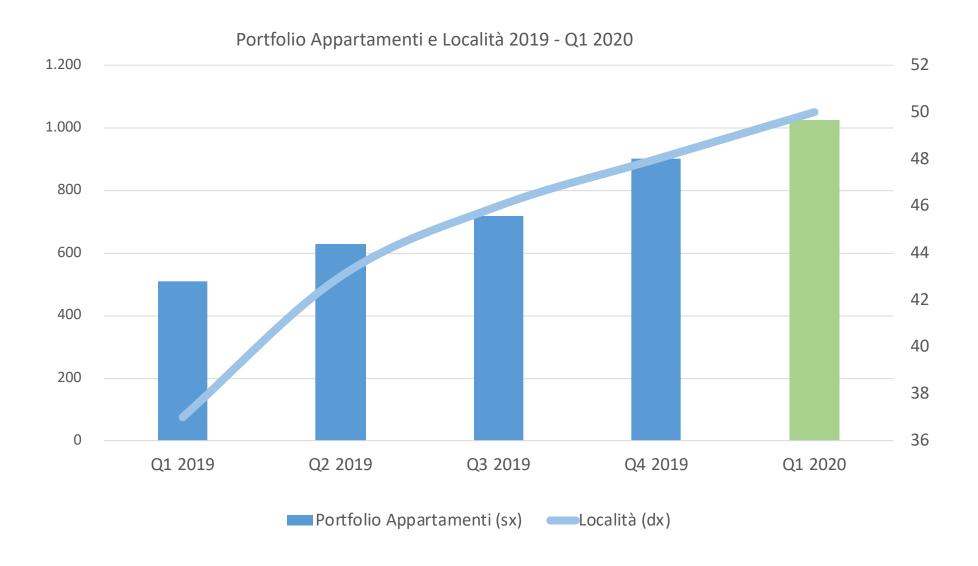
Stato Patrimoniale (€/000)	F1 2019 Consolidato	FY 2018 Consolidato
Immobiliz. Immateriali	1.426,4	421,2
Immobiliz. Materiali	12,7	9,4
Immobiliz. Finanziarie	2,6	0,4
Attivo Immobilizzato	1.441,7	431,0
Crediti v/Clienti	527,6	219,8
Debiti v/Fornitori	(821,0)	(308,5)
Altri Crediti/(Debiti)	(1.371,9)	(426,7)
CCN	(1.664,9)	(515,3)
TFR	(43,9)	(16,1)
CIN	(267,1)	(100,4)
PFN (cassa e disponibilità)	(3.009,2)	(445,7)
Debiti v/banche	250.0	0
Cassa e disponibilità lorde	(3.259,2)	(445,7)
PN	2.742,1	345,3
Fonti di finanziamento	(267,1)	(100,4)

CleanBnB

La disamina delle voci che compongono la presente relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2019; essi trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018. Il presente bilancio è soggetto a revisione legale.

- Valore della Produzione in netta crescita: l'esercizio 2019 ha fatto registrare un risultato più che doppio rispetto al 2018, superiore del +18% rispetto alle previsioni del piano industriale
- EBITDA: ancora negativo ma in linea con le aspettative del piano industriale dato la fase di forte crescita in varie città e gli costi di rampup connessi
- Costi per personale e per servizi: incrementati rispetto al 2018 in conseguenza del maggior volume d'affari e per effetto delle spese di sviluppo non ricorrenti connesse al progetto di IPO
- Risultato netto: risente inoltre del fatto che, in considerazione alle incertezze determinate dall'emergenza da CoVid-19, 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
- Immobilizzazioni immateriali: l'aumento delle immobilizzazioni immateriali rispecchia
 l'investimento in soluzioni software gestionali oltre alla capitalizzazione dei costi di
 IPO
- **PFN**: la società gode di **disponibilità superiori ai 3.000.000 euro**, soprattutto per effetto dei proventi di IPO e quindi con minimo ricorso al debito bancario

KPIS FY 2019 – Dimensione Portafoglio Immobili e Località Gestite





KPIs FY 2019 – Numero di soggiorni gestiti

