



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 2020

- Ricavi consolidati € 2.230 migliaia (-32% rispetto al 2019)
- Ricavi secondo semestre (Euro 1.366 migliaia) in crescita rispetto al primo semestre (Euro 864 migliaia)
- EBITDA negativo € 1.698 migliaia (-33% rispetto al 2019)
- EBITDA secondo semestre (negativo per Euro 606 migliaia) in miglioramento rispetto al primo semestre (negativo per Euro 1.092 migliaia)
- Patrimonio netto € 779 migliaia
- Posizione finanziaria netta negativa (liquidità) € 831 migliaia
- 14.774 soggiorni gestiti nel corso del 2020, con dati migliorativi nel secondo semestre rispetto al primo (soggiorni +84%)
- Oltre 1.050 appartamenti gestiti in tutta Italia al 31.03.2021

**Milano, 14 aprile 2021** – 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 e medio termine**, riunitosi in data odierna, ha approvato il progetto di Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020, 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.

*"Il modello di business di CleanBnB si è dimostrato resiliente anche a cambiamenti inaspettati come la pandemia; abbiamo infatti gestito oltre 14.000 soggiorni nel 2020, ben al di sopra delle medie di settore" dichiara Francesco Zorgno, Presidente di CleanBnB. "Nella seconda parte dell'anno la società è stata capace di intercettare fin da subito la ripartenza, registrando un +84% di soggiorni gestiti nel secondo semestre dell'anno rispetto ai primi sei mesi, e limitando pertanto la riduzione dei ricavi, causata dall'emergenza da CoVid-19, al 32% in meno rispetto al 2019. CleanBnB è pronta*

*a raccogliere le sfide dell'avvio della nuova stagione turistica, anche consolidando il proprio ruolo di polo di aggregazione degli operatori del property management in Italia".*

## **Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020**

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

Come doverosa premessa, si rammenta che nel periodo in rassegna le attività della Società sono state fortemente condizionate dall'emergenza pandemica CoVid-19, che a partire dal mese di marzo 2020 ha comportato, per effetto delle misure restrittive e di *lockdown* disposte dalle autorità (a partire dal DPCM del 22.03.2020), una significativa limitazione dei flussi di spostamento e, di conseguenza, dei soggiorni in appartamento che sono alla base delle attività operative del Gruppo.

L'esercizio concluso al 31 dicembre 2020, con ricavi complessivi pari ad **Euro 2.229.568** (con una contrazione del **-32%** rispetto al 2019, comunque contenuta rispetto alle medie di settore), riporta di conseguenza un risultato netto negativo di Euro 1.964.771 (-29% rispetto al 2019), dopo aver imputato ammortamenti per Euro 127.539 e stornato crediti per imposte anticipate per Euro 139.881.

I dati annuali in termini di Ebitda e di Risultato Netto, peggiorativi rispetto al 31 dicembre 2019, risentono in particolare dell'impatto dei costi relativi al sostegno dello sviluppo, già programmati nel 2019 e affrontati soprattutto nel primo trimestre del 2020. A fronte del sostenimento di tali costi, che si sommano ai costi fissi di struttura della Società che nel 2019 aveva completato il processo di IPO su AIM Italia, non si sono d'altra parte realizzati gli attesi obiettivi di fatturato, a causa della imprevedibile contrazione del volume di affari legata all'emergenza pandemica e il conseguente peggioramento degli indicatori di redditività. Questo dato risente inoltre del fatto che, in considerazione alle incertezze determinate dall'emergenza pandemica, in ottemperanza al principio contabile Oic 25, par 41, nel rispetto del principio della prudenza si è preferito svalutare le imposte anticipate iscritte nell'esercizio 2018, per complessivi Euro 139.881, diversamente da quanto previsto nel piano, rimandando la valutazione agli esercizi successivi.

Il fabbisogno di cassa è stato comunque sostenuto grazie alle risorse proprie della Società, attraverso un parziale assorbimento del saldo della Posizione Finanziaria Netta, senza necessità di ricorrere a ulteriori forme di indebitamento (fatto salvo l'utilizzo di linee già in essere) o di raccolta di capitale nel corso del 2020.

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del 2020 CleanBnB ha registrato un'ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha superato **le 1.050 unità distribuite in 60 località** italiane, in massima parte con la formula del "pacchetto FULL". Il **totale dei soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso del 2020 è **stato pari a 14.774** (in riduzione per effetto dell'emergenza pandemica rispetto ai 26.191 dell'anno 2019), con un incremento dell'84% nel secondo semestre del 2020 rispetto al primo semestre.

Si segnala altresì che i risultati del secondo semestre 2020 hanno visto ricavi in forte crescita: in dettaglio, nel secondo semestre i ricavi hanno raggiunto Euro 1.366 migliaia contro il valore di Euro 864 migliaia nel primo semestre. Nel corso dell'anno 2020 anche l'EBITDA è migliorato sensibilmente, passando da un valore negativo di Euro 1.092 migliaia nel primo semestre a un valore negativo di Euro 606 migliaia registrato nel secondo semestre.

Tra i principali effetti collaterali alla pandemia, nel settore di riferimento dal Gruppo, si rileva che:

- 
- il lockdown ha indotto una selezione significativa tra gli operatori di questo comparto, contribuendo a ridurre l'offerta di immobili sul mercato; questa situazione ha in ogni caso generato anche delle opportunità per CleanBnB, che a fine 2020 ha acquisito il portafoglio di immobili gestiti nelle città di Milano, Firenze e Roma da uno dei principali concorrenti (SweetGuest S.p.A.);
  - un'importante quota del portafoglio immobiliare gestito da CleanBnB è stata temporaneamente dedicati ad **affitti più lunghi**, di durata normalmente compresa tra uno e sei mesi; inoltre molte seconde case sono state utilizzate dai proprietari per vacanze o *smartworking*, prevedendo però una estensione dei contratti di gestione di durata equivalente.
  - le prenotazioni di case vacanza, che in Italia hanno subito una frenata anticipata rispetto ad altri paesi, hanno registrato già da giugno 2020 una ripresa importante e prodotto un volume d'affari che nel terzo trimestre del 2020, in alcune regioni, è stato addirittura superiore rispetto all'anno precedente.
- 

In questo contesto, appartamenti e case vacanza sono state una soluzione molto richiesta perché meglio rispondente alle esigenze di sicurezza e distanziamento sociale. Le prospettive per il comparto degli affitti brevi, meno legato al business travel e ai viaggi di gruppo rispetto agli hotel e che mediamente ha superato in positivo l'estate, sono comunque incoraggianti anche per i prossimi mesi che saranno ancora caratterizzati dalla prevalenza degli spostamenti interni, e pochi eventi e congressi in presenza.

### ***Azioni intraprese per fronteggiare l'emergenza pandemica***

CleanBnB ha preso in considerazione 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. CleanBnB si è impegnata altresì 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. In data 8 maggio 2020 è stato inoltre approvato un *protocollo di valutazione del rischio biologico potenziale e non intenzionale da Coronavirus negli ambienti di lavoro*, contenente il dettaglio di tutte le misure di protezione degli ambienti e delle pratiche operative necessarie per riprendere secondo i massimi standard operativi le attività.

In fase di *lockdown* il Gruppo ha tempestivamente modificato le proprie politiche tariffarie e di cancellazione, rese più flessibili, estendendo inoltre la durata media dei soggiorni e utilizzando nuovi canali di prenotazione, in modo da intercettare maggiori flussi di viaggiatori. Si è prestata attenzione alle nuove tendenze di mercato, quali l'attenzione per i soggiorni di lungo termine, le

richieste crescenti di spazi per smart working e famiglie, la preferenza di spazi unici con sistemi di self check-in, e il cosiddetto "turismo di prossimità".

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.

Per quanto riguarda l'aspetto organizzativo, l'esercizio è stato caratterizzato soprattutto da attività di pianificazione e riorganizzazione operativa, nell'ottica di migliorare la redditività e l'efficienza della gestione. In particolare, il Gruppo si è concentrato sulla riduzione dei principali costi operativi ricorrenti legati alla gestione degli ospiti e degli immobili in ciascuna località coperta dal servizio CleanBnB, puntando al perseguimento della massima efficienza in previsione della graduale ripartenza dei soggiorni nel secondo semestre dell'anno. In quest'ottica, gran parte dei costi fissi operativi ricorrenti è stata rimodulata in costo completamente variabile. Per tutto il periodo in questione si è anche provveduto a un'attenta azione di contenimento dei costi fissi, limitando o sospendendo le attività non essenziali e rimandando piani di investimento non strettamente funzionali al regolare svolgimento delle attività. Gli effetti di questi interventi sono risultati evidenti a partire dalla seconda metà dell'esercizio, che ha fatto registrare una perdita molto contenuta rispetto a quella del primo semestre.

Le attività di sviluppo nel periodo in esame sono state in massima parte sospese, e sostenute dal Gruppo essenzialmente in riferimento alle integrazioni di piattaforme e processi a supporto dell'operatività corrente e futura della società resi strettamente necessari per effetto dei mutati scenari di mercato. L'ambito applicativo di tali attività di sviluppo ha interessato soprattutto lo sviluppo del nuovo filone di attività relativo alla gestione delle locazioni di medio periodo (di norma tra uno e sei mesi), sia sul fronte dell'individuazione di ospiti, che di quello di gestione della parte contrattuale e amministrativa.

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

I dati gestionali relativi al primo trimestre 2021 evidenziano una sostanziale tenuta della dimensione del portafoglio di immobili gestiti da CleanBnB, che supera le 1.050 unità nonostante il periodo di bassa stagione; si segnala inoltre l'avvio dell'operatività in 8 nuove località, prevalentemente a carattere stagionale, con il modello di gestione a costo completamente variabile. Il perdurare dello stato di emergenza da CoVid-19, e le misure restrittive attualmente in atto sull'intero territorio nazionale stanno avendo un significativo impatto sulle attività della società, ma in un contesto di graduale ripartenza molto diverso dallo stato di *lockdown* generalizzato dello stesso periodo del 2020.

Si segnala altresì che nel primo trimestre del 2021 la Società ha negoziato una nuova linea di finanziamento da 1.000.000 Euro con Banca Progetto SpA, di durata pari a 5 anni, senza emissione di garanzie da parte della Società, che risultava già erogata alla data del 31 marzo 2021.

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

Pur in un contesto di graduale ripartenza delle attività, e nell'ambito di misure restrittive più leggere rispetto a quelle di marzo/aprile 2020, gli effetti economici causati dal perdurare dell'emergenza epidemiologica sono ancora di difficile valutazione. In ogni caso, al fine di fornire al mercato un'informazione costante e progressiva sull'andamento della gestione, la Società comunicherà senza indugio gli impatti economici e finanziari derivanti dall'evolversi dell'emergenza Covid-19 sulle proprie attività nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento UE 569/2014 (MAR).

La Società resta comunque particolarmente attenta all'evoluzione del mercato di riferimento, e in tal senso proseguirà l'opera di ampliamento della propria offerta al settore degli affitti tradizionali di media/lunga durata, e delle compravendite immobiliari nel settore residenziale. Al tempo stesso la società seguirà con attenzione eventuali opportunità di aggregazione tra operatori per accelerare il proprio percorso di sviluppo, non escludendo in tal senso possibili interventi sul capitale o altre operazioni di acquisizione.

### ***Deposito della documentazione***

Il Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, 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](mailto:equity@cleanbnb.it).

\*\*\*

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

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2020 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

---

**Stato Patrimoniale Consolidato Gruppo CleanBnB**

<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	768.783	835.431
2) costi di sviluppo	634.907	589.004
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.912	1.954
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	1.405.602	1.426.389
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	-	7.661
4) altri beni	13.041	5.058
Totale immobilizzazioni materiali	13.041	12.719
1) partecipazioni in		
b) imprese collegate		
d-bis) altre imprese	1.500	1.500
2) crediti		
d-bis) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	1.050	1.050
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>	2.550	2.550
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.421.193</b>	<b>1.441.658</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	52.958	527.617
5-bis) crediti tributari	305.533	151.645
5-ter) Crediti per imposte anticipate	-	139.881
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	137.607	35.937
Totale crediti	496.098	855.080
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	2.891.127	2.692.738
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	166.701	533.639
3) danaro e valori in cassa	44.174	33.458

Totale disponibilità liquide	210.875	567.097
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>3.598.100</b>	<b>4.114.915</b>
1) Risconti attivi	8.763	19.185
2) Ratei attivi	7.644	-
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>16.407</b>	<b>19.185</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>5.035.700</b>	<b>5.575.758</b>

<b>PASSIVO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	69.604	69.596
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.880.859	4.403.130
VI – Altre riserve	1	(1)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(206.549)	(208.250)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.964.771)	(1.522.394)
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>	<b>779.144</b>	<b>2.742.081</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) strumenti finanziari derivati passivi	40	619
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>40</b>	<b>619</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>78.908</b>	<b>43.869</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	2.071.315	73.978
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	199.807	176.022
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	88.366	266
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	902.720	820.733
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	96.011	369.551
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	4.229	28.854
14) altri debiti	472.699	1.315.140
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>3.835.147</b>	<b>2.784.544</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>342.461</b>	<b>4.645</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>5.035.700</b>	<b>5.575.758</b>



## Conto economico Consolidato Gruppo CleanBnB

CONTO ECONOMICO	31/12/2020	31/12/2019
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.659.960	2.798.990
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	569.609	473.452
<b>Totale valore della produzione (A)</b>	<b>2.229.569</b>	<b>3.272.441</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	89.197	110.884
7) Per servizi	2.882.122	3.470.342
8) Per godimento di beni di terzi	181.736	58.606
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	418.817	562.377
b) oneri sociali	107.905	118.936
c) trattamento di fine rapporto	46.631	32.284
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	4.935	18.244
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>578.288</b>	<b>731.841</b>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	126.298	213.992
b) ammortamento immobilizzi materiali	1.241	2.822
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>127.539</b>	<b>216.814</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	196.795	177.545
<b>Totale costi di produzione (B)</b>	<b>4.055.677</b>	<b>4.766.032</b>

<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>(1.826.108)</b>	<b>(1.493.591)</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	14.674	1.110
17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	26.353	5.092
17-bis) Utile e perdite su cambi	(6)	16.185
<b>Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)</b>	<b>(11.685)</b>	<b>12.203</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		
18) Rivalutazioni		
d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati	579	-
19) Svalutazioni		
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati	-	619
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)</b>	<b>(1.837.214)</b>	<b>(1.482.007)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
a) Imposte correnti	(3.796)	(39.929)
a) Imposte correnti	-	(458)
b) Imposte relative a esercizi precedenti	16.120	-
d) Imposte anticipate	(139.881)	-
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>(127.557)</b>	<b>(40.387)</b>
<b>21) Utile/(Perdita) d'esercizio</b>	<b>(1.964.771)</b>	<b>(1.522.394)</b>
Utile d'esercizio di Gruppo	-1.964.771	-1.522.394
Utile d'esercizio di terzi	-	-

## Rendiconto finanziario consolidato Gruppo CleanBnB

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	31/12/2020	31/12/2019
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.964.771)	(1.522.394)
Imposte sul reddito	127.557	40.387
Interessi passivi/(attivi)	11.685	3.982
<b>1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(1.825.529)</b>	<b>(1.478.025)</b>
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi	-	619
Ammortamenti delle immobilizzazioni	127.539	216.814
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	35.039	27.817
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	162.578	245.250
<b>2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(1.662.951)</b>	<b>(1.232.775)</b>
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	474.659	(307.789)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	81.987	512.279
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	2.778	(16.955)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	337.816	3.926
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(1.288.684)	961.914
Totale variazioni del capitale circolante netto	(391.444)	1.153.375
<b>3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(2.054.395)</b>	<b>(79.400)</b>
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(19.317)	1.110
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	-

Totale altre rettifiche	(19.317)	1.110
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(2.073.712)</b>	<b>(78.290)</b>
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.563)	(6.144)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(105.511)	(1.219.148)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(2.175)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(198.389)	(2.692.738)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(305.463)</b>	<b>(3.920.205)</b>
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.021.122	250.000
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.831	3.869.909
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>2.022.953</b>	<b>4.119.909</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>(356.222)</b>	<b>121.414</b>
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	533.639	431.451
Danaro e valori in cassa	33.458	14.232
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>567.097</b>	<b>445.683</b>
<b>Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento</b>		
Disponibilità liquide a fine esercizio Depositi bancari e postali	166.701	533.639
Danaro e valori in cassa	44.174	33.458
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>210.875</b>	<b>567.097</b>

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

Il periodo concluso al 31 dicembre 2020, con ricavi complessivi pari ad Euro 2.142.332 (-32% rispetto al 2019), riporta un risultato d'esercizio negativo di Euro 1.861.509, che il Consiglio di Amministrazione propone di rinviare a nuovo, destinandola ad una specifica riserva sulla base delle previsioni dell'art. 6 del Decreto liquidità (DL 8 aprile 2020, n.23) riformulato dalla Legge di bilancio 2021. Il Consiglio propone altresì di accantonare tra le riserve indisponibili l'ammontare di Euro 228.003 corrispondente alla quota di ammortamenti sospesi per effetto dell'applicazione della deroga introdotta dalla Legge 126/2020 di conversione con modificazioni dal D.L. 104/2020.

Si riportano di seguito i dati patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2020 che trovano raffronto con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019.

---

## Stato patrimoniale CleanBnB SpA

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	767.975	834.530
2) costi di sviluppo	628.176	581.505
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.912	1.954
Totale immobilizzazioni immateriali	1.398.063	1.417.989
II - Immobilizzazioni materiali		
4) altri beni	13.041	12.719
Totale immobilizzazioni materiali	13.041	12.719
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	5.000	5.000
d-bis) altre imprese	1.500	1.500
Totale partecipazioni	6.500	6.500
Totale immobilizzazioni finanziarie	6.500	6.500
Totale immobilizzazioni (B)	1.417.604	1.437.208
<b>C) Attivo circolante</b>		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	41.714	520.129
Totale crediti verso clienti	41.714	520.129
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	162.398	1.605.400
Totale crediti verso imprese controllate	162.398	1.605.400
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	137.218	(22)
Totale crediti tributari	137.218	(22)
5-ter) imposte anticipate	0	139.881
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	58.992	35.937

esigibili oltre l'esercizio successivo	27.294	0
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>86.286</b>	<b>35.937</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>427.616</b>	<b>2.301.325</b>
<b>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6) altri titoli	2.891.127	2.692.738
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>2.891.127</b>	<b>2.692.738</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	161.870	523.088
3) danaro e valori in cassa	44.174	33.458
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>206.044</b>	<b>556.546</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>3.524.787</b>	<b>5.550.609</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>16.245</b>	<b>8.433</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>4.958.636</b>	<b>6.996.250</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	69.604	69.596
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.880.859	4.403.130
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(205.909)	(205.909)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.861.509)	(1.524.095)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>883.045</b>	<b>2.742.722</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
3) strumenti finanziari derivati passivi	40	619
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>40</b>	<b>619</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>48.698</b>	<b>31.449</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.071.315	73.978
esigibili oltre l'esercizio successivo	199.807	176.022
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>2.271.122</b>	<b>250.000</b>
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	90.404	266
<b>Totale acconti</b>	<b>90.404</b>	<b>266</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	830.038	776.114
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>830.038</b>	<b>776.114</b>

9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	185.483	2.101.835
Totale debiti verso imprese controllate	185.483	2.101.835
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.797	82.356
Totale debiti tributari	9.797	82.356
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	309	21.572
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	309	21.572
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	297.239	989.317
Totale altri debiti	297.239	989.317
Totale debiti	3.684.392	4.221.460
<b>E) Ratei e risconti</b>	342.461	0
<b>Totale passivo</b>	<b>4.958.636</b>	<b>6.996.250</b>



## Conto economico CleanBnB SpA

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.648.547	2.581.497
5) altri ricavi e proventi		
Altri	493.785	581.880
Totale altri ricavi e proventi	493.785	581.880
Totale valore della produzione	2.142.332	3.163.377
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	88.347	110.737
7) per servizi	3.040.808	3.713.040
8) per godimento di beni di terzi	170.501	36.686
9) per il personale		
a) salari e stipendi	261.782	378.619
b) oneri sociali	65.638	76.980
c) trattamento di fine rapporto	26.368	21.430
e) altri costi	4.935	18.244
Totale costi per il personale	358.723	495.273
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	125.436	211.597
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.241	2.822
Totale ammortamenti e svalutazioni	126.677	214.419
14) oneri diversi di gestione	68.149	131.964
Totale costi della produzione	3.853.205	4.702.119
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(1.710.873)</b>	<b>(1.538.742)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	14.458	1.011
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	216	99
Totale proventi diversi dai precedenti	216	99
Totale altri proventi finanziari	14.674	1.110
17) interessi e altri oneri finanziari		
Altri	26.002	2.029

Totale interessi e altri oneri finanziari	26.002	2.029
17-bis) utili e perdite su cambi	(6)	16.185
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(11.334)	15.266
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
18) rivalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	579	0
Totale rivalutazioni	579	0
19) svalutazioni		
d) di strumenti finanziari derivati	0	619
Totale svalutazioni	0	619
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	579	(619)
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	(1.721.628)	(1.524.095)
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte differite e anticipate	139.881	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	139.881	0
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	(1.861.509)	(1.524.095)

## Rendiconto finanziario CleanBnB SpA

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.861.509)	(1.524.095)
Imposte sul reddito	139.881	0
Interessi passivi/(attivi)	11.322	919
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(1.710.306)	(1.523.176)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	126.677	214.419
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	25.789	21.430
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	152.466	235.849
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(1.557.840)	(1.287.327)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	478.415	(300.301)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	53.924	444.422
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(168)	(6.203)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	342.461	(719)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(1.356.701)	1.050.883
Totale variazioni del capitale circolante netto	(482.069)	1.188.082
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(2.039.909)	(99.245)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	7.088	(919)
(Imposte sul reddito pagate)	(1)	(12)
(Utilizzo dei fondi)	(9.119)	619
Altri incassi/(pagamenti)	-	(4.467)
Totale altre rettifiche	(2.032)	(4.779)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.041.941)	(104.024)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(1.563)	(6.144)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(105.510)	(1.219.149)

Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(1.125)
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(351.672)	(2.692.738)
Disinvestimenti	129.811	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(328.934)	(3.919.156)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	2.018.540	250.000
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.833	3.919.132
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	2.020.373	4.169.132
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(350.502)	145.952
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	523.088	396.362
Danaro e valori in cassa	33.458	14.232
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	556.546	410.594
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	161.870	523.088
Danaro e valori in cassa	44.174	33.458
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	206.044	556.546

\*\*\*

*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 oltre sessanta località sul territorio italiano e gestisce immobili in locazione di breve e medio 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, 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 seguito della quotazione su AIM Italia, a luglio 2019, CleanBnB diviene il più diffuso operatore nazionale del settore, con una capillare presenza sul territorio, anche grazie alle campagne di aggregazione con altri operatori, ed estende le proprie attività anche agli affitti tradizionali.

*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](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:compliance@enventcapitalmarkets.co.uk)*

*Tel. +39 06 896841*

#### **Specialist**

MIT SIM S.p.A.

C.so Venezia, 16 – 20121 Milano

*Tel. +39 02 30561270*