



CleanBnB SpA
Piazza Velasca 7/9
20122 Milano

Comunicato stampa

Il Consiglio di Amministrazione di CleanBnB SpA approva la Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2021

- Ricavi netti totali € 1.033 migliaia (€ 864 migliaia al 30.06.2020)
- EBITDA negativo € 632 migliaia (negativo € 1.092 migliaia al 30.06.2020)
- Risultato al netto delle imposte di competenza negativo € 826 migliaia (negativo € 1.281 migliaia al 30.06.2019)
- Posizione finanziaria netta negativa (liquidità) € 1.669 migliaia (- € 1.334 migliaia al 31.12.2020)
- 7.290 soggiorni gestiti nel primo semestre 2021 (+15% rispetto al 2020)
- 9.150 soggiorni gestiti a luglio-agosto 2021 (+203% rispetto al 2020, +183% rispetto al 2019)

Milano, 29 settembre 2021 – Il Consiglio di Amministrazione di **CleanBnB S.p.A.** (nel seguito “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 2021, redatta nel rispetto dei principi contabili emanati dall’Organismo Italiano di Contabilità (“OIC”) e non soggetta a revisione legale. à

Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2021

Commento ai principali dati economici

Nel periodo in questione le attività del gruppo facente capo a CleanBnB (nel seguito “Gruppo”) sebbene ancora condizionate dal protrarsi degli effetti dall’emergenza pandemica da CoVid-19, hanno fatto registrare **risultati migliorativi rispetto allo stesso periodo del 2020**.

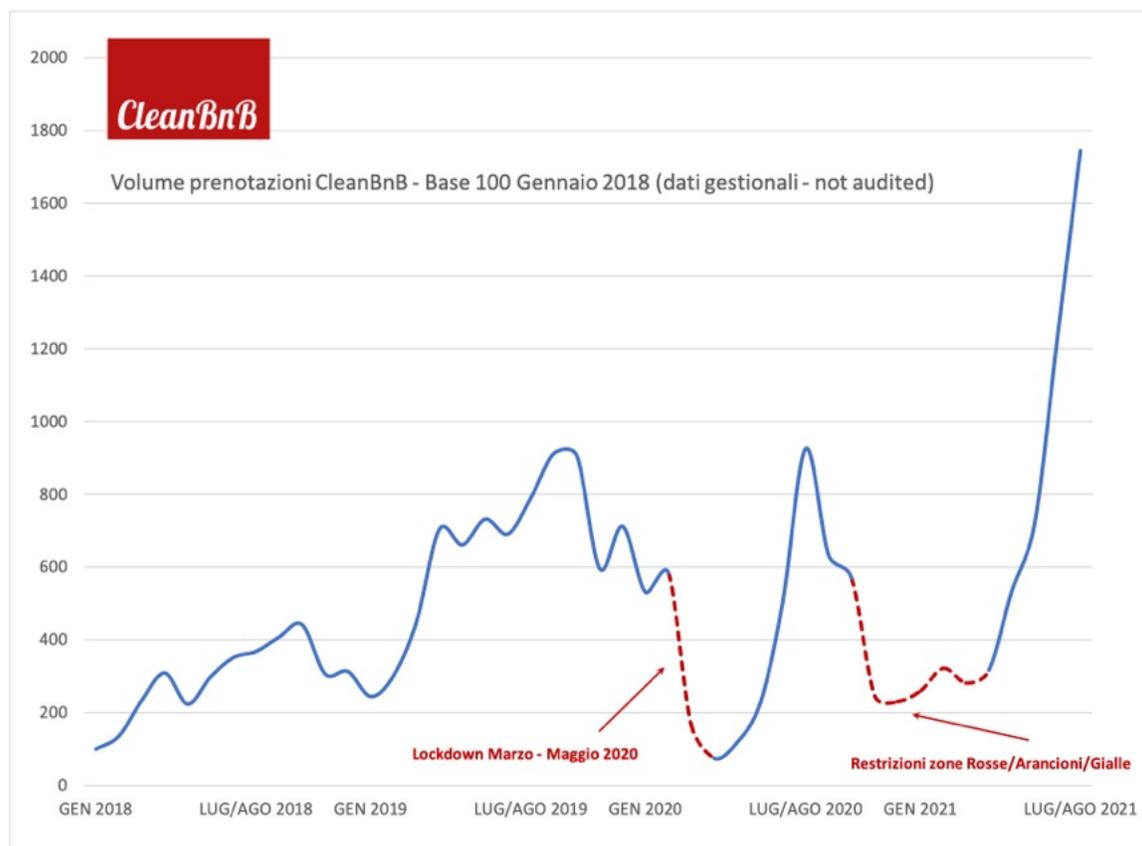
Il semestre concluso al 30 giugno 2021, con ricavi complessivi pari ad Euro 1.033.110 (con un **incremento del 20%** rispetto allo stesso periodo del 2020), riporta un risultato netto negativo di Euro 826.623 (**migliore del 35%** rispetto allo stesso periodo del 2020), dopo aver imputato

ammortamenti per Euro 183.751. La netta crescita dei ricavi rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, dovuta essenzialmente al crescente numero di soggiorni gestiti dalla Società, assume particolare significato se si considera il fatto che comunque i primi due mesi del 2020 non erano ancora stati condizionati dall'emergenza pandemica.

Il risultato del semestre in termini di Ebitda (Euro -632.132), ancora negativo ma **in netto miglioramento** rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (+42%), è non solo legato all'aumento del volume d'affari, ma è strettamente connesso alle **misure di efficienza** e di contenimento dei costi fissi avviate già nel 2020 e proseguite anche nella prima metà dell'anno 2021.

La Posizione Finanziaria Netta al 30 giugno 2021 è cash positive per € **1.669** migliaia, in miglioramento rispetto ai € -1.334 migliaia del 31 dicembre 2020, come somma di cassa, depositi bancari e titoli al netto dei debiti bancari.

Per quanto riguarda i dati gestionali, nel corso del primo semestre 2021 CleanBnB ha registrato un'ulteriore crescita del proprio portafoglio di immobili gestiti, che ha superato **le 1.150 unità distribuite in 60 località** italiane, in massima parte con la formula del "pacchetto FULL". **Il totale dei soggiorni gestiti** da CleanBnB nel corso dei primi sei mesi dell'anno **è stato pari a 7.290**, in netto aumento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.



I primi sei mesi del 2021, pur nel perdurare dell'emergenza pandemica e delle relative misure restrittive, hanno segnato una **graduale ripartenza dei viaggi e dei soggiorni**. In questo contesto, appartamenti e case vacanza sono state una soluzione molto richiesta perché meglio rispondente alle esigenze di sicurezza e distanziamento sociale. **Il comparto degli appartamenti a uso turistico nella prima metà del 2021 è infatti cresciuto** (19,83% del totale arrivi contro il 15% del 2020, fonte Istat), a discapito della ricettività alberghiera tradizionale, sia per la maggiore flessibilità di gestione (intesa come possibilità di essere operativi anche con un ridotto numero di ospiti) sia per **l'elevato standard di sicurezza caratteristico degli affitti brevi**, ormai generalmente percepito e apprezzato dai viaggiatori.

Tra i principali effetti collaterali alla pandemia, nel settore di riferimento dal Gruppo, si rilevano.

- una selezione significativa tra gli operatori, che ha scremato l'offerta di immobili sul mercato premiando i gestori professionali come CleanBnB;
- la generazione di opportunità di espansione per CleanBnB, che tra fine 2020 e inizio 2021 ha acquisito il portafoglio gestito da uno dei principali concorrenti (SweetGuest S.p.A.);
- l'affermazione della gestione anche degli affitti più lunghi, che permettono di gestire al meglio i periodi di bassa stagione caratterizzati da flessione nella richiesta di affitti brevi.

Evoluzione prevedibile della gestione

A partire dal mese di giugno si è assistito a una forte attenuazione dell'emergenza pandemica sul territorio nazionale, anche in conseguenza del generale successo delle campagne vaccinali e della diffusa adozione delle misure di prevenzione e protezione indicate dalle autorità. In concomitanza col periodo estivo, questo ha avuto come conseguenza un **repentino riavvio del settore turistico con particolare beneficio per i soggiorni in appartamento**, considerati generalmente più sicuri dai viaggiatori.

Il Gruppo ha quindi registrato, in generale su quasi tutte le località gestite, a partire dal mese di luglio un significativo riavvio delle attività: per effetto dell'incremento di nuove prenotazioni e della riduzione delle cancellazioni, **il numero di soggiorni nei mesi di luglio e agosto ha raggiunto valori nettamente più elevati** non solo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (**+203%**) ma anche rispetto all'era pre-CoVid: sono stati infatti registrati **9.150 soggiorni a luglio-agosto 2021** rispetto ai 4.500 del 2020 e ai 5.000 del 2019. Al tempo stesso, il patrimonio immobiliare gestito ha continuato a crescere, raggiungendo le **1.180 unità** alla fine di agosto distribuite **su 60 località gestite**.

Si rammenta inoltre che, nel corso del mese di luglio 2021, CleanBnB ha completato un'operazione di aumento di capitale offerto in opzione ai soci. Il numero complessivo delle nuove azioni sottoscritte è stato pari a 1.655.915, per un controvalore complessivo **dell'aumento di capitale pari a Euro 1.987.098**. E' stata quindi sottoscritta una quota pari al 99,91% del totale delle azioni ordinarie offerte in opzione.

L'andamento del primo semestre dell'anno potrebbe risultare **poco rappresentativo** dell'andamento dell'intero esercizio, dato che la Società ha registrato un significativo aumento dei flussi di viaggiatori già a partire dall'estate. Infatti, analizzando i dati preconsuntivi del terzo

trimestre 2021 e dall'andamento delle prenotazioni per i prossimi mesi, **l'intero 2021 è previsto concludersi con un volume di prenotazioni e soggiorni superiore** non solo al 2020, ma anche agli esercizi precedenti all'emergenza pandemica.

Pur non essendo possibile prevedere l'effettiva evoluzione dell'emergenza epidemiologica 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. Il Gruppo si è altresì organizzato per rimodulare la propria offerta, venendo incontro alle nuove logiche di mercato che prevedono soggiorni mediamente più lunghi e finestre di prenotazione più strette, di modo da potere comunque intercettare il massimo numero di viaggiatori su tutte le località gestite.

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.

Principali dati economici (in Euro)

Il semestre concluso al 30 giugno 2021, con ricavi complessivi pari ad Euro 1.033.110 (con un **incremento del 20%** rispetto allo stesso periodo del 2020), riporta un risultato netto negativo di Euro 826.623 (**migliore del 35%** rispetto allo stesso periodo del 2020).

Il patrimonio netto consolidato al 30 giugno 2021 è negativo per Euro 46.532. Appare utile rammentare che quest'ultimo dato non riflette ancora gli effetti dell'operazione di aumento di capitale completata con successo dalla Società nel mese di luglio 2021 con conseguente esclusione della fattispecie di cui all'art. 2447 del codice civile.

La disamina delle voci che compongono la Relazione fa riferimento ai dati patrimoniali ed economici al 30 giugno 2021 che trovano raffronto rispettivamente con i valori del bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 e con la relazione semestrale al 30 giugno 2020.

Il Consiglio di Amministrazione, in data odierna, ha inoltre deliberato il trasferimento della sede legale in Milano, da piazza Velasca 7/9 a via Giuseppe Frua 20.

Stato Patrimoniale

ATTIVO	30/06/2021	31/12/2020
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) costi di impianto e di ampliamento	676.976	768.783
2) costi di sviluppo	546.675	634.907
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.854	1.912
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre immobilizzazioni immateriali	15.053	-
Totale immobilizzazioni immateriali	1.240.558	1.405.602
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
2) impianti e macchinari	-	-
4) altri beni	11.578	13.041
Totale immobilizzazioni materiali	11.578	13.041
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
Totale immobilizzazioni (B)	1.254.686	1.421.193
C) Attivo circolante		
<i>II - Crediti</i>		
1) verso clienti esigibili entro l'esercizio successivo	84.741	52.958
5-bis) crediti tributari	309.097	305.533
5-ter) Crediti per imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri esigibili entro l'esercizio successivo	200.719	137.607
Totale crediti	594.557	496.098
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
6) Altri titoli	2.832.398	2.891.127
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) depositi bancari e postali	1.432.915	166.701
3) danaro e valori in cassa	48.580	44.174
Totale disponibilità liquide	1.481.495	210.875
Totale attivo circolante (C)	4.908.450	3.598.100
1) Risconti attivi	46.225	8.763
2) Ratei attivi	5.499	7.644
D) Ratei e risconti	51.724	16.407
Totale attivo	6.214.860	5.035.700

PASSIVO	30/06/2021	31/12/2020
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	69.608	69.604
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.881.806	2.880.859
IV) -Riserva legale	-	-
VI – Altre riserve	(2)	1
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(201.852)	(206.549)
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo es. 2020 - DL 8/4/2020	(1.969.469)	-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(826.623)	(1.964.771)
Totale patrimonio netto (A)	(46.532)	779.144
B) Fondi per rischi e oneri		
3) strumenti finanziari derivati passivi	15	40
Totale fondi per rischi e oneri (B)	15	40
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	97.039	78.908
D) Debiti		
4) Debiti verso le banche:		
<i>a) Debiti verso banche esigibili entro l'esercizio successivo</i>	2.644.784	2.071.315
<i>b) Debiti verso banche esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	1.138.080	199.807
5) Debiti verso altri finanziatori	-	-
6) Acconti	130.570	88.366
7) debiti verso fornitori esigibili entro l'esercizio successivo	861.680	902.720
12) debiti tributari esigibili entro l'esercizio successivo	50.117	96.011
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale esigibili entro l'esercizio successivo	2.791	4.229
14) altri debiti	1.033.465	472.699
Totale debiti (D)	5.861.487	3.835.147
E) Ratei e risconti	302.851	342.461
Totale passivo	6.214.860	5.035.700

Conto Economico

CONTO ECONOMICO	30/06/2021	30/06/2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	827.845	686.248
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	205.265	178.023
Totale valore della produzione (A)	1.033.110	864.271
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	40.464	50.112
7) Per servizi	1.195.726	1.371.404
8) Per godimento di beni di terzi	142.664	78.591
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	156.498	258.706
b) oneri sociali	55.431	65.042
c) trattamento di fine rapporto	21.163	19.268
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	6.800	3.218
Totale costi per il personale	239.892	346.234
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento immobilizzi immateriali	181.543	172.793
b) ammortamento immobilizzi materiali	2.036	1.958
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	183.579	174.751
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	-	-
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	46.520	110.229
Totale costi di produzione (B)	1.848.845	2.131.321
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(815.735)	(1.267.050)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) Altri proventi finanziari		
d) altri proventi diversi dai precedenti		
5) Altri proventi, diversi dai precedenti, da altri	8.849	7.517

17) Interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti		
- verso altri	13.128	13.641
17-bis) Utile e perdite su cambi	-	14
Totale proventi ed oneri finanziari (C) (15+16-17)	(4.279)	(6.110)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni		
d) Rivalutazioni di strumenti finanziari derivati	24	-
19) Svalutazioni		
d) Svalutazioni di strumenti finanziari derivati	-	228
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-D+-C)	(819.990)	(1.273.388)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	(6.633)	(7.669)
a) Imposte correnti		
b) Imposte relative a esercizi precedenti	-	-
d) Imposte anticipate	-	-
Totale imposte sul reddito	(6.633)	(7.669)
21) Utile/(Perdita) d'esercizio	(826.623)	(1.281.057)
Utile d'esercizio di Gruppo	(826.623)	(1.281.057)
Utile d'esercizio di terzi	-	-

Rendiconto finanziario

Rendiconto finanziario, metodo indiretto	30.06.2021	30.06.2020
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-826.623	-1.281.057
Imposte sul reddito	-6.633	7.669
Interessi passivi/(attivi)	4.279	6.110
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-828.977	-1.267.278
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto Accantonamenti ai fondi	-25	228
Ammortamenti delle immobilizzazioni	183.579	174.751
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	18.131	14.596
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	201.685	189.575
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	-627.292	-1.077.703
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-31.783	354.128
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-41.040	-32.786
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-35.317	931
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-39.610	333.095
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	554.320	-1.223.754
Totale variazioni del capitale circolante netto	406.570	-568.386
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-220.722	-1.646.089
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(4.279,0)	7.517,00
(Imposte sul reddito pagate)	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	-
Totale altre rettifiche	(4.279,0)	7.517,00
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-225.001	-1.638.572
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-573	-1.562
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-16.499	-34.846
Immobilizzazioni finanziarie		

(Investimenti)	-	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	-202.795
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-17.072	-239.203
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti verso banche	1.511.742	1.569.399,00
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	951	1.831,00
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.512.693	1.571.230
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.270.620	-306.545
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	166.701	533.639
Danaro e valori in cassa	44.174	33.458
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	210.875	567.097
Effetto sulle disponibilità per variazione dell'area di consolidamento		
Disponibilità liquide a fine esercizio Depositi bancari e postali	1.432.915	207.318
Danaro e valori in cassa	48.580	53.234
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.481.495	260.552

Si rende noto, ai sensi della vigente normativa, che la relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2021 approvata dal Consiglio di Amministrazione di CleanBnB S.p.A. è a disposizione del pubblico, presso la sede legale di CleanBnB S.p.A. e sul sito internet della stessa, all'indirizzo www.cleanbnb.net (sezione Investor Relations/Financial Reports).

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 • 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

MIT SIM S.p.A.

C.so Venezia, 16 – 20121 Milano

Tel. +39 02 30561270