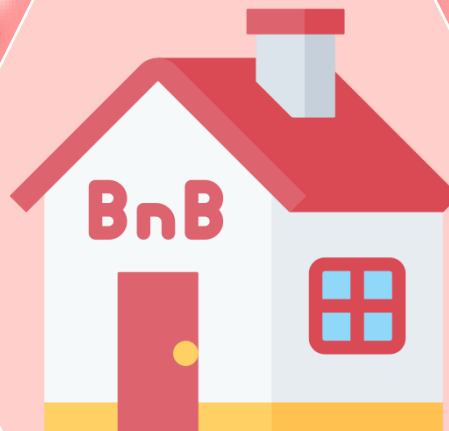


Mushu



CleanBnB

Progetto CleanBnB

Mattei Massimiliano (TL)

Cascegnà Irene

Battisti Alessandro Xavier

Legenda



Storia Aziendale



Governance



Business Model Canvas



Revenue Stream



Analisi di Bilancio



CleanBnB



Area Caratteristica

Gestione affitti
immobili

Mercato: affitti a
breve/medio
termine

Sede e Dimensioni

Via
Giuseppe Frua 20,
Milano

Media impresa

Mission

Sgravo di
responsabilità
dalle spalle dei
locatori



Offerta

Gestione dell'immobile

Annunci

Gestione Burocratica

Pulizia

Assicurazione

Accoglienza ospiti

Gestione prenotazioni



CleanBnB è
leader nel settore
degli affitti a
breve termine



Risultato

+1500 Proprietari



+150 Collaboratori



+60 Città



+3.541.122€
2021



Storia

2015

- Incubazione del progetto CleanBnB in Seed
- Primi test su appartamenti a Milano

2017

- Diffusione attività in Italia su oltre 10 località
- Consolidamento in oltre 30 località Italiane
- Sviluppo modello stagionale aree turistiche
- Crescita significativa degli incassi

2019

- Trasformazione della società in SPA
- Quotazione in borsa su AIM Italia
- Forte crescita del portafoglio immobili e delle località gestite

2021

- Forte ripartenza del settore
- Aucap finalizzato ad intercettare le migliori opportunità

2016

- Costituzione CleanBnB S.r.l.
- Avvio sviluppo commerciale Milano e Veneto
- Round Aucap dedicato ai Business Angel
- Crowdfunding (n.1) ingresso nuovi 100 soci
- Avvio commerciale Roma e Firenze

2018

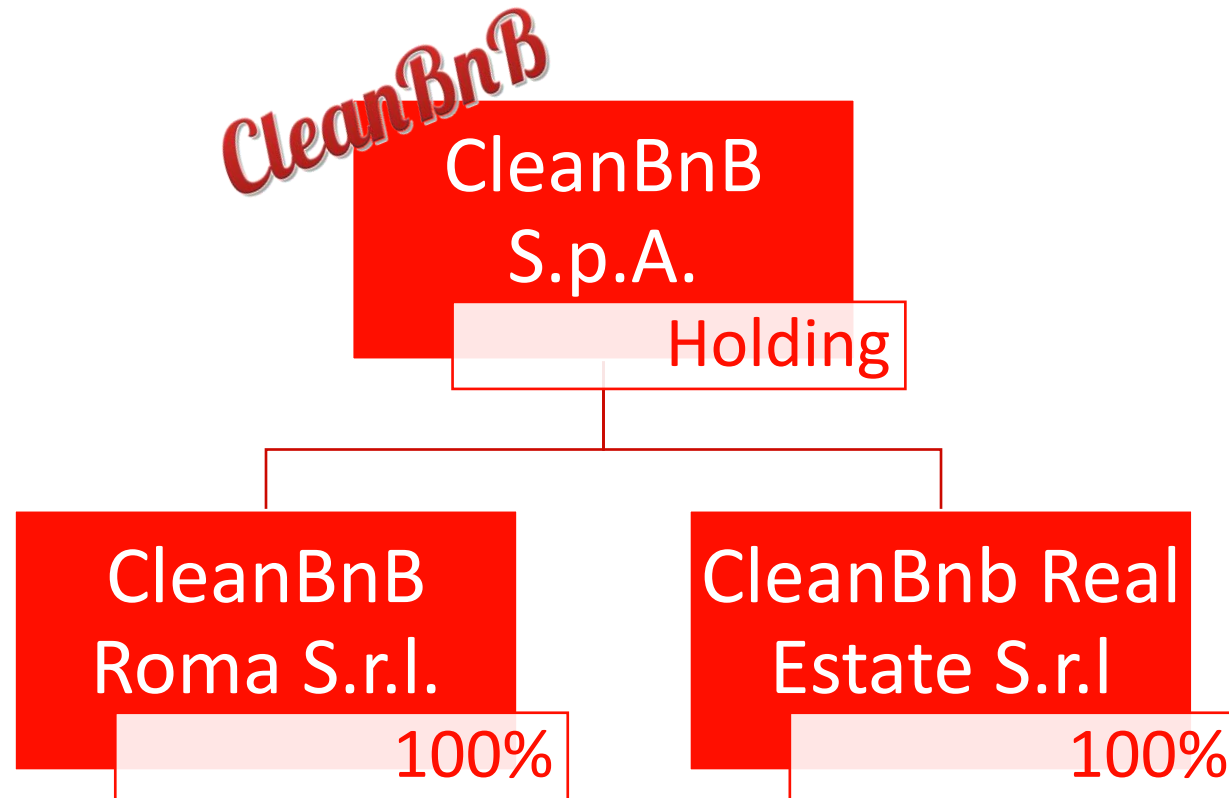
- Crowdfunding (n.2) con raccolta record pari a 500k €
- Forte campagna commerciale in tutta Italia
- Implementazione della piattaforma gestionale

2020

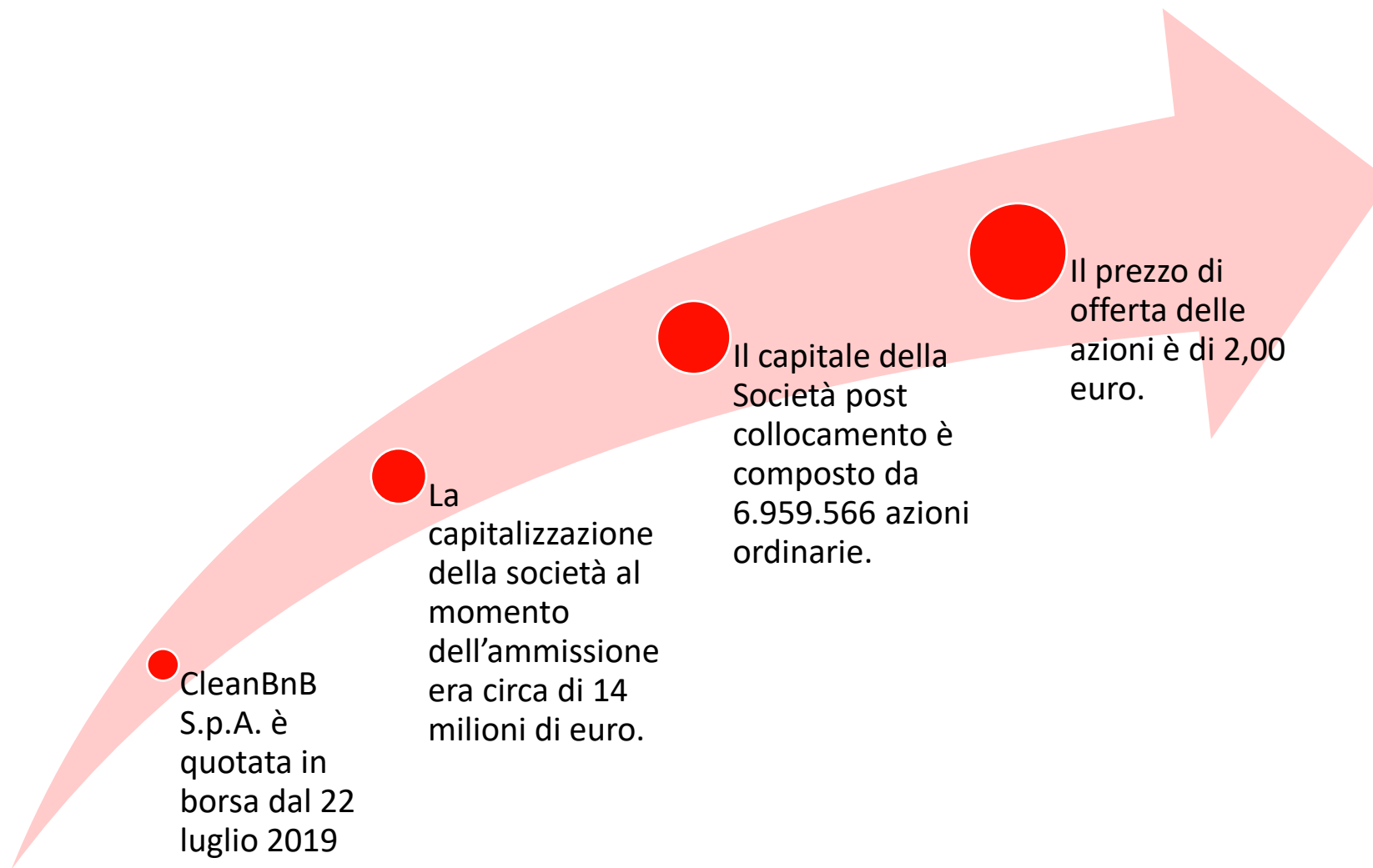
- Reazione rapida alla crisi da CoVid-19 con quasi 15.000 soggiorni gestiti
- Ulteriore crescita del portafoglio immobili gestiti



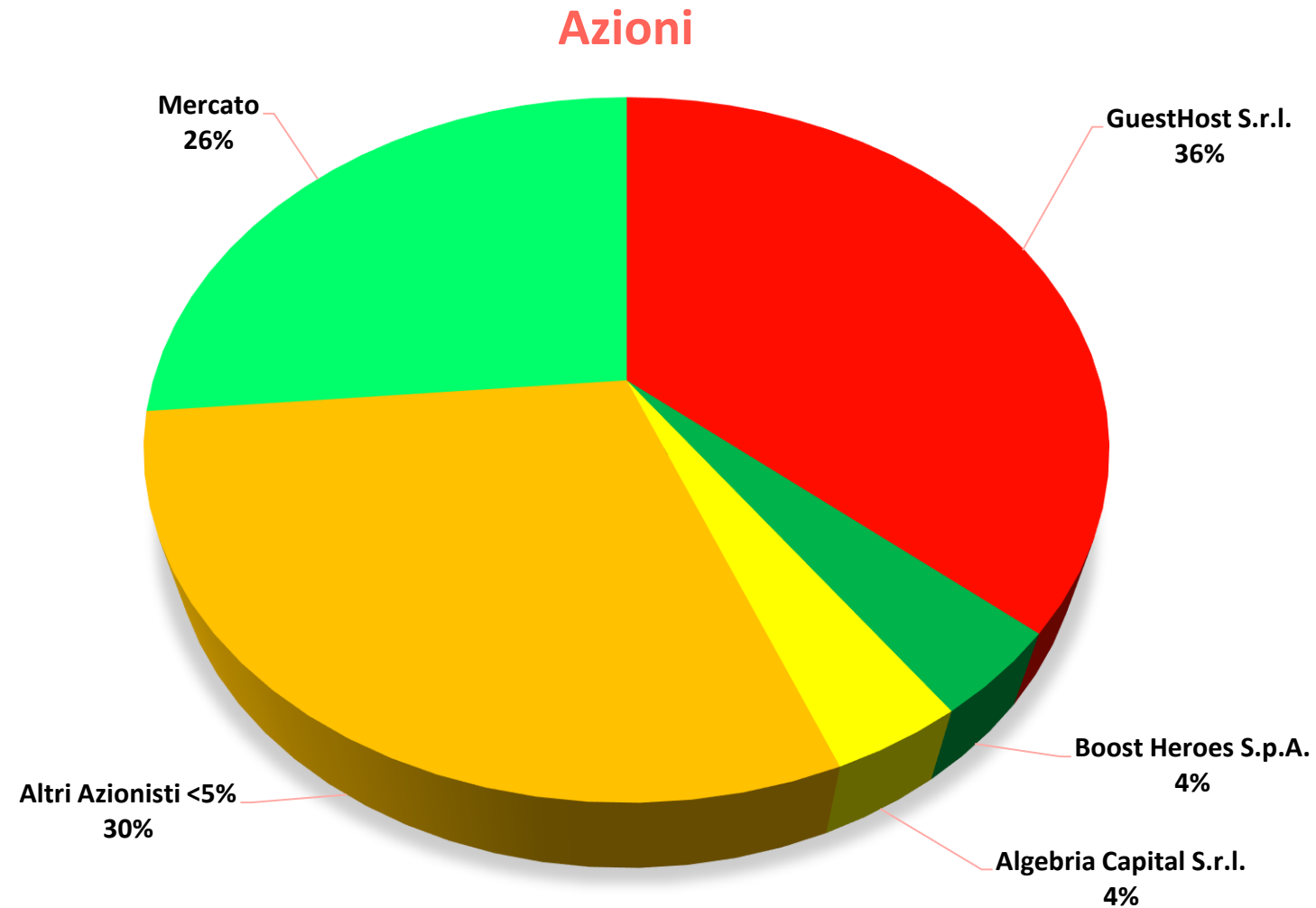
Governance Dell'impresa



Governance Dell'Impresa



Governance Dell'Impresa



■ GuestHost S.r.l. ■ Boost Heroes S.p.A. ■ Algebría Capital S.r.l. ■ Altri Azionisti <5% ■ Mercato



Governance Dell'impresa

Consiglio di Amministrazione



Francesco Zorgno

- Presidente del CdA e Amministratore Delegato



Tatiana Skachko

- Amministratore Delegato



Enrico Calabretta

- Consigliere del CdA



Claudio Alemanno

- Consigliere del CdA



Alberto Dell'Acqua

- Consigliere indipendente del CdA

Collegio Sindacale



Edoardo Ginevra

- Presidente



Giorgio Venturini

- Membro

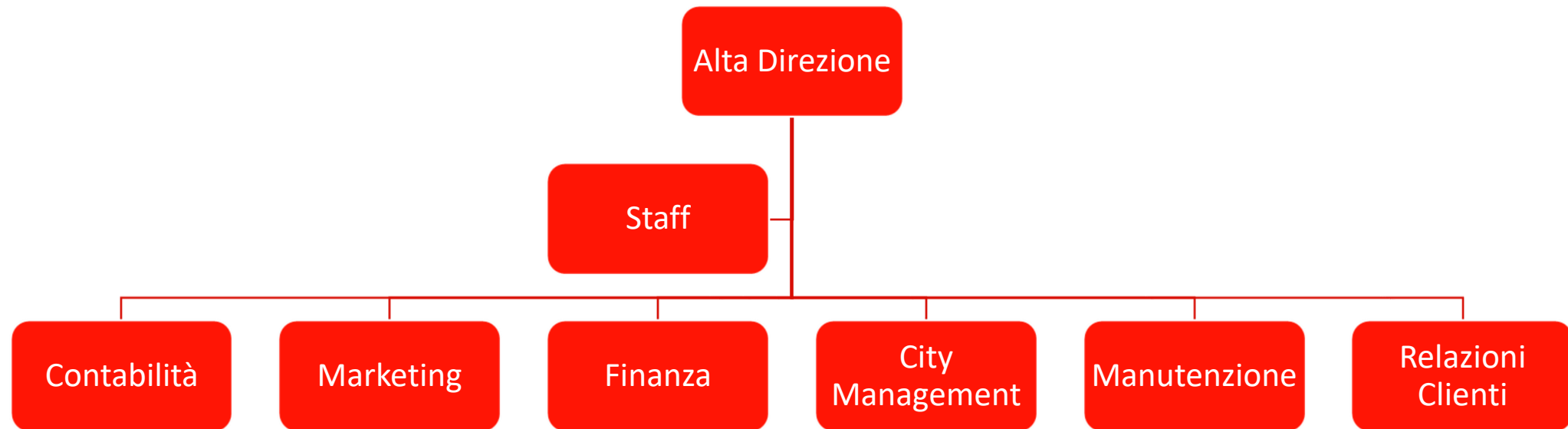
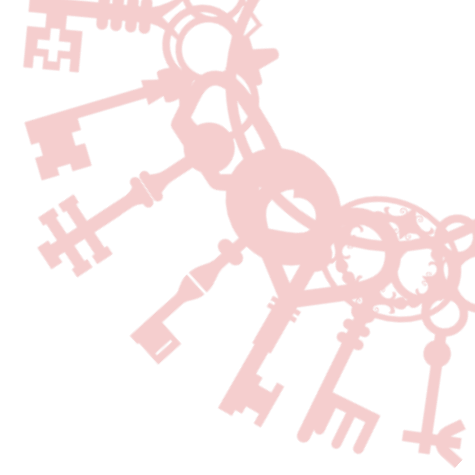


Ottavia Alfano

- Membro



Governance Dell'impresa



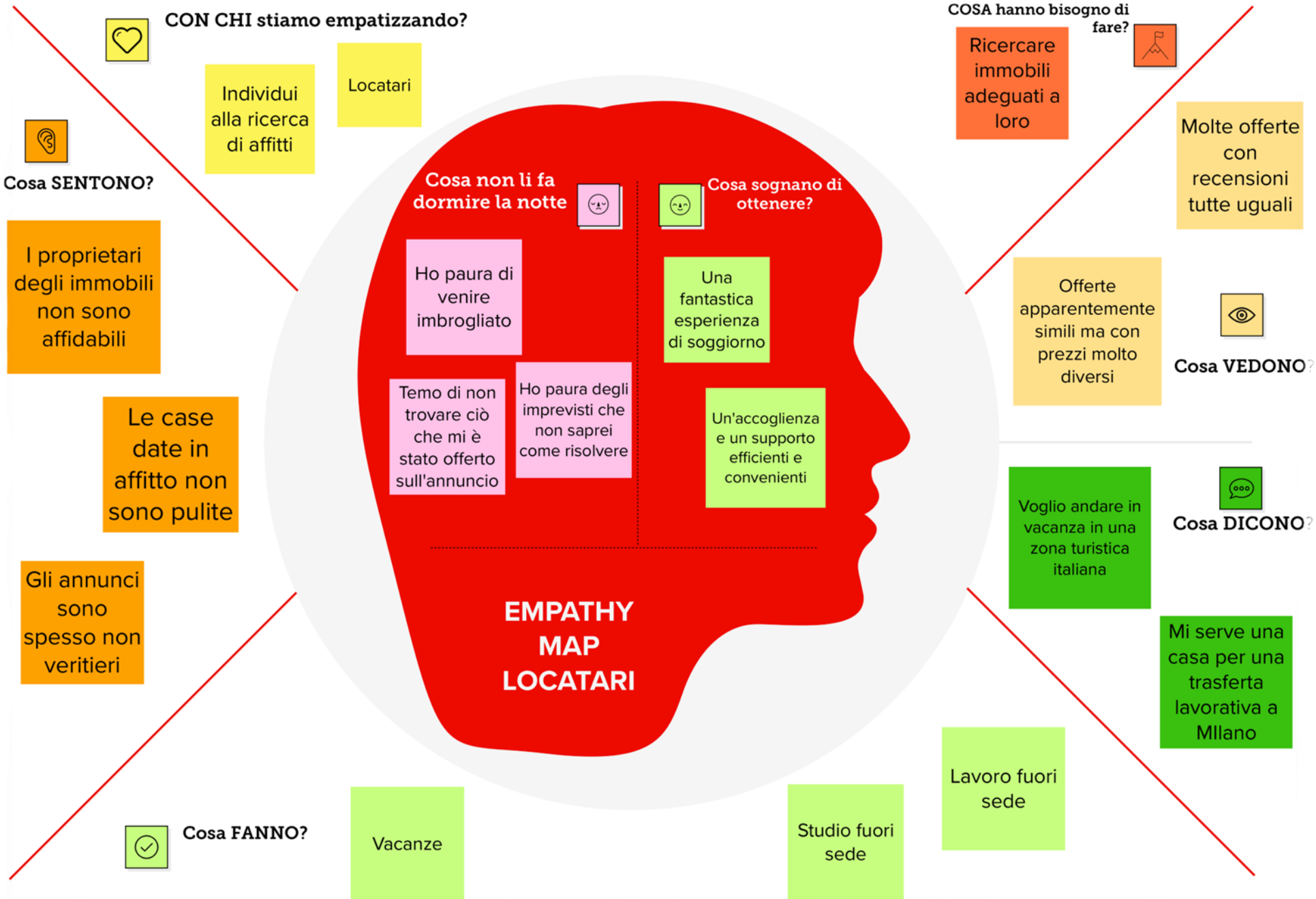
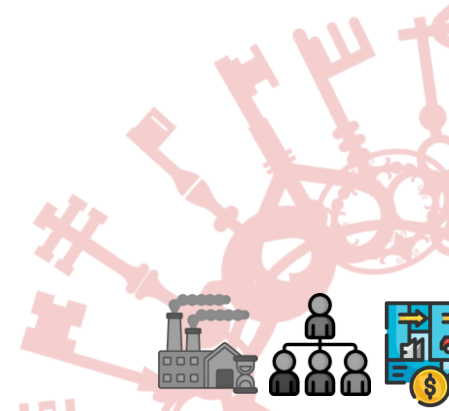
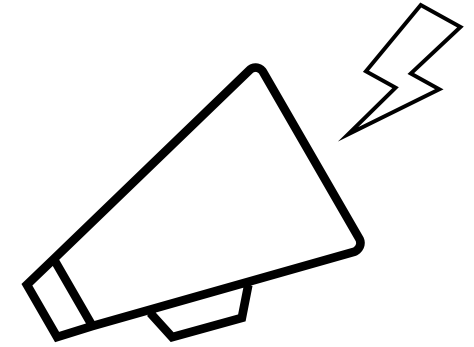


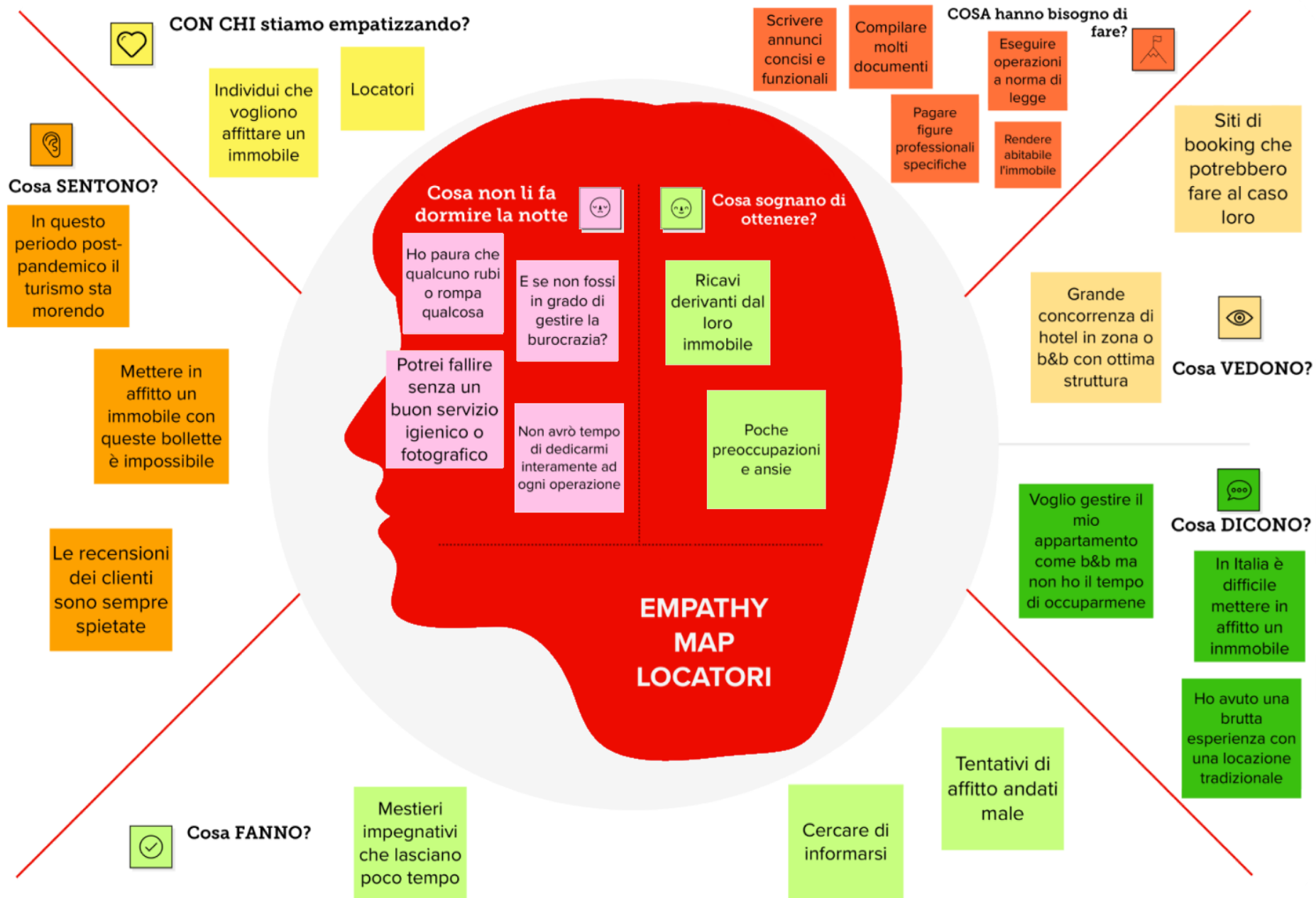
«L'Italia è un Paese di proprietari, oltre il 70% delle famiglie italiane possiede la casa in cui abita. Ma tantissimi sono gli appartamenti che per varie ragioni restano vuoti o poco valorizzati. Un rapporto Istat parla di 7 milioni di appartamenti sfitti: un potenziale incredibile per il settore degli affitti brevi. Basta fare due conti per capire quanto questo modello di affitto possa rivelarsi conveniente».

-Francesco Zorgno, C.E.O. CleanBnB



Empath





Daniela M.
Bologna

Con CleanBnB ho risolto le esigenze mie e della mia casa! Mi occupo di graphic design e vivo all'estero. Volevo gestire il mio appartamento come b&b ma non avevo il tempo di occuparmene. Oggi guadagno con gli affitti di breve periodo e di tanto in tanto ritorno nel mio appartamento di Bologna.

Laura B.
Padova

Dopo una brutta esperienza con una locazione tradizionale, ho deciso di provare i servizi di affitti brevi di CleanBnB e non tornerò mai più indietro. Il mio appartamento a Padova riscuote grande successo tra turisti e lavoratori di passaggio.

Franco A.
Palermo

Gestisco una gelateria artigianale e il mio lavoro mi occupa tutti i giorni e tutto il giorno. Grazie a CleanBnB posso comunque gestire senza pensieri il mio secondo appartamento che ho trasformato in bnb si successo.





Modello di Business



Partners

AirBnb

Expedia

TripAdvisor

Booking.com

HomeAway



Activities

Gestione annunci siti
booking
Rapporto con clienti

Gestione marketing e
rapporto con locatori
Manutenzione e pulizia
strutture
Gestione burocratica



Resources

Staff di ogni città

City manager e sales coordinators
Personale manutenzione e pulizia



Values

Offerta disparata e assistenza completa

L'utente ha la possibilità di
esplorare ogni immobile grazie
ad un set fotografico
professionale e riceve
accoglienza ed assistenza h24
fino al checkout

Gestione totale dell'immobile messo in affitto breve

L'azienda si occupa degli
aspetti burocratici, igienici,
legali, tecnici e commerciali



Relationships

Relazione automatica
e indiretta su siti web
Relazione personale a
lungo termine e diretta

Relazione diretta a lungo
termine col personale
CleanBnB



Channels

Principali siti di booking

Sito web CleanBnB e
comunicazioni mail



Customers

Locatari

Chi è alla ricerca di un
immobile in cui
soggiornare

Locatori

Coloro che desiderano
affittare il proprio
immobile



Costs

Stipendio staff
Costi di manutenzione e pulizia
Costo slot siti booking



Revenues

Percentuale affitto strutture

Modello di Business



Values

Offerta disparata e assistenza completa

L'utente ha la possibilità di esplorare ogni immobile grazie ad un set fotografico professionale e riceve accoglienza ed assistenza h24 fino al checkout

Gestione totale dell'immobile messo in affitto breve

L'azienda si occupa degli aspetti burocratici, igienici, legali, tecnici e commerciali

Valore
per i
Locatari

Accoglienza

Nessun Rischio di Truffa

Assistenza 24h/24h

Garanzia di Qualità

Valore
per i
Locatori

Massimizzazione degli Incassi

Nessun Rischio di Morosità

Copertura Assicurativa Inclusa

Gestione Completa



Activities

Gestione annunci siti
booking
Rapporto con clienti

Gestione marketing e
rapporto con locatori
Manutenzione e pulizia
strutture
Gestione burocratica





Relationships

Relazione automatica
e indiretta su siti web
Relazione personale a
lungo termine e diretta

Relazione diretta a lungo
termine col personale
CleanBnB

Accoglienza

Richiesta di Assistenza

Gestione delle Prenotazioni

Set Up dell'Immobile

Relazioni
coi
Segmenti
di
Clientela



Risorse
Chiave

Personale di Accoglienza

Fotografi Professionisti

Manutentori

City Manager

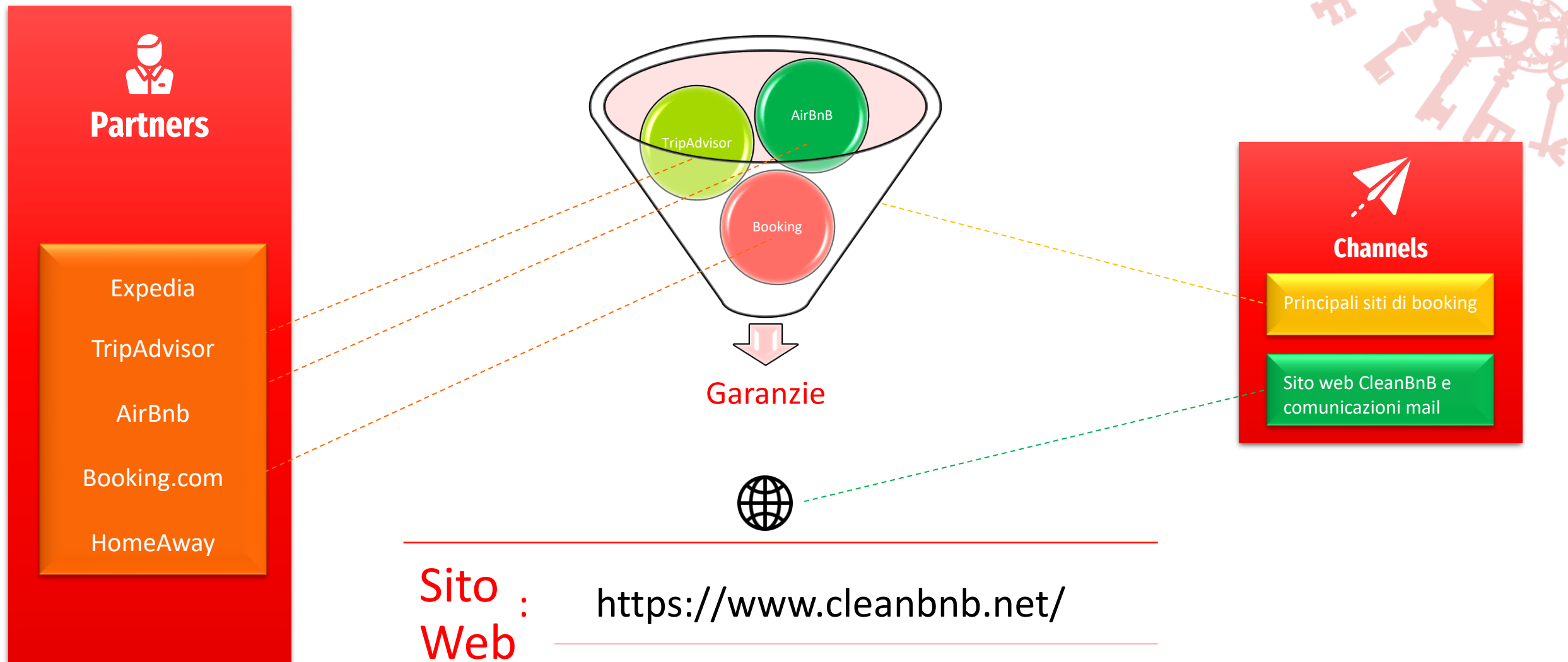


Resources

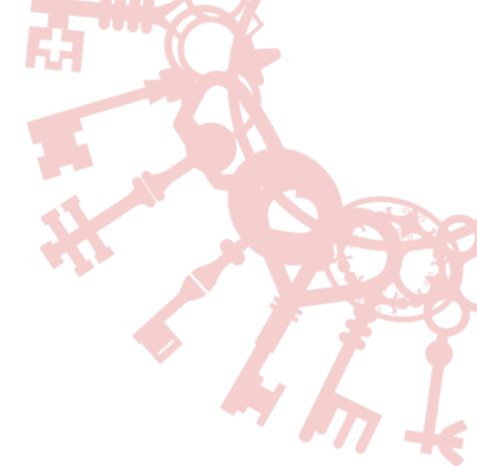
Staff di ogni città

City manager e sales coordinators
Personale manutenzione e pulizia





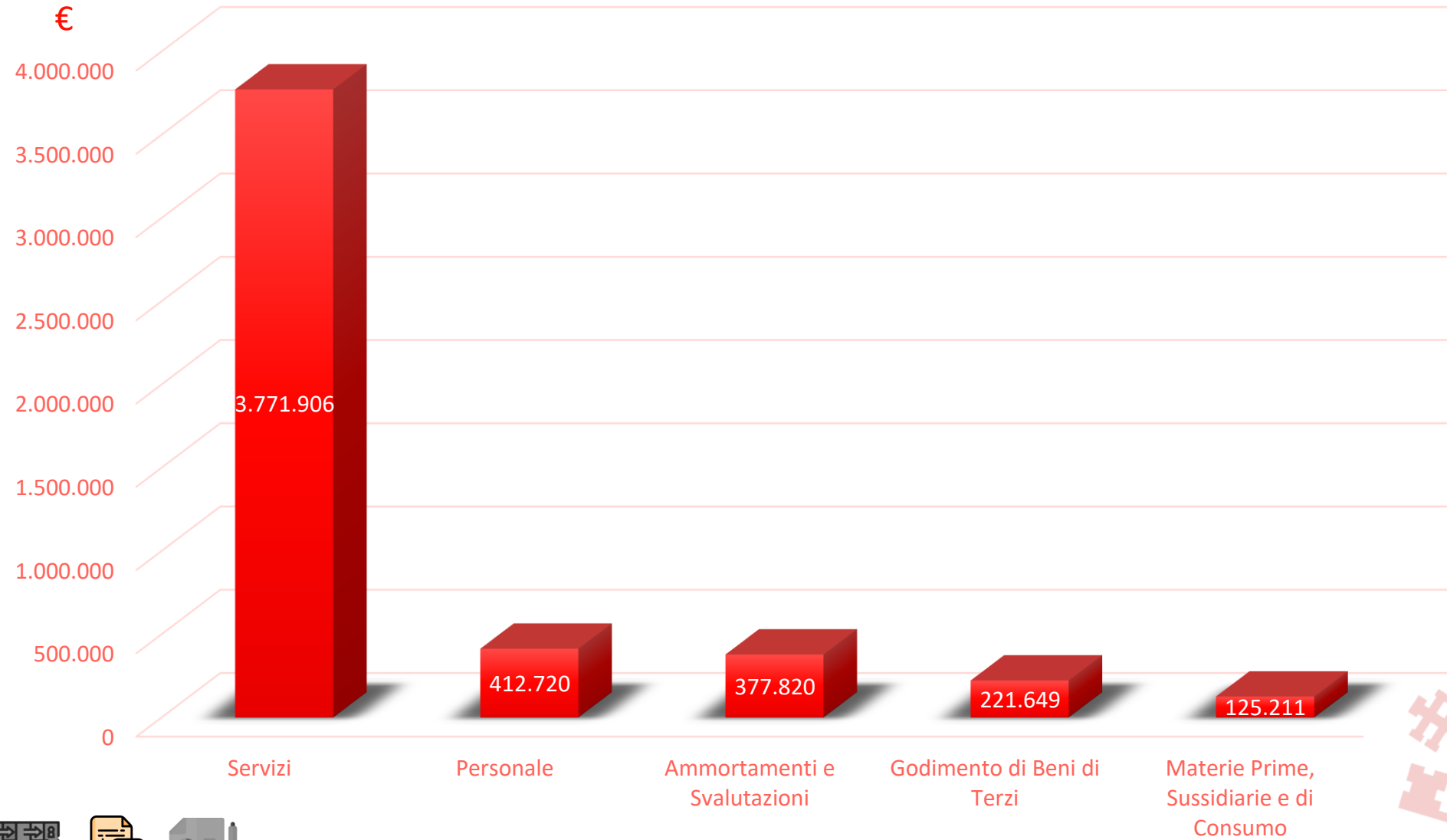
Costi e Ricavi Relativi al Business Model



Valore produzione – Costi produzione



Costi Relativi al Business Model



Classificazione Costi

Cost Driver: Aumento del Numero di Immobili Gestiti



Fissi

Oneri Diversi di
Gestione
Ammortamenti e
Svalutazioni



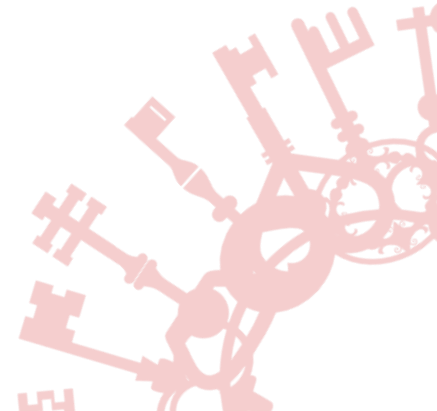
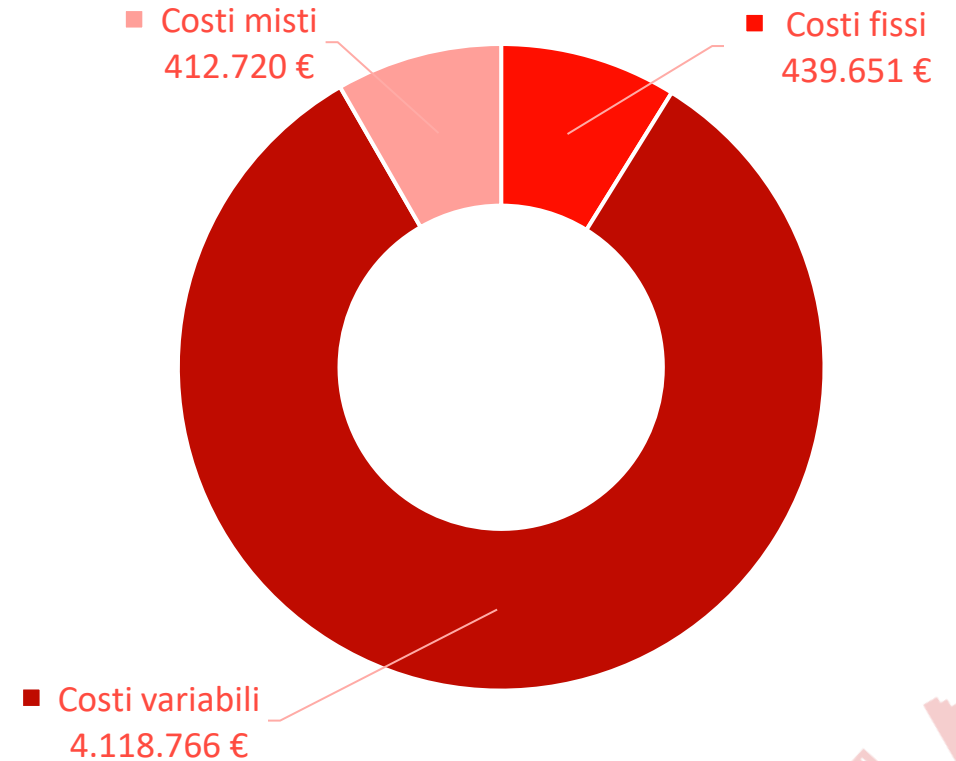
Variabili

Materie Prime,
Sussidiarie e di
Consumo
Servizi
Godimento di Beni di
Terzi

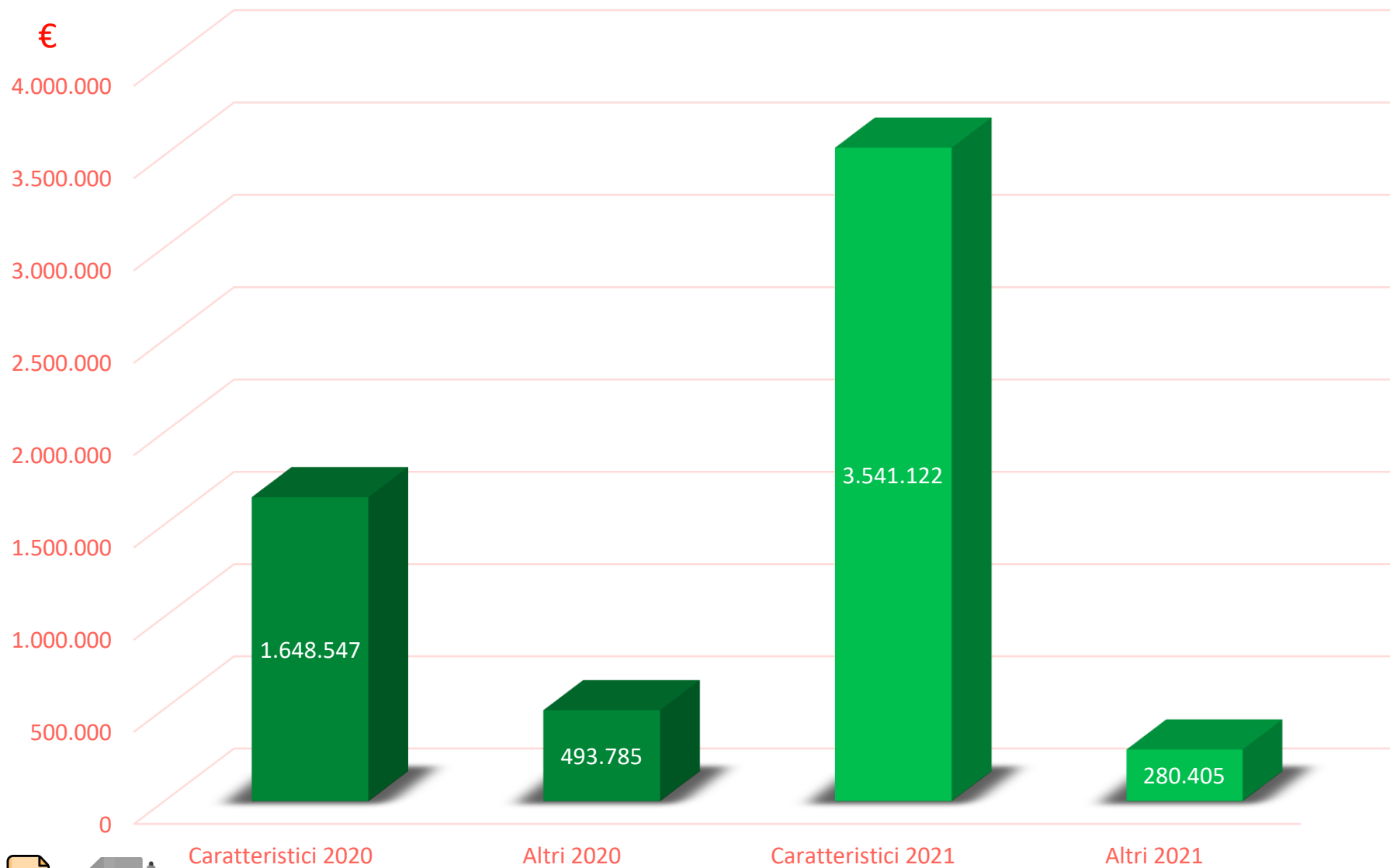


Misti

Personale



Ricavi Relativi al Business Model



Analisi Di Bilancio 2021

Attivo Fisso €	
Immobilizzazioni Immateriali	1.151.714
Immobilizzazioni Materiali	9.500
Immobilizzazioni Finanziarie	6.500
Totale:	1.167.714
Attivo Corrente €	
Liquidità Immediate	3.855.933
Liquidità Differite	6.674.673
Magazzino	10.783
Totale:	10.541.389
TOTALE:	11.709.103

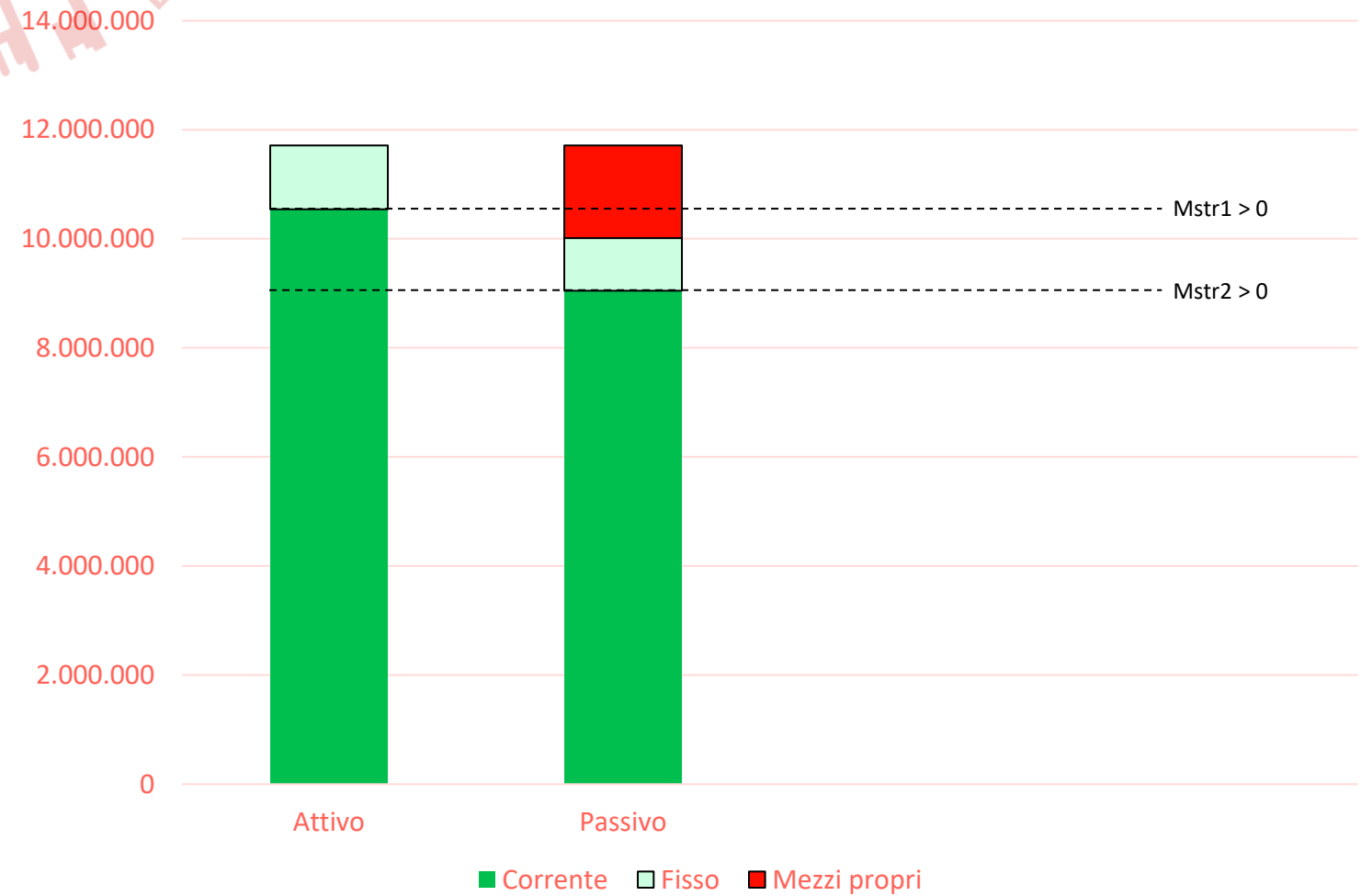
Stato Patrimoniale Riclassificato

Mezzi Propri €	
Capitale Sociale	86.167
Riserve	4.852.345
Perdita	-3.242.741
Totale:	1.695.771
Passivo Consolidato €	
Fondo TFR	75.268
Debiti v/ Banche	891.589
Fondo Rischi ed Oneri	5
Totale:	966.862
Passivo Corrente €	
Debiti v/Banche	2.846.298
Acconti	162.862
Debiti v/Fornitori	976.075
Debiti v/Imprese Controllate	3.979.466
Debiti Tributarî	111.344
Debiti v/Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale	16.053
Altri Debiti	689.551
Ratei e Risconti	264.821
Totale:	9.046.470
TOTALE:	11.709.103



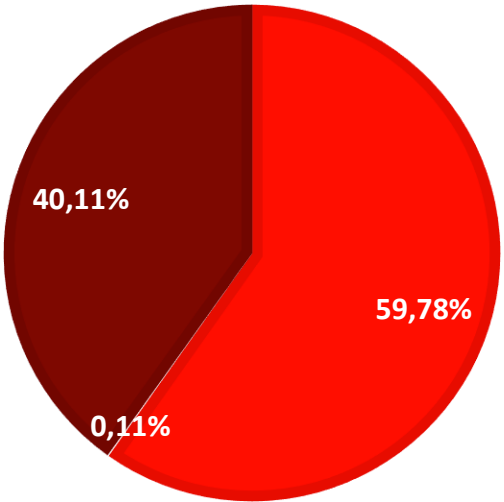
Analisi Solidità/Liquidità

ANALISI MARGINE DI STRUTTURA



LIQUIDITÀ DIFFERITA

- Crediti (3.989.901€)
- Ratei attivi (7.361€)
- Attività finanziarie non immobilizzate (2.677.411€)



Profilo finanziario

Mstr1	528.057,0
Mstr2	1.494.919,0
Quick Ratio	1,164
Current Ratio	1.494.919,0
MdT	1.484.136,0



Conto Economico Riclassificato

Conto Economico €	
Valore della Produzione	3.541.122
Costo della Produzione	4.909.306
Totale (Margine Operativo Lordo):	-1.368.184
Proventi e Oneri Accessori	218.574
Totale (EBIT):	-1.149.610
Proventi e Oneri Finanziari	-26.038
Rettifiche di Valore di Attività e Passività Finanziarie	34
Risultato Ante Imposte:	-1.175.614
Imposte sul Reddito d'Esercizio	0
Proventi da Adesione al Regime di Consolidato Fiscale	291
Utile (Perdita) d'Esercizio:	-1.175.323



Piramide del ROE



$$\frac{\text{Risultato netto}}{\text{Equity}}$$

ROE

-69,3%

ROD

0,42%

$$\frac{O.F.}{M.T.}$$

$$\frac{Ebit}{C.I.}$$

ROI

-9,82%

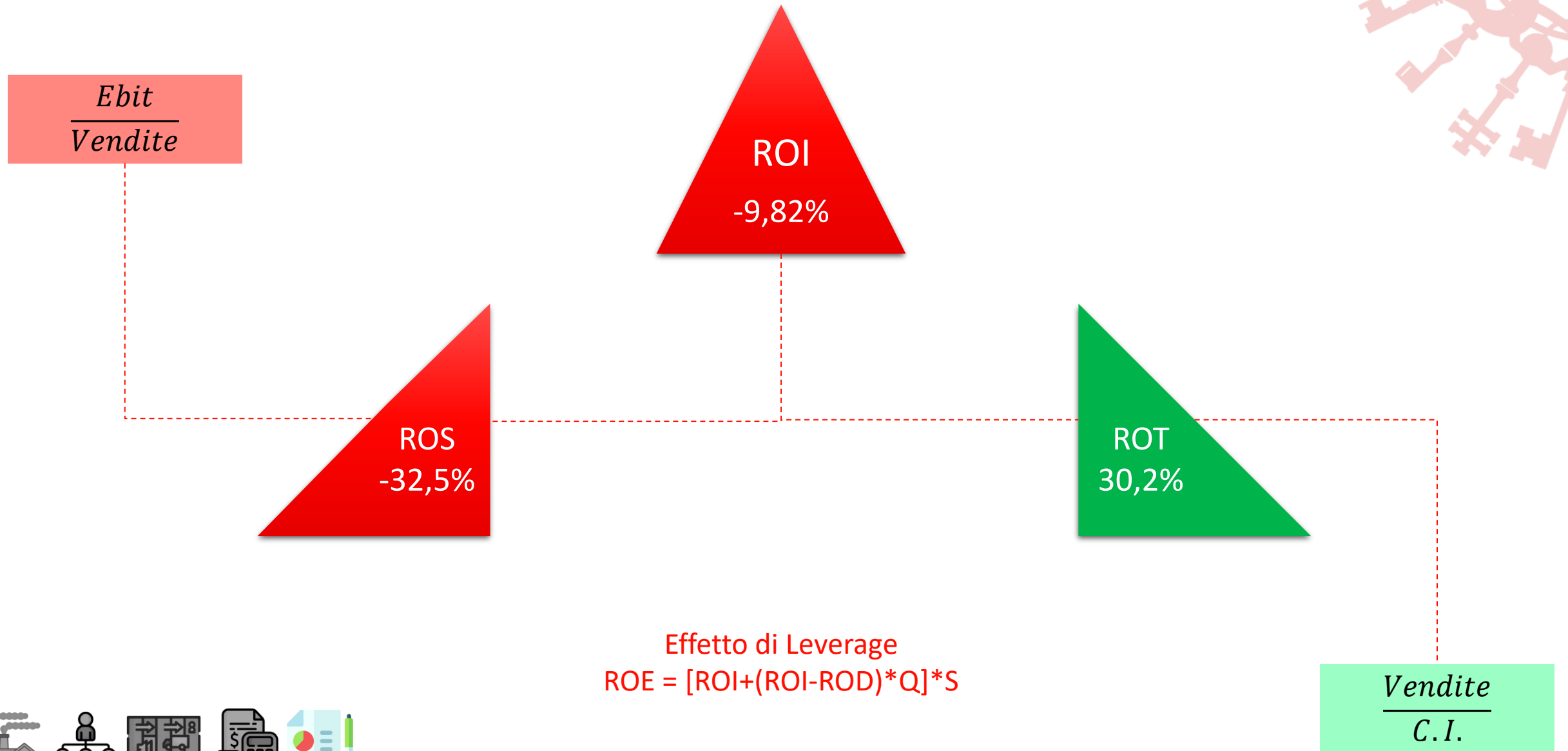
S

99,9%

$$\frac{R.N.}{R.L.}$$

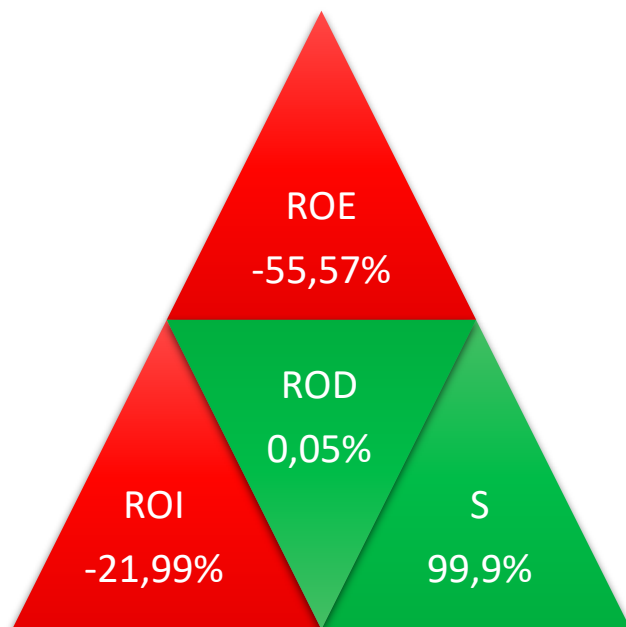


Piramide del ROI

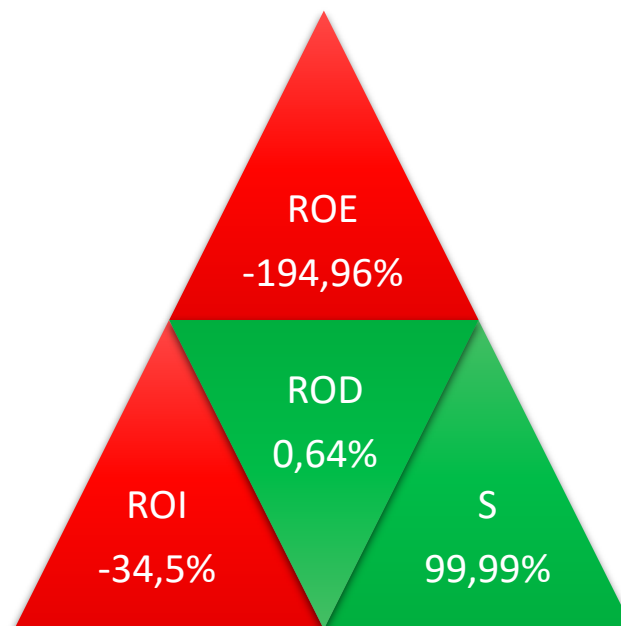


Confronto con Anni Precedenti

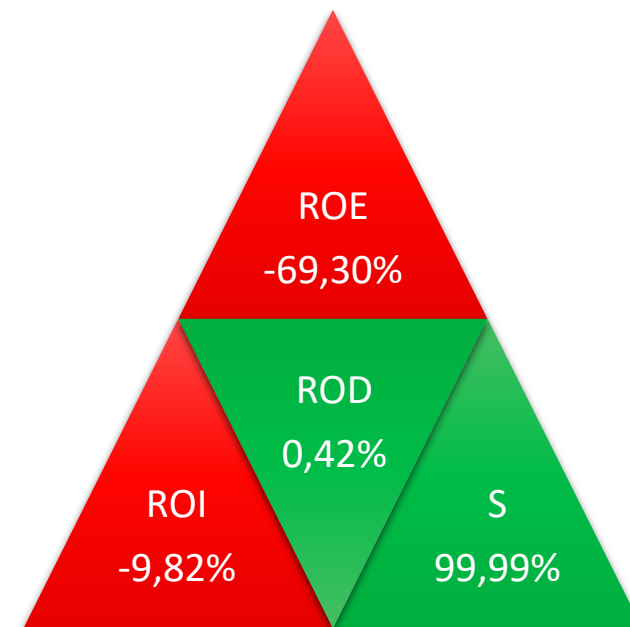
2019



2020



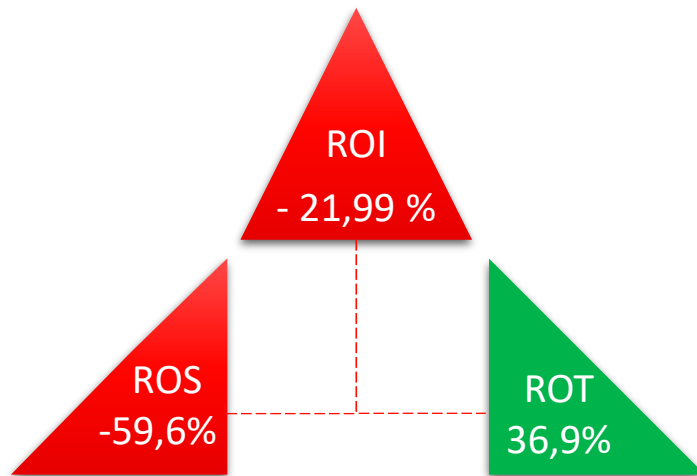
2021



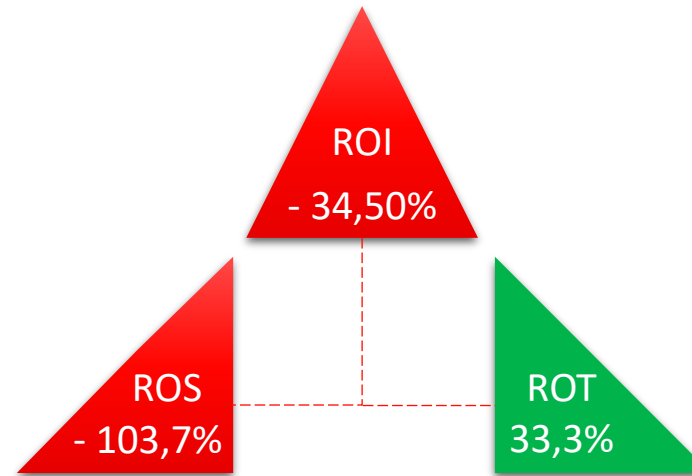
*Dati e calcolo indici riportati nel documento Excel allegato

Confronto con Anni Precedenti

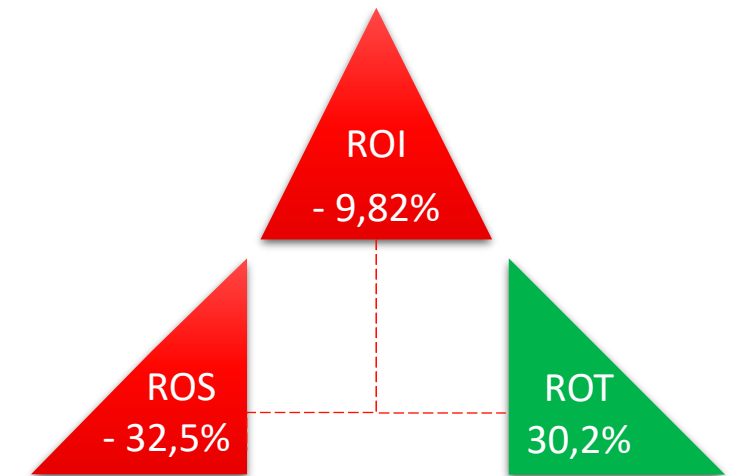
2019



2020



2021



*Dati e calcolo indici riportati nel documento Excel allegato

Bibliografia

Sito Web: CleanBnB

- <https://www.cleanbnb.net>



Sito Web: Money

- <https://www.money.it/La-storia-di-CleanBnB-startup-che-rivoluziona-mercato-affitti-brevi>



Sito Web: SeedMoney

- <https://www.seedmoney.it/chi-siamo.html>



Sito Web: Borsa Italiana

- <https://www.borsaitaliana.it/borsa/azioni/profilo-societa-dettaglio.html?isin=IT0005377277&lang=it>



Sito Web: CrowdFundMe

- <https://www.crowdfundme.it/company/cleanbnb-s-r-l/>



Sito Web: Marketing Screener

- <https://it.marketscreener.com/quotazioni/azione/CLEANBNB-S-P-A-62745894/Grafici/>



Sito Web: Flaticon

- <https://www.flaticon.com/free-icons/presentation>



Pagina Facebook

- <https://www.facebook.com/cleanbnb.official/>



Profilo LinkedIn Francesco Zorgno

- <https://it.linkedin.com/in/francescozorgno/it>



Sito Web: Nicelocal

- <https://nicelocal.it/milan/hotels/cleanbnb/reviews/>



Bilancio CleanBnB 2019/20/21

- Documento .pdf

