



G RENT

Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2021

G RENT S.p.A.

Sede in Milano – Via Bernardo Quaranta 40
Capitale Sociale deliberato Euro 78.125.= - sottoscritto e versato Euro 60.875.=
P.IVA e C.F. 10752440965 - Numero REA MI-2554521

ORGANI SOCIETARI**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Presidente

Marco Speretta

Vice Presidente

Antonio Ferrara

Amministratore Delegato

Emiliano Di Bartolo

Amministratori

Maurizio Dallochio

Gianluca Di Bartolo

Gimede Gigante

Carolina Pasqualin

Daniele Riccio

Tommaso Santini

COLLEGIO SINDACALE

Presidente

Alessandro Rebora

Sindaci effettivi

Michele Di Fonzo

Alberto Picariello

Sindaci supplenti

Carlo Alberto Nicchio

Stefano Rossi

SOCIETA' DI REVISIONE

BDO Italia S.p.A.

NOMAD e ALTRI ENTI

BANCA FINNAT (NOMAD)

MIT SIM (SPECIALIST)

G RENT S.p.A.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

Andamento della gestione

Il mercato di riferimento di Gabetti Short Rent è quello relativo agli affitti di breve/media durata («short rent») di immobili di lusso. In particolare, l'ambito è quello delle località turistiche (mare, montagna, lago, campagna) e in forma residuale quello relativo alle grandi città, sull'asse dell'Alta Velocità, per appartamenti di fascia alta da destinare al segmento «corporate», quest'ultima attività non ancora avviata in maniera strutturata.

Il mercato immobiliare del lusso si distingue per target e logiche dal residenziale mass market in quanto si rivolge innanzitutto ad una clientela di High Net Worth Individuals (HNWI) e ha come oggetto proprietà di particolare pregio e unicità. Nell'ambito delle compravendite residenziali, gli immobili di pregio rappresentano circa il 2,6% del totale nazionale annuo.

Il mercato delle residenze di pregio è tendenzialmente anti-ciclico, in quanto solo parzialmente legato all'andamento dell'economia domestica.

Ricordiamo come l'anno 2020 sia stato caratterizzato dalla pandemia da Covid 19 che ha provocato conseguenze di rilievo per l'economia ed anche per il mercato immobiliare, che ha registrato però una vivacità post lockdown determinata soprattutto dalle numerose agevolazioni fiscali e dai tassi di interesse ai minimi storici; il comparto residenziale, in particolare, ha registrato una buona ripresa delle transazioni ed una sostanziale tenuta dei prezzi nelle grandi città.

La crisi sanitaria ha, da un lato, impattato negativamente sulle prenotazioni, sugli spostamenti e sui viaggi, in generale sui flussi turistici e dall'altro lato, nell'ottica della sicurezza e del distanziamento sociale, ha portato ad una rinnovata crescita del mercato delle residenze turistiche di pregio favorendo le abitazioni turistiche in locazione rispetto alle strutture alberghiere.

Anche nel 2021 l'emergenza sanitaria è continuata, la cosiddetta «Terza Ondata» è stata in parte attenuata e tenuta sotto controllo dalle Autorità Governative grazie al susseguirsi dei vari provvedimenti emanati dagli Enti preposti che hanno limitato gli spostamenti e soprattutto grazie all'avvio della massiccia campagna vaccinale della popolazione.

In ogni caso l'incertezza nella possibilità degli spostamenti provocata dal Covid e dalle «varianti» ad esso collegate, ha portato ad un flusso di prenotazioni «last minute», limitando soprattutto il flusso turistico estero ed ancor di più quello extra UE, come quello statunitense.

In tale contesto, il volume d'affari derivante dallo short rent ville è stato pari ad Euro 1.136 mila, in forte crescita +580% rispetto ad Euro 167 mila del 31 dicembre 2020.

Si segnala che la produzione, significativamente influenzata dagli effetti negativi della pandemia nei primi quattro mesi dell'anno, a partire dal mese di maggio ha avuto una costante e progressiva crescita: infatti dopo aver registrato un valore di Euro 24 mila nel primo trimestre, è arrivata a segnare Euro 105 mila nel secondo trimestre, Euro 209 mila nel terzo trimestre ed Euro 798 mila nell'ultimo trimestre.

Complessivamente nell'anno 2021 sono state vendute nr. 129 week (di cui nr. 98 week nel 2° semestre) con un ticket medio settimanale pari ad Euro 8,6 mila (Euro 4,2 mila al 30 giugno 2021), vedasi nella tabella sottostante il dettaglio per tipologia:

	durata soggiorno "week"	ticket medio settimanale
Villa	96,00	-10.749 €
Trullo	22,86	-1.957 €
Appartamento	10,29	-3.376 €
tot.	129,14	-8.606 €

Nel 2021 sono inoltre presenti Euro 1.449 mila di proventi relativi all'attività di interior design in forte crescita con un +300% rispetto al 31/12/2020 il cui dato era pari ad Euro 362 mila. L'interior design, nell'esercizio, ha riguardato il luxury houses (studio di fattibilità, consulenza e gestione dei progetti finalizzati a migliorare le location destinate allo short rent) . Quest'attività è strategica e strettamente sinergica rispetto al business delle locazioni e nel 2021 ha riguardato un complesso di nr. 14 ville di lusso, denominato "Borgo delle stelle", situato in Sardegna a Porto Cervo nell'esclusiva Costa Smeralda; per le prime 7 ville si è interamente conclusa l'attività a fine 2021, mentre per le altre 7 ville, differentemente da quanto preventivato, sono terminate alcune fasi e le altre verranno concluse nei primi mesi del 2022. Parallelamente è stato assegnato l'incarico alla Società per la gestione in esclusiva degli short rent, a fronte del quale, per la stagione estiva 2022, sono già state vendute (contabilizzandole a dicembre 2021 in quanto già acquisite a titolo definitivo, sia in termini di ricavi che di costi correlati) 6 settimane per ognuna delle 7 ville già completate, con un ticket medio settimanale di Euro 13.500.

Pertanto, alla luce dell'andamento del business luxury houses, il valore della produzione al 31 dicembre 2021 (al netto delle sharing fees verso i proprietari delle ville) è stato pari ad Euro 1.747 mila, in forte crescita rispetto ad Euro 398 mila di dicembre 2020 (+339%).

L'incidenza della sharing fee verso i proprietari al 31 dicembre 2021 è stata pari al 74%, in miglioramento rispetto allo scorso anno (pari all' 81%) mentre nei costi variabili (complessivamente pari ad Euro 1.494 mila, in crescita rispetto ad Euro 324 mila del 2020), sono presenti i costi per attività di interior design per Euro 1.383 mila, strettamente correlati ai relativi ricavi.

L'EBITDA al 31 dicembre 2021 (pari ad Euro -439 mila) è risultato inferiore rispetto a quello consuntivato al 31 dicembre 2020 (di Euro -143 mila), ma al di sopra delle previsioni contenute nel Piano Industriale per il medesimo periodo (si rimanda al paragrafo dedicato "Andamento rispetto al Piano Industriale" per ulteriori dettagli). Il peggioramento dell'EBITDA è dovuto alla crescita della struttura operativa (dipendenti e collaboratori) e dei costi fissi della società che a partire dal 26 maggio 2021, è stata quotata al mercato AIM (ora Euronext Growth Milan) della Borsa Italiana, quotazione che ha comportato dei costi "on going" presenti all'interno della voce "Servizi e Utenze/Altri costi di struttura"; tali maggiori costi di struttura non sono ancora compensati dall'incremento del volume di affari. In aumento inoltre i costi pubblicitari pari ad Euro 93 mila rispetto ad Euro 15 mila del 2020.

In crescita gli ammortamenti pari ad Euro 90 mila legati all'avvenuta capitalizzazione dei costi di quotazione (a dicembre 2020 erano stati pari ad Euro 4 mila) mentre gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti sono stati pari ad Euro 108 mila (a dicembre 2020 erano stati pari a Euro 14 mila).

Nella gestione finanziaria (negativa per Euro 5 mila, mentre al 31 dicembre 2020 positiva per Euro 6 mila), sono presenti gli interessi passivi sul finanziamento bancario e gli oneri relativi all'attualizzazione del finanziamento infruttifero dei soci (che non potrà essere chiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024).

Il Risultato Netto al 31 dicembre 2021 è stato pertanto pari ad Euro -642 mila rispetto ad Euro -155 mila dello stesso periodo dello scorso anno, collegato alla crescita dei costi fissi e degli ammortamenti non ancora compensata da una sufficiente crescita del volume dei ricavi.

Al 31 dicembre 2021 il numero di immobili in gestione esclusiva è pari a nr. 60 con un valore totale del portafoglio in gestione di circa Euro 144 milioni (di cui nr. 14 immobili con valore di circa Euro 32 Milioni, relativi alle ville in Sardegna a Porto Cervo, oggetto anche di attività di interior design). Nel corso dell'anno 2021 sono stati acquisiti nr. 30 incarichi relativi all'attività di Luxury Houses al netto di nr. 1 incarico interrotto per vendita dell'immobile (al 31 dicembre 2020 gli immobili in gestione erano nr. 31). Sono inoltre presenti nr. 223 immobili in gestione condivisa, di cui nr. 108 all'estero in partnership con operatori locali (nr. 59 a St.Barth e Barbados - Caraibi e nr.49 ad Ibiza) e nr. 115 in Italia (di cui nr. 36 in Sicilia, nr. 34 in Puglia e nr.10 in Toscana).

Di seguito vengono riportati il Conto Economico gestionale e lo Stato Patrimoniale riclassificato in forma finanziaria (dati in migliaia di Euro), confrontati con l'esercizio precedente.

conto economico gestionale Dati in €/1000	Consuntivo al 31/12/2021	Consuntivo al 31/12/2020	DELTA VALORE	DELTA %
Volume d'affari Luxury houses	1.136	167	969	580%
Volume d'affari Interior Design	1.449	362	1.087	300%
TOTALE VOLUME D'AFFARI	2.585	529	2.056	389%
Sharing fee Luxury houses	-841	-135	-707	525%
Altri proventi	3	4	0	-12%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.747	398	1.349	339%
Costi Variabili	-1.494	-324	-1.170	362%
Personale dipendente	-1	-2	1	-30%
Costo transazioni e portali	-25	-4	-21	613%
Costi di produzione:	-1.468	-318	-1.149	361%
di cui provvigioni passive per acquisizione ville	-44	0	-44	0%
di cui altri costi Short Rent	-41	0	-41	0%
di cui costi per Interior Design	-1.383	-318	-1.065	335%
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	253	75	179	239%
Costi Fissi	-692	-217	-475	219%
Personale dipendente/Emolumenti	-194	-103	-91	88%
Personale autonomo	-61	-14	-47	331%
Pubblicità	-93	-15	-78	515%
Godimento Beni di Terzi	-34	-14	-20	137%
Servizi e Utenze/Altri costi di struttura	-311	-70	-240	341%
EBITDA	-439	-143	-296	-208%
Ammortamenti e accantonamenti vari	-198	-18	-180	1018%
Ammortamenti	-90	-4	-86	2344%
Accantonamenti svalutazione crediti	-108	-14	-94	671%
EBIT	-637	-161	-476	-295%
Gestione finanziaria	-5	6	-11	-195%
Risultato Netto	-642	-155	-487	-315%

Le riclassifiche gestionali apportate rispetto al conto economico civilistico (la cui classificazione avviene per natura delle voci) sono operate per esprimere una visione a margine di contribuzione per linea di prodotto dell'attività caratteristica.

STATO PATRIMONIALE (Dati in Euro/000)	31/12/2021	31/12/2020
Immobilizzazioni immateriali	675	4
Immobilizzazioni materiali	12	2
Immobilizzazioni finanziarie		
ATTIVO FISSO NETTO	687	6
Rimanenze		
Crediti commerciali	1.802	348
Debiti verso proprietari per retrocessioni	-829	-167
Debiti commerciali	-1.193	-163
CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE	-220	18
Altre attività correnti	73	1
Altre passività correnti	-7	-4
Crediti e debiti tributari	163	53
Ratei e risconti netti	16	8
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	25	76
CAPITALE INVESTITO NETTO (impieghi)	711	81
Debiti verso banche a b.t.	37	36
Debiti verso banche a m/l.termine	19	55
Debiti verso soci per finanziamenti	114	111
Totale Debiti finanziari	170	202
Disponibilità liquide	-2.143	-184
INDEBITAMENTO FINANZIARIO	-1.973	18
Capitale sociale	61	10
Riserve	3.265	208
Utili (peridte) portati a nuovo		
Risultato d'esercizio	-642	-155
PATRIMONIO NETTO (Mezzi Propri)	2.684	63
TOTALE FONTI	711	81

L'organico al 31 dicembre 2021 è formato da nr. 3 dipendenti (nr. 1 dipendente al 31 dicembre 2020), nr. 1 collaboratore a cedolino (nr. 2 al 31 dicembre 2020) e nr. 2 collaboratori a partita IVA (nr. 1 al 31 dicembre 2020).

L'attività nel 2021 è stata svolta presso la sede legale di Milano via Bernardo Quaranta, 40.

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2021 il patrimonio netto, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 2.684 mila (euro 63 mila al 31 dicembre 2020).

Indebitamento Finanziario

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario (per la redazione ci si è basati sulle nuove disposizioni Consob in conformità agli orientamenti dell'ESMA):

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2021	31.12.2020
A - Disponibilità liquide		
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	2.143	184
C - Altre attività finanziarie correnti		
D - Liquidità (A + B + C)	2.143	184
E - Debito finanziario corrente	-37	-36
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente		
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-37	-36
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	2.106	148
I - Debito finanziario non corrente	-19	-55
J - Strumenti di debito		
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-114	-111
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-133	-166
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	1.973	-18

Nota: un indebitamento finanziario positivo identifica maggiore liquidità rispetto ai debiti

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2021 è positivo (liquidità maggiore dei debiti) per euro 1.973 mila, composto per euro 37 mila da debiti finanziari correnti e per euro 133 mila da debiti finanziari non correnti al netto di euro 2.143 mila di liquidità.

La posizione finanziaria netta, oggi positiva, è in forte miglioramento rispetto all'indebitamento di euro 18 mila del 31 dicembre 2020, grazie principalmente alla liquidità derivante dall'aumento di capitale collegato alla quotazione al mercato AIM (ora Euronext Growth Milan) di Borsa Italiana avvenuto a fine maggio 2021.

I debiti finanziari correnti pari ad euro 37 mila sono relativi alla quota annuale del finanziamento bancario in essere e scadente a metà 2023 mentre nei debiti finanziari non correnti è presente il finanziamento infruttifero verso i soci, che non potrà essere chiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024.

Andamento rispetto al Piano Industriale

Rispetto ai dati previsionali per l'esercizio 2021 comunicati all'interno del Documenti di Ammissione il volume d'affari è risultato leggermente superiore (+2%) seppur con una diversa composizione del mix rispetto alle previsioni iniziali.

Nonostante anche il 2021 sia stato un esercizio ancora influenzato dall'emergenza Covid e dall'incertezza legata agli spostamenti che ha limitato il flusso dei turisti internazionali (soprattutto americani) con conseguenti riflessi sull'attività tipica del Luxury Houses, il numero degli incarichi gestiti è raddoppiato ed il valore del portafoglio immobili cresciuto del 200% rispetto al 31 dicembre 2020, sintomo di un ulteriore accrescimento della qualità degli immobili gestiti.

In tale contesto, anche a supporto della crescita del portafoglio da gestire legato al Luxury Houses, la Società ha effettuato degli interventi di Interior Design (a Piano inseriti insieme ai ricavi Luxury Houses essendo tale attività sinergica e propedeutica alla commercializzazione delle nuove ville prese in gestione) che hanno previsto la riqualificazione e il riallestimento di nr. 14 ville di lusso nella località esclusiva di Porto Cervo in Sardegna.

A livello di Ebitda, anche grazie ad un'attenta gestione dei costi, le previsioni sono state interamente rispettate, anzi l'Ebitda è risultato migliore rispetto alle previsioni di Piano per circa Euro 160 mila.

Nel corso dei primi mesi del 2022 è stato effettuato il lancio della nuova linea "Build to Rent" con la sottoscrizione di un accordo per la gestione di un nuovo Building Corporate su Milano, altro tassello importante per la crescita del business Corporate Houses i cui ricavi sono previsti a partire dal 2022.

Inoltre, è stata sottoscritta a febbraio 2022 un'importante e strategica partnership con il leader del tour operating italiano, Alpitour S.p.A., attraverso il proprio brand "Made by Turisanda", per vacanze in ville di lusso dislocate in Italia e nel resto del mondo; questa partnership in esclusiva mondiale ha come oggetto la fornitura di ville per vacanza per i prossimi 2 anni. Il primo dei numerosi Special Projects fra le due aziende è stata la commercializzazione congiunta di "Borgo delle Stelle", esclusivo complesso immobiliare sito a Porto Cervo, composto da 14 ville di lusso con piscina privata in uno dei tratti più suggestivi della Costa Smeralda con vista sull'arcipelago di La Maddalena.

Per il 2022, nonostante la diffusione capillare dei vaccini, occorre ovviamente tenere in considerazione l'eventuale prosieguo dell'emergenza sanitaria e di conseguenza non si possono escludere eventuali impatti negativi sulla situazione macroeconomica del Paese, sul mercato immobiliare e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società; tali effetti potenziali allo stato attuale non sono prevedibili.

Inoltre eventuali impatti negativi sul turismo ed in generale sulla situazione economica nazionale potrebbero derivare dalla crisi della situazione politica internazionale con lo scoppio della guerra in Ucraina avvenuto nei primi mesi del 2022; al momento i riflessi sul business della società sono difficilmente stimabili essendo il mercato di operatività strettamente di nicchia. Si evidenzia in ogni caso che la clientela target normalmente esula dai soggetti interessati in via diretta o indiretta dalle sanzioni applicate alla Federazione Russa dalla Comunità Internazionale.

Rapporti con parti correlate

Nel corso dell'esercizio 2021 la Società ha intrattenuto rapporti con parti correlate regolati a condizioni di mercato; ai sensi dell'art. 2497-bis, quinto comma, non si segnalano effetti di rilievo sull'esercizio dell'impresa sociale e sui suoi risultati.

Trattasi in particolare:

- delle prestazioni relative all'assistenza logistica ed utilizzo strutture (Gabetti Agency S.p.A);
- delle prestazioni di servizi centralizzati (Gabetti Property Solutions S.p.A.);
- di altre prestazioni di diversa natura.

Di seguito si evidenziano le posizioni patrimoniali ed economiche nei confronti delle parti correlate.

Debiti

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	33.201
Gabetti Property Solutions S.p.A.	94.829
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	54.623
Abaco Team S.p.A.	2.829
DB Real Estate S.r.l.	80.632
Totale	266.114

Costi

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	937
Gabetti Property Solutions S.p.A.	51.000
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	34.000
Abaco Team S.p.A.	2.890
DB Real Estate S.r.l.	2.275
Totale	91.102

Si evidenzia che la società ha in essere un finanziamento passivo infruttifero nei confronti del socio DB Real Estate S.r.l. pari ad euro 80.632 (nominali euro 85.000 al netto dell'attualizzazione di euro 4.368) e del socio Esperia Capital Partners S.r.l. pari ad euro 33.201 (nominali euro 35.000 al netto dell'attualizzazione di euro 1.799). Si precisa che in data 17/5/2021 è stato stipulato l'accordo di cessione del debito di nominali euro 35.000 da Ferrara Antonio (creditore al 31/12/2020) a Esperia Capital Partners S.r.l..

Altre informazioni ai sensi dell'art. 2428 c.c.

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

La Società al 31 dicembre 2021 non ha sedi secondarie.

Informazioni sull'utilizzo di strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice Civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono improntati alla massima prudenza e si evidenzia, a questo proposito, che la Società non fa utilizzo di strumenti finanziari derivati.

Di seguito si riporta, con riferimento ai rischi ragionevolmente ritenuti più rilevanti in termini di impatto sulla situazione patrimoniale e finanziaria, nonché sul risultato economico, l'approccio della società nella gestione del rischio aziendale.

Rischio di mercato

Delle tre componenti incluse nel rischio di mercato, ovverosia il rischio valutario, il rischio sui tassi d'interesse e il rischio di prezzo, si precisa come la prima delle suddette tipologie di rischio non assuma rilevanza diretta per la società, l'Emittente opera infatti all'estero ponendosi in relazione con property manager locali e dunque non svolgendo direttamente attività operativa di gestione degli immobili.

Per quanto riguarda il rischio sui tassi d'interesse, ad oggi il debito bancario della Società è relativo ad un finanziamento bancario con scadenza 30 giugno 2023 che prevede uno *spread* fisso del 2,75% in aggiunta al tasso variabile *Euribor* 3 mesi media mese precedente.

In un contesto generale che evidenzia una situazione politica a livello internazionale che sta registrando tensioni, il mercato immobiliare e il mercato del settore ricettivo, potrebbero subire una contrazione anche a seguito di eventi di natura esogena, quali, oltre al già citato conflitto tra Russia e Ucraina, la diffusione del "Coronavirus" ed eventuali altri periodi di lockdown che potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria della Società.

Rischio di credito

Alla data di redazione del bilancio, la società vanta alcuni crediti nei confronti della propria clientela.

La svalutazione di alcune poste creditorie, legate soprattutto a ricavi per fatture ancora da emettere, è avvenuta effettuando una valutazione prudenziale basata sull'anzianità dei crediti e sulle informazioni ad oggi disponibili.

Rischio di liquidità e continuità aziendale

Le previsioni riflesse nel budget finanziario 2022 della Società non mettono in evidenza l'esistenza di un rischio liquidità e pertanto gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che la Società continuerà la propria esistenza operativa in un futuro prevedibile.

GLI INDICATORI DI RISULTATO

Come previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, al fine di dare una maggior informazione e comprensione dei risultati economici/finanziari di periodo, si rimanda al conto economico gestionale riclassificato secondo lo schema a margine di contribuzione ed allo stato patrimoniale riclassificato in forma finanziaria, precedentemente esposti.

Dall'analisi di tali documenti sono stati costruiti alcuni indicatori finanziari, che consentono di riepilogare in modo schematico il risultato della gestione.

Indicatori economici

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2021	31/12/2020
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	negativo	negativo
	Patrimonio netto medio del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		-439	-143
EBIT (earnings before interest and tax)		-637	-161

Indicatori patrimoniali (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2021	31/12/2020
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,55	0,11
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	2.010	60

Indicatori di liquidità

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2021	31/12/2020
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Attività finanziarie equivalenti	1,03	0,50
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	2,03	1,60
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	-37	-36
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	-19	-166
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie equivalenti	2.143	184
	(D) Altri crediti finanziari a breve termine	-114	0
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta	1.973	-18

Nota: Le attività correnti sono composte da: crediti commerciali a breve termine, crediti tributari; altre attività correnti e ratei e risconti attivi; Le passività correnti risultano composte da: debiti commerciali a breve termine; debiti tributari; altre passività correnti e ratei e risconti passivi.

Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio

In data 8 aprile 2021 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2020 ed ha deliberato la trasformazione della società in società per azioni; inoltre è stato nominato il collegio sindacale.

Il 26 maggio 2021 la società è stata quotata al mercato AIM (ora Euronext Growth Milan) della Borsa Italiana.

L'ammissione alla quotazione è avvenuta in seguito a un collocamento totale di n. 1.087.500 azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale riservato a investitori qualificati italiani, investitori istituzionali esteri e investitori non qualificati, per un controvalore di circa euro 3,3 milioni (prezzo di offerta pari a 3 euro per azione).

Il capitale della Società post collocamento è composto da n. 6.087.500 azioni ordinarie con un flottante pari al 17,86% del capitale sociale.

Alle azioni di nuova emissione sono abbinati warrant assegnati gratuitamente nel rapporto di un Warrant per ogni azione sottoscritta. Il rapporto di conversione è di 1 azione ogni 2 warrant posseduti e il prezzo di conversione è calcolato sul prezzo di IPO (di volta in volta con maggiorazione del prezzo di conversione del 10% per ogni periodo di esercizio).

Il Regolamento Warrant è disponibile presso la sede legale della Società e sul sito www.gabettishortrent.it.

Come innanzi accennato, in data 18 ottobre 2021 è stato siglato un accordo con CPI Property Group per l'allestimento di interior design finalizzato alla gestione in esclusiva da parte di G. Rent delle 14 ville di lusso del complesso immobiliare "Borgo delle Stelle" situate a Porto Cervo in Costa Smeralda.

Azionariato

Di seguito si riporta la composizione dell'azionariato:

Azionista	N° di Azioni	Quota
Esperia Investor S.r.l.	1.450.000	23,82%
Esperia Capital Partners S.r.l.	1.280.000	21,03%
Gabetti Property Solutions S.p.A.	1.000.000	16,43%
Familyfin S.r.l.	790.000	12,98%
Airone 2005 S.r.l.	480.000	7,89%
Mercato	1.087.500	17,86%
TOT.	6.087.500	100%

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2022 si prevede una continua crescita a livello di business, con l'introduzione di nuovi mandati legati all'attività di Luxury Short Rent, eventuali nuovi interventi di interior design, laddove ci sia l'opportunità e l'acquisizione di appartamenti di fascia alta da destinare al segmento "Build to Rent" pensati come alloggi per manager che si spostano per lavoro.

La Società sta sviluppando la nuova piattaforma tecnologica e il nuovo sito che miglioreranno sensibilmente l'esperienza di acquisto del cliente. Anche la collaborazione con testimonial di profilo internazionale aiuteranno il brand ad avere una dimensione sempre più globale.

Tali elementi dovrebbero consentire il proseguimento dello sviluppo delle attività e la continuazione del percorso di crescita, salvo eventuali impatti economici negativi al momento non stimabili dovuti alla diffusione dell'emergenza sanitaria provocata dal Covid 19 ed anche al peggioramento della situazione politica internazionale avvenuta con lo scoppio della guerra in Ucraina ed alle ripercussioni che la stessa potrebbe generare.

Milano, 23 marzo 2022

Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

G RENT S.P.A.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA N. 40 - 20139 MILANO (MI)
Capitale sociale deliberato Euro 78.125,00 – sottoscritto e versato Euro 60.875,00

Bilancio al 31/12/2021

Stato patrimoniale attivo	31/12/2021	31/12/2020
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	836	1.253
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.667	2.834
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	37.800	
7) Altre immobilizzazioni immateriali	633.794	
	<u>675.097</u>	<u>4.087</u>
<i>II. Materiali</i>		
4) Altri beni	12.099	2.009
	<u>12.099</u>	<u>2.009</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
Totale immobilizzazioni	687.196	6.096
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro l'esercizio	1.802.442	348.085
- oltre l'esercizio		
	<u>1.802.442</u>	<u>348.085</u>
5 bis) Per crediti tributari		
- entro l'esercizio	168.043	53.930
- oltre l'esercizio		
	<u>168.043</u>	<u>53.930</u>
5 quater) Verso altri		
- entro l'esercizio	73.115	671
- oltre l'esercizio		
	<u>73.115</u>	<u>671</u>
	<u>2.043.600</u>	<u>402.686</u>

*III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**IV. Disponibilità liquide*

1) Depositi bancari e postali	2.142.636	184.282
	<u>2.142.636</u>	<u>184.282</u>

Totale attivo circolante	4.186.236	586.968
---------------------------------	------------------	----------------

D) Ratei e risconti	16.158	8.091
----------------------------	---------------	--------------

Totale attivo	4.889.590	601.155
----------------------	------------------	----------------

Stato patrimoniale passivo	31/12/2021	31/12/2020
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	60.875	10.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.251.625	
<i>VI. Altre riserve</i>		
Versamenti in conto aumento di capitale	13.666	208.439
	13.666	208.439
IX. Perdita d'esercizio	(641.544)	(154.773)
Totale patrimonio netto	2.684.622	63.666
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
	1.295	464
D) Debiti		
<i>3) Verso soci per finanziamenti</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio	113.833	110.621
	113.833	110.621
<i>4) Verso banche</i>		
- entro l'esercizio	36.733	35.737
- oltre l'esercizio	18.748	55.481
	55.481	91.218
<i>7) Verso fornitori</i>		
- entro l'esercizio	1.190.664	163.086
- oltre l'esercizio		
	1.190.664	163.086
<i>12) Tributari</i>		
- entro l'esercizio	5.213	1.092
- oltre l'esercizio		
	5.213	1.092
<i>13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>		
- entro l'esercizio	6.774	3.092
- oltre l'esercizio		
	6.774	3.092
<i>14) Altri debiti</i>		
- entro l'esercizio	831.708	167.916
- oltre l'esercizio		
	831.708	167.916
Totale debiti	2.203.673	537.025

E) Ratei e risconti

Totale passivo	4.889.590	601.155
-----------------------	------------------	----------------

Conto economico	31/12/2021	31/12/2020
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	294.414	32.323
<i>5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	1.452.794	366.000
	1.452.794	366.000
Totale valore della produzione	1.747.208	398.323
B) Costi della produzione		
7) Per servizi	2.008.026	483.877
8) Per godimento di beni di terzi	34.000	14.283
<i>9) Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	38.547	12.315
b) Oneri sociali	11.987	3.676
c) Trattamento di fine rapporto	2.531	874
	53.065	16.865
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	88.293	3.251
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.237	412
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	108.000	14.000
	197.530	17.663
14) Oneri diversi di gestione	90.830	25.960
Totale costi della produzione	2.383.451	558.648
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(636.243)	(160.325)
C) Proventi e oneri finanziari		
<i>16) Altri proventi finanziari</i>		
d) Proventi diversi dai precedenti altri		9.381
		9.381
		9.381
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari</i>		
altri	5.301	3.829
		5.301
		3.829
17 bis) Utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari	(5.301)	5.552

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	(641.544)	(154.773)
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(641.544)	(154.773)

Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

G RENT S.p.A.**RENDICONTO FINANZIARIO**

(in unità di Euro)

	31.12.2021	31.12.2020
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto	-641.544	-154.773
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	89.530	3.663
- Accantonamento svalutazione crediti	108.000	14.000
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	5.301	-5.552
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	831	-1
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	-1.756.981	-327.186
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	1.699.173	248.103
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-495.690	-221.746
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-759.303	0
- materiali	-11.327	0
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-770.630	0
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-37.826	157.391
Versamento capitale sociale	10.875	0
Aumento di capitale soci	0	140.000
Costituzione riserva di sovrapprezzo	3.251.625	0
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	3.224.674	297.391
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	1.958.354	75.645
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	184.282	108.637
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	2.142.636	184.282

Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

G RENT S.P.A.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA N. 40 - 20139 MILANO (MI)
Capitale sociale deliberato Euro 78.125,00 – sottoscritto e versato 60.875,00

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2021

Premessa

Signori Azonisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 641.543,99.

Attività svolte

La Società ha per oggetto la prestazione di servizi inerenti e/o connessi alla locazione e/o alla sublocazione e/o all'affitto e/o alla gestione di qualsivoglia tipologia di immobile, anche di terzi, per esigenze abitative, lavorative, professionali, commerciali, ricreative o per vacanza anche ma non solo di breve periodo. Tale attività potrà comprendere l'allestimento e la manutenzione dell'immobile, la compravendita e il noleggio di tutto ciò che sarà necessario per rendere l'alloggio funzionale.

L'obiettivo è quello di valorizzare i grandi patrimoni immobiliari appartenenti a fondi, banche, assicurazioni, sviluppatori ma anche singoli proprietari, che possono affidare a G Rent i propri immobili affinché siano affittati anche per brevi periodi.

In particolare, Gabetti Luxury Short Rent offre servizi dedicati a clientela privata per la gestione in full outsourcing di immobili di altissimo pregio destinati allo short rent, nello specifico: valutazione dell'immobile, interior design, booking e gestione check-in/check-out attraverso un portale dedicato, home staging, gestione di tutti i servizi extra correlati, financial e operation management.

Gabetti Build To Rent offre invece servizi dedicati a investitori e sviluppatori per la gestione in full outsourcing di pacchetti di unità immobiliari destinate allo short rent per la clientela corporate. I servizi offerti sono simili a quelli del segmento lusso, con l'aggiunta della consulenza di progettazione.

La Società, infine, può svolgere, sempre nei limiti consentiti dalla disciplina anche regolamentare vigente, attività connesse o strumentali a quelle sopra descritte.

L'attività è svolta nella sede di Milano - Via Quaranta n. 40.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 è stato redatto in conformità alle disposizioni del Codice Civile ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico (predisposti in conformità agli schemi di cui agli artt. 2424 e 2425 Codice Civile), dal rendiconto finanziario (art.2425 ter Codice Civile) e dalla presente nota integrativa che ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di bilancio; la stessa contiene le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427 bis Codice Civile e da

altre disposizioni, nonché le ulteriori informazioni ritenute necessarie o utili per fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

I prospetti dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico, del Rendiconto Finanziario, nonché le informazioni ed i valori riportati in nota integrativa e negli allegati sono redatti in unità di euro, salvo diversa indicazione.

Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di euro, salvo ove diversamente indicato.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

Le valutazioni rispettano i principi generali della prudenza e della competenza e sono fatte nella prospettiva della continuazione dell'attività.

In particolare, le previsioni riflesse nel budget finanziario 2022 della Società non mettono in evidenza l'esistenza di un rischio liquidità e pertanto gli Amministratori hanno la ragionevole aspettativa che la Società continuerà la propria esistenza operativa in un futuro prevedibile ed hanno predisposto anche il presente bilancio al 31 dicembre 2021 nel presupposto della continuità aziendale.

La rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto (art.2423 bis comma 1 bis Codice Civile).

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Qualora nell'esercizio fosse necessaria una diversa riclassificazione di alcune voci componenti il bilancio, ai fini della comparabilità, verrebbero riclassificate le medesime voci dell'esercizio precedente.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, inclusi gli oneri accessori di diretta imputazione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e di ampliamento con utilità pluriennale sono iscritti nell'attivo e sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi. Il medesimo periodo di ammortamento caratterizza le altre immobilizzazioni immateriali, che sono costituite dagli oneri pluriennali legati alla quotazione della Società.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, sono ammortizzati secondo una vita utile stimata in tre anni.

Le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 10%. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- Attrezzature d'ufficio: 15 %;
- Mobile e arredi: 12 %;
- Macchine contabili ed elettroniche: 20 %;
- Insegne: 20 %.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

I costi di manutenzione ordinaria dei beni, che non producono un aumento della produttività o della vita utile del bene e che servono a mantenere i cespiti in buono stato di funzionamento, sono imputati integralmente a conto economico.

Le spese di manutenzione che migliorano la vita utile del bene, e ne producono il relativo allungamento sono imputate ai beni ed ammortizzate in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali e di settore.

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come previsto dall'OIC 15.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide (cassa e depositi bancari) sono esposte al loro valore nominale; i depositi bancari includono gli interessi attivi maturati nell'esercizio di competenza.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2021 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate e trasferite alla tesoreria dell'INPS.

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 8, del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

I rischi relativi a garanzie concesse, personali o reali, per debiti altrui sono stati indicati in nota integrativa.

Gli impegni sono stati indicati in nota integrativa al loro valore nominale, desunto dalla relativa documentazione.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di fondi rischi secondo i principi contabili di riferimento. Non si è tenuto conto dei rischi di natura remota.

Riconoscimento ricavi

I ricavi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione del servizio ed in accordo con i relativi contratti.

I ricavi relativi all'attività di *short rent* (unici ricavi caratteristici realizzati nell'esercizio), vengono esposti al netto delle retrocessioni (*sharing fee*) di spettanza dei clienti proprietari degli immobili, in forza del mandato d'incasso dei canoni di affitto conferito dai clienti stessi alla Società. I canoni incassati ma non ancora accreditati ai clienti sono inclusi nella voce "Altri debiti".

Costi

Vengono iscritti nel rispetto del principio della competenza economica e temporale con l'opportuna rilevazione di ratei e risconti.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono rappresentate:

- dalle imposte correnti calcolate sulla base delle aliquote fiscali, in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate) in relazione alle differenze temporanee tra il valore di un'attività o di una passività secondo criteri civilistici e quello ai fini fiscali.

La rilevazione della fiscalità differita avviene utilizzando i criteri indicati nel principio contabile n. 25 dell'OIC (Organismo Italiano di Contabilità).

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la ragionevole certezza di conseguire, negli esercizi successivi e nell'ambito di un arco temporale ben definito, redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare.

Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data 28 febbraio 2022 è stata siglata una collaborazione in esclusiva biennale con Alpitour S.p.A. attraverso il brand "Made by Turisanda" per lo sviluppo del Luxury Villas Travel mondiale.

Nella stessa data l'assemblea degli azionisti ha approvato l'ampliamento del numero di membri del Consiglio di Amministrazione da 7 a 9; la durata in carica dei nuovi consiglieri è fino alla data di scadenza fissata per tutti gli altri membri dell'attuale Consiglio di

Amministrazione, coincidente con la data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

Contestualmente, l'Assemblea degli Azionisti ha annunciato l'ingresso di Gimede Gigante, quale amministratore indipendente, e Tommaso Santini nel Consiglio di Amministrazione della Società.

Con riferimento al conflitto scoppiato tra la Federazione Russa e l'Ucraina ed ai relativi, potenziali riflessi sul business della Società, si specifica come tale accadimento rappresenti a tutti gli effetti un fatto successivo rispetto al presente bilancio e come sia perciò da considerare evento "non-adjusting" per le valutazioni e le grandezze nello stesso rappresentate. Gli amministratori hanno tuttavia considerato con specifica attenzione gli

impatti che tale evento possa avere sulla continuità aziendale dell'Emittente, giudicandoli non significativi allo stato attuale.

Infatti, gli effetti del conflitto potrebbero influenzare i flussi turistici soprattutto dall'estero, ma al momento di approvazione del presente bilancio, essendo la crisi intervenuta da un lasso di tempo relativamente breve, non risulta facilmente prevedibile determinarne gli effetti sul business della Società. Si evidenzia in ogni caso che la clientela target normalmente esula dai soggetti interessati in via diretta o indiretta dalle sanzioni applicate alla Federazione Russa dalla Comunità Internazionale.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 641.543,99 che si propone di coprire con le seguenti modalità:

- euro 13.665,64 tramite utilizzo del versamento in conto capitale;
- euro 637.878,35 tramite parziale utilizzo della riserva da sovrapprezzo azioni.

Impatti Covid 19

La pandemia da Covid 19 che affligge tutto il mondo dal 2020, in Italia ha provocato conseguenze di rilievo per l'economia ed anche per il mercato immobiliare, che ha registrato però una vivacità post lockdown determinata soprattutto dalle numerose agevolazioni fiscali e dai tassi di interesse ai minimi storici; il comparto residenziale, in particolare, ha registrato una buona ripresa delle transazioni ed una sostanziale tenuta dei prezzi nelle grandi città.

La crisi sanitaria ha, da un lato, impattato negativamente sulle prenotazioni, sugli spostamenti e sui viaggi, in generale sui flussi turistici e dall'altro lato, nell'ottica della sicurezza e del distanziamento sociale, ha portato ad una rinnovata crescita del mercato delle residenze turistiche di pregio favorendo le abitazioni turistiche in locazione rispetto alle strutture alberghiere.

Dal 2020 si è registrato un incremento del c.d. "turismo di prossimità". Le famiglie italiane hanno preferito trascorrere le proprie vacanze sul territorio nazionale, andando spesso a scegliere forme di locazione alternativa quali lo short rent che garantiscono maggiore privacy e minore contatto con altre persone.

Anche nel 2021 l'emergenza sanitaria è continuata, la cosiddetta "Terza Ondata" è stata in parte attenuata e tenuta sotto controllo dalle Autorità Governative grazie al susseguirsi dei vari provvedimenti emanati dagli Enti preposti che hanno limitato gli spostamenti e soprattutto grazie all'avvio della massiccia campagna vaccinale della popolazione.

Solo con l'inizio del periodo estivo, in corrispondenza con l'incremento delle vaccinazioni e la riapertura degli spostamenti tra regioni, vi è stata una ripresa dei flussi turistici e di conseguenza una ripresa della domanda di locazioni brevi nelle località turistiche.

In ogni caso l'incertezza nella possibilità degli spostamenti provocata dal Covid e dalle "varianti" ad esso collegate, ha portato ad un flusso di prenotazioni "last minute", limitando e penalizzando soprattutto il flusso turistico estero ed ancor di più quello extra UE, come quello statunitense.

Anche per la Società, gli effetti del Covid hanno rallentato la produzione nella prima parte dell'anno. La situazione è migliorata a partire dall'estate e il flusso di prenotazioni è stato in costante aumento.

La Società ha dimostrato una certa resilienza con risultati crescenti nel corso del 2021 in linea con il venir meno delle restrizioni durante l'anno, permane però, in via del tutto teorica, il rischio, allo stato non prevedibile, relativo ai risultati economici attesi nel caso in cui l'emergenza sanitaria dovesse protrarsi nel 2022 e soprattutto dovesse portare ad altri periodi di lockdown.

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale al 31/12/21 è pari a 1,8 impiegati.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.
La forza lavoro al 31/12/21 è pari a n. 3 impiegati.

Altre informazioni

Debiti e crediti in valuta estera

Non sono in essere debiti e crediti espressi in valuta estera.

Impegni e passività potenziali

Il risultato non è inficiato da fatti non ricorrenti, impegni e passività potenziali.

Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che la Società non ha ricevuto aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato e non ha ricevuto sgravi relativi a contributi INPS.

Attività**B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
675.097	4.087	671.010

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione costi	Valore 31/12/2020	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2021
Costi di impianto e ampliamento	1.253			(417)	836
Diritti di brevetto e utilizzazione opere dell'ingegno	2.834	4.000		(4.167)	2.667
Immobilizzazioni in corso e acconti		37.800			37.800
Altre immobilizzazioni immateriali		717.503		(83.709)	633.794
	4.087	759.303		(88.293)	675.097

I costi di impianto e ampliamento relativi ai costi notarili sostenuti per la costituzione della società, al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 836, sono diminuiti di Euro 417 dovuti unicamente all'ammortamento di periodo.

I diritti di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno, al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 2.667, si sono decrementati per Euro 167. Tale decremento è riferito all'acquisto di un nuovo software per Euro 4.000, al netto della quota di ammortamento di periodo per Euro 4.167.

L'incremento della voce Immobilizzazioni in corso e acconti pari ad Euro 37.800 si riferisce all'attività di implementazione della piattaforma web da parte di Shine Software non ancora terminata.

Le altre immobilizzazioni immateriali, pari ad Euro 633.794, si riferiscono agli oneri pluriennali relativi alla quotazione, pari ad Euro 717.503, al netto della quota di ammortamento di periodo pari ad Euro 83.709.

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Non sono state effettuate rivalutazioni sulle immobilizzazioni immateriali al 31/12/2021.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
12.099	2.009	10.090

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione costi	Valore 31/12/2020	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2021
Mobili e arredi	1.164	7.686		(631)	8.219
Macchine contabili ed elettroniche	845	3.641		(606)	3.880
	2.009	11.327		(1.237)	12.099

Le immobilizzazioni materiali hanno avuto un incremento netto pari ad Euro 10.090, riferito all'acquisto di mobili e arredi per l'ufficio di Milano per Euro 7.686 e di materiale hardware per Euro 3.641, al netto della quota di ammortamento di periodo pari ad Euro 1.237.

C) Attivo circolante**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.043.600	402.686	1.640.914

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	348.085	1.454.357	1.802.442	1.802.442	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	53.930	114.113	168.043	168.043	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	671	72.444	73.115	73.115	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	402.686	1.640.914	2.043.600	2.043.600	

Non sono presenti operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine (articolo 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.).

I crediti verso clienti pari ad Euro 1.802.442 sono di natura commerciale per fatture emesse e da emettere e si riferiscono principalmente al contratto di *interior design* riferito alle ville di Poggio Cennina per Euro 368.556, al contratto di *interior design* riferito a Borgo delle Stelle per Euro 865.243 e all'attività principale di short rent per Euro 690.643. Tali importi sono rettificati dal fondo svalutazione crediti pari ad Euro 122.000.

I crediti tributari pari ad Euro 168.043 si riferiscono prevalentemente al credito IVA per Euro 166.976 derivante principalmente dalla liquidazione del mese di dicembre 2021.

I crediti verso altri pari ad Euro 73.115 si riferiscono a crediti diversi per Euro 69.707, riferiti principalmente ad un contratto di pubblicità per l'anno 2022, ad anticipi a fornitori per Euro 3.356 e a crediti verso Inail per Euro 52.

Si precisa che non sono presenti crediti con durata oltre l'esercizio successivo.

Al 31/12/2021 la società ha effettuato un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad Euro 108.000 così suddiviso:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2020	12.200	1.800	14.000
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio	98.400	9.600	108.000
Saldo al 31/12/2021	110.600	11.400	122.000

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.142.636	184.282	1.958.354

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data del 31/12/2021.

Il sostanziale incremento delle disponibilità è dovuto al collocamento sul mercato delle proprie azioni a seguito della quotazione della società su Euronext Growth Milan (ex AIM Italia) di Borsa Italiana in data 26/05/2021.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
16.158	8.091	8.067

Sono composti da risconti attivi e si riferiscono principalmente a prestazioni di servizi finanziari per Euro 12.013 e a costi per abbonamenti a libri e riviste per Euro 2.071, di competenza dell'esercizio successivo.

Passività**A) Patrimonio netto**

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.684.622	63.666	2.620.956

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto:

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio 01/01/2020	10.000		160.000	(91.562)	78.438
Destinazione del risultato d'esercizio: copertura perdita al 31/12/2019			(91.562)	91.562	0
Versamento soci in conto capitale			140.000		140.000
Risultato al 31/12/2020				(154.773)	(154.773)
Arrotondamento			1		1
Alla chiusura dell'esercizio precedente	10.000		208.439	(154.773)	63.666
Destinazione del risultato d'esercizio precedente: copertura perdite al 31/12/2020			(154.773)	154.773	0
Assemblea dell'8/4/2021 aumento capitale sociale	40.000		(40.000)		0
Collocamento azioni su AIM Italia: quota riserva sovrapprezzo azioni		3.251.625			3.251.625
quota riserva in conto futuro aumento capitale sociale			10.875		10.875
Iscrizione al registro imprese in data 30/06/2021 aumento capitale sociale	10.875		(10.875)		0
Risultato al 31/12/2021				(641.544)	(641.544)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	60.875	3.251.625	13.666	(641.544)	2.684.622

Capitale sociale

Il capitale sociale deliberato è pari ad Euro 78.125, sottoscritto e versato per Euro 60.875 e, alla data di approvazione del presente bilancio, è composto da n. 6.087.500 azioni. Nell'esercizio si è incrementato di Euro 50.875, così come deliberato dall'assemblea dell'08/04/2021, per Euro 40.000 a titolo gratuito mediante imputazione al capitale della riserva di patrimonio denominata "Versamento soci in conto capitale", ricompresa tra le "Altre riserve" e, per Euro 10.875, dal collocamento delle azioni della società sul mercato AIM Italia di Borsa Italiana (ora Euronext Growth Milan) in data 26/05/2021.

Con il collocamento delle azioni della società in Borsa Italiana sono state sottoscritte n. 1.087.500 nuove azioni ordinarie a godimento regolare con imputazione a capitale sociale di euro 0,01 per ciascuna azione, oltre a sovrapprezzo.

A seguito delle delibere intervenute in data 8 aprile 2021 e dal collocamento delle azioni sul mercato, la compagine societaria è così composta:

- DB Real Estate S.r.l. - nominali Euro 14.500 azioni n. 1.450.000
- Esperia Capital Partners S.r.l. - nominali Euro 12.800 azioni n. 1.280.000
- Gabetti Property Solutions S.p.A. - nominali Euro 10.000 azioni n. 1.000.000
- Familyfin S.r.l. - nominali Euro 7.900 azioni n. 790.000
- Airone 2005 S.r.l. - nominali Euro 4.800 azioni n. 480.000
- Mercato - nominali Euro 10.875 azioni n. 1.087.500.

Riserva sovrapprezzo azioni

La riserva sovrapprezzo azioni, pari ad Euro 3.251.625, come già evidenziato nel paragrafo precedente, è stata costituita a seguito del collocamento delle azioni della società sul mercato AIM Italia (ora denominato Euronext Growth Milan) di Borsa Italiana in data 26/05/2021.

Altre riserve

Nell'esercizio tale voce ha subito un decremento pari ad Euro 194.773, così come deliberato dall'assemblea dell' 08/04/2021, quanto ad Euro 154.773 a seguito della copertura della perdita al 31/12/2020 e per Euro 40.000 a seguito dell'aumento a titolo gratuito del capitale sociale.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.).

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Negli ultimi 3 esercizi Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Negli ultimi 3 esercizi Per altre ragioni
Capitale	60.875				
Riserva sovrapprezzo azioni*	3.251.625	A-B-C			
Altre riserve	13.665	A-B		246.335	
Perdita d'esercizio	(641.544)				
Totale	2.684.622				
Quota non distribuibile	73.886				
Residua quota distribuibile	2.610.736				

A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

(*) l'ammontare della riserva non è distribuibile fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite del quinto del capitale sociale

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.295	464	831

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. Nel corso dell'esercizio si è incrementato per Euro 831.

D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.203.673	537.025	1.666.648

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	110.621	3.212	113.833		113.833
Debiti verso banche	91.218	(35.737)	55.481	36.733	18.748
Debiti verso fornitori	163.086	1.027.578	1.190.664	1.190.664	
Debiti tributari	1.092	4.121	5.213	5.213	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.092	3.682	6.774	6.774	
Altri debiti	167.916	663.792	831.708	831.708	
Totale debiti	537.025	1.666.648	2.203.673	2.071.092	132.581

I "Debiti verso soci per finanziamenti" si riferiscono ad un finanziamento infruttifero complessivo per Euro 113.833. Tale debito non potrà essere richiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024, pertanto è stato attualizzato ad un tasso pari al 2,75% e l'effetto d'attualizzazione iniziale è stato positivo per euro 9.379. Al 31/12/2021 l'effetto di attualizzazione si è ridotto per Euro 3.212, generando un costo finanziario.

I "Debiti verso banche" sono relativi al finanziamento per riequilibrio finanziario concesso dal Banco BPM in data 5/6/2020 per un importo di Euro 100.000 e finalizzato al sostegno dell'attività aziendale, rimborsato con rate mensili e regolato all'Euribor 3 mesi base 360+spread 2,75%.

Il debito residuo scadente entro l'esercizio successivo è pari ad Euro 36.733, la quota scadente oltre l'esercizio successivo è pari ad Euro 18.748.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali. Tale voce comprende anche i "Debiti verso fornitori per fatture da ricevere".

I "Debiti tributari" accolgono solo le passività per imposte certe e determinate.

I "Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale" sono riferiti ai debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate al dipendente nel mese di dicembre 2021.

Gli "Altri debiti" sono composti prevalentemente dal debito verso il personale dipendente per quattordicesima, ferie e permessi retribuiti per Euro 2.992 e dalle quote di affitto incassate in forza di mandato (*sharing fee*) e ancora da retrocedere ai clienti (proprietari degli immobili) per Euro 816.322.

Si precisa che non vi sono debiti assistiti da garanzie reali.

Conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.747.208	398.323	1.348.885

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	294.414	32.323	262.091
Altri ricavi e proventi	1.452.794	366.000	1.086.794
Totale	1.747.208	398.323	1.348.885

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono integralmente a ricavi per servizi di *short rent* e, per miglior rappresentazione, sono esposti al netto della *sharing fee* riconosciuta ai proprietari.

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono principalmente a servizi di *interior design* per Euro 1.449.367, riferiti al contratto per l'arredamento di Borgo delle Stelle, e a sopravvenienze attive per Euro 2.256.

Ricavi per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

I ricavi sono interamente conseguiti sul territorio nazionale.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
2.383.451	558.648	1.824.803

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Servizi	2.008.026	483.877	1.524.149
Godimento di beni di terzi	34.000	14.283	19.717
Salari e stipendi	38.547	12.315	26.232
Oneri sociali	11.987	3.676	8.311
Trattamento di fine rapporto	2.531	874	1.657
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	88.293	3.251	85.042
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.237	412	825
Svalutazioni crediti attivo circolante	108.000	14.000	94.000
Oneri diversi di gestione	90.830	25.960	64.870
Totale	2.383.451	558.648	1.824.803

Costi per servizi

L'ammontare di Euro 2.008.026 risulta così composto:

Descrizione	Importo
Emolumenti amministratori e sindaci	155.620
Consulenze commerciali	103.015
Consulenze amministrative	61.478
Consulenze legali	4.938
Consulenze collaboratori a cedolino	1.940
Consulenze diverse	23.750
Servizi di società di revisione	14.937
Costi per <i>interior design</i>	1.382.839
Altri costi short rent	41.098
Convegni	3.150
Spese telefoniche	294
Manutenzioni	17.255
Pubblicità	93.362
Rimborso spese	1.190
Assicurazioni	3.417
Spese di parcheggio	18
Ticket restaurant	1.285
Prestazione di servizi finanziari	56.428
Costi transazioni e portali	24.964
Formazione e ricerca personale	125
Abbonamenti a libri e giornali	3.329
Servizi postali e bancari	2.170
Altre prestazioni di servizi	11.424
	2.008.026

Costo per godimento beni di terzi

La voce, pari ad euro 34.000, si incrementa di euro 19.717 e si riferisce principalmente a maggiori costi per l'utilizzo della struttura di Milano (sede della società).

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie e dei permessi retribuiti non goduti e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

La voce include l'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali per euro 88.293 e l'ammortamento dei beni materiali per euro 1.237.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

Nell'esercizio si è proceduto al prudenziale accantonamento per svalutazione crediti commerciali pari ad euro 108.000.

Oneri diversi di gestione

La voce pari ad Euro 90.830, comprende principalmente costi per IVA indetraibile per Euro 57.584, sopravvenienze passive per Euro 9.837, spese di rappresentanza per Euro 15.962 e spese societarie per Euro 2.042.

Non vi sono singoli elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(5.301)	5.553	(10.854)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti		9.382	(9.382)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(5.301)	(3.829)	(1.472)
Totale	(5.301)	5.553	(10.854)

Gli "Interessi e altri oneri finanziari" sono prevalentemente composti da interessi passivi sul finanziamento bancario in essere pari ad Euro 2.087 e dal rientro dell'attualizzazione del debito verso i soci pari ad Euro 3.212.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Si precisa che non ci sono imposte di competenza dell'esercizio.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società al 31/12/2021 non ha in essere operazioni in leasing.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Organo amministrativo	139.510
Collegio sindacale	16.110

Si precisa che il compenso spettante all'organo amministrativo è comprensivo degli oneri previdenziali.

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Si segnala che i compensi per l'attività di revisione in corso ammontano a Euro 14.937; non sono previsti ulteriori compensi per attività addizionali.

Si precisa che il bilancio della Società è oggetto di revisione contabile da parte della BDO Italia S.p.A., alla quale è stato conferito l'incarico per gli esercizi 2020 – 2022.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Milano, 23 marzo 2022

Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo



G Rent S.p.A.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 del
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli Azionisti di
G Rent S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di G Rent S.p.A. (la Società, già G Rent S.r.l.) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo di informativa - quotazione Euronext Growth Milan

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'attenzione sul paragrafo delle "Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio", contenuto nella relazione sulla gestione, e sul paragrafo dedicato al "Patrimonio netto", all'interno della nota integrativa, con riferimento all'operazione di quotazione delle azioni di G Rent S.p.A. sul mercato AIM Italia (ora Euronext Growth Milan), avvenuta il 26 maggio 2021, ed ai relativi effetti sul patrimonio netto e sulla liquidità sociale.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori di G Rent S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di G Rent S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di G Rent S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di G Rent S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 12 aprile 2022



BDO Italia S.p.A.
Claudio Tedoldi
Socio

G RENT S.P.A.

Sede legale: Via Bernardo Quaranta, 40 – MILANO

Capitale sociale: Euro 78.125 (versato Euro 60.875)

Reg. Imp. 10752440965 – Rea MI-2554521

All'Assemblea degli Azionisti di G Rent S.p.A.**Relazione del Collegio Sindacale al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 redatta ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c.**

L'organo di amministrazione ha reso disponibili i seguenti documenti, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021:

- progetto di bilancio, completo di nota integrativa e rendiconto finanziario;
- relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione risulta ispirata alle disposizioni di legge e alla Norma n. 7.1 delle "Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC e attualmente vigenti.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la struttura organizzativa e contabile,

tenendo anche conto delle dimensioni e delle caratteristiche dell'azienda, la fase di "*pianificazione*" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
 - l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche appaiono adeguati all'attuale struttura organizzativa;
 - le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" si sono incrementate in linea con lo sviluppo del business;
 - quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico nei due ultimi esercizi, ovvero quello in esame (2021) e quello precedente (2020). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2021 in termini
- 
- 

confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente seppure i valori dell'esercizio 2021 riflettono la crescita delle attività e del business in linea con quanto previsto dal piano pluriennale.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 5, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c..

Si resta in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede assembleare.

Le attività svolte dal Collegio Sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'esercizio sociale a partire dalla data di nomina (7 aprile 2021) e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Collegio Sindacale ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione ad eventuali problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale. Si sono anche avuti confronti con i professionisti che assistono la società in tema di consulenza ed assistenza fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il Collegio Sindacale ha quindi valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli dell'Organo di controllo.

In generale, si è potuto riscontrare che:

- il livello di preparazione tecnica del personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali risulta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria hanno conoscenza dell'attività svolta e delle eventuali problematiche gestionali anche straordinarie che possono aver influito sui risultati del bilancio.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nel periodo, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dagli organi sociali sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla



-
- sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
 - per quanto riguarda l'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, nonché l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile e l'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, il Collegio Sindacale ha vigilato mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, l'esame di documenti aziendali e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione;
 - nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
 - per quanto possa occorrere, si segnala che nel corso dell'esercizio non sono state effettuate segnalazioni all'organo amministrativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 D.L. 118/21.
 - non sono pervenute all'Organo di controllo da parte dei Soci denunce ex art. 2408 del Codice Civile di fatti censurabili;
 - nel corso dell'esercizio non sono stati emessi pareri previsti dalla legge.

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato predisposto dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati all'Organo di controllo in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione;
- la revisione legale è affidata alla società di revisione BDO ITALIA S.P.A. che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, datata 12 aprile 2022; la suddetta relazione non evidenzia rilievi per deviazioni significative ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.;
- Ai sensi dell'art. 2426, numero 5) del Codice Civile esprimiamo il nostro consenso all'iscrizione in bilancio dei costi di impianto e ampliamento e non risultano capitalizzati costi di sviluppo;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta





conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici dell'Organo di controllo ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

- il sistema degli impegni risulta esaurientemente illustrato;
- è stata fornita informativa sulla rilevanza della situazione legata all'emergenza epidemica del virus COVID-19 e al conflitto diplomatico-militare russo-ucraino, quale fatto caratterizzante dell'evoluzione prevedibile della gestione dell'esercizio 2022;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio, il Collegio Sindacale non ha nulla da osservare.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per Euro 641.544.

Conclusioni

Per tutto quanto precede, considerando anche le risultanze dell'attività svolta dall'organo incaricato della revisione legale contenute nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio medesimo, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, né ha obiezioni da formulare sulla proposta degli Amministratori in merito alla destinazione del risultato dell'esercizio.

Milano, 12 aprile 2022

Il Collegio sindacale

Presidente - Dott. Alessandro Rebola



Sindaco effettivo - Dott. Alberto Picariello



Sindaco effettivo - Dott. Michele Di Fonzo

