



G RENT

Relazione Finanziaria Semestrale
al 30 giugno 2022

G RENT S.p.A.

**Sede in Milano – Via Bernardo Quaranta 40
Capitale Sociale Euro 60.875,00 interamente versato
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».

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.

Nel 1° semestre del 2022 l'emergenza sanitaria provocata dalla pandemia da COVID-19 è proseguita in maniera sempre più contenuta e già a partire dal 31 marzo 2022 le autorità Governative hanno dichiarato la fine dello stato di emergenza cominciando progressivamente ad eliminare alcune delle restrizioni anti-covid 19. Nel contempo però, il peggioramento dello scenario internazionale avvenuto nei primi mesi del 2022 con lo scoppio della guerra in Ucraina sta determinando ulteriori impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese che vede un innalzamento dei prezzi soprattutto in ambito energetico e il blocco del flusso turistico di lusso proveniente dalla Russia. I programmi di sviluppo della società si stanno delineando secondo le linee guida previste dal Management, sebbene gli elementi esogeni sopra riportati ne abbiano rallentato le tempistiche di crescita.

In tale contesto, il volume d'affari complessivo al 30 giugno 2022 è stato pari ad Euro 989 mila, in forte aumento (+663%) rispetto ad Euro 129 mila del 30 giugno 2021; sono state sviluppate e risultano in crescita tutte le linee di business.

Il volume d'affari inerente al business luxury houses è stato pari ad Euro 477 mila, superiore del 268% rispetto ad Euro 129 mila dello scorso anno.

La produzione nel corso del 1° semestre del 2022 è cresciuta progressivamente, infatti dopo aver registrato un valore di Euro 221 mila nel primo trimestre è arrivata a segnare Euro 256 mila nel secondo trimestre.

Complessivamente nei primi sei mesi dell'anno sono state vendute nr. 77 settimane, più del doppio delle circa nr. 31 settimane vendute nello stesso periodo dello scorso anno, con un ticket medio settimanale pari ad Euro 6,2 mila in crescita rispetto ad Euro 4,2 mila del 30 giugno 2021, vedasi nella tabella sottostante il dettaglio per tipologia:

Luxury Houses	Dati al 30 giugno 2022		Dati al 30 giugno 2021	
	durata soggiorno "settimana"	ticket medio settimanale	durata soggiorno "settimana"	ticket medio settimanale
Villa	37,72	8.465 €	10,57	7.728 €
Villa in condivisione	7,43	12.945 €	-	- €
Appartamento	18,72	1.500 €	4,29	3.349 €
Trullo	13,00	2.564 €	16,00	2.089 €
tot.	76,86	6.204 €	30,86	4.196 €

Per quanto riguarda l'attività di interior design, al 30 giugno 2022 sono stati realizzati proventi per Euro 446 mila (al 30 giugno 2021 non erano presenti).

L'interior design ha riguardato sia il luxury houses (studio di fattibilità, consulenza e gestione dei progetti finalizzati a migliorare le location destinate allo short rent) sia il corporate houses relativo alla prima building corporate su Milano. Quest'attività è strategica e strettamente sinergica rispetto al business delle locazioni. Nel dettaglio, è terminato l'intervento inerente al complesso di nr. 14 ville di lusso, denominato "Borgo delle stelle", situato in Sardegna a Porto Cervo nell'esclusiva Costa Smeralda di cui per le prime 7 ville si era già conclusa l'attività a fine 2021 mentre per le restanti 7 ville si è completata al 30 giugno 2022. L'altra importante e strategica attività terminata riguarda l'intervento inerente alla prima Building Corporate acquisita su Milano in via Stilicone 15, riguardante 14 appartamenti.

Al 30 giugno 2022 sono inoltre presenti Euro 67 mila relativi al business corporate houses, attività partita quest'anno e interamente relativa alla prima building corporate di Milano in via Stilicone 15 dove già a partire dal secondo trimestre 2022 stati locati i 14 appartamenti.

Gli altri ricavi pari ad Euro 321 mila si riferiscono al credito d'imposta relativo agli oneri di quotazione, ufficialmente riconosciuto in data 9 maggio 2022.

Pertanto, alla luce dell'andamento dei business della società, il valore della produzione al 30 giugno 2022 (al netto delle sharing fees verso i proprietari delle ville) è stato pari ad Euro 939 mila, in forte crescita rispetto ad Euro 38 mila di giugno 2021.

L'incidenza della sharing fee verso i proprietari al 30 giugno 2022 è stata pari al 78%, in leggero peggioramento rispetto allo scorso anno (pari al 71%, con un numero inferiore di immobili con retrocessioni a valori al di sotto degli standard negoziati dalla società). Nei costi variabili (complessivamente pari ad Euro 544 mila, in crescita rispetto ad Euro 32 mila del 2021) sono presenti i costi per attività di interior design per Euro 428 mila, strettamente correlati ai relativi ricavi, ed i costi collegati alla corporate building per Euro 64 mila.

L'EBITDA al 30 giugno 2022 è stato pari ad Euro -174 mila in miglioramento rispetto ad Euro -243 mila del 30 giugno 2021 grazie all'incremento del volume dell'attività che ha più che compensato i maggiori costi fissi; questi ultimi sono collegati alla crescita della struttura operativa (dipendenti) e della voce "servizi e utenze/altri costi di struttura" dove sono presenti i costi "on going" derivanti dalla quotazione; si ricorda che a partire dal 26 maggio 2021 la società è stata quotata al mercato Euronext Growth Milan della Borsa Italiana. In forte aumento soprattutto la pubblicità che vede accordi di collaborazione con testimonial di profilo internazionale con l'obiettivo di elevare il brand ad avere una dimensione sempre più globale.

In crescita gli ammortamenti pari ad Euro 74 mila legati all'avvenuta capitalizzazione dei costi di quotazione (a giugno 2021 erano stati pari ad Euro 15 mila) mentre gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti sono stati pari ad Euro 62 mila (a giugno 2021 erano stati pari a Euro 21 mila).

Nella gestione finanziaria negativa per Euro 2 mila (al 30 giugno 2021 era pari ad Euro -3 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 30 giugno 2022 è stato pertanto pari ad Euro -312 mila, leggermente inferiore rispetto ad Euro -282 mila dello stesso periodo dello scorso anno prevalentemente a seguito della crescita degli ammortamenti (sui costi capitalizzati di quotazione), non ancora compensata da una sufficiente crescita del volume dei ricavi.

Al 30 giugno 2022 il numero di immobili in gestione esclusiva (luxury houses) è pari a nr. 69 con un valore totale del portafoglio in gestione di circa Euro 164 milioni. Nel corso dei primi 6 mesi del 2022 sono stati

acquisiti nr.11 incarichi del valore di Euro 25 milioni al netto di nr. 2 incarichi risolti del valore di euro 5 milioni (al 31 dicembre 2021 gli immobili in gestione erano nr. 60 con un valore di Euro 144 milioni). Sono inoltre presenti nr. 311 immobili in gestione non esclusiva, di cui nr. 168 all'estero in partnership con operatori locali (nr. 53 a St.Barth e Barbados – Caraibi, nr.49 ad Ibiza e nr.66 in Grecia) e nr. 143 in Italia (di cui nr. 66 in Sicilia, nr. 36 in Puglia, nr.15 in Toscana, nr. 12 in Sardegna, nr. 10 in Trentino Alto-Adige e nr. 4 sparsi nelle altre regioni d' Italia). Per quanto riguarda il business Corporate Houses nel 1° semestre è stato sottoscritto un accordo per la gestione di un Building Corporate su Milano che comprende 14 appartamenti.

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 30/06/2022	Consuntivo al 30/06/2021	DELTA VALORE	DELTA %
Volume d'affari Luxury houses	477	129	347	268%
Volume d'affari Corporate houses	67	0	67	0%
Volume d'affari Interior Design	446	0	446	0%
TOTALE VOLUME D'AFFARI	989	129	860	664%
Sharing fee Luxury houses	-372	-91	-281	309%
Altri proventi	321	0	321	0%
<i>Altri ricavi</i>	321	0	321	0%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	939	38	901	2396%
Costi Variabili	-544	-32	-512	1604%
Personale dipendente	-3	0	-3	1086%
Costo transazioni e portali	-30	-8	-22	264%
Costi di produzione:	-511	-24	-487	2073%
<i>di cui provvigioni passive per acquisizione ville</i>	<i>-14</i>	<i>-20</i>	<i>5</i>	<i>-27%</i>
<i>di cui altri costi Short Rent</i>	<i>-5</i>	<i>-4</i>	<i>-1</i>	<i>24%</i>
<i>di cui costi per Interior Design</i>	<i>-428</i>	<i>0</i>	<i>-428</i>	<i>0%</i>
<i>di cui costi per Corporate Building</i>	<i>-64</i>			
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	395	6	389	6829%
Costi Fissi	-569	-249	-320	128%
Personale dipendente/Emolumenti	-109	-77	-32	41%
Personale autonomo	-50	-28	-22	78%
Pubblicità	-142	-6	-135	2124%
Godimento Beni di Terzi	-18	-17	-1	4%
Servizi e Utenze/Altri costi di struttura	-252	-121	-131	109%
EBITDA	-174	-243	69	28%
Ammortamenti e accantonamenti vari	-136	-36	-99	273%
Ammortamenti	-74	-15	-58	378%
Accantonamenti svalutazione crediti	-62	-21	-41	195%
EBIT	-311	-279	-31	-11%
Gestione finanziaria	-2	-3	1	-21%
Risultato Netto	-312	-282	-30	-11%

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)	30/06/2022	31/12/2021
Immobilizzazioni immateriali	625	675
Immobilizzazioni materiali	11	12
Immobilizzazioni finanziarie	204	
ATTIVO FISSO NETTO	840	687
Rimanenze		
Crediti commerciali	2.235	1.802
Debiti verso proprietari per retrocessioni	-1.074	-829
Debiti commerciali	-932	-1.193
CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE	229	-220
Altre attività correnti	62	73
Altre passività correnti	-7	-7
Crediti e debiti tributari	671	163
Ratei e risconti netti	26	16
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	982	25
CAPITALE INVESTITO NETTO (impieghi)	1.820	711
Debiti verso banche a b.t.	37	37
Debiti verso banche a m/l.termine		19
Debiti verso soci per finanziamenti	115	114
Totale Debiti finanziari	153	170
Disponibilità liquide	-706	-2.143
INDEBITAMENTO FINANZIARIO	-553	-1.973
Capitale sociale	61	61
Riserve	2.624	3.265
Utili (peridte) portati a nuovo		
Risultato d'esercizio	-312	-642
PATRIMONIO NETTO (Mezzi Propri)	2.373	2.684
TOTALE FONTI	1.820	711

L'organico al 30 giugno 2022 è formato da nr. 2 dipendenti (nr. 3 al 31 dicembre 2021), nr. 1 collaboratore a cedolino (nr. 1 al 31 dicembre 2021) e nr. 2 collaboratori a partita IVA (nr. 2 al 31 dicembre 2021).

L'attività nel 2022 è stata svolta presso la sede legale di Milano via Bernardo Quaranta, 40.

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2022 il patrimonio netto, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 2.373 mila (euro 2.684 mila al 31 dicembre 2021).

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	30.06.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide		
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	706	2.143
C - Altre attività finanziarie correnti		
D - Liquidità (A + B + C)	706	2.143
E - Debito finanziario corrente	-37	-37
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente		
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-37	-37
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	668	2.106
I - Debito finanziario non corrente	0	-19
J - Strumenti di debito		
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-115	-114
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-115	-133
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	553	1.973

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

L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2022 è positivo (liquidità maggiore dei debiti) per euro 553 mila, composto per euro 37 mila da debiti finanziari correnti e per euro 115 mila da debiti finanziari non correnti al netto di euro 706 mila di liquidità.

La posizione finanziaria netta positiva è in riduzione di euro 1.420 mila rispetto al 31 dicembre 2021. L'assorbimento di liquidità è stato provocato dall'acquisto della quota nella startup innovativa Smace S.r.l. ma soprattutto dalla gestione operativa legata prevalentemente all'interior design, per cui sono già stati saldati dalla Società i lavori terminati dai fornitori nel 1° semestre 2022 (come usualmente previsto per questa tipologia di attività), mentre l'incasso da parte dei clienti è previsto nel breve periodo (circa euro 1,2 milioni).

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 erogato dai soci, che non potrà essere chiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024.

Rapporti con parti correlate

Nel corso del primo semestre 2022 la Società ha intrattenuto rapporti con parti correlate regolati a normali 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.

Crediti

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	3.000
Gabetti Property Solutions S.p.A.	3.000
Monety S.r.l.	3.000
Totale	9.000

Debiti

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	33.657
Gabetti Property Solutions S.p.A.	132.424
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	74.851
Abaco Team S.p.A.	3.451
DB Real Estate S.r.l.	81.739
Totale	326.122

Costi

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	456
Gabetti Property Solutions S.p.A.	37.500
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	17.560
DB Real Estate S.r.l.	1.107
Totale	56.623

Si evidenzia che la società ha in essere un finanziamento passivo infruttifero nei confronti di DB Real Estate S.r.l. pari ad euro 81.739 (nominali euro 85.000 al netto dell'attualizzazione di euro 3.261) e del socio Esperia Capital Partners S.r.l. pari ad euro 33.657 (nominali euro 35.000 al netto dell'attualizzazione di euro 1.343).

Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio

In data 28 febbraio 2022 l'assemblea degli azionisti ha approvato l'ampliamento del numero di membri del Consiglio di Amministrazione da 7 a 9 stabilendo che 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.

In data 29 aprile 2022 l'assemblea degli azionisti ha approvato in sede ordinaria il bilancio al 31 dicembre 2021, nonché la proposta del Consiglio di Amministrazione in merito al risultato dell'esercizio. L'Assemblea degli Azionisti di G Rent S.p.A. in sede straordinaria ha, inoltre, approvato la modifica degli articoli 5.1, 10.1, 10.2, 10.4, 11.3, 11.4, 18.2, 19.2, 19.5, 19.16 e 27.1 dello Statuto Sociale di G Rent S.p.A..

La proposta di modifica di tali articoli dello statuto sociale è stata resa necessaria al fine di recepire il cambiamento nella denominazione del mercato da AIM Italia a Euronext Growth Milan, avvenuto in data 25 ottobre 2021.

In particolare, la proposta di modifica dell'articolo 10.2 dello statuto sociale è volta, inoltre, ad ulteriormente precisare che l'ambito di attività del Panel si limita alle disposizioni di cui agli artt. 106 e 109 del D.Lgs. 58/1998, non essendo prevista ai sensi del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan una competenza del Panel per le determinazioni in merito agli artt. 108 e 111 del D. Lgs. 58/1998, richiamati dallo statuto di G Rent S.p.A..

In data 9 giugno 2022 la società ha versato la somma di euro 75.000 a titolo di aumento di capitale sociale nella startup innovativa Smace S.r.l.; la quota di partecipazione al capitale sociale è pari ad euro 678,01 corrispondente al 4,73% di interessenza. SMACE è una startup innovativa che ha l'obiettivo di promuovere presso le aziende e i loro collaboratori l'utilizzo di strutture ricettive di lusso destinate al rent per l'attività di smart working.

L'entrata nel capitale di SMACE è parte dell'accordo tra G Rent S.p.A. e SMACE in cui G Rent S.p.A. mette a disposizione della startup una selezione di immobili di lusso adeguati allo svolgimento di attività in smart working, presenti all'interno del portfolio Gabetti Short Rent. Al contempo, SMACE fornisce i propri servizi di marketing e di consulenza per la promozione di tali immobili presso i propri clienti, aziende e i loro lavoratori e collaboratori.

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%

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Non si evidenziano fatti di rilievo dopo la chiusura del semestre.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel settore di business Luxury Houses il numero di ville in gestione esclusiva è in crescita sebbene in modo più lento rispetto alle attese del management. Prevediamo che la crescita prosegua anche nella seconda parte dell'anno con un'aspettativa di incremento nel secondo semestre più importante del primo in termini di volume d'affari, ma comunque molto inferiore rispetto alle attese del management, anche a seguito degli elementi esogeni descritti in precedenza.

Nel corso dell'esercizio è partito, come previsto, il business delle Corporate Houses, che si prevede avrà un ulteriore sviluppo nel corso del secondo semestre sostanzialmente in linea con le attese del management.

Prosegue in modo strutturato la linea di business Interior Design per la quale sono in corso di definizione diverse commesse che si ritiene possano portare risultati più importanti nel secondo semestre rispetto al risultato ottenuto nella prima metà dell'anno, ma inferiore rispetto alle attese del Management.

La Società sta terminando 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 sta aiutando il brand ad avere una dimensione sempre più globale.

Dal punto di vista della marginalità, i rallentamenti sopra descritti sul volume d'affari non avranno un effetto particolarmente significativo rispetto all'andamento consuntivato nel primo semestre.

Tali elementi dovrebbero consentire il proseguimento dello sviluppo delle attività e la continuazione del percorso di crescita, sebbene rallentato rispetto alle attese del Management, salvo eventuali impatti economici negativi al momento non stimabili dovuti al possibile riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria ed anche al potenziale peggioramento della crisi internazionale cominciata con lo scoppio della guerra in Ucraina ed con le ripercussioni che la stessa potrebbe generare sull'economia.

Milano, 20 settembre 2022

P. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Marco Speretta

G RENT S.P.A.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA N. 40 - 20139 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 60.875,00 interamente versato

Situazione patrimoniale finanziaria al 30/06/2022

Stato patrimoniale attivo	30/06/2022	31/12/2021
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	627	836
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.000	2.667
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	59.200	37.800
7) Altre immobilizzazioni immateriali	563.062	633.794
	<u>624.889</u>	<u>675.097</u>
<i>II. Materiali</i>		
4) Altri beni	11.068	12.099
	<u>11.068</u>	<u>12.099</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
d bis) altre imprese	75.000	
	<u>75.000</u>	
2) Crediti		
d bis) verso altri		
- entro l'esercizio	129.000	
- oltre l'esercizio		
	<u>129.000</u>	
Totale immobilizzazioni	839.957	687.196

C) Attivo circolante*I. Rimanenze**II. Crediti*

1) Verso clienti			
- entro l'esercizio	2.234.573		1.802.442
- oltre l'esercizio			
		2.234.573	1.802.442
5 bis) Crediti tributari			
- entro l'esercizio	676.729		168.043
- oltre l'esercizio			
		676.729	168.043
5 quater) Verso altri			
- entro l'esercizio	62.118		73.115
- oltre l'esercizio			
		62.118	73.115
		2.973.420	2.043.600

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali		705.665	2.142.636
		705.665	2.142.636

Totale attivo circolante		3.679.085	4.186.236
---------------------------------	--	------------------	------------------

D) Ratei e risconti		25.981	16.158
----------------------------	--	---------------	---------------

Totale attivo		4.545.023	4.889.590
----------------------	--	------------------	------------------

Stato patrimoniale passivo	30/06/2022	31/12/2021
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	60.875	60.875
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.623.747	3.251.625
<i>VI. Altre riserve</i>		
Versamenti in conto aumento di capitale		13.666
		<u>13.666</u>
IX. Perdita d'esercizio	(312.116)	(641.544)
Totale patrimonio netto	2.372.506	2.684.622
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.081	1.295
D) Debiti		
<i>3) Verso soci per finanziamenti</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio	115.396	113.833
		<u>113.833</u>
	115.396	113.833
<i>4) Verso banche</i>		
- entro l'esercizio	37.241	36.733
- oltre l'esercizio		18.748
		<u>18.748</u>
	37.241	55.481
<i>7) Verso fornitori</i>		
- entro l'esercizio	931.520	1.190.664
- oltre l'esercizio		
		<u>1.190.664</u>
	931.520	1.190.664
<i>12) Tributari</i>		
- entro l'esercizio	5.482	5.213
- oltre l'esercizio		
		<u>5.213</u>
	5.482	5.213
<i>13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>		
- entro l'esercizio	7.215	6.774
- oltre l'esercizio		
		<u>6.774</u>
	7.215	6.774
<i>14) Altri debiti</i>		
- entro l'esercizio	1.073.582	831.708
- oltre l'esercizio		
		<u>831.708</u>
	1.073.582	831.708
Totale debiti	2.170.436	2.203.673
E) Ratei e risconti		
Totale passivo	4.545.023	4.889.590

Conto economico	30/06/2022	30/06/2021
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	617.385	38.617
<i>5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	321.477	77
	<u>321.477</u>	<u>77</u>
Totale valore della produzione	938.862	38.694
B) Costi della produzione		
7) Per servizi	936.624	206.224
8) Per godimento di beni di terzi	71.134	17.000
<i>9) Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	25.327	13.573
b) Oneri sociali	7.017	4.304
c) Trattamento di fine rapporto	1.680	844
	<u>34.024</u>	<u>18.721</u>
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	72.756	14.972
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.031	472
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	62.000	21.000
	<u>135.787</u>	<u>36.444</u>
14) Oneri diversi di gestione	71.215	39.192
Totale costi della produzione	1.248.784	317.581
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(309.922)	(278.887)
C) Proventi e oneri finanziari		
<i>16) Altri proventi finanziari</i>		
d) Proventi diversi dai precedenti altri	82	82
	<u>82</u>	<u>82</u>
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari</i>		
altri	2.276	2.722
	<u>2.276</u>	<u>2.722</u>
17 bis) Utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari	(2.194)	(2.722)

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	(312.116)	(281.609)
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(312.116)	(281.609)

P.II Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Marco Speretta

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

(in unità di Euro)

	01.01.2022	01.01.2021
	30.06.2022	30.06.2021
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto	-312.116	-281.609
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	73.787	15.444
- Accantonamento svalutazione crediti	62.000	21.000
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	2.194	1.563
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	786	121
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	-1.130.643	-51.233
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	-16.560	326.615
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-1.320.552	31.901
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-22.548	-764.802
- materiali	0	-8.390
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	-75.000	0
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-97.548	-773.192
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-18.871	-17.746
Aumento di capitale soci	0	3.262.500
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-18.871	3.244.754
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-1.436.971	2.503.463
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	2.142.636	184.282
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	705.665	2.687.745

P. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Marco Speretta

G RENT S.P.A.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA N. 40 - 20139 MILANO (MI)
Capitale Sociale Euro 60.875,00 interamente versato

Note illustrative

Criteri di redazione e principi contabili

La situazione al 30 giugno 2022 è stata redatta in conformità alle disposizioni del Codice Civile e dei Principi Contabili Nazionali OIC, in particolare in applicazione del principio OIC 30 "Bilanci intermedi" ed è costituita 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 dalle note illustrative di seguito riportate.

I prospetti dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico, del Rendiconto Finanziario, nonché le informazioni ed i valori riportati nelle note illustrative 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.

Le note illustrative presentano 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.

I dati del Conto Economico, forniti con riguardo al semestre di riferimento, sono confrontati con i dati relativi ad analogo periodo dell'esercizio precedente.

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

Dati sull'occupazione

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

L'organico medio aziendale al 30/06/2022 è pari a 2,2 impiegati.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.
La forza lavoro al 30/06/2022 è pari a n. 2 impiegati.

Attività**Immobilizzazioni materiali ed immateriali**

Nel corso del primo semestre la voce immobilizzazioni immateriali è diminuita complessivamente di euro 50.208 rispetto al 31 dicembre 2021, principalmente a seguito della quota di ammortamento del periodo pari ad euro 72.756, parzialmente compensata da maggiori immobilizzazioni in corso e acconti per euro 21.400, relative ad un software per la gestione delle prenotazioni non ancora in produzione.

Il decremento netto delle immobilizzazioni materiali, pari ad euro 1.031, è unicamente dovuto alla quota di ammortamento di periodo.

Immobilizzazioni finanziarie**Partecipazioni**

In data 9 giugno 2022 la società ha versato la somma di euro 75.000 a titolo di aumento di capitale sociale (con sovrapprezzo) nella startup innovativa Smace S.r.l..

La quota nominale di partecipazione al capitale sociale è pari ad euro 678,01 corrispondente al 4,73% di interessenza.

Crediti

I crediti verso altri, pari ad euro 129.000, si riferiscono al deposito cauzionale versato nell'ambito del contratto di affitto passivo dell'immobile in via Stilicone, 15 a Milano, oggetto del nuovo business di Corporate Houses.

Attivo circolante**Crediti**

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	1.802.442	432.131	2.234.573	2.234.573	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	168.043	508.686	676.729	676.729	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	73.115	(10.997)	62.118	62.118	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.043.600	929.820	2.973.420	2.973.420	

I crediti verso clienti pari ad euro 2.234.573 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 1.311.143, all'attività di *corporate building* per euro 17.950 e all'attività principale di short rent per euro 712.560. Tali importi sono rettificati dal fondo svalutazione crediti pari ad euro 184.000.

I crediti tributari pari ad euro 676.729 si riferiscono principalmente al credito d'imposta da quotazione, riconosciuto ufficialmente in data 9 maggio 2022 per un totale di euro 316.598 (già utilizzato in compensazione per euro 11.500) e al credito per IVA derivante dalla liquidazione del mese di giugno 2022, rettificato del calcolo del pro rata al 30/06/2022, per euro 370.564.

I crediti verso altri pari ad euro 62.118 si riferiscono ad anticipi a fornitori per euro 25.300, a crediti verso Inail per euro 392 e a crediti diversi per euro 36.426.

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

Al 30/06/2022 la società ha effettuato un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad euro 62.000 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 31/12/2021	110.600	11.400	122.000
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio	56.000	6.000	62.000
Saldo al 30/06/2022	166.600	17.400	184.000

Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data del 30/06/2022.

Il sostanziale decremento delle disponibilità è stato provocato dall'acquisto della quota di partecipazione nella startup innovativa Smace S.r.l., dal rimborso del finanziamento bancario, ma soprattutto dalla gestione operativa legata prevalentemente all'interior design, per cui sono già stati saldati ai fornitori i lavori terminati nel 1° semestre 2022, mentre l'incasso dai clienti è previsto tra settembre ed ottobre (circa euro 1,2 milioni).

Ratei e risconti

Sono composti da risconti attivi e si riferiscono a costi per pubblicità per euro 20.667, a costi per spese societarie per euro 2.016, a costi di ricerca personale per euro 1.002, a costi di assicurazione per euro 1.970 e a radiomobili per euro 327, di competenza del periodo successivo.

Passività**A) Patrimonio netto**

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

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 01/01/2021	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 precedente	60.875	3.251.625	13.666	(641.544)	2.684.622
Destinazione del risultato d'esercizio precedente: copertura perdite al 31/12/2021		(627.878)	(13.666)	641.544	0
Risultato al 30/06/2022				(312.116)	(312.116)
Alla chiusura del periodo 30/06/2022	60.875	2.623.747	0	(312.116)	2.372.506

Capitale sociale

Il Capitale Sociale è pari a Euro 60.875,00 (interamente versato) ed è composto da n. 6.087.500 azioni. Nel semestre è rimasto invariato.

Riserva sovrapprezzo azioni

La riserva sovrapprezzo azioni, pari ad euro 2.623.747 (euro 3.251.625 al 31/12/2021), si è decrementata di euro 627.878 a fronte della copertura della perdita al 31/12/2021, come da delibera assembleare del 29 aprile 2022.

Altre riserve

Nel semestre tale voce si è azzerata (euro 13.666 al 31/12/2021) a seguito della copertura della perdita al 31/12/2021, come da delibera assembleare del 29 aprile 2022.

Trattamento di fine rapporto

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 30.06.2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. Nel corso dell'esercizio si è incrementato per Euro 786.

Debiti

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

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	113.833	1.563	115.396		115.396
Debiti verso banche	55.481	(18.240)	37.241	37.241	
Debiti verso fornitori	1.190.664	(259.144)	931.520	931.520	
Debiti tributari	5.213	269	5.482	5.482	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.774	441	7.215	7.215	
Altri debiti	831.708	241.874	1.073.582	1.073.582	
Totale debiti	2.203.673	(33.237)	2.170.436	2.055.040	115.396

I "Debiti verso soci per finanziamenti" si riferiscono ad un finanziamento infruttifero complessivo per euro 115.396. 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 30/06/2022 l'effetto di attualizzazione si è ridotto per euro 1.563, 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 è totalmente scadente entro l'esercizio successivo ed è pari ad euro 37.241.

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 della società relative alle competenze erogate ai dipendenti nel mese di giugno 2022.

Gli "Altri debiti" sono composti prevalentemente dal debito verso il personale dipendente per tredicesima, ferie e permessi retribuiti per Euro 4.318 e dalle quote di affitto incassate in forza di mandato (*sharing fee*) e ancora da retrocedere ai clienti (proprietari degli immobili) per Euro 1.059.027.

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

Conto economico**A) Valore della produzione**

Descrizione	30/06/2022	30/06/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	617.385	38.617	578.768
Altri ricavi e proventi	321.477	77	321.400
Totale	938.862	38.694	900.168

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per euro 104.897 a ricavi per servizi di *short rent* che sono esposti al netto della *sharing fee* riconosciuta ai proprietari, per euro 66.588 a ricavi per servizi di corporate building e per euro 445.900 a ricavi per servizi di *interior design*, riferiti al contratto per l'arredamento di Borgo delle Stelle.

I ricavi da *interior design* sono stati rilevati in A1 "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" anziché in A5 "Altri ricavi e proventi" (come avvenuto invece nel bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021) in quanto, sulla base della strategia aziendale che si è venuta delineando, si ritiene che l'attività abbia attualmente assunto caratteristiche di continuità e stretta sinergia con il business caratteristico, con la previsione in futuro di mantenere valori di rilievo sia in relazione ad immobili da gestire poi in locazione, sia come attività a se stante (si noti che nel primo semestre 2021 nessun provento di *interior design* era stato registrato).

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono principalmente a proventi diversi riferiti al credito d'imposta per la quotazione riconosciuto in data 09/05/2022 per euro 316.598.

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

Descrizione	30/06/2022	30/06/2021	Variazioni
Servizi	936.624	206.224	730.400
Godimento di beni di terzi	71.134	17.000	54.134
Salari e stipendi	25.327	13.573	11.754
Oneri sociali	7.017	4.304	2.713
Trattamento di fine rapporto	1.680	844	836
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	72.756	14.972	57.784
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.031	472	559
Svalutazioni crediti attivo circolante	62.000	21.000	41.000
Oneri diversi di gestione	71.215	39.192	32.023
Totale	1.248.784	317.581	931.203

Costi per servizi

I costi per servizi aumentano di euro 730.400, principalmente a seguito di costi per *interior design* per euro 428.017, per prestazioni di servizi finanziari per euro 53.579 e per l'attività di *corporate building* per euro 10.299 (non presenti al 30/06/2021), per maggiori costi per consulenze commerciali per euro 18.703 (legate al maggior volume d'affari), per pubblicità per euro 135.337, per emolumenti amministratori per euro 26.307, per spese di manutenzione per euro 16.097 e per maggiori costi correlati all'attività principale di *short rent* per euro 21.858 (soprattutto commissioni per i portali).

Costo per godimento beni di terzi

La voce, pari ad euro 71.134, si incrementa di euro 54.134 e si riferisce principalmente al nuovo contratto di affitto dell'immobile in via Stilicone, 15 a Milano.

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 dei cespiti e del loro sfruttamento nella fase produttiva.

La voce include l'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali per euro 72.756 e l'ammortamento dei beni materiali per euro 1.031.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

Nell'esercizio si è proceduto al prudenziale accantonamento per svalutazione crediti commerciali pari ad euro 62.000.

Oneri diversi di gestione

La voce pari ad euro 71.215, comprende principalmente costi per IVA indetraibile per euro 56.080, spese di rappresentanza per euro 3.551, spese societarie per euro 2.016, costi vari indeducibili per euro 1.716, sopravvenienze passive per euro 2.348, cespiti da spendere e materiali di consumo per euro 1.620 e oneri diversi di gestione per euro 2.193.

Non vi sono singoli elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionali ad eccezione del provento non ripetibile relativo al credito d'imposta riconosciuto sugli oneri di quotazione pari ad euro 316.598.

C) Proventi e oneri finanziari**Ricavi e costi finanziari**

Gli "Interessi e altri oneri finanziari" sono prevalentemente composti da interessi passivi sul finanziamento bancario in essere pari ad Euro 662 e dal rientro dell'attualizzazione del debito verso i soci pari ad Euro 1.563.

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

Si precisa che non ci sono imposte di competenza del periodo.

Milano, 20 settembre 2022

P.Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Marco Speretta



G Rent S.p.A.

Relazione della società di revisione sulla
revisione contabile limitata del bilancio
semestrale

Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2022

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio semestrale

Agli Azionisti di
G Rent S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegata relazione finanziaria semestrale, costituita dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative di G Rent S.p.A. al 30 giugno 2022.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione della relazione finanziaria semestrale in conformità al principio contabile OIC 30.

È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sulla relazione finanziaria semestrale sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". La revisione contabile limitata della relazione finanziaria semestrale consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata.

La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sulla relazione finanziaria semestrale.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che la relazione finanziaria semestrale di G Rent S.p.A. al 30 giugno 2022 non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile OIC 30.

Milano, 26 settembre 2022

BDO Italia S.p.A.



Claudio Tedoldi
Socio