



## **G RENT**

Bilancio d'esercizio  
al 31 dicembre 2022

**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".

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 di immobili residenziali per un valore superiore a 1 milione di euro, che rappresentano circa il 0,6% del totale compravendite residenziali in Italia, nel 2021 sono state compravendute circa 4.600 immobili con una variazione del +40% rispetto al 2020 e del +57% rispetto al 2016. Ad essere compravenduti sono gli immobili con valore oltre 1 milione di euro con destinazione seconda casa, circa 3.544 contro i 1086 della prima casa. Il mercato di pregio in Italia copre quasi tutto il territorio, con picchi di compravendita concentrati principalmente in Lombardia e Lazio. Questo specifico tipo di domanda e offerta si riscontra in modo più dinamico in: Toscana, Veneto, Liguria, Emilia-Romagna, Sicilia, Sardegna, le zone dei laghi e delle principali città d'arte.

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

Nell'anno 2022 l'emergenza sanitaria provocata dalla pandemia da COVID-19 è proseguita in maniera sempre più contenuta e 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 ha determinato ulteriori impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese che ha visto 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 dell'attività di Rent (Luxury houses e Corporate houses) al 31 dicembre 2022 è stato pari ad Euro 1.136 mila in linea rispetto all'anno precedente che però comprendeva Euro 567 mila relativi alla vendita "in blocco" ad Alpitour di 6 settimane per 7 ville del complesso "Borgo delle stelle"; al netto di questa vendita, i ricavi per il 2022 sarebbero stati in crescita del 100%.

Il volume d'affari dell'attività di Rent inerente al business luxury houses è stato pari ad Euro 939 mila, inferiore del 17% rispetto ad Euro 1.136 mila dello scorso anno; al netto della vendita precedentemente indicata i ricavi sarebbero stati in crescita del 65%.

Il numero di ville in gestione esclusiva è in crescita sebbene in modo più lento rispetto alle attese del management. Il secondo semestre ha prodotto ricavi in linea con i dati del primo semestre, ma comunque molto inferiori rispetto alle attese del management a seguito di un più lento sviluppo della partnership con Santandrea e di un ritardo nella possibilità di commercializzare a pieno regime alcuni asset di rilievo.

Complessivamente nell'anno 2022 sono state vendute nr. 175 settimane (di cui nr. 98 settimane nel 2° semestre) con un ticket medio settimanale pari ad Euro 5,4 mila (Euro 8,6 mila al 31 dicembre 2021) a seguito di un'attività promozionale su alcuni asset, vedasi nella tabella sottostante il dettaglio per tipologia:

## dati al 31 dicembre 2022

Luxury Houses	durata soggiorno "settimana"	ticket medio settimanale
Villa	83,44	8.374,24 €
villa in condivisione	7,43	12.945,49 €
Appartamento	70,85	1.603,46 €
Trullo	13,00	2.563,80 €
<b>Tot.</b>	<b>174,72 €</b>	<b>5.390,76 €</b>

## dati al 31 dicembre 2021

Luxury Houses	durata soggiorno "settimana"	ticket medio settimanale
Villa	94,57	10.802,53 €
villa in condivisione	1,43	7.186,62 €
Appartamento	10,29	3.376,00 €
Trullo	22,86	1.957,00 €
	<b>129,14 €</b>	<b>8.606,00 €</b>

Al 31 dicembre 2022 sono inoltre presenti Euro 197 mila inerenti al business Corporate Houses, attività partita quest'anno e prevalentemente relativa alla prima building corporate di Milano in via Stilicone 15 dove a partire dal secondo trimestre 2022 sono stati locati i 14 appartamenti generando ricavi nel 2022 per Euro 168 mila, di cui Euro 72 mila nel solo 4° trimestre con un tasso di occupazione intorno al 62%.

Gli altri ricavi presenti in questa linea di business, sono relativi a due appartamenti affittati a Milano con la logica del "medium term" per complessivi Euro 29 mila.

Lo sviluppo del volume dei ricavi del secondo semestre è stato più lento rispetto alle attese del management a seguito di un ritardo nella messa a regime dell'immobile di Via Stilicone.

Per quanto riguarda l'altra attività, quella relativa all'interior design, al 31 dicembre 2022 sono stati realizzati proventi per Euro 893 mila inferiori rispetto al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 1.449 mila.

Quest'attività è strategica e strettamente sinergica rispetto al business delle locazioni con particolare riferimento alla parte Corporate Houses. Nel 2022, l'interior design ha riguardato sia il luxury houses (studi 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. 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 nel corso del 2022. L'operazione nel complesso ha generato ricavi per Euro 1.676 mila, di cui Euro 1.449 mila nel 2021 ed Euro 227 mila nel 2022.

L'altra importante e strategica attività terminata riguarda l'intervento di interior design inerente alla prima Building Corporate acquisita su Milano in via Stilicone 15, riguardante 14 appartamenti che ha generato ricavi per Euro 214 mila.

Nel corso dell'esercizio sono state inoltre effettuate attività di interior design basate su analisi e progettazione di iniziative immobiliari finalizzate allo short rent commissionate dalla società Esperia Investor. I ricavi maturati nell'anno ammontano a Euro 400 mila.

Presenti anche ricavi per Euro 43 mila relativi ad un'attività d'interior design svolta su un immobile in Roma via Tevere.

Il business dell'interior design non ha ancora prodotto un volume di ricavi soddisfacenti anche per lo slittamento al 2023 di alcune operazioni importanti.

Gli altri ricavi pari ad Euro 332 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 31 dicembre 2022 (al netto delle sharing fees verso i proprietari delle ville) è stato pari ad Euro 1.678 mila, sostanzialmente in linea con l'anno precedente.**

L'incidenza della sharing fee verso i proprietari al 31 dicembre 2022 è stata pari al 73%, in leggero miglioramento rispetto allo scorso anno (pari al 74%). Nei costi variabili (complessivamente pari ad Euro 1.228 mila nel 2022, in diminuzione del 18% rispetto ad Euro 1.494 mila del 2021) sono presenti i costi per attività di interior design per Euro 834 mila (euro 1.383 mila nel 2021) ed i costi collegati al business del corporate building per Euro 243 mila (attività non presente nel 2021).

Il margine di contribuzione risulta quindi pari ad Euro 450 mila, in netto miglioramento del 77% rispetto all'esercizio precedente, a seguito di minori costi variabili legati al diverso mix dei ricavi.

L'EBITDA al 31 dicembre 2022 è stato pari ad Euro -723 mila in peggioramento rispetto ad Euro -439 mila del 31 dicembre 2021 (-65%). Il peggioramento dell'EBITDA è dovuto alla crescita, nei costi fissi, 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) ed è soprattutto dovuta al forte aumento della pubblicità (non ricorrente) 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 leggera crescita anche il costo del personale dipendente/autonomo derivante dal rafforzamento della struttura operativa.

I rallentamenti nel volume d’affari hanno portato anche a livello di Ebitda un risultato al di sotto delle attese del Management.

In crescita gli ammortamenti pari ad Euro 148 mila legati all’avvenuta capitalizzazione dei costi di quotazione (a dicembre 2021 erano stati pari ad Euro 90 mila) mentre gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti sono stati pari ad Euro 141 mila (a dicembre 2021 erano stati pari a Euro 108 mila).

Nella gestione finanziaria negativa per Euro 4 mila (al 31 dicembre 2021 era pari ad Euro -5 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 2022 è stato pertanto pari ad Euro -1.016 mila, inferiore rispetto ad Euro -642 mila dello stesso periodo dello scorso anno (-58%), collegato anche alla crescita dei costi fissi e degli ammortamenti non ancora compensata da una sufficiente crescita del volume dei ricavi.

Complessivamente i risultati di questo esercizio risentono di costi strutturali non operativi connessi al fatto di essere quotata al mercato Euronext Growth Milan della Borsa Italiana, di costi per iva indetraibile dovuti alla tipologia di business svolta dalla società e di costi connessi alla fase di start up della Società e al lancio sul mercato della stessa. Tale struttura porta ad avere una Società pronta ad avere uno sviluppo importante con conseguente aumento dei volumi che si attendono in crescita nei prossimi anni, già riflesso nella valorizzazione di mercato della Società.

Al 31 dicembre 2022 il numero di immobili in gestione esclusiva è pari a nr. 90 con un valore totale del portafoglio in gestione di circa Euro 169 milioni. Nel corso dell’anno 2022 sono stati acquisiti nr.35 incarichi del valore di Euro 39 milioni (al 31 dicembre 2021 gli immobili in gestione erano nr. 60 con un valore di Euro 144 milioni). Sono inoltre presenti nr. 387 immobili in gestione non esclusiva, di cui nr. 185 all’estero in partnership con operatori locali (nr. 50 a St.Barth e Barbados – Caraibi, nr.49 ad Ibiza, nr. 73 in Grecia, nr. 7 alle Canarie, nr. 1 in Svizzera e nr. 5 a Chamonix)) e nr. 202 in Italia (di cui nr. 45 in Sicilia, nr. 45 in Toscana, nr.35 in Puglia, nr. 28 in Lombardia, nr. 21 in Sardegna, nr. 10 in Trentino Alto - Adige e nr. 18 sparsi nelle altre regioni d’ Italia).

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.

Dati in €/1000	Consuntivo al 31/12/2022	Consuntivo al 31/12/2021	DELTA VALORE	DELTA %
Volume d'affari Luxury houses	939	1.136	-197	-17%
Volume d'affari Corporate houses	197	0	197	0%
<b>Tot Volume d'affari Rent</b>	<b>1.136</b>	<b>1.136</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
Volume d'affari Interior Design	893	1.449	-557	-38%
<b>TOTALE VOLUME D'AFFARI</b>	<b>2.029</b>	<b>2.585</b>	<b>-557</b>	<b>-22%</b>
Sharing fee Luxury houses	-683	-841	158	-19%
	-73%	-74%		
<b>Altri proventi</b>	<b>332</b>	<b>3</b>	<b>328</b>	<b>9613%</b>
Altri ricavi	332	3	328	9613%
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>1.678</b>	<b>1.747</b>	<b>-69</b>	<b>-4%</b>
<b>Costi Variabili</b>	<b>-1.228</b>	<b>-1.494</b>	<b>266</b>	<b>-18%</b>
Personale dipendente	-8	-1	-7	547%
Costo transazioni e portali	-69	-25	-44	175%
Costi di produzione:	-1.151	-1.468	316	-22%
di cui provvigioni passive per acquisizione ville	-21	-44	23	-52%
di cui altri costi Short Rent	-53	-41	-12	30%
di cui costi per Interior Design	-834	-1.383	549	-40%
di cui costi per Corporate Building	-243		-243	0%
<b>MARGINE DI CONTRIBUZIONE</b>	<b>450</b>	<b>253</b>	<b>196</b>	<b>77%</b>
<b>Costi Fissi</b>	<b>-1.173</b>	<b>-692</b>	<b>-480</b>	<b>69%</b>
Personale dipendente/Emolumenti	-224	-194	-30	16%
Personale autonomo	-100	-61	-39	63%
Pubblicità	-249	-93	-155	166%
Godimento Beni di Terzi	-35	-34	-1	4%
Servizi e Utenze/Altri costi di struttura	-565	-311	-255	82%
<b>EBITDA</b>	<b>-723</b>	<b>-439</b>	<b>-284</b>	<b>-65%</b>
<b>Ammortamenti e accantonamenti vari</b>	<b>-289</b>	<b>-198</b>	<b>-91</b>	<b>46%</b>
Ammortamenti	-148	-90	-58	65%
Accantonamenti svalutazione crediti	-141	-108	-33	31%
<b>EBIT</b>	<b>-1.012</b>	<b>-637</b>	<b>-375</b>	<b>-59%</b>
<b>Gestione finanziaria</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>	<b>1</b>	<b>-23%</b>
<b>Risultato Netto</b>	<b>-1.016</b>	<b>-642</b>	<b>-375</b>	<b>-58%</b>

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.

<b>STATO PATRIMONIALE (Dati in Euro/000)</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Immobilizzazioni immateriali	552	675
Immobilizzazioni materiali	10	12
Immobilizzazioni finanziarie	209	
<b>ATTIVO FISSO NETTO</b>	<b>771</b>	<b>687</b>
Rimanenze		
Crediti commerciali	1.680	1.802
Debiti verso proprietari per retrocessioni	-650	-829
Debiti commerciali	-1.365	-1.193
<b>CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE</b>	<b>-334</b>	<b>-220</b>
Altre attività correnti	25	73
Altre passività correnti	-5	-7
Crediti e debiti tributari	362	163
Ratei e risconti netti	<b>98</b>	<b>16</b>
<b>CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>146</b>	<b>25</b>
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO (impieghi)</b>	<b>917</b>	<b>711</b>
Debiti verso banche a b.t.		37
Debiti verso banche a m/l.termine	19	19
Debiti verso soci per finanziamenti	117	114
<b>Totale Debiti finanziari</b>	<b>136</b>	<b>169</b>
Disponibilità liquide	-887	-2.143
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>	<b>-751</b>	<b>-1.973</b>
Capitale sociale	61	61
Riserve	2.624	3.265
Utili (perdite) portati a nuovo		
Risultato d'esercizio	-1.016	-642
<b>PATRIMONIO NETTO (Mezzi Propri)</b>	<b>1.668</b>	<b>2.685</b>
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>917</b>	<b>711</b>

L'organico al 31 dicembre 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 31 dicembre 2022 il patrimonio netto, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 1.668 mila (euro 2.685 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	31.12.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide		
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	887	2.143
C - Altre attività finanziarie correnti		
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>887</b>	<b>2.143</b>
E - Debito finanziario corrente	-19	-37
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente		
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-19</b>	<b>-37</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>868</b>	<b>2.106</b>
I - Debito finanziario non corrente		-19
J - Strumenti di debito		
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-117	-114
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-117</b>	<b>-133</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L)</b>	<b>751</b>	<b>1.973</b>

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

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2022 è positivo (liquidità maggiore dei debiti) per euro 751 mila, composto per euro 136 mila da debiti finanziari non correnti al netto di euro 887 mila di liquidità.

La posizione finanziaria netta positiva è in riduzione di euro 1.222 mila rispetto al 31 dicembre 2021. L'assorbimento di liquidità è stato provocato in parte dall'acquisto della quota nella startup innovativa Smace S.r.l. ma soprattutto dalla gestione operativa della società in assorbimento come anche evidenziato dall'Ebitda negativo; inoltre con riferimento all'attività d'interior design, sono già stati saldati dalla Società i lavori terminati nel 2021 e 2022 (come usualmente previsto per questa tipologia di attività), mentre una parte dell'incasso non è ancora avvenuto.

Rispetto al 30 giugno 2022 la posizione finanziaria netta è in miglioramento di 198 mila euro soprattutto grazie all'aumento della liquidità generata dalla gestione operativa (+181 mila euro).

I debiti finanziari correnti pari ad euro 19 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 dell'esercizio 2022 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 (Esperia Investor).

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

### Crediti

Descrizione	Importo
Esperia Investor S.r.l.	416.860
Gabetti Property Solutions S.p.A.	30.922
Monety S.r.l.	10.260
<b>Totale</b>	<b>458.042</b>

### Debiti

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	34.113
Gabetti Property Solutions S.p.A.	207.092
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	98.177
Abaco Team S.p.A.	3.451
Gabetti Lab S.p.A.	63.827
DB Real Estate S.r.l.	82.846
<b>Totale</b>	<b>489.506</b>

### Ricavi

Descrizione	Importo
Gabetti Property Solutions S.p.A.	26.696
Esperia Investor S.r.l.	400.000
<b>Totale</b>	<b>426.696</b>

## Costi

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	912
Gabetti Property Solutions S.p.A.	77.004
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	34.000
Gabetti Lab S.p.A.	59.400
DB Real Estate S.r.l.	2.214
<b>Totale</b>	<b>173.530</b>

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 82.846 (nominali euro 85.000 al netto dell'attualizzazione di euro 2.154) e del socio Esperia Capital Partners S.r.l. pari ad euro 34.113 (nominali euro 35.000 al netto dell'attualizzazione di euro 887).

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

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

La Società al 31 dicembre 2022 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, ovvero 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, il già citato conflitto tra Russia e Ucraina.

## 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 prudentiale basata sull'anzianità dei crediti e sulle informazioni ad oggi disponibili.

## Rischio di liquidità e continuità aziendale

Le previsioni riflesse nel budget finanziario 2023 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.

Va in ogni caso evidenziato che l'andamento finanziario della Società è strettamente correlato all'andamento dei risultati economici e un possibile peggioramento di essi, derivante dall'inasprimento della crisi internazionale, con particolare riferimento al conflitto in Ucraina e dal peggioramento dei mercati finanziari, potrebbero influenzare negativamente la capacità finanziaria della Società.

## 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.

### Indicatori economici

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2022	31/12/2021
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	negativo	negativo
	Patrimonio netto medio del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		-723	-439
EBIT (earnings before interest and tax)		-1.012	-637

### Indicatori patrimoniali ( o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2022	31/12/2021
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,43	0,55
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	1.116	2.010

**Indicatori di liquidità**

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2022	31/12/2021
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Attività finanziarie equivalenti	0,43	1,03
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,51	2,03
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	0	37
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	19	19
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie equivalenti	-887	-2.143
	(D) Altri crediti finanziari a breve termine	117	114
	<b>(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta</b>	<b>-751</b>	<b>-1.973</b>

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 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.

Si rende noto che durante il primo periodo di esercizio dei "Warrant G Rent 2021 – 2024", conclusosi in data 14 ottobre 2022, non sono stati esercitati Warrant. Sono, pertanto, in circolazione n. 1.087.500 warrant, che potranno essere esercitati nel secondo periodo di esercizio tra il 2 ottobre 2023 e il 13 ottobre 2023 compresi,

come da Regolamento “Warrant GRent 2021 – 2024” (“Regolamento warrant”). In conseguenza di quanto sopra indicato, il capitale sociale di GRent S.p.A. rimane pari ad Euro 60.875,00 composto da n. 6.087.500 azioni ordinarie prive di valore nominale.

## 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%
<b>TOT.</b>	<b>6.087.500</b>	<b>100%</b>

## Nuovo Marchio

Nei primi mesi del 2023 nell'ambito della riorganizzazione del segmento del lusso del Gruppo Gabetti con la creazione di una divisione specializzata nel settore delle Top Properties, G Rent affiancherà all'attività di intermediazione seguita da Santandrea, la gestione in short rent degli immobili attraverso il nuovo marchio Santandrea Top Rent che sostituisce il marchio Gabetti Short Rent.

Santandrea Top Rent sarà specializzata nella gestione degli affitti a breve nei segmenti corporate e lusso, occupandosi di fornire servizi dedicati a investitori, sviluppatori e clientela privata per la gestione in full outsourcing di unità immobiliari di altissimo pregio destinate allo short rent.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Nel settore di business Luxury Houses il numero di ville in gestione esclusiva è in crescita. Si prevede che la crescita possa proseguire nel prossimo esercizio anche grazie alle sinergie con il Gruppo Gabetti che ha previsto importanti investimenti nel settore Top Properties. Il raggiungimento dei volumi rispetto alle attese dipenderà anche, tra l'altro, dalle tempistiche con cui saranno resi disponibili alla commercializzazione alcuni asset importanti.

Nel corso dell'esercizio è partito, come previsto, il business delle Corporate Houses, che si prevede avrà un ulteriore sviluppo nel corso del 2023. Vi sono numerose iniziative in corso per implementare il portafoglio delle “building” da porre in locazione con la formula dello “short/medium rent”.

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 effetti positivi già nel 2023.

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 a migliorare la sua presenza sul mercato.

Tali elementi dovrebbero consentire il proseguimento dello sviluppo delle attività e la continuazione del percorso di crescita avviato nel 2022, anno ancora di “start up” dell'attività post quotazione avvenuta a maggio 2021. A livello di marginalità i risultati risentiranno, ancora per il 2023, dell'andamento più lento nella messa a regime di alcuni progetti ed in particolare del progetto Santandrea Top Property, avviato nei primi mesi del 2023 con l'obiettivo di creare una struttura territoriale nel settore Top Property anche nell'attività di rent.

Il risultato nel 2023 è previsto in miglioramento e il Management sta lavorando per definire ed implementare tutte le attività di sviluppo nuove e in corso anche intervenendo sul conseguente aggiornamento della struttura dei costi al fine di ridurre la perdita del prossimo esercizio.

Occorrerà inoltre tenere conto anche degli eventuali impatti economici negativi al momento non stimabili dovuti al possibile riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria ma soprattutto al peggioramento della crisi internazionale iniziata con lo scoppio della guerra in Ucraina e con le ripercussioni che la stessa sta generando sull'economia.

Milano, 27 marzo 2023

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 31/12/2022****Stato patrimoniale attivo****31/12/2022****31/12/2021****A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

(di cui già richiamati )

**B) Immobilizzazioni***I. Immateriali*

1) Costi di impianto e di ampliamento	418	836
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.333	2.667
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	59.200	37.800
7) Altre immobilizzazioni immateriali	491.182	633.794
	<hr/>	<hr/>
	552.133	675.097

*II. Materiali*

4) Altri beni	10.037	12.099
	<hr/>	<hr/>
	10.037	12.099

*III. Finanziarie*

1) Partecipazioni in:		
d bis) altre imprese	75.000	
	<hr/>	
	75.000	
2) Crediti		
d bis) verso altri		
- entro l'esercizio	134.000	
- oltre l'esercizio		
	<hr/>	
	134.000	

**Totale immobilizzazioni****771.170****687.196**



<b>C) Attivo circolante</b>		
<i>I. Rimanenze</i>		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro l'esercizio	1.680.220	1.802.442
- oltre l'esercizio		
	1.680.220	1.802.442
5 bis) Per crediti tributari		
- entro l'esercizio	375.974	168.043
- oltre l'esercizio		
	375.974	168.043
5 quater) Verso altri		
- entro l'esercizio	25.248	73.115
- oltre l'esercizio		
	25.248	73.115
	2.081.442	2.043.600
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali		
	886.577	2.142.636
	886.577	2.142.636
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>2.968.019</b>	<b>4.186.236</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>112.390</b>	<b>16.158</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>3.851.579</b>	<b>4.889.590</b>

<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
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	(1.016.396)	(641.544)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>1.668.226</b>	<b>2.684.622</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>3.051</b>	<b>1.295</b>
<b>D) Debiti</b>		
<i>3) Verso soci per finanziamenti</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio	116.959	113.833
		<u>113.833</u>
	116.959	113.833
<i>4) Verso banche</i>		
- entro l'esercizio	18.748	36.733
- oltre l'esercizio		18.748
		<u>18.748</u>
	18.748	55.481
<i>6) Acconti</i>		
- entro l'esercizio	4.900	
- oltre l'esercizio		
		<u>4.900</u>
	4.900	
<i>7) Verso fornitori</i>		
- entro l'esercizio	1.355.088	1.190.664
- oltre l'esercizio		
		<u>1.190.664</u>
	1.355.088	1.190.664
<i>12) Tributari</i>		
- entro l'esercizio	13.953	5.213
- oltre l'esercizio		
		<u>5.213</u>
	13.953	5.213
<i>13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>		
- entro l'esercizio	5.299	6.774
- oltre l'esercizio		
		<u>6.774</u>
	5.299	6.774

---

<i>14) Altri debiti</i>			
- entro l'esercizio	654.394		831.708
- oltre l'esercizio			
		654.394	831.708
<b>Totale debiti</b>		<b>2.169.341</b>	<b>2.203.673</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		<b>10.961</b>	
<b>Totale passivo</b>		<b>3.851.579</b>	<b>4.889.590</b>

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.345.271	1.743.781
<i>5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	331.454	3.427
	331.454	3.427
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.676.725</b>	<b>1.747.208</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
7) Per servizi	1.920.416	2.008.026
8) Per godimento di beni di terzi	249.350	34.000
<i>9) Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	52.853	38.547
b) Oneri sociali	15.244	11.987
c) Trattamento di fine rapporto	3.568	2.531
	71.665	53.065
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	145.512	88.293
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.062	1.237
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	141.000	108.000
	288.574	197.530
14) Oneri diversi di gestione	158.961	90.830
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>2.688.966</b>	<b>2.383.451</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(1.012.241)</b>	<b>(636.243)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<i>16) Altri proventi finanziari</i>		
d) Proventi diversi dai precedenti altri	273	273
	273	273
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari</i>		
altri	4.428	5.301
	4.428	5.301
17 bis) Utili e perdite su cambi		
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>(4.155)</b>	<b>(5.301)</b>

**D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)</b>	<b>(1.016.396)</b>	<b>(641.544)</b>
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(1.016.396)</b>	<b>(641.544)</b>

Amministratore Delegato  
Emiliano Di Bartolo

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

(in unità di Euro)

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
- Utile (perdita) netto	-1.016.396	-641.544
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	147.574	89.530
- Accantonamento svalutazione crediti	141.000	108.000
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	4.155	5.301
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	1.756	831
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	-484.074	-1.756.981
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	10.236	1.699.173
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>	<b>-1.195.749</b>	<b>-495.690</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-22.548	-759.303
- materiali	0	-11.327
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>	<b>-22.548</b>	<b>-770.630</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-37.762	-37.826
Versamento capitale sociale	0	10.875
Costituzione riserva di sovrapprezzo	0	3.251.625
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>	<b>-37.762</b>	<b>3.224.674</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>	<b>-1.256.059</b>	<b>1.958.354</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>	<b>2.142.636</b>	<b>184.282</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>	<b>886.577</b>	<b>2.142.636</b>

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 31/12/2022

#### Premessa

Signori Azonisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 1.016.395,88.

#### 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 noleggìo 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, nel segmento short rent la Società 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.

Nel segmento Corporate Houses 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 31/12/2022 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 2022 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 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.

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 2023 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 2022 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'irrilevanza 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 2022 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'irrilevanza 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

Nei primi mesi del 2023 nell'ambito della riorganizzazione del segmento del lusso del Gruppo Gabetti con la creazione di una divisione specializzata nel settore delle Top Properties, G Rent affiancherà all'attività di intermediazione seguita da Santandrea, la gestione in short rent degli immobili attraverso il nuovo marchio Santandrea Top Rent che affianca il marchio Gabetti Short Rent.

Santandrea Top Rent sarà specializzata nella gestione degli affitti a breve nei segmenti corporate e lusso, occupandosi di fornire servizi dedicati a investitori, sviluppatori e clientela privata per la gestione in full outsourcing di unità immobiliari di altissimo pregio destinate allo short rent.

## Proposta di destinazione del risultato di esercizio

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 1.016.395,88 che si propone di coprire tramite parziale utilizzo della riserva da sovrapprezzo azioni.

## Dati sull'occupazione

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

L'organico medio aziendale al 31/12/22 è pari a 2,1 impiegati.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.  
La forza lavoro al 31/12/22 è pari a n. 2 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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
552.133	675.097	(122.964)

**Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali**

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2021	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2022
Costi di impianto e ampliamento	836			(418)	418
Diritti di brevetto e utilizzazione opere dell'ingegno	2.667			(1.334)	1.333
Immobilizzazioni in corso e acconti	37.800	21.400			59.200
Altre immobilizzazioni immateriali	633.794	1.300		(143.912)	491.182
	<b>675.097</b>	<b>22.700</b>		<b>(145.664)</b>	<b>552.133</b>

I costi di impianto e ampliamento relativi ai costi notarili sostenuti per la costituzione della società, al 31 dicembre 2022 pari ad euro 418, sono diminuiti di euro 418 dovuti unicamente all'ammortamento di periodo.

I diritti di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno, al 31 dicembre 2022 pari ad euro 1.333, si sono decrementati per euro 1.334, dovuto interamente alla quota di ammortamento di periodo.

Le Immobilizzazioni in corso e acconti pari ad euro 59.200, nel corso dell'esercizio si sono incrementate di euro 21.400 e si riferiscono all'attività di implementazione della piattaforma web da parte di Shine Software non ancora terminata.

Le altre immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 491.182, si riferiscono agli oneri pluriennali relativi alla quotazione, pari ad euro 633.794, al netto della quota di ammortamento di periodo pari ad euro 143.912 (comprensivo dell'importo di euro 152 ricompreso tra le sopravvenienze passive in quanto di competenza dell'esercizio precedente). Tale voce nel corso dell'esercizio si è incrementata di euro 1.300.

**Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni**

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

Non sono state effettuate rivalutazioni sulle immobilizzazioni immateriali al 31/12/2022.

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
10.037	12.099	(2.062)

**Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Materiali**

Descrizione costi	Valore 31/12/2021	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2022
Mobili e arredi	8.219			(1.093)	7.126
Macchine contabili ed elettroniche	3.880			(969)	2.911
	<b>12.099</b>			<b>(2.062)</b>	<b>10.037</b>

Le immobilizzazioni materiali hanno avuto un decremento netto pari ad Euro 2.062, riferito unicamente alla quota di ammortamento di periodo.

**III. 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 134.000, si riferiscono ai depositi cauzionali versati nell'ambito del contratto di affitto passivo dell'immobile in via Stilicone, 15 a Milano, per euro 129.000 e, dell'immobile in via Abbondio San Giorgio, 13 a Milano per euro 5.000, oggetto del nuovo business di Corporate Houses.

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.081.442	2.043.600	37.842

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	(122.222)	1.680.220	1.680.220	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	168.043	207.931	375.974	375.974	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	73.115	(47.867)	25.248	25.248	
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>2.043.600</b>	<b>37.842</b>	<b>2.081.442</b>	<b>2.081.442</b>	

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 1.680.220 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 887.765, alle attività di analisi e progettazione di iniziative immobiliari finalizzate allo short rent commissionate da Esperia Investor per euro 400.000 e all'attività principale di short rent per euro 116.132. Tali importi sono rettificati dal fondo svalutazione crediti pari ad euro 258.436.

I crediti tributari pari ad euro 375.974 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 175.574) e al credito IVA per euro 233.856.

I crediti verso altri pari ad euro 25.248 si riferiscono ad anticipi a fornitori per euro 12.216, a crediti verso Inail per euro 264 e a crediti diversi per euro 12.768.

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

Al 31/12/2022 la società ha effettuato un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad Euro 141.000 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		(4.564)	(4.564)
Accantonamento esercizio	129.600	11.400	141.000
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>240.200</b>	<b>18.236</b>	<b>258.436</b>

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
886.577	2.142.636	(1.256.059)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data del 31/12/2022.

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*.

**D) Ratei e risconti**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
112.390	16.158	96.232

**Ratei attivi**

I ratei attivi, pari ad euro 3.549, si riferiscono unicamente a ricavi di *corporate building* di competenza dell'esercizio, ma fatturati nei primi mesi dell'esercizio successivo.

**Risconti attivi**

I risconti attivi, pari ad euro 108.841, si riferiscono principalmente a costi per gestione di *corporate building* per euro 64.653, a prestazioni di servizi finanziari per euro 12.017, a costi per spese societarie per euro 993, a costi di assicurazione per euro 776 e a radiomobili per euro 327, di competenza dell'esercizio successivo.



**Passività****A) Patrimonio netto**

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.668.226	2.684.622	(1.016.396)

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

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio</b>					
<b>01/01/2021</b>	<b>10.000</b>		<b>208.439</b>	<b>(154.773)</b>	<b>63.666</b>
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)
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	<b>60.875</b>	<b>3.251.625</b>	<b>13.666</b>	<b>(641.544)</b>	<b>2.684.622</b>
Destinazione del risultato d'esercizio precedente: copertura perdite al 31/12/2021		(627.878)	(13.666)	641.544	0
Risultato al 31/12/2022				(1.016.396)	(1.016.396)
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	<b>60.875</b>	<b>2.623.747</b>	<b>0</b>	<b>(1.016.396)</b>	<b>1.668.226</b>

**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 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 decemmetata di euro 627.878 a fronte della copertura della perdita al 31/12/2021, come da delibera assembleare del 29 aprile 2022.

**Altre riserve**

Nell'esercizio 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.

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*	2.623.747	A-B-C		627.878	
Altre riserve		A-B		260.001	
Perdita d'esercizio	(1.016.396)				
<b>Totale</b>	<b>1.668.226</b>				
Quota non distribuibile	73.050				
<b>Residua quota distribuibile</b>	<b>1.595.176</b>				

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
3.051	1.295	1.756

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Nel corso dell'esercizio si è incrementato per euro 3.567, dovuto agli accantonamenti dell'esercizio, al netto del pagamento di indennità liquidate e versamenti a titolo di trattamento di fine rapporto verso enti pensionistici per euro 1.811.

## D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.169.341	2.203.673	(34.332)

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	3.126	116.959		116.959
Debiti verso banche	55.481	(36.733)	18.748	18.748	
Acconti		4.900	4.900	4.900	
Debiti verso fornitori	1.190.664	164.424	1.355.088	1.355.088	
Debiti tributari	5.213	8.740	13.953	13.953	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	6.774	(1.475)	5.299	5.299	
Altri debiti	831.708	(177.314)	654.394	654.394	
<b>Totale debiti</b>	<b>2.203.673</b>	<b>(34.332)</b>	<b>2.169.341</b>	<b>2.052.382</b>	<b>116.959</b>

I "Debiti verso soci per finanziamenti" si riferiscono ad un finanziamento infruttifero complessivo per Euro 116.959. 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 31/12/2022 l'effetto di attualizzazione si è ridotto per Euro 3.126, 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, pari ad euro 18.748, è totalmente scadente entro l'esercizio successivo.

Gli "Acconti" si riferiscono ad un anticipo da cliente pari ad euro 4.900, chiuso nei primi giorni dell'esercizio successivo.

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 2022.

Gli "Altri debiti" sono composti prevalentemente dal debito verso il personale dipendente per quattordicesima, ferie e permessi retribuiti per Euro 5.807 e dalle quote di affitto incassate in forza di mandato (*sharing fee*) e ancora da retrocedere ai clienti (proprietari degli immobili) per Euro 598.256.

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

---

## E) Ratei e risconti

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Tale voce pari ad euro 10.961 al 31/12/2022 è composta unicamente da quote di ricavo *corporate building* fatturati nell'esercizio ma di competenza dell'esercizio successivo.

**Conto economico****A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.676.725	1.747.208	(70.483)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	1.345.271	1.743.781	(398.510)
Altri ricavi e proventi	331.454	3.427	328.027
<b>Totale</b>	<b>1.676.725</b>	<b>1.747.208</b>	<b>(70.483)</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per euro 255.366 a ricavi per servizi di *short rent* che sono esposti al netto della *sharing fee* riconosciuta ai proprietari, per euro 197.256 a ricavi per servizi di *corporate building* e per euro 892.649 a ricavi per servizi di *interior design*.

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.

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**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
2.688.966	2.383.451	305.515

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Servizi	1.920.416	2.008.026	(87.610)
Godimento di beni di terzi	249.350	34.000	215.350
Salari e stipendi	52.853	38.547	14.306
Oneri sociali	15.244	11.987	3.257
Trattamento di fine rapporto	3.568	2.531	1.037
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	145.512	88.293	57.219
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.062	1.237	825
Svalutazioni crediti attivo circolante	141.000	108.000	33.000
Oneri diversi di gestione	158.961	90.830	68.131
<b>Totale</b>	<b>2.688.966</b>	<b>2.383.451</b>	<b>305.515</b>

## Costi per servizi

L'ammontare di Euro 1.920.416 risulta così composto:

Descrizione	Importo
Emolumenti amministratori e sindaci	198.753
Consulenze commerciali	120.806
Consulenze amministrative	81.843
Consulenze legali	50.958
Consulenze diverse	17.500
Servizi di società di revisione	15.815
Costi di <i>corporate building</i>	29.141
Costi per <i>interior design</i>	833.900
Altri costi short rent	53.371
Convegni	19.650
Spese telefoniche	578
Manutenzioni	46.525
Pubblicità	231.998
Rimborso spese	7.921
Assicurazioni	9.160
Spese di parcheggio	12
Ticket restaurant	1.397
Prestazione di servizi finanziari	105.517
Costi transazioni e portali	68.696
Formazione e ricerca personale	2.004
Abbonamenti a libri e giornali	2.071
Servizi postali e bancari	2.884
Altre prestazioni di servizi	19.916
	<b>1.920.416</b>

## Costo per godimento beni di terzi

La voce, pari ad euro 249.350, si incrementa di euro 215.350 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 del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

La voce include l'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali per euro 145.512 e l'ammortamento dei beni materiali per euro 2.062.

## Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

Nell'esercizio si è proceduto al prudenziale accantonamento per svalutazione crediti commerciali pari ad euro 141.000.

## Oneri diversi di gestione

La voce pari ad euro 158.961, comprende principalmente costi per IVA indetraibile per euro 129.596, spese societarie per euro 4.540, sopravvenienze passive per euro 3.619, costi vari indeducibili per euro 3.749, spese di rappresentanza per euro 2.792, cespiti da spendere e materiali di consumo per euro 1.785 e oneri diversi di gestione per euro 2.436.

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(4.155)	(5.301)	1.146

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	273		273
(Interessi e altri oneri finanziari)	(4.428)	(5.301)	873
<b>Totale</b>	<b>(4.155)</b>	<b>(5.301)</b>	<b>1.146</b>

Gli "Interessi e altri oneri finanziari" sono prevalentemente composti da interessi passivi sul finanziamento bancario in essere pari ad euro 1.138 e dal rientro dell'attualizzazione del debito verso i soci pari ad euro 3.126.

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

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

Con riferimento alla fiscalità differita e anticipata si presenta di seguito un prospetto riepilogativo delle differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte in via prudenziale.

G RENT SPA  
PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)  
(Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2021			UTILIZZI 2022			NUOVE ISCRIZIONI 2022			ESERCIZIO 31/12/2022		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)	(A2+B2+C2)	(A3+B3+C3)
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>0</b>		<b>0</b>							<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite</b>												
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(740.400)	24,00%	(177.696)							(1.896.107)	24,00%	(455.066)
- per altro	(147.594)	24,00% 3,90%	(35.423) 0							(774.849)	24,00% 3,90%	(185.964) 0

## Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società al 31/12/2022 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	175.873
Collegio sindacale	22.880

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 15.815; non sono previsti ulteriori compensi per attività aggiuntive.

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, 27 marzo 2023

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 2022*

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

Agli Azionisti della  
G Rent S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

---

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della G Rent S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, 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 2022, 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.

#### 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 della G Rent S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della G Rent S.p.A. al 31 dicembre 2022, 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 della G Rent S.p.A. al 31 dicembre 2022 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 della G Rent S.p.A. al 31 dicembre 2022 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, 13 aprile 2023

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 2022 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 2022:

- 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 (2022) e quello precedente (2021). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2022 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 2022 riflettono la crescita delle attività e del business in linea con quanto previsto dal piano pluriennale, sebbene la crescita sia stata rallentata da fattori esogeni quali il conflitto russo-ucraino che ha fortemente rallentato il turismo e l'incremento dei costi delle utilities generato dagli effetti di tale conflitto. Tale rallentamento ha prodotto una perdita di esercizio che trova capienza nelle riserve di patrimonio netto. Questo collegio, anche in ossequio alle prescrizioni richieste dal nuovo Codice della Crisi, ha formalmente richiesto al Consiglio di Amministrazione la predisposizione per un piano finanziario pluriennale per tenere sotto controllo l'andamento della posizione finanziaria (attualmente positiva) al fine di evidenziare per tempo eventuali necessità di cassa. Si dà comunque atto che al momento gli indicatori da monitorare (scaduti, ritardi nei pagamenti, richieste di rientro, ecc) non evidenziano criticità.

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 2022 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 salvo quanto evidenziato in precedenza.
- 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 2022 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 13 aprile 2023; 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'esercizio 2022;
- è stata fornita informativa sugli eventi successivi al 31 dicembre 2022 ed all'evoluzione prevedibile della gestione;
- 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. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione, invitando, comunque, gli Amministratori, come avvenuto fino ad ora, a predisporre, nel prosieguo, una adeguata informativa finanziaria della società.
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la copertura della perdita 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 2022, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per Euro 1.016.396 e gli amministratori in un apposito paragrafo della relazione sulla gestione hanno indicato le ragioni che hanno generato tali perdite.

### **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 2022, né ha obiezioni da formulare sulla proposta degli Amministratori in merito alla copertura della perdita dell'esercizio.

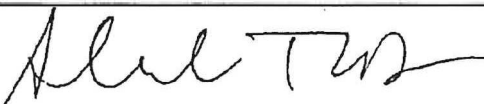
Milano, 13 aprile 2023

Il Collegio sindacale

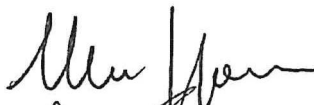


---

Presidente - Dott. Alessandro Rebora



Sindaco effettivo - Dott. Michele Di Fonzo



Sindaco effettivo - Dott. Alberto Picariello

