

SANTANDREA
LUXURY HOUSES & TOP PROPERTIES
GABETTI GROUP

G RENT S.p.A.

Relazione Finanziaria Semestrale
al 30 giugno 2023

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 G 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 attualmente circa lo 0,6% del totale compravendite residenziali in Italia, nel 2022 sono state compravendute circa 5.049 immobili con una variazione del +9% rispetto al 2021 e del +71% rispetto al 2016. Ad essere maggiormente compravenduti sono gli immobili con valore oltre 1 milione di euro con destinazione seconda casa, circa 3.773 contro i 1.276 della prima casa. Il mercato di pregio in Italia copre quasi tutto il territorio e in particolare si riscontra più dinamico in Toscana, Veneto, Liguria, Emilia-Romagna, Sicilia, Sardegna, le zone dei laghi e delle principali città d'arte.

Nei primi mesi del 2023 la spirale inflazionistica provocata soprattutto dall'aumento dei costi delle materie prime sta proseguendo, seppur in maniera leggermente più contenuta rispetto al 2022 grazie ad una decelerazione dei prezzi dei beni energetici compensata però dalla crescita dei prezzi degli altri beni e servizi, con i relativi impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese e di riflesso sul mercato immobiliare.

I programmi di sviluppo della società si stanno delineando secondo le linee guida previste dal Management, sebbene gli elementi esogeni sopra riportati ne stiano rallentando le tempistiche di crescita.

In tale contesto, il volume d'affari dell'attività di Rent (Luxury houses e Corporate houses) al 30 giugno 2023 è stato pari ad Euro 603 mila in miglioramento (+11%) rispetto ad Euro 543 mila del primo semestre dell'anno precedente.

Il volume d'affari dell'attività di Rent inerente al business luxury houses è stato pari ad Euro 374 mila, inferiore del 21% rispetto ad Euro 477 mila del 30 giugno 2022 soprattutto a seguito della sospensione per la stagione 2023 (a causa di problemi di impiantistica emersi) della commercializzazione del principale asset relativo alle nr 14 ville del complesso "Borgo delle stelle" situato in Sardegna a Porto Cervo nell'esclusiva Costa Smeralda.

L'incidenza della sharing fee verso i proprietari al 30 giugno 2023 è stata pari al 66%, in miglioramento rispetto al periodo comparativo (pari al 78%).

Il numero di ville in gestione esclusiva al 30 giugno 2023, seppur in leggera diminuzione rispetto al 31 dicembre 2022, presenta un valore totale di giacenza di portafoglio in crescita del 19% e pari ad euro 201 milioni sintomo di una maggior qualità degli asset in gestione.

Il nuovo progetto intrapreso dal Gruppo Gabetti partito nei primi mesi del 2023 con la creazione di una divisione specializzata nel settore delle Top Properties a cui G Rent si affianca nella gestione in short rent degli immobili attraverso il nuovo marchio Santandrea Top Rent ha cominciato a produrre i primi effetti con la sottoscrizione del mandato di nr 4 ville del valore complessivo di Euro 42 milioni e si prevede produrrà i maggiori effetti nel 2° semestre del 2023 con impatti positivi sul volume d'affari dell'attività di renting.

Complessivamente nel primo semestre del 2023 sono state vendute nr. 75 settimane con un ticket medio settimanale pari ad Euro 4,8 mila (Euro 6,2 mila al 30 giugno 2022); la riduzione del ticket medio deriva da un diverso mix di "prodotto venduto", vedasi nella tabella sottostante il dettaglio per tipologia:

dati al 30.06.2023

Luxury Houses	durata soggiorno "settimana"	ticket medio settimanale
Villa	29,00	8.786,96 €
villa in condivisione	0,14	32.382,00 €
Appartamento	40,28	1.645,98 €
Trullo	5,43	5.829,28 €
tot.	74,85	4.774,71 €

dati al 30.06.2022

Luxury Houses	durata soggiorno "settimana"	ticket medio settimanale
Villa	37,72	8.465,23 €
Villa in condivisione	7,43	12.945,49 €
Appartamento	18,72	1.500,23 €
Trullo	13,00	2.564,50 €
tot.	76,86	6.204,33 €

La riduzione del volume d'affari del business luxury houses è stata più che compensata dall'incremento del volume d'affari inerente al business corporate houses, attività partita a maggio 2022, con ricavi pari ad Euro 229 mila, prevalentemente relativi alla prima building corporate di Milano in via Stilicone 15 dove in questo primo semestre 2023 sono stati locati i 14 appartamenti generando ricavi per Euro 199 mila con un tasso di occupazione di circa il 75%.

Gli altri ricavi presenti in questa linea di business, sono relativi all'appartamento affittato a Milano in via Abbondio Sangiorgio 13 con la logica del "medium term" per complessivi Euro 30 mila.

Per quanto riguarda l'attività, di interior design, al 30 giugno 2023 sono stati realizzati proventi per Euro 153 mila, inferiori rispetto al 30 giugno 2022 (erano pari ad Euro 446 mila).

Quest'attività è strategica e strettamente sinergica rispetto al business delle locazioni. In particolare nel 1° semestre del 2023 l'interior design ha interessato una building di 4 appartamenti a Gallarate con ricavi per Euro 11 mila, di cui è stato già firmato il mandato di gestione e una building a Roma con ricavi per Euro 141 mila, relativa a 2 grandi appartamenti di cui è in dirittura di arrivo la firma del mandato per la relativa gestione, oltre ad Euro mille relativi ad integrazioni effettuate su un appartamento dell'immobile in Milano via Stilicone.

Gli altri proventi pari ad Euro 4 mila sono inferiori rispetto ad Euro 321 mila del 2022, quando era incluso l'effetto economico del credito d'imposta relativo agli oneri di quotazione, ufficialmente riconosciuto in data 9 maggio 2022.

Pertanto, alla luce dell'andamento dei business della società, il valore della produzione al 30 giugno 2023 (al netto delle sharing fees verso i proprietari delle ville) è stato pari ad Euro 512 mila, in diminuzione rispetto ad Euro 939 mila di giugno 2022, soprattutto per la presenza lo scorso anno nella voce "altri proventi" di ricavi "una tantum" inerenti al credito d'imposta relativo agli oneri di quotazione per Euro 317 mila; al netto di tale voce "non ricorrente" il valore della produzione sarebbe stato in riduzione di Euro 110 mila circa a causa soprattutto degli andamenti del business interior design le cui principali lavorazioni cadranno nel 2° semestre del 2023.

Nei costi variabili (complessivamente pari ad Euro 428 mila, in diminuzione rispetto ad Euro 544 mila del 2022) sono presenti i costi per attività di interior design per Euro 144 mila (euro 428 mila nel 2022) ed i costi collegati al business del corporate building per Euro 230 mila (Euro 64 mila nel 2022).

I costi fissi sono stati pari ad Euro 503 mila in riduzione rispetto ad Euro 569 mila del 2022 grazie ad un contenimento dei costi pubblicitari che hanno beneficiato anche del nuovo progetto Top Properties intrapreso dal Gruppo Gabetti che ha portato, tra l'altro, alla condivisione dei costi pubblicitari.

L'EBITDA al 30 giugno 2023 è stato pari ad Euro -419 mila in peggioramento rispetto ad Euro -174 mila del 30 giugno 2022. Lo scorso anno erano presenti altri ricavi relativi al credito d'imposta per gli oneri di quotazione ed al netto di questa voce non ricorrente l'EBITDA del primo semestre 2023 sarebbe stato in miglioramento del 15% rispetto all'anno precedente per circa Euro 72 mila.

In lieve aumento sia gli ammortamenti pari ad Euro 93 mila (a giugno 2022 erano stati pari ad Euro 74 mila), sia gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti che sono stati pari ad Euro 80 mila (a giugno 2022 erano stati pari a Euro 62 mila).

Nella gestione finanziaria, negativa per Euro mille e in linea rispetto all'anno precedente, sono presenti gli interessi passivi sul finanziamento bancario rimborsato in data 30 giugno 2023 e gli oneri relativi

all'attualizzazione del finanziamento infruttifero dei soci (che non potrà essere chiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024).

Il Risultato Netto al 30 giugno 2023 è stato pertanto pari ad Euro -593 mila, inferiore rispetto ad Euro -312 mila dello stesso periodo dello scorso anno che comprendeva però, come già citato, ricavi relativi al credito d'imposta per gli oneri di quotazione per Euro 317 mila. Al netto di questa voce il Risultato Netto del 1° semestre 2023 sarebbe stato in miglioramento di Euro 36 mila circa rispetto al periodo comparativo.

Complessivamente i risultati del 1° semestre 2023, seppur in miglioramento rispetto all'anno precedente (al netto dei proventi diversi "una tantum"), sono ancora negativi in valore assoluto in quanto il volume d'affari non è ancora tale da coprire i costi fissi di struttura e gli ammortamenti principalmente legati all'avvenuta capitalizzazione dei costi di quotazione. Tale struttura consente alla Società di essere pronta ad avere uno sviluppo importante con conseguente aumento dei volumi che si attendono effettivamente in crescita già a partire dal secondo semestre del 2023.

Al 30 giugno 2023 il numero di immobili in gestione esclusiva è pari a nr. 87 con un valore totale del portafoglio in gestione di circa Euro 201 milioni in crescita del 19% rispetto ad Euro 169 milioni del 31 dicembre 2022. Nel corso del 1° semestre del 2023 sono stati acquisiti nr.10 incarichi del valore di Euro 53 milioni. Sono inoltre presenti nr. 287 immobili in gestione non esclusiva, di cui nr. 108 all'estero in partnership con operatori locali (nr. 59 a St.Barth e Barbados – Caraibi e nr.49 ad Ibiza) e nr. 179 in Italia (di cui nr. 38 in Sicilia, nr. 41 in Toscana, nr.39 in Puglia, nr. 6 in Lombardia, nr. 21 in Sardegna, nr. 10 in Trentino Alto - Adige e nr. 24 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 il periodo precedente.

Conto Economico Gestionale Dati in €/1000	Consuntivo al 30/06/2023	Consuntivo al 30/06/2022	DELTA VALORE	DELTA %
Volume d'affari Luxury houses	374	477	-102	-21%
Volume d'affari Corporate houses	229	67	162	244%
Tot Volume d'affari Rent	603	543	60	11%
Volume d'affari Interior Design	153	446	-293	-66%
TOTALE VOLUME D'AFFARI	757	989	-233	-24%
Sharing fee Luxury houses	-249	-372	123	-33%
	-66%	-78%		
Altri proventi	4	321	-317	-99%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	512	939	-427	-45%
Costi Variabili	-428	-544	116	-21%
Personale dipendente	-5	-3	-2	50%
Costo transazioni e portali	-37	-30	-8	26%
Costi di produzione:	-386	-511	125	-25%
di cui provvigioni passive per acquisizione ville	0	-14	14	-100%
di cui altri costi Short Rent	-12	-5	-8	163%
di cui costi per Interior Design	-144	-428	284	-66%
di cui costi per Corporate Building	-229	-64	-165	259%
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	84	395	-311	-79%
Costi Fissi	-503	-569	66	-12%
Personale dipendente/Emolumenti	-139	-109	-30	28%
Personale autonomo	-50	-50	0	0%
Pubblicità	-37	-142	104	-74%
Godimento Beni di Terzi	-13	-18	5	-27%
Servizi e Utenze/Altri costi di struttura	-265	-252	-13	5%
EBITDA	-419	-174	-245	-141%
Ammortamenti e accantonamenti vari	-173	-136	-37	27%
Ammortamenti	-93	-74	-19	26%
Accantonamenti svalutazione crediti	-80	-62	-18	29%
EBIT	-592	-310	-282	-91%
Gestione finanziaria	-1	-2	1	-34%
Risultato Netto	-593	-312	-281	-90%

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

STATO PATRIMONIALE (Dati in Euro/000)	30/06/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni immateriali	517	552
Immobilizzazioni materiali	9	10
Immobilizzazioni finanziarie	213	209
ATTIVO FISSO NETTO	739	771
Rimanenze		
Crediti commerciali	1.775	1.680
Debiti verso proprietari per retrocessioni	-843	-650
Debiti commerciali	-1.313	-1.365
CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE	-380	-334
Altre attività correnti	44	25
Altre passività correnti	-14	-5
Crediti e debiti tributari	264	362
Ratei e risconti netti	61	98
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-26	146
CAPITALE INVESTITO NETTO (impieghi)	714	917
Debiti verso banche a b.t.		
Debiti verso banche a m/l.termine		19
Debiti verso soci per finanziamenti	118	117
Totale Debiti finanziari	118	136
Disponibilità liquide	-480	-887
INDEBITAMENTO FINANZIARIO	-361	-751
Capitale sociale	61	61
Riserve	1.607	2.624
Utili (perdite) portati a nuovo		
Risultato d'esercizio	-593	-1.016
PATRIMONIO NETTO (Mezzi Propri)	1.075	1.668
TOTALE FONTI	714	917

L'organico al 30 giugno 2023 è formato da nr. 2 dipendenti (nr. 2 al 31 dicembre 2022), nr. 1 collaboratore a cedolino (nr. 1 al 31 dicembre 2022) e nr. 2 collaboratori a partita IVA (nr. 2 al 31 dicembre 2022).

L'attività nel 2023 è stata svolta presso la sede legale di Milano via Bernardo Quaranta, 40.

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2023 il patrimonio netto, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 1.075 mila (euro 1.668 mila al 31 dicembre 2022).

Indebitamento Finanziario

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

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide		
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	480	887
C - Altre attività finanziarie correnti		
D - Liquidità (A + B + C)	480	887
E - Debito finanziario corrente		-19
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente		
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	0	-19
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	480	868
I - Debito finanziario non corrente	0	0
J - Strumenti di debito		
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-118	-117
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-118	-117
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	361	751

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

L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2023 è positivo (liquidità maggiore dei debiti) per euro 361 mila, composto per euro 118 mila da debiti finanziari non correnti al netto di euro 480 mila di liquidità.

La posizione finanziaria netta positiva è in riduzione di euro 390 mila rispetto al 31 dicembre 2022. L'assorbimento di liquidità è stato provocato dalla gestione operativa della società in assorbimento come anche evidenziato dall'Ebitda negativo per Euro 418 mila.

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, mentre in data 30 giugno 2023 è stata pagata l'ultima rata del finanziamento concesso dal Banco BPM in data 5/6/2020 per un importo di Euro 100.000 e finalizzato al sostegno dell'attività aziendale.

Rapporti con parti correlate

Nel corso del primo semestre 2023 la Società ha intrattenuto rapporti con parti correlate regolati a normali condizioni di mercato; ai sensi dell'art. 2497-bis, quinto comma, non si segnalano effetti di rilievo sull'esercizio dell'impresa sociale e sui suoi risultati.

Trattasi in particolare:

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

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

Crediti

Descrizione	Importo
Esperia Investor S.r.l.	419.764
Gabetti Property Solutions S.p.A.	47.902
Gabetti Agency S.p.A.	6.667
Monety S.r.l.	11.712
Totale	486.045

I crediti verso Esperia Investor si riferiscono a prestazioni di interior design svolte su alcune iniziative immobiliari poste in essere dal cliente.

Debiti

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	34.556
Gabetti Property Solutions S.p.A.	237.467
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	116.725
Abaco Team S.p.A.	3.854
DB Real Estate S.r.l.	83.923
Totale	476.525

Ricavi

Descrizione	Importo
Gabetti Property Solutions S.p.A.	16.980
Totale	16.980

Costi

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	444
Gabetti Property Solutions S.p.A.	25.386
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	12.000
Abaco Team S.p.A.	402
DB Real Estate S.r.l.	1.077
Totale	39.309

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 83.923 (nominali euro 85.000 al netto dell'attualizzazione di euro 1.077) e del socio Esperia Capital Partners S.r.l. pari ad euro 34.556 (nominali euro 35.000 al netto dell'attualizzazione di euro 444).

Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio

In data 28 aprile 2023 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2022, nonché la proposta del Consiglio di Amministrazione in merito alla copertura della perdita di esercizio ed ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2023-2025 alla società di revisione BDO Italia S.p.A.

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 ha affiancato 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.

Il marchio Santandrea Top Rent viene utilizzato 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.

Azionariato

Di seguito si riporta la composizione dell'azionariato:

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

In data 1 luglio 2023 ha iniziato la propria collaborazione con la Società Ebi Grassi, che collaborerà con Emiliano Di Bartolo all'interno dell'organizzazione quale direttore generale.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel settore di business Luxury Houses il valore del portafoglio in gestione esclusiva è in crescita; si prevede che la crescita possa proseguire nel 2° semestre 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, con particolare riferimento al complesso sito in Porto Cervo.

Il business delle Corporate Houses, partito nel corso del 2022, 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 2° semestre del 2023.

La Società nei primi mesi del 2023 ha terminato la nuova piattaforma tecnologica e il nuovo sito che miglioreranno sensibilmente l'esperienza di acquisto del cliente.

Tali elementi dovrebbero consentire il proseguimento dello sviluppo delle attività e la continuazione del percorso di crescita della società.

Milano, 20 settembre 2023

P.Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

G RENT S.P.A.

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

Situazione patrimoniale finanziaria al 30/06/2023

Stato patrimoniale attivo	30/06/2023	31/12/2022
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	209	418
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	97.416	1.333
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		59.200
7) Altre immobilizzazioni immateriali	419.302	491.182
	<u>516.927</u>	<u>552.133</u>
<i>II. Materiali</i>		
4) Altri beni	9.006	10.037
	<u>9.006</u>	<u>10.037</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
d bis) altre imprese	75.000	75.000
	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
2) Crediti		
d bis) verso altri		
- entro l'esercizio	138.400	134.000
- oltre l'esercizio		
	<u>138.400</u>	<u>134.000</u>
Totale immobilizzazioni	739.333	771.170

C) Attivo circolante
I. Rimanenze
II. Crediti

1) Verso clienti			
- entro l'esercizio	1.774.732		1.680.220
- oltre l'esercizio			
		1.774.732	1.680.220
5 bis) Per crediti tributari			
- entro l'esercizio	276.571		375.974
- oltre l'esercizio			
		276.571	375.974
5 quater) Verso altri			
- entro l'esercizio	43.656		25.248
- oltre l'esercizio			
		43.656	25.248
		2.094.959	2.081.442

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali		479.881	886.577
		479.881	886.577

Totale attivo circolante		2.574.840	2.968.019
---------------------------------	--	------------------	------------------

D) Ratei e risconti		70.535	112.390
----------------------------	--	---------------	----------------

Totale attivo		3.384.708	3.851.579
----------------------	--	------------------	------------------

Stato patrimoniale passivo
30/06/2023
31/12/2022
A) Patrimonio netto

I. Capitale	60.875	60.875
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.607.351	2.623.747

IX. Perdita d'esercizio	(593.070)	(1.016.396)
-------------------------	-----------	-------------

Totale patrimonio netto
1.075.156
1.668.226
B) Fondi per rischi e oneri
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
3.993
3.051
D) Debiti
3) Verso soci per finanziamenti

- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio	118.480	116.959
		116.959

4) Verso banche

- entro l'esercizio		18.748
- oltre l'esercizio		18.748
		18.748

6) Acconti

- entro l'esercizio		4.900
- oltre l'esercizio		4.900
		4.900

7) Verso fornitori

- entro l'esercizio	1.312.514	1.355.088
- oltre l'esercizio		
		1.355.088

12) Tributari

- entro l'esercizio	12.366	13.953
- oltre l'esercizio		
		13.953

13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

- entro l'esercizio	9.773	5.299
- oltre l'esercizio		
		5.299

<i>14) Altri debiti</i>			
- entro l'esercizio	842.555		654.394
- oltre l'esercizio			
		842.555	654.394
Totale debiti		2.295.688	2.169.341
E) Ratei e risconti		9.871	10.961
Totale passivo		3.384.708	3.851.579

Conto economico	30/06/2023	30/06/2022
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	507.906	617.385
<i>5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	4.077	321.477
	4.077	321.477
Totale valore della produzione	511.983	938.862
B) Costi della produzione		
7) Per servizi	577.042	936.624
8) Per godimento di beni di terzi	212.452	71.134
<i>9) Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	29.086	25.327
b) Oneri sociali	8.932	7.017
c) Trattamento di fine rapporto	1.862	1.680
	39.880	34.024
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	92.106	72.756
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.031	1.031
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	80.000	62.000
	173.137	135.787
14) Oneri diversi di gestione	100.989	71.215
Totale costi della produzione	1.103.500	1.248.784
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(591.517)	(309.922)
C) Proventi e oneri finanziari		
<i>16) Altri proventi finanziari</i>		
d) Proventi diversi dai precedenti altri	572	82
	572	82
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari</i>		
altri	2.125	2.276
	2.125	2.276
17 bis) Utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari	(1.553)	(2.194)

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	(593.070)	(312.116)
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(593.070)	(312.116)

P. II Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

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

(in unità di Euro)

	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto	-593.070	-312.116
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	93.137	73.787
- Accantonamento svalutazione crediti	80.000	62.000
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	1.553	2.194
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	942	786
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	-56.062	-1.130.643
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	142.484	-16.560
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-331.016	-1.320.552
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-56.900	-22.548
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	0	-75.000
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-56.900	-97.548
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-18.780	-18.871
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-18.780	-18.871
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-406.696	-1.436.971
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	886.577	2.142.636
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	479.881	705.665

P.Il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

G RENT S.P.A.

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

Note illustrative

Criteri di redazione e principi contabili

La situazione al 30 giugno 2023 è stata redatta in conformità alle disposizioni del Codice Civile e dei Principi Contabili Nazionali OIC, in particolare in applicazione del principio OIC 30 "Bilanci intermedi" ed è costituita dallo stato patrimoniale, dal conto economico (predisposti in conformità agli schemi di cui agli artt. 2424 e 2425 Codice Civile), dal rendiconto finanziario (art.2425 ter Codice Civile) e dalle note illustrative di seguito riportate.

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

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

Le note illustrative presentano le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

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

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

Dati sull'occupazione

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

L'organico medio aziendale al 30/06/2023 è pari a 2 impiegati.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.

La forza lavoro al 30/06/2023 è pari a n. 2 impiegati.

Attività**Immobilizzazioni materiali ed immateriali**

Nel corso del primo semestre la voce immobilizzazioni immateriali è diminuita complessivamente di euro 35.206 rispetto al 31 dicembre 2022, principalmente a seguito della quota di ammortamento del periodo pari ad euro 92.106, parzialmente compensata da maggiori diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno per euro 116.100 (di cui euro 51.500 riclassificate dalle immobilizzazioni in corso e acconti), relative all'implementazione della piattaforma web per la gestione delle prenotazioni in produzione dal mese di gennaio 2023. Si precisa che tra le immobilizzazioni in corso e acconti erano ricompresi euro 7.700 che nel semestre sono stati girati a sopravvenienze passive.

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

Immobilizzazioni finanziarie**Partecipazioni**

Tale voce, pari ad euro 75.000, è composta unicamente dalla partecipazione 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 138.400, si riferiscono ai depositi cauzionali versati nell'ambito del contratto di affitto passivo dell'immobile in via Stilicone, 15 a Milano, per euro 133.400 e, dell'immobile in via Abbondio San Giorgio, 13 a Milano per euro 5.000, oggetto del business di Corporate Houses.

Attivo circolante**Crediti**

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.680.220	94.512	1.774.732	1.774.732	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	375.974	(99.403)	276.571	276.571	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	25.248	18.408	43.656	43.656	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.081.442	13.517	2.094.959	2.094.959	

I crediti verso clienti pari ad euro 1.774.732 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, all'immobile denominato "Borgo delle Stelle" sito in Porto Cervo per euro 811.457 e all'immobile sito in via Pigna a Roma per euro 172.612, 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 284.412. Tali importi sono rettificati dal fondo svalutazione crediti pari ad euro 338.436.

I crediti tributari pari ad euro 276.571 si riferiscono principalmente al residuo credito d'imposta da quotazione, riconosciuto ufficialmente in data 9 maggio 2022 per un totale di euro 68.233 (già utilizzato in compensazione per euro 248.366) e al credito IVA per euro 207.244.

I crediti verso altri pari ad euro 43.656 si riferiscono ad anticipi a fornitori per euro 8.930, a crediti verso Inail per euro 655 e a crediti diversi per euro 34.071.

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

Al 30/06/2023 la società ha effettuato un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad euro 80.000 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 31/12/2022	240.200	18.236	258.436
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio	74.800	5.200	80.000
Saldo al 30/06/2023	315.000	23.436	338.436

Disponibilità liquide

Il saldo per euro 479.881 rappresenta le disponibilità liquide alla data del 30/06/2023. Il decremento delle disponibilità è soprattutto da attribuirsi alla gestione operativa in assorbimento (vedasi commento all'indebitamento finanziario).

Ratei e risconti

I risconti attivi, pari ad euro 70.535, si riferiscono a costi per gestione di *corporate building* per euro 58.592, a prestazioni di servizi finanziari per euro 9.192, a costi di assicurazione per euro 1.968, a costi per spese societarie per euro 215, a costi per ricerca personale per euro 386 e a radiomobili per euro 182, di competenza dell'esercizio successivo.

Passività**A) Patrimonio netto**

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

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

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio 01/01/2022	60.875	3.251.625	13.666	(641.544)	2.684.622
Destinazione del risultato d'esercizio precedente: copertura perdite al 31/12/2021		(627.878)	(13.666)	641.544	0
Risultato al 31/12/2022				(1.016.396)	(1.016.396)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	60.875	2.623.747	0	(1.016.396)	1.668.226
Destinazione del risultato d'esercizio precedente: copertura perdite al 31/12/2022		(1.016.396)		1.016.396	0
Risultato al 30/06/2023				(593.070)	(593.070)
Alla chiusura del periodo al 30/06/2023	60.875	1.607.351	-	(593.070)	1.075.156

Capitale sociale

Il capitale sociale deliberato è pari ad euro 78.125, sottoscritto e versato per euro 60.875 e, alla data di approvazione della presente relazione semestrale, è composto da n. 6.087.500 azioni.

Nel semestre è rimasto invariato.

Riserva sovrapprezzo azioni

La riserva sovrapprezzo azioni, pari ad euro 1.607.351 (euro 2.623.747 al 31/12/2022), si è decrementata di euro 1.016.396 a fronte della copertura della perdita al 31/12/2022, come da delibera assembleare del 28 aprile 2023.

Trattamento di fine rapporto

Il fondo accantonato, pari ad euro 3.993, rappresenta l'effettivo debito della società al 30.06.2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. Nel corso del semestre si è incrementato per euro 942, dovuto agli accantonamenti del semestre al netto degli smobilizzi verso enti pensionistici.

Debiti

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	116.959	1.521	118.480	118.480	
Debiti verso banche	18.748	(18.748)			
Acconti	4.900	(4.900)			
Debiti verso fornitori	1.355.088	(42.574)	1.312.514	1.312.514	
Debiti tributari	13.953	(1.587)	12.366	12.366	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.299	4.474	9.773	9.773	
Altri debiti	654.394	188.161	842.555	842.555	
Totale debiti	2.169.341	126.347	2.295.688	2.295.688	

I "Debiti verso soci per finanziamenti" si riferiscono ad un finanziamento infruttifero per euro 118.480. Tale debito non potrà essere richiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024, pertanto è stato attualizzato ad un tasso pari al 2,75% e l'effetto d'attualizzazione iniziale è stato positivo per euro 9.379. Al 30/06/2023 l'effetto di attualizzazione si è ridotto per euro 1.521, generando un costo finanziario.

Al 30/06/2023 è stata pagata l'ultima rata del finanziamento 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%.

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

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 ai dipendenti nel mese di giugno 2023.

Gli “Altri debiti” sono composti prevalentemente dal debito verso il personale dipendente per tredicesima, ferie e permessi retribuiti per euro 7.926 e dalle quote di affitto incassate in forza di mandato (*sharing fee*) e ancora da retrocedere ai clienti (proprietari degli immobili) per Euro 794.891.

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 9.871 al 30/06/2023 (euro 10.961 al 31/12/2022) è composta unicamente da quote di ricavo relative al business del *corporate building* fatturate nell'esercizio ma di competenza dell'esercizio successivo.

Conto economico**A) Valore della produzione**

Descrizione	30/06/2023	30/06/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	507.906	617.385	(109.479)
Altri ricavi e proventi	4.077	321.477	(317.400)
Totale	511.983	938.862	(426.879)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per euro 125.718 a ricavi per servizi di *short rent* che sono esposti al netto della *sharing fee* riconosciuta ai proprietari, per euro 228.833 a ricavi per servizi di corporate building e per euro 153.355 a ricavi per servizi di *interior design*, riferiti principalmente al contratto per l'arredamento di Via Pigna a Roma.

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono principalmente a sopravvenienze attive per euro 1.965 e a penali e risarcimenti addebitate a clienti per euro 1.511.

Il decremento degli "altri ricavi e proventi" è dovuto al provento riferito al credito d'imposta da quotazione non più presente nell'anno corrente (per euro 316.598).

Ricavi per area geografica

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

I ricavi sono interamente conseguiti sul territorio nazionale.

B) Costi della produzione

Descrizione	30/06/2023	30/06/2022	Variazioni
Servizi	577.042	936.624	(359.582)
Godimento di beni di terzi	212.452	71.134	141.318
Salari e stipendi	29.086	25.327	3.759
Oneri sociali	8.932	7.017	1.915
Trattamento di fine rapporto	1.862	1.680	182
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	92.106	72.756	19.350
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.031	1.031	
Svalutazioni crediti attivo circolante	80.000	62.000	18.000
Oneri diversi di gestione	100.989	71.215	29.774
Totale	1.103.500	1.248.784	(145.284)

Costi per servizi

I costi per servizi diminuiscono rispetto al primo semestre 2022 di euro 359.582, principalmente a seguito di minori costi per *interior design* per euro 276.133, di minori costi per pubblicità per euro 104.338, per minori costi per consulenze per euro 26.605 e per minori costi per prestazioni di servizi resi dalla società Gabetti Property Solutions S.p.A. per euro 12.500, compensati da maggiori costi per emolumenti amministratori per euro 11.179, da maggiori costi per l'attività di *corporate building* per euro 19.454, da maggiori costi per prestazioni di servizi finanziarie e diverse per euro 19.477, maggiori costi correlati all'attività principale di *short rent* per euro 8.030 (soprattutto commissioni per i portali) e maggiori costi per assicurazioni per euro 2.314.

Costi per godimento beni di terzi

La voce, pari ad euro 212.452, si incrementa di euro 141.318 e si riferisce principalmente al contratto di affitto dell'immobile in via Stilicone, 15 a Milano (al 30/06/2022 era incluso il solo mese di giugno) e al nuovo contratto di affitto dell'immobile in via Abbondio Sangiorgio, 13 a Milano.

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile dei cespiti e del loro sfruttamento nella fase produttiva. La voce include l'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali per euro 92.106 e l'ammortamento dei beni materiali per euro 1.031.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

Nell'esercizio si è proceduto al prudentiale accantonamento per svalutazione crediti commerciali pari ad euro 80.000.

Oneri diversi di gestione

La voce pari ad euro 100.989, comprende principalmente costi per IVA indetraibile per euro 55.461, sopravvenienze passive per euro 36.251 (prevalentemente per maggiori ricavi erroneamente rilevati per euro 17.024 e per costi non stanziati per euro 19.227 nell'esercizio precedente), costi vari indeducibili per euro 2.358, altre imposte e tasse per euro 2.226 e penali per euro 2.627.

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

C) Proventi e oneri finanziari

Ricavi e costi finanziari

Gli “Interessi e altri oneri finanziari” sono prevalentemente composti dal rientro dell’attualizzazione del debito verso i soci pari ad Euro 1.521.

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

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

Milano, 20 settembre 2023

P.Il Consiglio di Amministrazione
L’Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

G Rent S.p.A.

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

*Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2023*

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio semestrale

Agli Azionisti della
G Rent S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegata relazione finanziaria semestrale, costituita dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della G Rent S.p.A. al 30 giugno 2023.

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

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

Portata della revisione contabile limitata

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

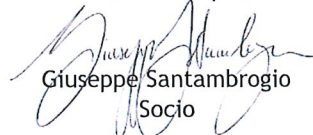
La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che la relazione finanziaria semestrale della G Rent S.p.A. al 30 giugno 2023 non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile OIC 30.

Milano, 26 settembre 2023

BDO Italia S.p.A.



Giuseppe Santambrogio
Socio