

SANTANDREA
LUXURY HOUSES & TOP PROPERTIES
SABOTI GROUP

G RENT S.p.A.

Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2023

G RENT S.p.A.

Sede in Milano – Via Bernardo Quaranta 40
Capitale Sociale deliberato Euro 70.250.= - 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.

Euronext Growth Advisor e ALTRI ENTI

BANCA FINNAT EURAMERICA S.p.A.

CFO SIM S.p.A. (Specialist dal 27.1.2024)

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 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.

Nel corso del 2023 la spirale inflazionistica provocata soprattutto dall'aumento dei costi delle materie prime è proseguita, 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.

Nel 2023 sale al 70% la percentuale degli high spender che acquista il residenziale di lusso in Italia, e si rileva una prevalenza di domanda in acquisto (mediamente il 70%) a fronte del 30% di richieste di soluzioni in affitto e nel 2023 oltre a Milano e Roma, cresce l'appeal di Torino, Genova e Napoli.

In tale contesto, il volume d'affari dell'attività di Rent (Luxury houses e Corporate houses) al 31 dicembre 2023 è stato pari ad Euro 1.006 mila leggermente inferiore rispetto all'anno precedente principalmente 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.

Il volume d'affari dell'attività di Rent inerente al business luxury houses è stato pari ad Euro 591 mila, inferiore del 37% rispetto ad Euro 939 mila dello scorso anno.

L'incidenza della sharing fee verso i proprietari al 31 dicembre 2023 è stata pari al 67%, in miglioramento rispetto al periodo comparativo (pari al 73%).

Il numero di ville in gestione esclusiva al 31 dicembre 2023, seppur in leggera diminuzione rispetto al 31 dicembre 2022, presenta un valore totale di giacenza di portafoglio in crescita del 7% e pari ad euro 181 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 nel corso del 2023 del mandato di nr 7 ville, di cui nr 4 ancora in essere al 31 dicembre 2023 del valore complessivo di Euro 33 milioni, con ricavi pari ad Euro 37 mila.

Complessivamente nel 2023 sono state vendute nr. 127 settimane con un ticket medio settimanale pari ad Euro 4,3 mila (Euro 5,4 mila al 31 dicembre 2022); la riduzione del ticket medio deriva da un diverso mix di «prodotto venduto», vedasi nella tabella sottostante il dettaglio per tipologia:

dati al 31.12.2023

Luxury Houses	durata soggiorno "settimana"	ticket medio settimanale
Villa	43,71	9.136,01 €
villa in condivisione	-	- €
Appartamento	75,57	1.382,63 €
Trullo	8,14	5.317,97 €
tot.	127,43	4.293,81 €

Dati al 31.12.2022

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 €
tot.	174,72	5.390,76 €

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 415 mila, prevalentemente relativi alla prima building corporate di Milano in via Stilicone 15 dove in questo 2023 sono stati locati i 15 appartamenti (ai 14 appartamenti di inizio anno si è aggiunto un ulteriore appartamento nel corso del 2023) generando ricavi per Euro 380 mila con un tasso di occupazione di circa il 68%.

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 35 mila.

Per quanto riguarda l'attività di interior design, al 31 dicembre 2023 sono stati realizzati proventi per Euro 153 mila, inferiori rispetto al 31 dicembre 2022 (erano pari ad Euro 893 mila).

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

Gli altri proventi pari ad Euro 325 mila sono leggermente inferiori rispetto ad Euro 331 mila del 2022, relativi prevalentemente a sopravvenienze attive (al netto di riclassifiche gestionali) per Euro 315 mila, di cui Euro 157 mila relative alla registrazione dell'eccedenza del fondo svalutazione crediti (grazie anche all'incasso a fine 2023 di una parte del credito inerente i lavori di interior design su Poggio Cennina datato 2020); nel 2022 era presente l'effetto economico del credito d'imposta relativo agli oneri di quotazione pari ad Euro 317 mila, ufficialmente riconosciuto in data 9 maggio 2022.

Pertanto, alla luce dell'andamento dei business della società, il valore della produzione al 31 dicembre 2023 (al netto delle sharing fees verso i proprietari delle ville) è stato pari ad Euro 1.090 mila, in diminuzione rispetto ad Euro 1.678 mila di dicembre 2022 soprattutto a causa degli andamenti del business interior design e della mancata commercializzazione (a causa di problemi impiantistici emersi) delle ville del complesso "Borgo delle stelle". Inoltre nel 2022 nella voce "altri proventi" era presente il ricavo "una tantum" inerente al credito d'imposta relativo agli oneri di quotazione per Euro 317 mila.

Nei costi variabili (complessivamente pari ad Euro 780 mila, in diminuzione rispetto ad Euro 1.228 mila del 2022) sono presenti i costi per attività di interior design per Euro 145 mila (euro 834 mila nel 2022) ed i costi collegati al business del corporate building per Euro 486 mila (Euro 243 mila nel 2022).

I costi fissi sono stati pari ad Euro 1.218 mila in leggero aumento rispetto ad Euro 1.173 mila del 2022. In crescita il costo del personale legato all'inserimento da metà 2023 del direttore generale in condivisione con la divisione Santandrea Top Properties del Gruppo Gabetti, in crescita anche la voce "Servizi e UtENZE/Altri costi di struttura" per la presenza di sopravvenienze passive; in riduzione invece i costi pubblicitari che, oltre al contenimento delle spese, hanno anche beneficiato del progetto Top Properties intrapreso dal Gruppo Gabetti che ha portato, tra l'altro, alla condivisione, oltre alla figura del direttore generale, dei costi pubblicitari.

L'EBITDA al 31 dicembre 2023 è stato pari ad Euro -908 mila in peggioramento rispetto ad Euro -723 mila del 31 dicembre 2022. Lo scorso anno era presente nella voce altri ricavi il credito d'imposta per gli oneri di quotazione, al netto di questa voce non ricorrente, l'EBITDA del 2023 sarebbe stato in miglioramento del 13% rispetto all'anno precedente per circa Euro 132 mila.

In aumento gli ammortamenti pari ad Euro 186 mila (a dicembre 2022 erano stati pari ad Euro 148 mila).
Al 31 dicembre 2023 non sono stati effettuati accantonamenti al fondo svalutazione crediti (Euro 141 mila al 31 dicembre 2022).

Nella gestione finanziaria, negativa per Euro duemila e in miglioramento 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.

Il Risultato Netto al 31 dicembre 2023 è stato pertanto pari ad Euro -1.096 mila, inferiore rispetto ad Euro -1.016 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 2023 sarebbe stato in miglioramento di Euro 237 mila circa rispetto al periodo comparativo.

Complessivamente i risultati del 2023, seppur in miglioramento rispetto all'anno precedente (al netto del credito d'imposta per gli oneri di quotazione, voce non ricorrente), 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.

Al 31 dicembre 2023 il numero di immobili in gestione esclusiva è pari a nr. 80 con un valore totale del portafoglio in gestione di circa Euro 181 milioni in crescita del 7% rispetto ad Euro 169 milioni del 31 dicembre 2022. Nel corso del 2023 sono stati acquisiti nr.8 incarichi del valore di Euro 53 milioni.

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 31/12/2023	Consuntivo al 31/12/2022	DELTA VALORE	DELTA %
Volume d'affari Luxury houses	591	939	-348	-37%
Volume d'affari Corporate houses	415	197	218	111%
Tot Volume d'affari Rent	1.006	1.136	-129	-11%
Volume d'affari Interior Design	153	893	-739	-83%
TOTALE VOLUME D'AFFARI	1.160	2.029	-869	-43%
Sharing fee Luxury houses	-395	-683	289	-42%
	-67%	-73%		
Altri proventi	325	332	-6	-2%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.090	1.678	-587	-35%
Costi Variabili	-780	-1.228	448	-37%
Personale dipendente	-5	-8	3	-40%
Costo transazioni e portali	-84	-69	-15	23%
Costi di produzione:	-691	-1.151	460	-40%
di cui provvigioni passive per acquisizione ville	0	-21	21	-100%
di cui altri costi Short Rent	-60	-53	-7	12%
di cui costi per Interior Design	-145	-834	689	-83%
di cui costi per Corporate Building	-486	-243	-243	100%
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	311	450	-139	-31%
Costi Fissi	-1.218	-1.173	-46	4%
Personale dipendente/Emolumenti	-320	-224	-95	43%
Personale autonomo	-141	-100	-41	41%
Pubblicità	-59	-249	189	-76%
Godimento Beni di Terzi	-25	-35	10	-29%
Servizi e Utenze/Altri costi di struttura	-675	-565	-109	19%
EBITDA	-908	-723	-185	-26%
Ammortamenti e accantonamenti vari	-186	-289	102	-35%
Ammortamenti	-186	-148	-39	26%
Accantonamenti svalutazione crediti	0	-141	141	-100%
EBIT	-1.094	-1.012	-82	-8%
Gestione finanziaria	-2	-4	2	-45%
Risultato Netto	-1.096	-1.016	-80	-8%

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

STATO PATRIMONIALE (Dati in Euro/000)	31/12/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni immateriali	425	552
Immobilizzazioni materiali	9	10
Immobilizzazioni finanziarie	213	209
ATTIVO FISSO NETTO	647	771
Crediti commerciali	487	1.680
Debiti verso proprietari per retrocessioni	-223	-650
Debiti commerciali	-913	-1.365
CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE	-649	-334
Altre attività correnti	16	25
Altre passività correnti	-11	-5
Crediti e debiti tributari	196	362
Ratei e risconti netti	56	98
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-392	146
CAPITALE INVESTITO NETTO (impieghi)	255	917
Debiti verso banche a m/1.termine		19
Debiti verso soci per finanziamenti	120	117
Totale Debiti finanziari	120	136
Disponibilità liquide	-437	-887
INDEBITAMENTO FINANZIARIO	-317	-751
Capitale sociale	61	61
Riserve	1.607	2.624
Utili (peridte) portati a nuovo		
Risultato d'esercizio	-1.096	-1.016
PATRIMONIO NETTO (Mezzi Propri)	572	1.668
TOTALE FONTI	255	917

L'organico al 31 dicembre 2023 è formato da nr. 1 dipendenti (nr. 2 al 31 dicembre 2022), nr. 2 collaboratori 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 31 dicembre 2023 il patrimonio netto, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 572 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	31.12.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide		
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	437	887
C - Altre attività finanziarie correnti		
D - Liquidità (A + B + C)	437	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)	437	868
I - Debito finanziario non corrente		
J - Strumenti di debito		
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-120	-117
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-120	-117
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	317	751

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

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2023 è positivo (liquidità maggiore dei debiti) per euro 317 mila, composto per euro 120 mila da debiti finanziari non correnti al netto di euro 437 mila di liquidità.

La posizione finanziaria netta positiva è in riduzione di euro 434 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 948 mila in parte compensato dall'incasso a fine 2023 di Euro 200 mila relativo ad una parte del credito inerente i lavori di interior design su Poggio Cennina, datato 2020.

Nei debiti finanziari non correnti è presente il finanziamento infruttifero erogato dai soci, 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.

La dichiarazione sull'indebitamento non include debiti verso fornitori scaduti ammontanti complessivamente a 714 mila euro (di cui 348 mila euro verso parti correlate), dei quali 57 mila euro scaduti oltre i 360 giorni (di cui 45 mila verso parti correlate).

Rapporti con parti correlate

Nel corso dell'esercizio 2023 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 S.r.l., Abaco Team S.p.A.).

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

Crediti

Descrizione	Importo
Esperia Investor S.r.l.	59.764
Gabetti Property Solutions S.p.A.	3.773
Gabetti Agency S.p.A.	26.667
Monety S.r.l.	11.712
Totale	101.916

Debiti

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	35.000
Gabetti Property Solutions S.p.A.	250.565
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	68.407
Abaco Team S.p.A.	3.854
Airone 2005 S.r.l.	584
DB Real Estate S.r.l.	90.313
Totale	448.723

Ricavi

Descrizione	Importo
Gabetti Property Solutions S.p.A.	33.960
Airone 2005 S.r.l.	3.178
Totale	37.138

Costi

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	887
Esperia Investor S.r.l.	379.930
Gabetti Property Solutions S.p.A.	95.846
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	24.000
Abaco Team S.p.A.	403
Airone 2005 S.r.l.	531
DB Real Estate S.r.l.	32.514
Totale	534.111

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 85.000 e del socio Esperia Capital Partners S.r.l. pari ad euro 35.000.

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

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

La Società al 31 dicembre 2023 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 sia 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, al 31 dicembre 2023 non sono in essere finanziamenti bancari; il debito bancario con scadenza 30 giugno 2023 è stato rimborsato alla scadenza.

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 i conflitti internazionali in corso, i tassi di interesse più alti e la spirale inflazionistica generatasi.

Rischio di credito

Alla data di redazione del bilancio, la società vanta alcuni crediti nei confronti della propria clientela. Nel presente bilancio non si è ritenuto necessario accantonare alcun importo quale svalutazione di crediti.

Rischio di liquidità e continuità aziendale

Le previsioni riflesse nel piano finanziario 2024 della Società mettono in evidenza l'esistenza di un rischio liquidità a seguito principalmente di una gestione operativa che non è ancora in grado di coprire interamente i costi fissi. La Società sta ponendo le basi per meglio bilanciare la struttura dei costi e per incrementare progressivamente i volumi dei ricavi, così da prevedere il turnaround a partire dal 2025.

Il socio Esperia Investor S.r.l. si è formalmente impegnato a coprire le necessità di cassa che dovessero emergere nel corso del prossimo esercizio, garantendo così il proseguimento della normale gestione delle attività e degli impegni della Società.

Alla luce di quanto sopra riportato, gli Amministratori ritengono non ci sia un rischio significativo di continuità aziendale.

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	31/12/2023	31/12/2022
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	negativo	negativo
	Patrimonio netto medio del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		-908	-723
EBIT (earnings before interest and tax)		-1.094	-1.012

Indicatori patrimoniali (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2023	31/12/2022
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,31	0,43
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	147	1.116

Indicatori di liquidità

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2023	31/12/2022
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Attività finanziarie equivalenti	0,37	0,43
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,04	1,51
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	0	0
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	0	19
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie equivalenti	-437	-887
	(D) Altri crediti finanziari a breve termine	120	117
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta	-317	-751

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 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.

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%

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.

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 prossimo esercizio grazie anche 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.

Il business delle Corporate Houses, partito nel corso del 2022, si prevede avrà un ulteriore sviluppo nel corso del 2024. 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 2024.

La Società nei primi mesi del 2023 ha terminato la nuova piattaforma tecnologica che con il nuovo sito 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.

Il risultato nel 2024 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.

Milano, 27 marzo 2024

Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

G RENT S.P.A.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA N. 40 - 20139 MILANO (MI)
Capitale sociale deliberato Euro 70.250,00 – sottoscritto e versato Euro 60.875,00

Bilancio al 31/12/2023

Stato patrimoniale attivo	31/12/2023	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		418
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	77.400	1.333
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		59.200
7) Altre immobilizzazioni immateriali	347.421	491.182
	<u>424.821</u>	<u>552.133</u>
<i>II. Materiali</i>		
4) Altri beni	9.194	10.037
	<u>9.194</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	647.415	771.170

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

1) Verso clienti			
- entro l'esercizio	486.726		1.680.220
- oltre l'esercizio			
		486.726	1.680.220
5 bis) Per crediti tributari			
- entro l'esercizio	208.626		375.974
- oltre l'esercizio			
		208.626	375.974
5 quater) Verso altri			
- entro l'esercizio	15.787		25.248
- oltre l'esercizio			
		15.787	25.248
		711.139	2.081.442

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali		436.586	886.577
		436.586	886.577

Totale attivo circolante		1.147.725	2.968.019
---------------------------------	--	------------------	------------------

D) Ratei e risconti		69.665	112.390
----------------------------	--	---------------	----------------

Totale attivo		1.864.805	3.851.579
----------------------	--	------------------	------------------

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

I. Capitale	60.875	60.875
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.607.350	2.623.747

VI. Altre riserve

Versamenti in conto aumento di capitale

IX. Perdita d'esercizio	(1.096.359)	(1.016.396)
-------------------------	-------------	-------------

Totale patrimonio netto**571.866****1.668.226****B) Fondi per rischi e oneri****C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato****4.935****3.051****D) Debiti***3) Verso soci per finanziamenti*

- entro l'esercizio	120.000	
- oltre l'esercizio		116.959
		<u>116.959</u>
		120.000

4) Verso banche

- entro l'esercizio		18.748
- oltre l'esercizio		
		<u>18.748</u>

6) Acconti

- entro l'esercizio		4.900
- oltre l'esercizio		
		<u>4.900</u>

7) Verso fornitori

- entro l'esercizio	894.717	1.355.088
- oltre l'esercizio		
		<u>1.355.088</u>
		894.717

12) Tributari

- entro l'esercizio	12.611	13.953
- oltre l'esercizio		
		<u>13.953</u>
		12.611

13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

- entro l'esercizio	6.001	5.299
- oltre l'esercizio		
		<u>5.299</u>
		6.001

<i>14) Altri debiti</i>			
- entro l'esercizio	241.048		654.394
- oltre l'esercizio			
		241.048	654.394
Totale debiti		1.274.377	2.169.341
E) Ratei e risconti		13.627	10.961
Totale passivo		1.864.805	3.851.579

Conto economico	31/12/2023	31/12/2022
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	765.042	1.345.271
<i>5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	1.138.904	331.454
	1.138.904	331.454
Totale valore della produzione	1.903.946	1.676.725
B) Costi della produzione		
7) Per servizi	1.131.624	1.920.416
8) Per godimento di beni di terzi	441.554	249.350
<i>9) Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	51.809	52.853
b) Oneri sociali	16.011	15.244
c) Trattamento di fine rapporto	3.739	3.568
	71.559	71.665
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	184.212	145.512
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.197	2.062
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		141.000
	186.409	288.574
14) Oneri diversi di gestione	1.166.479	158.961
Totale costi della produzione	2.997.625	2.688.966
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(1.093.679)	(1.012.241)
C) Proventi e oneri finanziari		
<i>16) Altri proventi finanziari</i>		
d) Proventi diversi dai precedenti altri	1.297	273
	1.297	273
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari</i>		
altri	3.538	4.428
	3.538	4.428
17 bis) Utili e perdite su cambi	(439)	
Totale proventi e oneri finanziari	(2.680)	(4.155)

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	(1.096.359)	(1.016.396)
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(1.096.359)	(1.016.396)

Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

G RENT S.p.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in unità di Euro)

	31.12.2023	31.12.2022
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto	-1.096.359	-1.016.396
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	186.409	147.574
- Accantonamento svalutazione crediti	0	141.000
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	2.680	4.155
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	1.884	1.756
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	1.408.627	-484.074
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	-876.591	10.236
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-373.350	-1.195.749
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-56.900	-22.548
- materiali	-1.354	0
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-58.254	-22.548
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-18.387	-37.762
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-18.387	-37.762
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-449.991	-1.256.059
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	886.577	2.142.636
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	436.586	886.577

Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

G RENT S.P.A.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA N. 40 - 20139 MILANO (MI)
Capitale sociale deliberato Euro 70.250,00 – sottoscritto e versato 60.875,00

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2023

Premessa

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 1.096.359,31

Attività svolte

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

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

In particolare, 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 31/12/2023 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 2023 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 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.

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

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 %
- Radiomobili: 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 2023 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

In data 25 gennaio 2024 è stato conferito l'incarico di operatore specialista a CFO SIM S.p.A. che subentra a MIT SIM con decorrenza dal 27 gennaio 2024.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 1.096.359,31 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 31/12/23 è pari a 2,0 impiegati.

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

La forza lavoro al 31/12/23 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.

Continuità aziendale

Come riportato nel paragrafo "Rischio di liquidità e continuità aziendale" riportato all'interno della Relazione sulla Gestione, gli Amministratori ritengono non ci sia un rischio significativo di continuità aziendale anche alla luce dell'impegno formale del socio Esperia Investor S.r.l. a coprire le necessità di cassa che dovessero emergere nel corso del prossimo esercizio e pertanto il presente bilancio viene redatto sul presupposto della continuità in quanto la società viene considerata in grado di continuare a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro.

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
424.821	552.133	(127.312)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2022	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2023
Costi di impianto e ampliamento	418			(418)	
Diritti di brevetto e utilizzazione opere dell'ingegno	1.333	116.100		(40.033)	77.400
Immobilizzazioni in corso e acconti	59.200		(59.200)		
Altre immobilizzazioni immateriali	491.182			(143.761)	347.421
	552.133	116.100	(59.200)	(184.212)	424.821

I costi di impianto e ampliamento relativi ai costi notarili sostenuti per la costituzione della società, al 31 dicembre 2023 si sono azzerati per effetto dell'ultima quota di ammortamento pari ad euro 418.

I diritti di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno, al 31 dicembre 2023 pari ad euro 77.400, hanno avuto un incremento netto pari ad euro 76.067, riferiti all'implementazione della piattaforma web per la gestione delle prenotazioni in produzione dal mese di gennaio 2023 pari ad euro 116.100 (euro 51.500 riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti), parzialmente compensati dalla quota di ammortamento di periodo pari ad euro 40.033.

Si precisa che le Immobilizzazioni in corso e acconti, pari ad euro 59.200 al 31 dicembre 2022, nell'esercizio sono state riclassificate nella voce diritti di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno per euro 51.500 e sono state girate a sopravvenienza passiva per euro 7.700.

Le altre immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 347.421, si riferiscono agli oneri pluriennali relativi alla quotazione, pari ad euro 491.182, al netto della quota di ammortamento di periodo pari ad euro 143.761.

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

Non sono state effettuate rivalutazioni sulle immobilizzazioni immateriali al 31/12/2023.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
9.194	10.037	(843)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione costi	Valore 31/12/2022	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2023
Mobili e arredi	7.126			(1.093)	6.033
Macchine contabili ed elettroniche	2.911			(969)	1.942
Radiomobili		1.354		(135)	1.219
	10.037	1.354		(2.197)	9.194

Le immobilizzazioni materiali hanno avuto un decremento netto pari ad euro 843, riferito alla quota di ammortamento di periodo pari ad euro 2.197, parzialmente compensato dall'acquisto di un radiomobile pari ad euro 1.354.

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.

Al 31/12/2023 non vi sono elementi che evidenziano la necessità di effettuare una revisione del valore iscritto a bilancio.

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.

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
711.139	2.081.442	(1.370.303)

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	(1.193.494)	486.726	486.726	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	375.974	(167.348)	208.626	208.626	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	25.248	(9.461)	15.787	15.787	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.081.442	(1.370.303)	711.139	711.139	

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 486.726 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 124.506 e all'immobile denominato "Borgo delle Stelle" sito in Porto Cervo per euro 244.457, all'attività principale di short rent per euro 16.408 e all'attività di corporate houses per euro 30.783. Si precisa che è ricompreso il credito per fatture da emettere verso il socio Esperia Investor S.r.l. pari ad euro 40.000. Tali importi sono rettificati dal fondo svalutazione crediti pari ad euro 57.386.

I crediti tributari pari ad euro 208.626 si riferiscono principalmente al credito IVA per euro 207.418. Si precisa che il 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 al 31 dicembre 2022), è stato totalmente utilizzato in compensazione nell'esercizio corrente.

I crediti verso altri pari ad euro 15.787 si riferiscono ad anticipi a fornitori per euro 8.389, a crediti verso Inail per euro 454 e a crediti diversi per euro 6.944.

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

Al 31/12/2023 la società non ha effettuato alcun accantonamento al fondo svalutazione crediti 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	(25.814)	(18.236)	(44.050)
Liberazione del fondo in eccesso	(157.000)		(157.000)
Saldo al 31/12/2023	57.386		57.386

La riduzione del fondo è riferita ai minori rischi su crediti presenti al 31/12/2023 principalmente a seguito dell'accordo transattivo sottoscritto in relazione all'immobile di Poggio Cennina.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
436.586	886.577	(449.991)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data del 31/12/2023.

Il decremento delle disponibilità è soprattutto da attribuirsi alla gestione operativa in assorbimento (vedasi commento all'indebitamento finanziario).

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
69.665	112.390	(42.725)

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi, pari ad euro 69.665, si riferiscono principalmente a costi per gestione di *corporate building* per euro 52.530, a costi per spese di pubblicità per euro 13.333, a prestazioni di servizi finanziari per euro 2.843, a costi di assicurazione per euro 778 e a radiomobili per euro 181, di competenza dell'esercizio successivo.

Al 31/12/2023 non sono presenti ratei attivi.

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
571.866	1.668.226	(1.096.360)

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 31/12/2023				(1.096.359)	(1.096.359)
Arrotondamento		(1)			(1)
Alla chiusura dell'esercizio corrente	60.875	1.607.350	-	(1.096.359)	571.866

Capitale sociale

Il capitale sociale deliberato è pari ad euro 70.250, sottoscritto e versato per euro 60.875 e, alla data di approvazione del presente bilancio, è composto da n. 6.087.500 azioni.

Riserva sovrapprezzo azioni

La riserva sovrapprezzo azioni, pari ad euro 1.607.350 (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.

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*	1.607.350	A-B-C		1.644.274	
Altre riserve		A-B		168.439	
Perdita d'esercizio	(1.096.359)				
Totale	571.866				
Quota non distribuibile	73.050				
Residua quota distribuibile	498.816				

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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
4.935	3.051	1.884

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Nel corso dell'esercizio si è incrementato per euro 3.739, 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 1.855.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.274.377	2.169.341	(894.964)

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	3.041	120.000	120.000	
Debiti verso banche	18.748	(18.748)			
Acconti	4.900	(4.900)			
Debiti verso fornitori	1.355.088	(460.371)	894.717	894.717	
Debiti tributari	13.953	(1.342)	12.611	12.611	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.299	702	6.001	6.001	
Altri debiti	654.394	(413.346)	241.048	241.048	
Totale debiti	2.169.341	(894.964)	1.274.377	1.274.377	

I "Debiti verso soci per finanziamenti" si riferiscono ad un finanziamento infruttifero complessivo per euro 120.000. Tale debito potrà essere richiesto a rimborso a partire dal 1° gennaio 2024 ed era stato attualizzato ad un tasso pari al 2,75% e l'effetto d'attualizzazione iniziale è stato positivo per euro 9.379. Al 31/12/2023 l'effetto di attualizzazione è interamente rientrato per euro 3.041, 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 verso fornitori scaduti ammontano complessivamente a 714 mila euro (di cui 348 mila euro verso parti correlate), dei quali 57 mila euro scaduti oltre i 360 giorni (di cui 45 mila verso parti correlate).

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 dicembre 2023.

Gli "Altri debiti" sono composti prevalentemente dal debito verso il personale dipendente per quattordicesima, ferie e permessi retribuiti per euro 4.795, dal debito verso i clienti per depositi cauzionali per euro 22.255 e dalle quote di affitto incassate in forza di mandato (*sharing fee*) e ancora da retrocedere ai clienti (proprietari degli immobili) per euro 184.878.

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

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.903.946	1.676.725	227.221

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	765.042	1.345.271	(580.229)
Altri ricavi e proventi	1.138.904	331.454	807.450
Totale	1.903.946	1.676.725	227.221

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per euro 186.301 a ricavi per servizi di *short rent* che sono esposti al netto della *sharing fee* riconosciuta ai proprietari, per euro 425.386 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 1.129.189 e a penali e risarcimenti a clienti per euro 8.531.

Tra le sopravvenienze attive sono ricompresi gli importi relativi alla chiusura di alcuni contratti con conseguente storno delle poste a debito e il provento legato alla riduzione dei rischi su alcuni crediti precedentemente svalutati e poi definiti positivamente.

Si precisa che tra i proventi diversi, al 31/12/2022, era ricompreso il provento riferito al credito d'imposta per la 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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
2.997.625	2.688.966	308.659

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Servizi	1.131.624	1.920.416	(788.792)
Godimento di beni di terzi	441.554	249.350	192.204
Salari e stipendi	51.809	52.853	(1.044)
Oneri sociali	16.011	15.244	767
Trattamento di fine rapporto	3.739	3.568	171
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	184.212	145.512	38.700
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.197	2.062	135
Svalutazioni crediti attivo circolante		141.000	(141.000)
Oneri diversi di gestione	1.166.479	158.961	1.007.518
Totale	2.997.625	2.688.966	308.659

Costi per servizi

L'ammontare di Euro 1.131.624 risulta così composto:

Descrizione	Importo
Emolumenti amministratori e sindaci	204.485
Consulenze commerciali	140.520
Consulenze amministrative	57.132
Distacco personale	45.074
Consulenze legali	13.283
Consulenze diverse	2.155
Servizi di società di revisione	13.650
Costi di <i>corporate building</i>	69.114
Costi per <i>interior design</i>	144.958
Altri costi short rent	60.038
Convegni	2.555
Spese telefoniche	1.104
Manutenzioni	45.209
Pubblicità	59.435
Rimborso spese	4.716
Assicurazioni	11.316
Ticket restaurant	1.422
Prestazione di servizi finanziari	116.752
Costi transazioni e portali	84.176
Formazione e ricerca personale	1.222
Servizi postali e bancari	2.833
Altre prestazioni di servizi	50.475
	1.131.624

Costo per godimento beni di terzi

La voce, pari ad euro 441.554, si incrementa di euro 192.204 e si riferisce principalmente al contratto di affitto dell'immobile in via Stilicone, 15 a Milano (al 31/12/2022 erano incluse solo sette mensilità da giugno compreso) 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 del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

La voce include l'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali per euro 184.212 e l'ammortamento dei beni materiali per euro 2.197.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

Nell'esercizio non si è proceduto ad alcun accantonamento per svalutazione crediti commerciali.

Oneri diversi di gestione

La voce pari ad euro 1.166.479, comprende principalmente costi per IVA indetraibile per euro 119.703, spese societarie per euro 3.755, sopravvenienze passive per euro 1.023.066, costi vari indeducibili per euro 4.237, altre imposte e tasse per euro 6.593, risarcimento danni e penali verso terzi per euro 5.154 e oneri diversi di gestione per euro 2.316.

Si precisa che tra le sopravvenienze passive sono ricompresi lo storno di crediti verso clienti *short rent* per prenotazioni disdettate (euro 53.808) e la chiusura dei crediti a seguito della chiusura di alcuni contratti con storno delle relative posizioni di credito.

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

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(2.680)	(4.155)	1.475

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	1.297	273	1.024
(Interessi e altri oneri finanziari)	(3.538)	(4.428)	890
Utili e perdite su cambi	(439)		(439)
Totale	(2.680)	(4.155)	1.475

Gli "Interessi e altri oneri finanziari" sono prevalentemente composti dal rientro dell'attualizzazione del debito verso i soci pari ad euro 3.041.

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 31/12/2022			UTILIZZI 2023			NUOVE ISCRIZIONI 2023			ESERCIZIO 31/12/2023		
	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)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite												
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(1.896.107)	24,00%	(455.066)							(3.176.363)	24,00%	(762.327)
- per altro	(774.849)	24,00%	(185.964)							(624.027)	24,00%	(149.766)
		3,90%	0								3,90%	0

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società al 31/12/2023 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	181.605
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 13.650; non sono previsti ulteriori compensi per attività addizionali.

Si precisa che il bilancio della Società è oggetto di revisione contabile da parte della BDO Italia S.p.A., alla quale è stato conferito l'incarico per gli esercizi 2023 – 2025.

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 2024

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 2023

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 2023, 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 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Richiamo di informativa - continuità aziendale

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'informativa fornita nel paragrafo "Continuità aziendale" della nota integrativa e nel paragrafo "Rischio di liquidità e continuità aziendale" contenuto nella relazione sulla gestione, con riferimento all'esistenza di un rischio di liquidità evidenziato dalle previsioni del piano finanziario 2024 predisposto dagli amministratori ed al correlato impegno formale del socio Esperia Investor S.r.l. alla copertura delle necessità di cassa, al fine di garantire la continuità aziendale.

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 2023, 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 (ISA 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 2023 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 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 12 aprile 2024

BDO Italia S.p.A.


Giuseppe Santambrogio
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 2023 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 2023:

- 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 (2023) e quello precedente (2022). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2023 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 2023 riflettono la crescita delle attività e del business in linea con quanto previsto dal piano pluriennale "stand alone", sebbene la crescita sia stata rallentata da fattori esogeni quali lo slittamento di alcune attività previste per questo esercizio e l'incremento dei costi fissi legati al personale a fronte dell'assunzione di personale di alto livello lato business. 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 come anche evidenziato dal budget 2024. Si dà comunque atto che al momento gli indicatori da considerare (scaduti, ritardi nei pagamenti, richieste di rientro, ecc) sono monitorati dalla società anche in forza dell'impegno finanziario rilasciato dal socio Esperia Investors che ha garantito il supporto in caso di necessità di cassa per adempiere alle obbligazioni correnti.

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 2023 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 eventualmente 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 2023 è stato predisposto dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati all'Organo di controllo in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione;
- la revisione legale è affidata alla società di revisione BDO ITALIA S.P.A. che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, datata 12 aprile 2024; 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. E' stato inserito un paragrafo di enfasi relativamente alle considerazioni fatte dalla Direzione sul mantenimento del presupposto della continuità aziendale che è stato garantito dal socio di riferimento con apposita "support letter" a copertura delle esigenze di cassa emerse dal budget 2024.

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 (completamente ammortizzati al 31 dicembre 2023) 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 sugli eventi successivi al 31 dicembre 2023 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 2023, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per Euro 1.096.359 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 2023, né ha obiezioni da formulare sulla proposta degli Amministratori in merito alla copertura della perdita dell'esercizio.

Milano, 12 aprile 2024

Per conto dell'intero Collegio Sindacale

Presidente - Dott. Alessandro Rebora

