

G RENT S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

| Dati anagrafici | |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Sede in | VIA BERNARDO QUARANTA 40 - 20139 MILANO (MI) |
| Codice Fiscale | 10752440965 |
| Numero Rea | MI 000002554521 |
| P.I. | 10752440965 |
| Capitale Sociale Euro | 60.875 i.v. |
| Forma giuridica | S.P.A. |
| Settore di attività prevalente (ATECO) | 682001 |
| Società in liquidazione | no |
| Società con socio unico | no |
| Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento | no |
| Appartenenza a un gruppo | no |

Stato patrimoniale

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Stato patrimoniale | | |
| Attivo | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| I - Immobilizzazioni immateriali | | |
| 1) costi di impianto e di ampliamento | 836 | 1.253 |
| 3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno | 2.667 | 2.834 |
| 6) immobilizzazioni in corso e acconti | 37.800 | 0 |
| 7) altre | 633.794 | 0 |
| Totale immobilizzazioni immateriali | 675.097 | 4.087 |
| II - Immobilizzazioni materiali | | |
| 4) altri beni | 12.099 | 2.009 |
| Totale immobilizzazioni materiali | 12.099 | 2.009 |
| Totale immobilizzazioni (B) | 687.196 | 6.096 |
| C) Attivo circolante | | |
| II - Crediti | | |
| 1) verso clienti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 1.802.442 | 348.085 |
| Totale crediti verso clienti | 1.802.442 | 348.085 |
| 5-bis) crediti tributari | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 168.043 | 53.930 |
| Totale crediti tributari | 168.043 | 53.930 |
| 5-quater) verso altri | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 73.115 | 671 |
| Totale crediti verso altri | 73.115 | 671 |
| Totale crediti | 2.043.600 | 402.686 |
| IV - Disponibilità liquide | | |
| 1) depositi bancari e postali | 2.142.636 | 184.282 |
| Totale disponibilità liquide | 2.142.636 | 184.282 |
| Totale attivo circolante (C) | 4.186.236 | 586.968 |
| D) Ratei e risconti | 16.158 | 8.091 |
| Totale attivo | 4.889.590 | 601.155 |
| Passivo | | |
| A) Patrimonio netto | | |
| I - Capitale | | |
| | 60.875 | 10.000 |
| II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni | | |
| | 3.251.625 | 0 |
| VI - Altre riserve, distintamente indicate | | |
| Versamenti in conto aumento di capitale | 13.666 | 208.439 |
| Totale altre riserve | 13.666 | 208.439 |
| IX - Utile (perdita) dell'esercizio | | |
| | (641.544) | (154.773) |
| Totale patrimonio netto | 2.684.622 | 63.666 |
| C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 1.295 | 464 |
| D) Debiti | | |
| 3) debiti verso soci per finanziamenti | | |
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 113.833 | 110.621 |
| Totale debiti verso soci per finanziamenti | 113.833 | 110.621 |
| 4) debiti verso banche | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 36.733 | 35.737 |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| esigibili oltre l'esercizio successivo | 18.748 | 55.481 |
| Totale debiti verso banche | 55.481 | 91.218 |
| 7) debiti verso fornitori | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 1.190.664 | 163.086 |
| Totale debiti verso fornitori | 1.190.664 | 163.086 |
| 12) debiti tributari | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 5.213 | 1.092 |
| Totale debiti tributari | 5.213 | 1.092 |
| 13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 6.774 | 3.092 |
| Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 6.774 | 3.092 |
| 14) altri debiti | | |
| esigibili entro l'esercizio successivo | 831.708 | 167.916 |
| Totale altri debiti | 831.708 | 167.916 |
| Totale debiti | 2.203.673 | 537.025 |
| Totale passivo | 4.889.590 | 601.155 |

Conto economico

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Conto economico | | |
| A) Valore della produzione | | |
| 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni | 294.414 | 32.323 |
| 5) altri ricavi e proventi | | |
| altri | 1.452.794 | 366.000 |
| Totale altri ricavi e proventi | 1.452.794 | 366.000 |
| Totale valore della produzione | 1.747.208 | 398.323 |
| B) Costi della produzione | | |
| 7) per servizi | 2.008.026 | 483.877 |
| 8) per godimento di beni di terzi | 34.000 | 14.283 |
| 9) per il personale | | |
| a) salari e stipendi | 38.547 | 12.315 |
| b) oneri sociali | 11.987 | 3.676 |
| c) trattamento di fine rapporto | 2.531 | 874 |
| Totale costi per il personale | 53.065 | 16.865 |
| 10) ammortamenti e svalutazioni | | |
| a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 88.293 | 3.251 |
| b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 1.237 | 412 |
| d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 108.000 | 14.000 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | 197.530 | 17.663 |
| 14) oneri diversi di gestione | 90.830 | 25.960 |
| Totale costi della produzione | 2.383.451 | 558.648 |
| Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) | (636.243) | (160.325) |
| C) Proventi e oneri finanziari | | |
| 16) altri proventi finanziari | | |
| d) proventi diversi dai precedenti | | |
| altri | 0 | 9.381 |
| Totale proventi diversi dai precedenti | 0 | 9.381 |
| Totale altri proventi finanziari | 0 | 9.381 |
| 17) interessi e altri oneri finanziari | | |
| altri | 5.301 | 3.829 |
| Totale interessi e altri oneri finanziari | 5.301 | 3.829 |
| Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis) | (5.301) | 5.552 |
| Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D) | (641.544) | (154.773) |
| 21) Utile (perdita) dell'esercizio | (641.544) | (154.773) |

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Rendiconto finanziario, metodo indiretto | | |
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto) | | |
| Utile (perdita) dell'esercizio | (641.544) | (154.773) |
| Interessi passivi/(attivi) | 5.301 | (5.552) |
| 1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione | (636.243) | (160.325) |
| Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | | |
| Accantonamenti ai fondi | 108.000 | 14.000 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | 89.530 | 3.663 |
| Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari | 831 | (1) |
| Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto | 198.361 | 17.662 |
| 2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto | (437.882) | (142.663) |
| Variazioni del capitale circolante netto | | |
| Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti | (1.756.981) | (327.186) |
| Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori | 1.699.173 | 248.103 |
| Totale variazioni del capitale circolante netto | (57.808) | (79.083) |
| 3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto | (495.690) | (221.746) |
| Flusso finanziario dell'attività operativa (A) | (495.690) | (221.746) |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| Immobilizzazioni materiali | | |
| (Investimenti) | (11.327) | - |
| Immobilizzazioni immateriali | | |
| (Investimenti) | (759.303) | - |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) | (770.630) | - |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| Mezzi di terzi | | |
| Accensione finanziamenti | - | 157.391 |
| (Rimborso finanziamenti) | (37.826) | - |
| Mezzi propri | | |
| Aumento di capitale a pagamento | 3.262.500 | 140.000 |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) | 3.224.674 | 297.391 |
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) | 1.958.354 | 75.645 |
| Disponibilità liquide a inizio esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 184.282 | 108.637 |
| Totale disponibilità liquide a inizio esercizio | 184.282 | 108.637 |
| Disponibilità liquide a fine esercizio | | |
| Depositi bancari e postali | 2.142.636 | 184.282 |
| Totale disponibilità liquide a fine esercizio | 2.142.636 | 184.282 |

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Azionisti,

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

Attività svolte

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

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

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

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

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

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

Criteri di formazione

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

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 è stato redatto in conformità alle disposizioni del Codice Civile ed è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico (predisposti in

conformità agli schemi di cui agli artt. 2424 e 2425 Codice Civile), dal rendiconto finanziario (art.2425 ter Codice Civile) e dalla presente nota integrativa che ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di bilancio; la stessa contiene le informazioni richieste dagli artt. 2427 e 2427 bis Codice Civile e da altre disposizioni, nonché le ulteriori informazioni ritenute necessarie o utili per fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

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

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

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

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

Criteri di valutazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deroghe

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

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

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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

Le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 10%.

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

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio

della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

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

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

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

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

Crediti

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

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

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

Disponibilità liquide

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

Ratei e risconti

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

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

Fondo TFR

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

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

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

Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 8, del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'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 28 febbraio 2022 è stata siglata una collaborazione in esclusiva biennale con Alpitour S.p.A. attraverso il brand "Made by Turisanda" per lo sviluppo del Luxury Villas Travel mondiale.

Nella stessa data l'assemblea degli azionisti ha approvato l'ampliamento del numero di membri del Consiglio di Amministrazione da 7 a 9; la durata in carica dei nuovi consiglieri è fino alla data di scadenza fissata per tutti gli altri membri dell'attuale Consiglio di Amministrazione, coincidente con la data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

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

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

rappresentate. Gli amministratori hanno tuttavia considerato con specifica attenzione gli impatti che tale evento possa avere sulla continuità aziendale dell'Emittente, giudicandoli non significativi allo stato attuale.

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

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

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

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

Impatti Covid 19

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

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

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

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

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

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

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

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

Dati sull'occupazione

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

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

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

La forza lavoro al 31/12/21 è pari a n. 3 impiegati.

Altre informazioni

Debiti e crediti in valuta estera

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

Impegni e passività potenziali

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

Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

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

Nota integrativa, attivo

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

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

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

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

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

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

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

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

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

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

II. Immobilizzazioni materiali

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

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Materiali

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

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

C) Attivo circolante

II. Crediti

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

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

| | Valore di inizio esercizio | Variazione nell'esercizio | Valore di fine esercizio | Quota scadente entro l'esercizio | Quota scadente oltre l'esercizio |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante | 348.085 | 1.454.357 | 1.802.442 | 1.802.442 | |
| | 53.930 | 114.113 | 168.043 | 168.043 | |

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|--|
| Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante | | | | | |
| Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante | 671 | 72.444 | 73.115 | 73.115 | |
| Totale crediti iscritti nell'attivo circolante | 402.686 | 1.640.914 | 2.043.600 | 2.043.600 | |

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

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

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

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

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

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

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

IV. Disponibilità liquide

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

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

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

D) Ratei e risconti

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

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

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

A) Patrimonio netto

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

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

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

| | Capitale Sociale | Riserva Sovrapprezzo azioni | Altre Riserve | Risultato d'esercizio | Totale |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------|------------------|
| All'inizio dell'esercizio 2020 | 10.000 | | 16.000 | (91.562) | 78.438 |
| Destinazione del risultato d'esercizio: copertura perdita 31/12/2019 | | | (91.562) | 91.562 | 0 |
| Versamento soci in conto capitale | | | 140.000 | | 140.000 |
| Risultato al 31/12/2020 | | | | (154.773) | (154.773) |
| Arrotondamento | | | 1 | | |
| Alla chiusura dell'esercizio precedente | 10.000 | | 208.439 | (154.773) | 63.666 |
| Destinazione del risultato d'esercizio precedente: copertura perdite al 31/12/2020 | | | (154.773) | 154.773 | 0 |
| Assemblea dell'8/4/2021: aumento capitale | 40.000 | | (40.000) | | 0 |
| Collocamento azioni su AIM Italia: quota riserva sovrapprezzo azioni | | 3.251.625 | | | 3.251.625 |
| Quota riserva in conto futuro aumento capitale sociale | | | 10.875 | | 10.875 |
| Iscrizione registro imprese in data 30/06/2021 aumento capitale sociale | 10.875 | | (10.875) | | 0 |
| Risultato al 31/12/2021 | | | | (641.544) | (641.544) |
| Alla chiusura dell'esercizio corrente | 60.875 | 3.251.625 | 13.666 | (641.544) | 2.684.622 |

Capitale sociale

Il capitale sociale deliberato è pari ad Euro 78.125, sottoscritto e versato per Euro 60.875 e, alla data di approvazione del presente bilancio, è composto da n. 6.087.500 azioni. Nell'esercizio si è incrementato di Euro 50.875, così come deliberato dall'assemblea dell'08/04/2021, per Euro 40.000 a titolo gratuito mediante imputazione al capitale della

riserva di patrimonio denominata "Versamento soci in conto capitale", ricompresa tra le "Altre riserve" e, per Euro 10.875, dal collocamento delle azioni della società sul mercato AIM Italia di Borsa Italiana (ora Euronext Growth Milan) in data 26/05/2021.

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

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

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

Riserva sovrapprezzo azioni

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

Altre riserve

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

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

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

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

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

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Nel corso dell'esercizio si è incrementato per Euro 831.

D) Debiti

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

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

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

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota integrativa, conto economico

A) Valore della produzione

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

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

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

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

Ricavi per area geografica

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

I ricavi sono interamente conseguiti sul territorio nazionale.

B) Costi della produzione

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

| Descrizione | 31/12/2021 | 31/12/2020 | Variazioni |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Servizi | 2.008.026 | 483.877 | 1.524.149 |
| Godimento di beni di terzi | 34.000 | 14.283 | 19.717 |
| Salari e stipendi | 38.547 | 12.315 | 26.232 |
| Oneri sociali | 11.987 | 3.676 | 8.311 |

| | | | |
|-------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Trattamento di fine rapporto | 2.531 | 874 | 1.657 |
| Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 88.293 | 3.251 | 85.042 |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali | 1.237 | 412 | 825 |
| Svalutazioni crediti attivo circolante | 108.000 | 14.000 | 94.000 |
| Oneri diversi di gestione | 90.830 | 25.960 | 64.870 |
| Totale | 2.383.451 | 558.648 | 1.824.803 |

Costi per servizi

L'ammontare di Euro 2.008.026 risulta così composto:

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

Costo per godimento beni di terzi

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

Costi per il personale

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

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali

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

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

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

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

Oneri diversi di gestione

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

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

C) Proventi e oneri finanziari

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

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

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

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

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

Nota integrativa, altre informazioni

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

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

| Qualifica | Compenso |
|-----------------------|-----------------|
| Organo amministrativo | 139.510 |
| Collegio sindacale | 16.110 |

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

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

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

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

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

Nota integrativa, parte finale

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

Milano, 23 marzo 2022

Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

Dichiarazione di conformità del bilancio

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio METROPOLITANA di MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI: MB - MB: aut. n. 108375 del 28.07.2017 A.E. Dir. Reg. Lombardia.

La presente copia su supporto informatico è conforme all'originale documento su supporto cartaceo, sottoscritto e conservato agli atti presso la sede sociale.

La sottoscritta Dott.ssa Giulia Bonaventura, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova n. 2067/A, quale incaricata della società, ai sensi dell'art. 31, comma 2-quater della L.340/2000, in base a quanto dichiarato dal rappresentante legale della società, dichiara che il documento informatico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.