

G RENT S.R.L.

**Sede in Milano – Via Bernardo Quaranta 40
Capitale Sociale Euro 10.000.=i.v.
P.IVA e C.F. 10752440965 - Numero REA MI-2554521**

BILANCIO D'ESERCIZIO

AL 31.12.2020



G RENT S.R.L.

Sede in Milano – Via Bernardo Quaranta 40
Capitale Sociale Euro 10.000.=i.v.
P.IVA e C.F. 10752440965 - Numero REA MI-2554521

ORGANI SOCIETARI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente
Emiliano Di Bartolo

Amministratori

Antonio Ferrara
Daniele Riccio
Marco Speretta



G RENT S.R.L.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE



Andamento della gestione

Il mercato di riferimento di Gabetti Short Rent è quello relativo agli affitti di breve/media durata («short rent») di immobili di lusso. In particolare, l'ambito è quello delle località turistiche (mare, montagna, lago, campagna) e in forma residuale quello relativo alle grandi città, sull'asse dell'Alta Velocità, per appartamenti di fascia alta da destinare al segmento "corporate", quest'ultima attività non ancora avviata in maniera strutturata.

Il mercato immobiliare del lusso si distingue per target e logiche dal residenziale mass market in quanto si rivolge innanzitutto ad una clientela di High Net Worth Individuals (HNWI) e ha come oggetto proprietà di particolare pregio e unicità. Nell'ambito delle compravendite residenziali, gli immobili di pregio rappresentano circa il 3% del totale nazionale annuo.

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

L'anno 2020 è stato caratterizzato dalla pandemia da Covid 19 che sta provocando conseguenze di rilievo per l'economia ed anche per il mercato immobiliare, che registra però una vivacità post lockdown determinata soprattutto dalle numerose agevolazioni fiscali e dai tassi di interesse ai minimi storici che, nel comparto residenziale registra una buona ripresa delle transazioni e 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, collegato al tema 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.

Nel 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.

A partire da fine settembre, a fronte di un contesto generale che ha visto un'impennata di contagi (la cosiddetta "Seconda Ondata del Covid-19"), la società è intervenuta, a seguito delle ulteriori misure restrittive approvate dal Governo, a far rispettare, in modo rigoroso da parte di tutto il personale le misure sanitarie per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 emanate da Governo e Regioni. Sono state inoltre programmate periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire ulteriormente lo smart-working laddove possibile.

In tale contesto, il volume d'affari derivante dal business ville è stato pari ad Euro 167 mila in forte crescita +101% rispetto ad Euro 83 mila del 2019 (primo anno di attività della società); in forte crescita il numero di immobili in gestione, al 31 dicembre 2020 pari a nr. 31 (a fronte di 12 mandati) rispetto a nr. 2 del 31 dicembre 2019 (oltre a n.18 immobili la cui commercializzazione è iniziata solo nel 2020 post riqualificazione degli stessi).

Nel 2020 sono inoltre presenti Euro 362 mila di proventi relativi all'attività di interior design (studio di fattibilità, consulenza e gestione dei progetti finalizzati a migliorare le location destinate allo short rent), non presenti nel 2019; tale attività ha interessato i n.18 immobili in gestione di cui sopra accennato.

Il totale del Volume d'affari è stato quindi pari ad Euro 529 mila rispetto ad Euro 83 mila dello scorso anno.

L'EBITDA al 31 dicembre 2020 è stato pari ad Euro -143 mila inferiore rispetto ad Euro -88 mila del 2019, a seguito della crescita della struttura operativa e dei costi fissi della società.

La società è stata costituita nel corso del 2019 ed il 2020 rappresenta il primo anno pieno di attività.

Gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti sono stati pari ad Euro 14 mila, non presenti nel 2019.

L'esercizio 2020 evidenzia pertanto un Risultato Netto negativo per Euro 155 mila, inferiore rispetto ad Euro 92 mila del 2019, collegato alla crescita dei costi fissi non compensata dalla crescita del volume dei ricavi.

Di seguito vengono riportati il Conto Economico gestionale e lo Stato Patrimoniale riclassificato in forma finanziaria (dati in migliaia di Euro), confrontati con l'esercizio precedente.

conto economico gestionale Dati in €/1000	Consuntivo al 31/12/2020	Consuntivo al 31/12/2019	Delta Valori	Delta %
Volume d'affari Luxury houses	167	83	84	101%
Volume d'affari Interior Design	362		362	
TOTALE VOLUME D'AFFARI	529	83	446	537%
Sharing fee Luxury houses	-135	-71	-64	90%
Altri proventi	4	0	4	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	398	12	386	3128%
Costi Variabili	-324	-2	-321	14671%
Personale dipendente	-2	-2	0	-18%
Costo transazioni e portali	-4	0	-4	
Costi di produzione	-318	0	-318	
Costo per Interior Design	-318	0	-318	
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	75	10	64	635%
Costi Fissi	-217	-98	-119	121%
Personale dipendente/Emolumenti	-103	-39	-64	162%
Personale autonomo	-14	0	-14	
Pubblicità	-15	-3	-12	384%
Godimento Beni di Terzi	-14	-3	-11	361%
Servizi e Utenze/Altri costi di struttura	-70	-53	-18	34%
EBITDA	-143	-88	-55	-62%
Ammortamenti e accantonamenti vari	-18	-3	-14	411%
Ammortamenti	-4	-3	0	6%
Accantonamenti svalutazione crediti	-14	0	-14	
EBIT	-160	-92	-69	-75%
Gestione finanziaria	6	0	6	
Risultato Lordo	-155	-92	-63	-69%

Le riclassifiche gestionali apportate rispetto al conto economico civilistico sono operate per esprimere una visione per linea di prodotto a margine di contribuzione dell'attività caratteristica, diversamente dal conto economico civilistico riclassificato per natura delle voci.

Stato Patrimoniale (Dati in Euro/000)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var. %
Immobilizzazioni immateriali	4	5%	7	37%	-44%
Immobilizzazioni materiali	2	2%	2	12%	-17%
Immobilizzazioni finanziarie	—	0%	—	0%	n/a
Attivo Fisso Netto	6	8%	10	49%	-38%
Rimanenze	—	0%	—	0%	n/a
Crediti commerciali	348	429%	—	0%	n/a
Debiti verso proprietari per retrocessioni	(167)	-205%	(45)	-229%	268%
Debiti commerciali	(163)	-201%	(36)	-181%	356%
Capitale Circolante Commerciale	18	22%	(81)	-409%	-122%
Altre attività correnti	1	1%	1	3%	10%
Altre passività correnti	(4)	-5%	(6)	-30%	-30%
Crediti e debiti tributari	53	65%	17	85%	215%
Ratei e risconti netti	8	10%	80	405%	-90%
Capitale Circolante Netto	76	93%	11	53%	620%
Capitale Investito Netto (Impieghi)	81	100%	20	100%	310%
Debiti v. banche b.t.	36	44%	—	0%	n/a
Debiti v. banche m/l termine	55	68%	—	0%	n/a
Debiti v. soci per finanziamenti	111	136%	50	253%	121%
Totale debiti finanziari	202	249%	50	253%	304%
Disponibilità liquide	(184)	-227%	(109)	-549%	70%
Posizione Finanziaria Netta	18	22%	(59)	-296%	-130%
Capitale sociale	10	12%	10	51%	0%
Riserve	208	257%	160	808%	30%
Utili (perdite) portati a nuovo	—	0%	—	0%	n/a
Risultato d'esercizio	(155)	-191%	(92)	-462%	69%
Patrimonio Netto (Mezzi propri)	64	78%	78	396%	-19%
Totale Fonti	81	100%	20	100%	310%

L'organico al 31 dicembre 2020 è formato da nr. 1 dipendente, nr. 2 collaboratori a cedolino e nr. 1 collaboratore a partita IVA. Al 31 dicembre 2019 l'organico era composto da nr. 1 dipendente e nr. 1 collaboratore a cedolino.

L'attività nel 2020 è stata svolta presso la sede legale di Milano via Bernardo Quaranta 40.

Rapporti con parti correlate

Nel corso dell'esercizio 2020 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.

Si evidenzia che la società ha in essere un finanziamento passivo infruttifero nei confronti dei soci DB Real Estate S.r.l. pari ad Euro 85.000 e Ferrara Antonio 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 2020 non ha sedi secondarie.

Informazioni sull'utilizzo di strumenti finanziari

La società detiene strumenti finanziari. In particolare, le attività e le passività finanziarie detenute dalla società sono strettamente connesse e funzionali alla gestione operativa e caratteristica della stessa.

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, ovverosia 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, non avendo l'attività della stessa una connotazione internazionale, né con riferimento alla tipologia di clientela, né con riferimento alle fonti di approvvigionamento.

Per quanto riguarda il rischio sui tassi d'interesse, ad oggi il debito bancario della Società è relativo ad un finanziamento bancario con scadenza 30 giugno 2023 che prevede uno *spread* fisso del 2,75% in aggiunta al tasso variabile *Euribor* 3 mesi media mese precedente.

In un contesto generale che evidenzia una situazione politica a livello nazionale che registra spesso tensioni, il mercato immobiliare e il mercato del settore ricettivo, potrebbero subire una continuata contrazione in relazione agli sviluppi della situazione macroeconomica anche a seguito di eventi di natura esogena, quali la diffusione del "Coronavirus" ed eventuali altri periodi di lockdown che potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria della Società.

Rischio di credito

Alla data di redazione del bilancio, la società non vanta alcun credito scaduto nei confronti della propria clientela.

La svalutazione di alcune poste creditorie, legate a ricavi per fatture ancora da emettere, è avvenuta effettuando uno sconto prudenziale connesso alle dinamiche di prevedibile incasso (sulla base degli accordi sottostanti).

Rischio di liquidità e continuità aziendale

Le previsioni riflesse nel budget finanziario 2021 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.

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.

Dall'analisi di tali documenti sono stati costruiti alcuni indicatori finanziari, che consentono di riepilogare in modo schematico il risultato della gestione.

Indicatori economici

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2020	31/12/2019
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	negativo	negativo
	Patrimonio netto medio del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		-143	-88
EBIT (earnings before interest and tax)		-160	-92

Indicatori patrimoniali (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2020	31/12/2019
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,11	0,36
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	60	71

Indicatori di liquidità

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2020	31/12/2019
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Attività finanziarie equivalenti	0,50	1,25
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,60	2,37
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	-36	0
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	-166	-50
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie equivalenti	184	109
	(D) Altri crediti finanziari a breve termine	0	0
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta	-18	59

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.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nell'esercizio 2021 si prevede una crescita a livello di business, con l'introduzione di nuovi mandati legati all'attività di luxury short rent e l'acquisizione di appartamenti di fascia alta da destinare al segmento "corporate houses" pensati come alloggi per manager che si spostano per lavoro.

Tali elementi dovrebbero consentire il proseguimento dello sviluppo delle attività e la continuazione del percorso di crescita con il conseguente miglioramento dei risultati, salvo eventuali impatti economici negativi al momento non stimabili dovuti alla diffusione del Covid 19 e alle ripercussioni che potrebbe generare.

Milano, 29 marzo 2021

Presidente del Consiglio di amministrazione
Emiliano Di Bartolo



G RENT S.R.L.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA N. 40 - 20139 MILANO (MI) Capitale sociale Euro 10.000,00 i.v.

Bilancio al 31/12/2020

Stato patrimoniale attivo	31/12/2020	31/12/2019
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	1.253	1.671
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.834	5.667
	4.087	7.338
<i>II. Materiali</i>		
4) Altri beni	2.009	2.420
	2.009	2.420
<i>III. Finanziarie</i>		
Totale immobilizzazioni	6.096	9.758
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro l'esercizio	348.085	
- oltre l'esercizio		
	348.085	
5 bis) Per crediti tributari		
- entro l'esercizio	53.930	16.770
- oltre l'esercizio		
	53.930	16.770
5 quater) Verso altri		
- entro l'esercizio	671	610
- oltre l'esercizio		
	671	610
	402.686	17.380
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		



<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	184.282	108.637
	<hr/>	<hr/>
	184.282	108.637
Totale attivo circolante	586.968	126.017
D) Ratei e risconti	8.091	80.210
Totale attivo	601.155	215.985



Stato patrimoniale passivo	31/12/2020	31/12/2019
A) Patrimonio netto		
I. Capitale	10.000	10.000
<i>VI. Altre riserve</i>		
Versamenti in conto aumento di capitale	208.439	160.000
	208.439	160.000
IX. Perdita d'esercizio	(154.773)	(91.562)
Totale patrimonio netto	63.666	78.438
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	464	463
D) Debiti		
<i>3) Verso soci per finanziamenti</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio	110.621	50.000
	110.621	50.000
<i>4) Verso banche</i>		
- entro l'esercizio	35.737	
- oltre l'esercizio	55.481	
	91.218	
<i>7) Verso fornitori</i>		
- entro l'esercizio	163.086	35.753
- oltre l'esercizio		
	163.086	35.753
<i>12) Tributari</i>		
- entro l'esercizio	1.092	
- oltre l'esercizio		
	1.092	
<i>13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>		
- entro l'esercizio	3.092	3.181
- oltre l'esercizio		
	3.092	3.181
<i>14) Altri debiti</i>		
- entro l'esercizio	167.916	48.150
- oltre l'esercizio		
	167.916	48.150
Totale debiti	537.025	137.084



E) Ratei e risconti

Totale passivo

601.155

215.985



Conto economico	31/12/2020	31/12/2019
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	32.323	12.337
5) <i>Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	366.000	
	<u>366.000</u>	
Totale valore della produzione	398.323	12.337
B) Costi della produzione		
7) Per servizi	483.877	75.894
8) Per godimento di beni di terzi	14.283	3.000
9) <i>Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	12.315	6.969
b) Oneri sociali	3.676	2.141
c) Trattamento di fine rapporto	874	463
	<u>16.865</u>	<u>9.573</u>
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.251	3.251
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	412	206
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	14.000	
	<u>17.663</u>	<u>3.457</u>
14) Oneri diversi di gestione	25.960	11.976
Totale costi della produzione	558.648	103.900
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(160.325)	(91.563)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) <i>Altri proventi finanziari</i>		
d) Proventi diversi dai precedenti altri	9.381	4
	<u>9.381</u>	<u>4</u>
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari</i>		
altri	3.829	3
	<u>3.829</u>	<u>3</u>
17 bis) Utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari	5.552	1

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	(154.773)	(91.562)
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(154.773)	(91.562)

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Emiliano Di Bartolo



G RENT S.r.l.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in unità di Euro)

	31.12.2020	31.12.2019
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto	-154.773	-91.562
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	3.663	3.457
- Accantonamento svalutazione crediti	14.000	0
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	-5.552	0
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-1	463
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	0	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	-327.186	-97.590
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	248.103	87.085
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-221.746	-98.147
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	0	-10.589
- materiali	0	-2.626
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	0	-13.215
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	157.391	49.999
Versamento capitale sociale	0	10.000
Aumento di capitale soci	140.000	160.000
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	297.391	219.999
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	75.645	108.637
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	108.637	-
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	184.282	108.637

G RENT S.R.L.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA 40 - 20139 MILANO (MI) Capitale sociale euro 10.000,00 i.v.

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2020

Premessa

Signori soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro 154.772,82.

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 Corporate Short Rent offre invece servizi dedicati a investitori e sviluppatori per la gestione in full outsourcing di pacchetti di unità immobiliari destinate allo short rent. 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 31/12/2020 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 2020 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 2020 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 2021 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 2020 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.

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 rettifiche 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 ammortizzati 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 presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore.

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

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

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 2020 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 1 febbraio 2021 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato il 20% delle quote nella società G.Rent S.r.l.. Ad esito di tale acquisto la compagine societaria è così composta:

- DB Real Estate S.r.l. 29%
- Esperia Capital Partners S.r.l. 25,6%
- Gabetti Property Solutions S.p.A. 20%
- Familyfin S.r.l. 15,8%
- Airone 2005 S.r.l. 9,6%

Si segnala inoltre che la società ha avviato le attività propedeutiche all'ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni su AIM Italia

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 154.772,82 che si propone di coprire mediante l'utilizzo parziale del versamento in conto capitale.

Impatti Covid 19

L'anno 2020 è stato caratterizzato dalla pandemia da Covid 19 che sta provocando conseguenze di rilievo per l'economia ed anche per il mercato immobiliare, che registra però una vivacità post lockdown determinata soprattutto dalle numerose agevolazioni fiscali e dai tassi di interesse ai minimi storici che, nel comparto residenziale registra una buona ripresa delle transazioni e 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, collegato al tema 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.

Nel 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.

A partire da fine settembre, a fronte di un contesto generale che ha visto un'impennata di contagi (la cosiddetta "Seconda Ondata del Covid-19"), la società è intervenuta, a seguito delle ulteriori misure restrittive approvate dal Governo, a far rispettare, in modo rigoroso da parte di tutto il personale le misure sanitarie per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 emanate da Governo e Regioni. Sono state inoltre programmate periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire ulteriormente lo smart-working laddove possibile.

La Società sta monitorando attentamente la situazione nazionale, cercando di rispettare in modo rigoroso le misure sanitarie per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 emanate da Governo e Regioni. Continuano le periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire ulteriormente lo smart-working laddove possibile. Le riunioni e i viaggi di lavoro sono stati sempre più ridotti, anche a beneficio del conto economico, privilegiando l'utilizzo sempre maggiore dei più moderni strumenti tecnologici.

La Società ha dimostrato una certa resilienza, 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 per diversi mesi 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 31/12/20 è pari a 0,6 impiegati.

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

La forza lavoro al 31/12/20 è pari a n. 1 impiegato.

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.

Nel 2020 sono state previste misure di aiuti di Stato temporanee a sostegno dell'economia con riferimento all'emergenza "Covid-19".

Si precisa che la Società ha complessivamente beneficiato di agevolazioni per complessivi euro 2.000 relative al contributo a fondo perduto ai sensi di quanto previsto dal Provvedimento del 10 giugno 2020.



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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
4.087	7.338	(3.251)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2019	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2020
Costi di impianto e ampliamento	1.671			(418)	1.253
Diritti di brevetto e utilizzazione opere dell'ingegno	5.667			(2.833)	2.834
	7.338			(3.251)	4.087

I costi di impianto e ampliamento relativi ai costi notarili sostenuti per la costituzione della società, al 31 dicembre 2020 pari ad Euro 1.253, sono diminuiti di Euro 418 dovuti unicamente all'ammortamento di periodo. I diritti di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno riferiti ad un software gestionale, al 31 dicembre 2020 pari ad Euro 2.834, si sono decrementati di Euro 2.833 che rappresenta la quota di ammortamento dell'anno.

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

Non sono state effettuate rivalutazioni sulle immobilizzazioni immateriali al 31/12/2020.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
2.009	2.420	(411)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione costi	Valore 31/12/2019	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2020
Mobili e arredi	1.334			(170)	1.164
Macchine contabili ed elettroniche	1.086			(241)	845
	2.420			(411)	2.009

Le immobilizzazioni materiali si riferiscono all'acquisto di mobili e arredi per l'ufficio di

Milano per Euro 1.164 e di materiale hardware per Euro 845, si sono decrementati rispettivamente per Euro 170 ed Euro 241 unicamente per la quota di ammortamento di periodo.

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
402.686	17.380	385.306

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	348.085	348.085	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	16.770	37.160	53.930	53.930	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	610	61	671	671	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	17.380	385.306	402.686	402.686	

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 348.085 sono di natura commerciale per fatture da emettere e si riferiscono al contratto di *interior design* per le ville di Poggio Cennina.

I crediti tributari pari ad Euro 53.930 si riferiscono prevalentemente al credito per IVA per Euro 53.928 derivante dalla liquidazione del mese di dicembre 2020.

I crediti verso altri pari ad Euro 671 si riferiscono unicamente ad anticipi a fornitori.

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

Alla chiusura dell'esercizio la società ha effettuato un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad Euro 14.000 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 31/12/2019			
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio	12.200	1.800	14.000
Saldo al 31/12/2020	12.200	1.800	14.000

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
184.282	108.637	75.645

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data del 31/12/2020.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
8.091	80.210	(72.119)

Sono composti da risconti attivi e si riferiscono a costi per consulenza per Euro 8.000 e a costi di telefonia pari ad Euro 91, di competenza dell'esercizio successivo.

Passività**A) Patrimonio netto**

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
63.666	78.438	(14.772)

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

	Capitale sociale	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
Capitale	10.000			10.000
Versamento soci in conto capitale		160.000		160.000
Risultato al 31/12/2019			(91.562)	(91.562)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	10.000	160.000	(91.562)	78.438
Destinazione del risultato d'esercizio:				
copertura perdita al 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		1
Alla chiusura dell'esercizio corrente	10.000	208.439	(154.773)	63.666

Capitale sociale

Il capitale sociale è interamente sottoscritto e versato e, alla data di approvazione del presente bilancio, è composto da n. 5 quote di partecipazione (a seguito delle modifiche intervenute in data 1 febbraio 2021). La compagine societaria è così composta:

- DB Real Estate S.r.l. nominali Euro 2.900
- Esperia Capital Partners S.r.l. nominali Euro 2.560
- Gabetti Property Solutions S.p.A. nominali Euro 2.000
- Familyfin S.r.l. nominali Euro 1.580
- Airone 2005 S.r.l. nominali Euro 960.

Altre riserve

Le altre riserve sono costituite da versamenti in conto capitale effettuati dal socio Airone 2005 S.r.l.. Tali versamenti sono definitivamente acquisiti a patrimonio netto e formano una riserva disponibile.

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	10.000				
Altre riserve	208.439	A-B		91.562	
Perdita d'esercizio	(154.773)				
Totale	63.666				
Quota non distribuibile	63.666				
Residua quota distribuibile	0				

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

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
464	463	1

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2020 verso il dipendente in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. Nel corso dell'esercizio si è incrementato per Euro 874 e si è decrementato per Euro 873 dovuto al pagamento di indennità liquidate.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
537.025	137.084	399.941

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	50.000	60.621	110.621		110.621
Debiti verso banche		91.218	91.218	35.737	55.481
Debiti verso fornitori	35.753	127.333	163.086	163.086	
Debiti tributari		1.092	1.092	1.092	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.181	(89)	3.092	3.092	
Altri debiti	48.150	119.766	167.916	167.916	
Totale debiti	137.084	399.941	537.025	370.923	166.102

I "Debiti verso soci per finanziamenti" si riferiscono ad un finanziamento infruttifero complessivo per Euro 110.621. 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 è positivo per euro 9.379.

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 35.737, la quota scadente oltre l'esercizio successivo è pari ad Euro 55.481.

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

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 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 2020.

Gli "Altri debiti" sono composti prevalentemente dal debito verso il personale dipendente per quattordicesima, ferie e permessi retribuiti per Euro 978 e dalle quote di affitto incassate in forza di mandato (*sharing fee*) e ancora da retrocedere ai clienti (proprietari degli immobili) per Euro 166.658; queste ultime nell'esercizio precedente erano state incluse tra i debiti verso fornitori per un importo complessivo di Euro 45.324.

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



Conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
398.323	12.337	385.986

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	32.323	12.337	19.986
Altri ricavi e proventi	366.000		366.000
Totale	398.323	12.337	385.986

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.

Si precisa che ai fini della comparabilità di bilancio, si è proceduto con la riclassificazione delle quote di affitto da retrocedere ai proprietari degli immobili (*sharing fee*) a decurtazione dei ricavi anche per l'anno 2019, per un importo complessivo di Euro 70.756 (prima incluse tra i costi per servizi).

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono principalmente a servizi di *interior design* per Euro 362.050, riferiti al contratto per l'arredamento delle ville di Poggio Cennina, a proventi per consulenza per Euro 1.377, al contributo a fondo perduto – COVID art. 25 DL rilancio n. 34/2020 per Euro 2.000 e al risarcimento danni da parte di un cliente per Euro 500.

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 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
558.648	103.900	454.748

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Servizi	483.877	75.894	407.983
Godimento di beni di terzi	14.283	3.000	11.283
Salari e stipendi	12.315	6.969	5.346
Oneri sociali	3.676	2.141	1.535
Trattamento di fine rapporto	874	463	411
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	3.251	3.251	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	412	206	206
Svalutazioni crediti attivo circolante	14.000		14.000
Oneri diversi di gestione	25.960	11.976	13.984
Totale	558.648	103.900	454.748

Costi per servizi

L'ammontare di Euro 483.877 risulta così composto:

Descrizione	Importo
Emolumenti amministratori	85.825
Consulenze amministrative	25.530
Consulenze collaboratori a cedolino	6.476
Consulenze diverse	9.438
Servizi di società di revisione	8.000
Costi per <i>interior design</i>	318.068
Convention	6.909
Spese telefoniche	359
Manutenzioni	7.220
Pubblicità	8.265
Rimborso spese	1.787
Assicurazioni	9
Spese di parcheggio	38
Ticket restaurant	394
Formazione e ricerca personale	1.950
Servizi postali e bancari	1.136
Altre prestazioni di servizi	2.473
	483.877

Costo per godimento beni di terzi

La voce, pari ad Euro 14.283, si riferisce principalmente ai costi per l'utilizzo della struttura di Milano e di Santa Margherita Ligure.

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 3.251 e l'ammortamento dei beni materiali per Euro 412.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

Nell'esercizio si è proceduto al prudentiale accantonamento per svalutazione crediti commerciali pari ad Euro 14.000.

Oneri diversi di gestione

La voce pari ad Euro 25.960, comprende principalmente costi per IVA indetraibile per Euro 14.913 e sopravvenienze passive per Euro 7.151.

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

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
5.552	1	5.551

Gli "Altri proventi finanziari" pari ad Euro 9.381 sono relativi agli interessi attivi sui conti correnti bancari per euro 2 e all'effetto attualizzazione del debito infruttifero verso soci pari ad euro 9.379.

Gli "Interessi e altri oneri finanziari" sono prevalentemente composti da interessi passivi sul finanziamento bancario in essere pari ad Euro 1.576 e dai costi di origine finanziaria connessi all'erogazione del finanziamento pari ad Euro 2.250.

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

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società al 31/12/2020 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 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 8 mila;

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.

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, 29 marzo 2021

Presidente del Consiglio di amministrazione
Emiliano Di Bartolo





G Rent S.r.l.

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 2020

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

Ai Soci di
G Rent S.r.l.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di G Rent S.r.l. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, 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 2020, 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.

Altri aspetti

Si evidenziano i seguenti altri aspetti:

- il bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, è stato da noi esaminato per quanto ritenuto necessario ai fini dell'espressione del giudizio sul bilancio al 31 dicembre 2020;
- ai sensi dell'art. 2477 del codice civile, la Società si è avvalsa della facoltà di non nominare il collegio sindacale.

Responsabilità degli amministratori 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.

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 un'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 di G Rent S.r.l. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di G Rent S.r.l. al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di G Rent S.r.l. al 31 dicembre 2020 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 di G Rent S.r.l. al 31 dicembre 2020 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, 7 aprile 2021



BDO Italia S.p.A.
Claudio Tedoldi
Socio