



G RENT

Relazione Finanziaria Semestrale
al 30 giugno 2021

G RENT S.p.A.

Sede Legale in Milano – Via Bernardo Quaranta, 40
Capitale Sociale deliberato euro 78.125,00 - sottoscritto e versato euro 60.875,00
P.IVA e C.F. 10752440965 - Numero REA MI-2554521

ORGANI SOCIETARI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente
Marco Speretta

Vice Presidente
Antonio Ferrara

Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

Amministratori
Maurizio Dallocchio
Gianluca Di Bartolo
Carolina Pasqualin
Daniele Riccio

COLLEGIO SINDACALE

Presidente
Alessandro Rebora

Sindaci effettivi
Michele Di Fonzo
Alberto Picariello

Sindaci supplenti
Carlo Alberto Nicchio
Stefano Rossi

SOCIETA' DI REVISIONE

BDO Italia S.p.A.

NOMAD e ALTRI ENTI

BANCA FINNAT (NOMAD)

MIT SIM (SPECIALIST)

G RENT S.p.A.

RELAZIONE INTERMEDIA 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.

Ricordiamo come l'anno 2020 sia stato caratterizzato dalla pandemia da Covid 19 che ha provocando 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.

Sempre nel 2020, 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») si è determinato un ulteriore blocco degli spostamenti che ha di fatto eliminato la stagione turistica invernale.

Anche il 2021, a seguito del lockdown «parziale» dei mesi di marzo e inizio aprile, ha visto gli spostamenti su territorio nazionale limitati, anche nelle vacanze pasquali; 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.

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 tale contesto, il volume d'affari derivante dal business ville è stato pari ad Euro 129 mila, in forte crescita +48% rispetto ad Euro 87 mila del 30 giugno 2020 (in tutto il 2020 era stato pari ad Euro 167 mila).

Si segnala che la produzione si è concentrata soprattutto a partire dai mesi di maggio e giugno 2021 con un volume d'affari Luxury houses pari ad €71 mila, oltre la metà di quanto registrato nel 1° semestre 2021, trend positivo che è proseguito anche nei mesi di luglio e agosto.

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 soprattutto il flusso turistico estero ed ancor di più quello extra UE, come quello statunitense.

Complessivamente nel 1° semestre 2021 sono state vendute circa 31 *week* con un ticket medio settimanale pari ad Euro 4,2 mila, vedasi nella tabella sottostante il dettaglio per tipologia:

	durata soggiorno "week"	ticket medio settimanale
Villa	10,57	7.728 €
Trullo	16,00	2.089 €
Appartamento	4,29	3.349 €
tot.	30,86	4.196 €

In crescita il numero di immobili in gestione esclusiva, al 30 giugno 2021 pari a nr. 44 con un valore totale del portafoglio in gestione di circa Euro 98 milioni. Nei primi sei mesi sono stati acquisiti nr 14 incarichi relativi al Luxury Houses al netto di 1 incarico interrotto per vendita dell'immobile (al 31 dicembre gli immobili in gestione erano nr. 31). Sono inoltre presenti nr.147 immobili in gestione condivisa, di cui nr.76 all'estero in partnership con operatori locali (nr.29 a St.Barth - Caraibi e nr.47 ad Ibiza) e nr.71 in Italia (di cui nr.35 in Sicilia, nr.32 in Puglia e nr.4 in altre località) i cui accordi sono stati stipulati nel mese di giugno.

Il valore della produzione al 30 giugno 2021 (al netto delle sharing fee verso i proprietari delle ville) è stato pari ad Euro 38 mila, triplicato rispetto ad Euro 11 mila di giugno 2020.

L'EBITDA al 30 giugno 2021 è stato pari ad Euro -243 mila, inferiore rispetto ad Euro -90 mila di giugno 2020, a seguito della crescita della struttura operativa (dipendenti e collaboratori) e dei costi fissi della società che a partire dal 26 maggio 2021 è stata quotata al mercato AIM della Borsa Italiana, quotazione che ha comportato dei costi "una tantum" capitalizzati dalla società (che non incidono sull'EBITDA) e dei costi "on going" presenti all'interno della voce "Servizi e UtENZE/Altri costi di struttura".

In crescita gli ammortamenti pari ad Euro 15 mila legati all'avvenuta capitalizzazione dei costi di quotazione (a giugno 2020 erano stati pari ad Euro 2 mila) mentre gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti sono stati pari ad Euro 21 mila (non presenti a giugno 2020).

Nella gestione finanziaria (negativa per Euro 3 mila, al 30 giugno 2020 pari a zero), sono presenti gli interessi passivi sul finanziamento bancario e gli oneri relativi all'attualizzazione del finanziamento infruttifero dei soci (che non potrà essere chiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024).

Il Risultato Netto al 30 giugno 2021 è stato pertanto pari ad Euro -282 mila rispetto ad Euro -92 mila dello stesso periodo dello scorso anno, collegato alla crescita dei costi fissi e degli ammortamenti non ancora 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 30/06/2021	Consuntivo al 30/06/2020	DELTA VALORE	DELTA %
Volume d'affari Luxury houses	129	87	42	48%
Volume d'affari Interior Design	0	0	0	
TOTALE VOLUME D'AFFARI	129	87	42	48%
Sharing fee Luxury houses	-91	-77	-14	19%
Altri proventi	0	1	-1	-100%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	38	11	27	247%
Costi Variabili	-32	-2	-30	1725%
Personale dipendente	0	-2	1	-85%
Costo transazioni e portali	-8	0	-8	
Costi di produzione	-24	0	-24	
Provvigioni passive per acquisizione ville	-20	0	-20	
Altri costi Short Rent	-4	0	-4	
Costi per Interior Design	0	0	0	
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	6	9	-3	-37%
Costi Fissi	-249	-99	-150	152%
Personale dipendente/Emolumenti	-77	-56	-21	38%
Personale autonomo	-28	-1	-27	2930%
Pubblicità	-6	-5	-2	39%
Godimento Beni di Terzi	-17	-5	-12	237%
Servizi e UtENZE/Altri costi di struttura	-121	-33	-88	272%
EBITDA	-243	-90	-153	-171%
Ammortamenti e accantonamenti vari	-36	-2	-35	1890%
Ammortamenti	-15	-2	-14	743%
Accantonamenti svalutazione crediti	-21	0	-21	
EBIT	-279	-92	-188	-205%
Gestione finanziaria	-3	0	-2	517%
Risultato Netto	-282	-92	-190	-206%

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

STATO PATRIMONIALE (Dati in Euro/000)	30/06/2021	31/12/2020
Immobilizzazioni immateriali	754	4
Immobilizzazioni materiali	10	2
Immobilizzazioni finanziarie		
ATTIVO FISSO NETTO	764	6
Rimanenze		
Crediti commerciali	365	348
Debiti verso proprietari per retrocessioni	-259	-167
Debiti commerciali	-389	-163
CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE	-283	18
Altre attività correnti	9	1
Altre passività correnti	-9	-4
Crediti e debiti tributari	54	53
Ratei e risconti netti	8	8
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-221	76
CAPITALE INVESTITO NETTO (impieghi)	542	81
Debiti verso banche a b.t.	36	36
Debiti verso banche a m/l.termine	37	55
Debiti verso soci per finanziamenti	112	111
Totale Debiti finanziari	185	202
Disponibilità liquide	-2.688	-184
INDEBITAMENTO FINANZIARIO	-2.503	18
Capitale sociale	61	10
Riserve	3.265	208
Utile (perdite) portati a nuovo		
Risultato d'esercizio	-282	-155
Arrotondamenti	1	
PATRIMONIO NETTO (Mezzi Propri)	3.045	63
TOTALE FONTI	542	81

L'organico al 30 giugno 2021 è formato da nr. 2 dipendenti (nr. 1 dipendente al 31 dicembre 2020), nr. 1 collaboratore a cedolino (nr. 2 al 31 dicembre 2020) e nr. 2 collaboratori a partita IVA (nr. 1 al 31 dicembre 2020).

L'attività nel 2021 è stata svolta presso la sede legale di Milano via Bernardo Quaranta, 40.

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2021 il patrimonio netto, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 3.045 mila (euro 63 mila al 31 dicembre 2020).

Indebitamento Finanziario

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

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2021	31.12.2020
A - Disponibilità liquide		
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	2.688	184
C - Altre attività finanziarie correnti		
D - Liquidità (A + B + C)	2.688	184
E - Debito finanziario corrente	-36	-36
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente		
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-36	-36
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	2.652	148
I - Debito finanziario non corrente	-37	-55
J - Strumenti di debito		
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-112	-111
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-149	-166
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	2.503	-18

un indebitamento finanziario positivo identifica maggiore liquidità rispetto ai debiti

L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2021 è positivo (liquidità maggiore dei debiti) per euro 2.503 mila, composto per euro 36 mila da debiti finanziari correnti e per euro 149 mila da debiti finanziari non correnti al netto di euro 2.688 mila di liquidità.

L'indebitamento finanziario netto è in forte miglioramento rispetto ad euro 18 mila del 31 dicembre 2020, grazie principalmente alla liquidità derivante dall'aumento di capitale collegato alla quotazione al mercato AIM della Borsa Italiana avvenuto a fine maggio 2021.

I debiti finanziari correnti pari ad euro 36 mila sono relativi alla quota annuale del finanziamento bancario in essere e scadente a metà 2023 mentre nei debiti commerciali e altri debiti non correnti è presente il finanziamento infruttifero verso i soci, che non potrà essere chiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024.

Andamento rispetto al Piano

Rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente, il volume d'affari nel 1° semestre 2021 evidenzia una crescita (soprattutto nei mesi di maggio e giugno), continuata in modo importante anche nei mesi di luglio e agosto, anche se inferiore rispetto alle attese.

Il ritardo nella crescita del volume d'affari Luxury Houses è imputabile all'emergenza Covid e all'incertezza legata agli spostamenti che sta limitando il flusso dei turisti internazionali (soprattutto americani) oltre ad una crescita del portafoglio incarichi che sta avvenendo in misura, per ora, leggermente inferiore rispetto alle attese. La forte selezione degli incarichi che viene effettuata per mantenere lo stand qualitativo richiesto

(ovvero quello del lusso) ha portato ad una crescita del 42% del numero incarichi gestiti e ad un aumento del valore del portafoglio immobili rispetto al 31 dicembre 2020, sintomo di un ulteriore accrescimento della qualità degli immobili gestiti.

Numerose sono tuttavia le attività e le trattative in corso finalizzate alla gestione in esclusiva di Luxury Houses con primari operatori internazionali con un grande potenziale di investimento.

In tale contesto, anche a supporto della crescita del portafoglio da gestire legato al Luxury Houses, la Società ha avviato degli interventi di Interior Design che prevedono la riqualificazione e il riallestimento di alcune ville di lusso nella località esclusiva di Porto Cervo in Sardegna. Tali interventi sono già stati avviati e una parte dei lavori sarà ultimata nel mese corrente. L'intervento nel suo complesso verrà completato entro la fine dell'esercizio quando inizieranno le prenotazioni per la stagione 2022.

Anche grazie ai ricavi derivanti dall'attività di Interior Design si prevede pertanto un recupero nel volume d'affari derivante dal business Luxury Houses rispetto agli obiettivi 2021 previsti a piano che pertanto restano confermati.

Sono inoltre in corso trattative in stato avanzato che dovrebbero portare nel prossimo semestre al lancio della prima Building Corporate su Milano, altro tassello importante per la crescita del business i cui ricavi sono previsti a partire dal 2022.

Alla luce di quanto sopra e soprattutto dell'andamento dei mesi di luglio, agosto e della prima metà di settembre il management della Società ritiene di poter confermare i target 2021 di piano, anche se con un mix di ricavi diverso rispetto alle previsioni iniziali. Le spese saranno valutate di conseguenza con l'obiettivo di mantenere comunque la marginalità attesa.

Nonostante la diffusione dei vaccini, occorre ovviamente tenere in considerazione il prosieguo dell'emergenza sanitaria e di conseguenza non si possono escludere impatti negativi sulla situazione macroeconomica del Paese, sul mercato immobiliare e di conseguenza sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società, i cui effetti allo stato attuale non sono prevedibili.

Rapporti con parti correlate

Nel corso del primo semestre 2021 la Società ha intrattenuto rapporti con parti correlate regolati a condizioni di mercato; ai sensi dell'art. 2497-bis, quinto comma, non si segnalano effetti di rilievo sull'esercizio dell'impresa sociale e sui suoi risultati.

Trattasi in particolare:

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

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

Debiti

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	32.720
Gabetti Property Solutions S.p.A.	66.980
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	32.343
DB Real Estate S.r.l.	79.464
Totale	211.507

Costi

Descrizione	Importo
Esperia Capital Partners S.r.l.	1.107
Gabetti Property Solutions S.p.A.	25.500
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	17.000
DB Real Estate S.r.l.	456
Totale	44.063

Si evidenzia che la società ha in essere un finanziamento passivo infruttifero nei confronti del socio DB Real Estate S.r.l. pari ad euro 79.464 (nominali euro 85.000 al netto dell'attualizzazione di euro 5.536) e del socio Esperia Capital Partners S.r.l. pari ad euro 32.720 (nominali euro 35.000 al netto dell'attualizzazione di euro 2.280). Si precisa che in data 17/5/2021 è stato stipulato l'accordo di cessione del debito di nominali euro 35.000 da Ferrara Antonio (creditore al 31/12/2020) a Esperia Capital Partners S.r.l..

Operazioni rilevanti avvenute nel semestre

In data 8 aprile 2021 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2020 ed ha deliberato la trasformazione della società in società per azioni; inoltre è stato nominato il collegio sindacale.

Il 26 maggio 2021 la società è stata quotata al mercato AIM della Borsa Italiana.

L'ammissione alla quotazione è avvenuta in seguito a un collocamento totale di n. 1.087.500 azioni ordinarie di nuova emissione rivenienti dall'aumento di capitale riservato a investitori qualificati italiani, investitori istituzionali esteri e investitori non qualificati, per un controvalore di circa euro 3,3 milioni (prezzo di offerta pari a 3 euro per azione).

Il capitale della Società post collocamento è composto da n. 6.087.500 azioni ordinarie con un flottante pari al 17,86% del capitale sociale.

Alle azioni di nuova emissione sono abbinati warrant assegnati gratuitamente nel rapporto di un Warrant per ogni azione sottoscritta. Il rapporto di conversione è di 1 azione ogni 2 warrant posseduti e il prezzo di conversione è calcolato sul prezzo di IPO (di volta in volta con maggiorazione del prezzo di conversione del 10% per ogni periodo di esercizio).

Il Regolamento Warrant è disponibile presso la sede legale della Società e sul sito www.gabettishortrent.it.

Azionariato

Di seguito si riporta la composizione dell'azionariato:

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre

Non si evidenziano fatti di rilievo dopo la chiusura del semestre.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nella seconda parte dell'anno 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 (i cui ricavi sono previsti a partire dal 2022).

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

Milano, 20 settembre 2021

Presidente del Consiglio di amministrazione
Marco Speretta

G RENT S.P.A.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA N. 40 - 20139 MILANO (MI)
 Capitale sociale deliberato euro 78.125,00 – sottoscritto e versato 60.875,00

Situazione patrimoniale finanziaria al 30/06/2021

Stato patrimoniale attivo	30/06/2021	31/12/2020
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	1.044	1.253
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	4.750	2.833
7) Altre immobilizzazioni immateriali	748.122	
	753.916	4.086
<i>II. Materiali</i>		
4) Altri beni	9.927	2.009
	9.927	2.009
<i>III. Finanziarie</i>		
Totale immobilizzazioni	763.843	6.096
C) Attivo circolante		
<i>I. Rimanenze</i>		
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro l'esercizio	365.294	348.085
- oltre l'esercizio		
	365.294	348.085
5 bis) Per crediti tributari		
- entro l'esercizio	58.201	53.930
- oltre l'esercizio		
	58.201	53.930
5 quater) Verso altri		
- entro l'esercizio	8.456	671
- oltre l'esercizio		
	8.456	671
	431.951	402.686

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali	2.687.745	184.282
	<u>2.687.745</u>	<u>184.282</u>

Totale attivo circolante	3.135.696	586.968
---------------------------------	------------------	----------------

D) Ratei e risconti	9.059	8.091
----------------------------	--------------	--------------

Totale attivo	3.892.598	601.155
----------------------	------------------	----------------

Stato patrimoniale passivo

30/06/2021 **31/12/2020**

A) Patrimonio netto

I. Capitale	60.875	10.000
-------------	--------	--------

II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.251.625	
--	-----------	--

VI. Altre riserve

Versamenti in conto aumento di capitale	13.665	208.439
---	--------	---------

VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	3.326.165	208.439
---	-----------	---------

IX. Perdita d'esercizio	(281.609)	(154.773)
-------------------------	-----------	-----------

Totale patrimonio netto	3.044.556	63.666
--------------------------------	------------------	---------------

B) Fondi per rischi e oneri

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	585	464
--	------------	------------

D) Debiti

3) Verso soci per finanziamenti

- entro l'esercizio

- oltre l'esercizio

112.184

112.184

110.621

110.621

4) Verso banche			
- entro l'esercizio	36.232		35.737
- oltre l'esercizio	37.240		55.481
		73.472	91.218
7) Verso fornitori			
- entro l'esercizio	388.642		163.086
- oltre l'esercizio			
		388.642	163.086
12) Tributari			
- entro l'esercizio	3.837		1.092
- oltre l'esercizio			
		3.837	1.092
13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro l'esercizio	6.720		3.092
- oltre l'esercizio			
		6.720	3.092
14) Altri debiti			
- entro l'esercizio	262.602		167.916
- oltre l'esercizio			
		262.602	167.916
Totale debiti		847.457	537.025
E) Ratei e risconti			
Totale passivo		3.892.598	601.155

Conto economico**30/06/2021 30/06/2020(*)****A) Valore della produzione**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		38.617	10.827
5) <i>Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>			
a) Vari	77		1.392
		<u>77</u>	<u>12.219</u>

Totale valore della produzione**38.694 12.219****B) Costi della produzione**

7) Per servizi		206.224	74.687
8) Per godimento di beni di terzi		17.000	5.040
9) <i>Per il personale</i>			
a) Salari e stipendi	13.573		4.799
b) Oneri sociali	4.304		1.483
c) Trattamento di fine rapporto	844		410
		<u>18.721</u>	<u>6.692</u>
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.972		1.625
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	472		206
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	21.000		
		<u>36.444</u>	<u>1.831</u>
14) Oneri diversi di gestione		39.192	12.277

Totale costi della produzione**317.581 100.527****Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)****(278.887) (88.308)****C) Proventi e oneri finanziari***16) Altri proventi finanziari**17) Interessi e altri oneri finanziari*

altri	2.722		2.441
		<u>2.722</u>	<u>2.441</u>

17 bis) Utili e perdite su cambi

Totale proventi e oneri finanziari**2.722 2.441**

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	(281.609)	(90.749)
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(281.609)	(90.749)

Presidente del Consiglio di Amministrazione
Marco Speretta

(*) Valori non assoggettati a revisione, nè completa, nè limitata.

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

(in unità di Euro)

	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020 (*)
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto	-281.609	-90.749
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	15.444	1.831
- Accantonamento svalutazione crediti	21.000	0
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	1.563	0
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	121	-463
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	-51.233	-235.390
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	326.615	117.200
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	31.901	-207.571
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-764.802	0
- materiali	-8.390	0
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-773.192	0
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-17.746	220.000
Aumento di capitale soci	3.262.500	0
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	3.244.754	220.000
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	2.503.463	12.429
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	184.282	108.637
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	2.687.745	121.066

(*) Valori non assoggettati a revisione, nè completa, nè limitata.

G RENT S.P.A.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA N. 40 - 20139 MILANO (MI)
Capitale sociale deliberato euro 78.125,00 – sottoscritto e versato 60.875,00

Note illustrative**Criteri di redazione e principi contabili**

La situazione al 30 giugno 2021 è stata redatta in conformità alle disposizioni del Codice Civile e dei Principi Contabili Nazionali OIC, in particolare in applicazione del principio OIC 30 "Bilanci intermedi" ed è costituita dallo stato patrimoniale, dal conto economico (predisposti in conformità agli schemi di cui agli artt. 2424 e 2425 Codice Civile), dal rendiconto finanziario (art.2425 ter Codice Civile) e dalle note illustrative di seguito riportate.

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

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

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

I dati del Conto Economico, forniti con riguardo al semestre di riferimento, sono confrontati con i dati relativi ad analogo periodo dell'esercizio precedente; tali dati comparativi al 30 giugno 2020 sono stati determinati a partire dalle scritture gestionali, integrati con scritture tipiche delle chiusure contabili, per arrivare ad una comparabilità accettabile. Si precisa come i dati al 30 giugno 2020 non siano mai stati oggetto di precedente pubblicazione e non siano stati assoggettati a revisione contabile, nè completa, nè limitata.

Per conseguenza di quanto sopra, le medesime considerazioni riguardano la colonna comparativa del rendiconto finanziario, che espone i flussi di liquidità del periodo 1 gennaio 2020 - 30 giugno 2020 ed ogni altro dettaglio della presente nota integrativa che includa tali dati comparativi.

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 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.

Dati sull'occupazione

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

L'organico medio aziendale al 30/06/21 è pari a 1,2 impiegati.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.
La forza lavoro al 30/06/21 è pari a n. 2 impiegati.

STATO PATRIMONIALE**Attività****Immobilizzazioni materiali ed immateriali**

Nel corso del primo semestre la voce immobilizzazioni materiali è aumentata complessivamente di euro 7.918, a seguito dell'acquisto di mobili e arredi per l'ufficio di Milano per euro 7.687 e di materiale hardware per euro 703, al netto della quota di ammortamento di periodo pari ad euro 472.

L'incremento netto delle immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 749.829, è principalmente dovuto alla capitalizzazione degli oneri pluriennali relativi alla quotazione, pari ad euro 760.801 (il cui ammortamento è calcolato pro rata temporis su una vita utile stimata di 5 anni), ed all'acquisto di un nuovo software per euro 4.000, al netto della quota di ammortamento del periodo pari ad euro 14.972.

Crediti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	348.085	17.209	365.294	365.294	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	53.930	4.271	58.201	58.201	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	671	7.785	8.456	8.456	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	402.686	45.265	431.951	431.951	

I crediti verso clienti pari ad euro 365.294, sono di natura commerciale per fatture da emettere e si riferiscono al contratto di *interior design* riferito alle ville di Poggio Cennina per euro 332.085 e per euro 33.209 all'attività principale di *short rent*.

I crediti tributari pari ad euro 58.201 si riferiscono prevalentemente al credito per IVA derivante dalla liquidazione del mese di giugno 2021.

I crediti verso altri pari ad euro 8.456 si riferiscono ad anticipi a fornitori per euro 1.501, a crediti verso Inail per euro 244 ed a crediti diversi per euro 6.711.

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

Al 30/06/2021 la società ha effettuato un accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad euro 21.000 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	20.000	1.000	21.000
Saldo al 30/06/2021	32.200	2.800	35.000

Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data del 30/06/2021.

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

Ratei e risconti

Sono composti da risconti attivi e si riferiscono a costi per abbonamenti a libri e giornali per euro 4.793, a costi per spese societarie per euro 3.065 e a costi di assicurazione per euro 1.201, di competenza dell'esercizio successivo.

Passività**Patrimonio netto**

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

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

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio 01/01/2020	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 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 sociale	40.000		(40.000)		0
Collocamento azioni su AIM Italia: quota riserva sovrapprezzo azioni		3.251.625			3.251.625
quota riserva in conto futuro aumento capitale sociale			10.875		10.875
Iscrizione al registro imprese in data 30/06/2021 aumento capitale sociale	10.875		(10.875)		0
Risultato al 30/06/2021				(281.609)	(281.609)
Arrotondamento			(1)		(1)
Alla chiusura del periodo 30/06/2021	60.875	3.251.625	13.665	(281.609)	3.044.556

Capitale sociale

Il capitale sociale deliberato è pari ad euro 78.125, sottoscritto e versato per euro 60.875 e, alla data di approvazione della presente situazione, è composto da n. 6.087.500 azioni. Nel semestre 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 in data 26/05/2021.

Con il collocamento delle azioni della società sul mercato AIM Italia di 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.

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 di Borsa Italiana in data 26/05/2021.

Altre riserve

Nel semestre 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.

Debiti

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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	110.621	1.563	112.184		112.184
Debiti verso banche	91.218	(17.746)	73.472	36.232	37.240
Debiti verso fornitori	163.086	225.556	388.642	388.642	
Debiti tributari	1.092	2.745	3.837	3.837	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.092	3.628	6.720	6.720	
Altri debiti	167.916	94.686	262.602	262.602	
Totale debiti	537.025	310.432	847.457	698.033	149.424

I "Debiti verso soci per finanziamenti" si riferiscono ad un finanziamento infruttifero complessivo per euro 112.184. Tale debito non potrà essere richiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024, pertanto è stato attualizzato ad un tasso pari al 2,75% e l'effetto d'attualizzazione iniziale è stato positivo per euro 9.379. Al 30/06/2021 l'effetto attualizzazione si è ridotto per euro 1.563, 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 36.232, la quota scadente oltre l'esercizio successivo è pari ad euro 37.240.

I "Debiti tributari" accolgono solo le passività per imposte.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali. Tale voce comprende anche i "Debiti verso fornitori per fatture da ricevere" e si incrementano di euro 225.556 a seguito di maggiori debiti legati al processo di quotazione.

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

Gli "Altri debiti" sono composti prevalentemente dal debito verso il personale dipendente per tredicesima, ferie e permessi retribuiti per euro 2.429 e dalle quote di affitto incassate in forza di mandato (*sharing fee*) e ancora da retrocedere ai clienti (proprietari degli immobili) per euro 259.310.

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

CONTO ECONOMICO**A) Valore della produzione****Ricavi e altri proventi**

Descrizione	30/06/2021	30/06/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	38.617	10.827	27.790
Altri ricavi e proventi	77	1.392	(1.315)
Totale	38.694	12.219	26.475

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

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono principalmente a sopravvenienze attive per euro 65.

Ricavi per area geografica

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

I ricavi sono interamente conseguiti sul territorio nazionale.

B) Costi della produzione

Descrizione	30/06/2021	30/06/2020	Variazioni
Servizi	206.224	74.687	131.537
Godimento di beni di terzi	17.000	5.040	11.960
Salari e stipendi	13.573	4.799	8.774
Oneri sociali	4.304	1.483	2.821
Trattamento di fine rapporto	844	410	434
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	14.972	1.625	13.347
Ammortamento immobilizzazioni materiali	472	206	266
Svalutazioni crediti attivo circolante	21.000		21.000
Oneri diversi di gestione	39.192	12.277	26.915
Totale	317.581	100.527	217.054

Costi per servizi

I costi per servizi aumentano di euro 131.537, principalmente a seguito di maggiori costi per consulenze commerciali per euro 45.701 (legate al maggior volume d'affari), consulenze amministrative e legali per euro 45.672,50 (principalmente legate alla trasformazione in S.p.A. e al processo di quotazione), di maggiori costi per emolumenti amministratori per euro 15.919 (considerando che nell'esercizio precedente vi era stata una riduzione volontaria degli emolumenti a seguito del periodo di lockdown dovuto alla pandemia), per spese di manutenzione per euro 6.803, per pubblicità per euro 5.247 e di maggiori costi correlati all'attività principale di *short rent* per euro 11.949 (soprattutto commissioni per i portali).

Costo per godimento beni di terzi

La voce, pari ad euro 17.000, si incrementa di euro 11.960 e si riferisce a maggiori costi per l'utilizzo della struttura di Milano (sede della società) ed all'utilizzo parziale dell'ufficio Santandrea 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 14.972 (euro 1.625 al 30/06/2020) e l'ammortamento dei beni materiali per euro 472 (euro 206 al 30/06/2020).

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

Nell'esercizio si è proceduto al prudentiale accantonamento per svalutazione crediti commerciali pari ad euro 21.000.

Oneri diversi di gestione

La voce pari ad euro 39.192, si è incrementata complessivamente per euro 26.915, principalmente a seguito dei costi per spese societarie (euro 7.745) legati alla quotazione della società e non presenti al 30/06/2020, per maggiori costi per IVA indetraibile per euro 9.653 e per spese di rappresentanza per euro 9.414.

C) Proventi e oneri finanziari

Ricavi e costi finanziari

La voce comprende gli interessi passivi sul finanziamento bancario in essere pari ad euro 1.159 e il rientro dell'attualizzazione del debito verso i soci pari ad euro 1.563.

Milano, 20 settembre 2021

Presidente del Consiglio di amministrazione
Marco Speretta



G Rent S.p.A.

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

Relazione finanziaria semestrale
al 30 giugno 2021

CTD/GSN/cbr - RC114422021BD0351



Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio semestrale

Agli Azionisti di
G Rent S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegata relazione finanziaria semestrale, costituita dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative di G Rent S.p.A. (già G Rent S.r.l.) al 30 giugno 2021.

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

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

Portata della revisione contabile limitata

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

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che la relazione finanziaria semestrale di G Rent S.p.A. al 30 giugno 2021 non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile OIC 30.

Richiamo di informativa - quotazione AIM Italia

Senza modificare le nostre conclusioni, richiamiamo l'attenzione sul paragrafo delle "Operazioni rilevanti avvenute nel semestre", contenuto nella relazione intermedia sulla gestione, e sul paragrafo dedicato al "Patrimonio netto", all'interno delle note illustrative, con riferimento all'operazione di quotazione delle azioni di G Rent S.p.A. sul mercato AIM Italia, avvenuta il 26 maggio 2021, ed ai relativi effetti sul patrimonio netto e sulla liquidità sociale.

Altri aspetti

La relazione finanziaria semestrale di G Rent S.p.A. al 30 giugno 2021 presenta ai fini comparativi anche i dati al 30 giugno 2020; tali dati non sono stati sottoposti a revisione contabile, né completa, né limitata.

Milano, 23 settembre 2021

BDO Italia S.p.A.

Claudio Tedoldi
Socio