

G RENT S.p.A.

Situazione economica patrimoniale
e finanziaria al 30.09.2025

G RENT S.p.A.

Sede in Milano – Via Filippo Turati n.32

Capitale Sociale deliberato Euro 1.160.875,00, sottoscritto e versato Euro 81.708,34

P.IVA e C.F. 10752440965 - Numero REA MI-2554521

ORGANI SOCIETARI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente

Emiliano Di Bartolo

Vice Presidente

Antonio Ferrara

Amministratori

Gianluca Di Bartolo

Giacomo Di Bartolo

Andrea Litti

Fabrizio Guglielmi

Amministratore Indipendente

Alberto Luzzatto

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.

G RENT S.P.A.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA N. 40 - 20139 MILANO (MI) Capitale sociale deliberato Euro
1.160.875,00 di cui Euro 81.708,34 sottoscritti e versati

Situazione economico patrimoniale e finanziaria al 30/09/2025**Stato patrimoniale attivo****30/09/2025****31/12/2024****A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

(di cui già richiamati)

B) Immobilizzazioni*I. Immateriali*

3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		38.700
		<u>38.700</u>

II. Materiali

4) Altri beni	1.291	6.981
	<u>1.291</u>	<u>6.981</u>

III. Finanziarie

1) Partecipazioni in:		
d bis) altre imprese	75.000	75.000
	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
2) Crediti		
d bis) verso altri		
- entro l'esercizio		133.400
- oltre l'esercizio		
		<u>133.400</u>

Totale immobilizzazioni	76.291	254.081
--------------------------------	---------------	----------------

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

1) Verso clienti			
- entro l'esercizio	497.231		788.078
- oltre l'esercizio			
		497.231	788.078
5 bis) Per crediti tributari			
- entro l'esercizio	99.545		188.577
- oltre l'esercizio			
		99.545	188.577
5 quater) Verso altri			
- entro l'esercizio	29.479		7.790
- oltre l'esercizio			
		29.479	7.790
		626.255	984.445

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali		268.818	368.402
3) Denaro e valori in cassa		309	228
		269.127	368.630

Totale attivo circolante	895.382	1.353.075
---------------------------------	----------------	------------------

D) Ratei e risconti	11.386	58.466
----------------------------	---------------	---------------

Totale attivo	983.059	1.665.622
----------------------	----------------	------------------

Stato patrimoniale passivo**30/09/2025****31/12/2024****A) Patrimonio netto**

I. Capitale	81.708	60.875
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	1.490.158	510.991
<i>VI. Altre riserve</i>		
Versamenti in conto aumento di capitale		457.203
Arrotondamento	1	
	1	457.203
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(1.374.697)	
IX. Perdita d'esercizio	(306.070)	(1.374.697)

Totale patrimonio netto**(108.900)****(345.628)****B) Fondi per rischi e oneri****C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato****7.955****6.338****D) Debiti***6) Acconti*

- entro l'esercizio		1.300
- oltre l'esercizio		
		1.300

7) Verso fornitori

- entro l'esercizio	518.638	1.470.985
- oltre l'esercizio		
	518.638	1.470.985

12) Tributari

- entro l'esercizio	31.994	28.301
- oltre l'esercizio		
	31.994	28.301

13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

- entro l'esercizio	4.896	2.821
- oltre l'esercizio		
	4.896	2.821

14) Altri debiti

- entro l'esercizio	528.476	486.241
- oltre l'esercizio		
	528.476	486.241

Totale debiti**1.084.004****1.989.648****E) Ratei e risconti****15.264****Totale passivo****983.059****1.665.622**

Conto economico**30/09/2025****31/12/2024****A) Valore della produzione**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	303.803	735.418
<i>5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	248.270	104.307
	<u>248.270</u>	<u>104.307</u>

Totale valore della produzione**552.073****839.725****B) Costi della produzione**

7) Per servizi	441.620	1.178.561
8) Per godimento di beni di terzi	153.876	382.730
<i>9) Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	39.847	31.861
b) Oneri sociali	12.155	9.650
c) Trattamento di fine rapporto	2.591	1.997
	<u>54.593</u>	<u>43.508</u>
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		182.461
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.061	2.213
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	129	203.661
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	54.000	66.000
	<u>55.190</u>	<u>454.334</u>
14) Oneri diversi di gestione	153.080	155.698

Totale costi della produzione**858.359****2.214.832****Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)****(306.286)****(1.375.107)****C) Proventi e oneri finanziari***16) Altri proventi finanziari*

d) Proventi diversi dai precedenti altri	392	469
	<u>392</u>	<u>469</u>

17) Interessi e altri oneri finanziari

altri	136	94
	<u>136</u>	<u>94</u>

17 bis) Utili e perdite su cambi	40	35
----------------------------------	----	----

Totale proventi e oneri finanziari**216****410**

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	(306.070)	(1.374.697)
--	------------------	--------------------

21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(306.070)	(1.374.697)
---	------------------	--------------------

G RENT S.p.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in unità di Euro)

30.09.2025
31.12.2024

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA

- Utile (perdita) netto	-306.070	-1.374.697
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.190	388.335
- Accantonamento svalutazione crediti	54.000	66.000
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	-216	-410
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	1.617	1.403
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	484.670	-323.108
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	-920.907	836.908

A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-685.716	-405.569
---	-----------------	-----------------

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	38.700	0
- materiali	4.500	0

B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	43.200	0
---	---------------	----------

FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO

Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	216	-119.590
Versamento capitale sociale	542.797	457.203

C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	543.013	337.613
--	----------------	----------------

D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-99.503	-67.956
--	----------------	----------------

E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	368.630	436.586
--	----------------	----------------

DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	269.127	368.630
--	----------------	----------------

G RENT S.P.A.

Sede in VIA BERNARDO QUARANTA N. 40 - 20139 MILANO (MI) Capitale sociale deliberato Euro 1.160.875,00 di cui Euro 81.708,34 sottoscritti e versati

Situazione economico patrimoniale e finanziaria al 30/09/2025 Relazione ai sensi dell'art. 2447 C.c.

Premessa

Signori Azionisti,

la presente situazione, sottoposta al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita pari a euro 306.069,81.

Al 30 settembre 2025 la società G Rent S.p.A. presenta un patrimonio netto negativo di importo pari a euro 108.900,18 rientrando così nella fattispecie prevista dall'articolo 2447 del C.c..

Si invita l'Assemblea degli Azionisti a deliberare gli opportuni provvedimenti.

Di seguito viene riportato il Conto Economico Gestionale (dati in migliaia di euro), confrontato con il dato al 31/12/2024.

Conto Economico Gestionale Dati in €/1000	Consuntivo al 30/09/2025	Consuntivo al 31/12/2024	DELTA VALORE	DELTA %
Volume d'affari Luxury houses	828	809	19	2%
Volume d'affari Corporate houses	69	271	-202	-74%
Tot Volume d'affari Rent	897	1.080	-183	-17%
Volume d'affari Interior Design	0	175	-175	-100%
TOTALE VOLUME D'AFFARI	897	1.255	-357	-28%
Sharing fee Luxury houses	-594 -72%	-554 -69%	-39	7%
Altri ricavi	248	139	109	78%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	552	840	-288	-34%
Costi Variabili	-361	-732	371	-51%
Personale dipendente	-7	-1	-6	1019%
Costo transazioni e portali	-108	-92	-16	17%
Costi di produzione:	-246	-639	393	-62%
di cui provvigioni passive per acquisizione ville	-5	-4	-1	21%
di cui altri costi Short Rent	-39	-57	18	-31%
di cui costi per Corporate Building	-201	-412	210	-51%
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	191	108	84	78%
Costi Fissi	-442	-1.028	586	-57%
Personale dipendente/Emolumenti	-91	-306	216	-70%
Personale autonomo	0	-14	14	-100%
Pubblicità	-5	-21	16	-75%
Godimento Beni di Terzi	-11	-23	13	-54%
Servizi e Utenze/Altri costi di struttura	-337	-665	328	-49%
EBITDA	-251	-921	670	73%
Ammortamenti e accantonamenti vari	-55	-454	399	-88%
Ammortamenti	-1	-388	387	-100%
Accantonamenti svalutazione crediti	-54	-66	12	-18%
EBIT	-306	-1.375	1.069	78%
Gestione finanziaria	0,3	0,4	-0,1	-32%
Risultato Netto	-306	-1.375	1.069	78%

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.

Al 30 settembre 2025 il Volume d'affari è stato pari ad euro 897 mila (1.255 mila al 31 dicembre 2024).

La sharing fee a consuntivo è stata pari ad euro 594 mila con un'incidenza sui ricavi pari al 72% in lieve peggioramento rispetto al 69% del 2024.

Il Valore della produzione al 30 settembre 2025 è stato quindi pari ad euro 552 mila, mentre il Margine di contribuzione è stato pari ad euro 191 mila in miglioramento rispetto ad euro 108 mila del 31 dicembre 2024.

L'EBITDA al 30 settembre 2025 è stato pari ad euro -251 mila rispetto ad euro -921 mila del 31 dicembre 2024.

Nonostante il trend in miglioramento registrato rispetto al 2024, il Risultato Lordo al 30 settembre 2025 evidenzia una perdita di euro -306 mila in quanto il volume d'affari della società non ha ancora generato sufficienti ricavi per sostenere i costi fissi e raggiungere il break even.

Rapporti con parti correlate

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

Descrizione	Crediti	Debiti	Costi	Ricavi
Esperia Investor S.r.l.	128.606			
Airone 2005 S.r.l.		584		
DB Real Estate S.r.l.			7.566	
Di Bartolo Giacomo		327.183	99.124	
Totale	128.606	327.767	106.690	-

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione della situazione al 30/09/2025 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.

La situazione al 30 settembre 2025 è stata redatta in conformità alle disposizioni del Codice Civile 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 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 della situazione chiusa al 30 settembre 2025 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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

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

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

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

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

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

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

Per i criteri di valutazione adottati si rimanda al bilancio chiuso al 31/12/2024.

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 della situazione sono stati i seguenti:

Fatti di rilievo intervenuti dopo il 30 settembre 2025

Non si evidenziano fatti di rilievo intervenuti dopo il 30/09/2025.

Dati sull'occupazione

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

L'organico medio aziendale al 30/09/25 è pari a 2,0 impiegati.

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

La forza lavoro al 30/09/25 è pari a n. 2 impiegati.

Altre informazioni

Debiti e crediti in valuta estera

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

Impegni e passività potenziali

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

Continuità aziendale

Gli Amministratori ritengono non ci sia un rischio significativo di continuità aziendale, anche alla luce dell'impegno formale del socio Esperia Investor S.r.l. a coprire eventuali fabbisogni di circolante e/o patrimonio che dovessero emergere nel corso dei 12 mesi successivi alla sottoscrizione della lettera formale di impegno rilasciata in data odierna per un importo massimo fino ad euro 410.000,00, sotto forma di aumento di capitale ovvero di versamento in conto futuro aumento capitale. Pertanto il presente bilancio viene redatto sul presupposto della continuità in quanto la società viene considerata in grado di continuare a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro.

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

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

La voce 'Diritti di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno', iscritta al 31 dicembre 2024 per un valore pari a euro 38.700, si è azzerata nel mese di aprile a seguito della cessione della piattaforma web per la gestione degli immobili.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 30/09/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.291	6.981	(5.690)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione costi	Valore 31/12/2024	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 30/09/2025
Mobili e arredi	4.940		(4.629)	(311)	
Macchine contabili ed elettroniche	1.093			(547)	546
Radiomobili	948			(203)	745
	6.981		(4.629)	(1.061)	1.291

Le immobilizzazioni materiali hanno registrato un decremento complessivo pari a euro 5.690, imputabile per euro 1.061 alla quota di ammortamento del periodo e per euro 4.500 alla cessione degli arredi a terzi. In relazione a tale dismissione, è stata rilevata una svalutazione delle immobilizzazioni materiali pari a euro 129.

III. Immobilizzazioni finanziarie**Partecipazioni**

Tale voce, pari ad euro 75.000, è composta unicamente dalla partecipazione nella startup innovativa Smace S.r.l..

Crediti

I crediti verso altri (euro 133.400 al 31/12/2024) si riferivano unicamente ai depositi cauzionali versati nell'ambito del contratto di affitto passivo dell'immobile in via Stilicone, 15 a Milano. Si precisa che, a seguito di una scrittura transattiva intervenuta con la proprietà nel mese di aprile, tali depositi non risultano più esistenti e la voce in oggetto è pertanto stata azzerata.

C) Attivo circolante**II. Crediti**

Saldo al 30/09/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
626.255	984.445	(358.190)

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	788.078	(290.847)	497.231	497.231	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	188.577	(89.032)	99.545	99.545	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	7.790	21.689	29.479	29.479	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	984.445	(358.190)	626.255	626.255	

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 497.231 sono di natura commerciale per fatture emesse e da emettere e si riferiscono principalmente al contratto di *interior design* riferito alle ville di Poggio Cennina per euro 34.506 e all'immobile denominato "Borgo delle Stelle" sito in Porto Cervo per euro 244.457, all'immobile sito in Rocca di Papa per euro 15.473, all'immobile sito in Ostuni per euro 50.632, all'immobile sito in Milano, via Turati per euro 108.842 e si riferiscono inoltre all'attività principale di short rent per euro 145.509. Si precisa che in tale voce sono ricompresi anche i crediti per fatture emesse verso Esperia Investor S.r.l. pari ad euro 19.764.

Tali importi sono rettificati dal fondo svalutazione crediti pari ad euro 151.763.

I crediti tributari pari ad euro 99.545 si riferiscono principalmente al credito IVA per euro 97.069.

I crediti verso altri, pari ad euro 29.479, si riferiscono ad anticipi a fornitori per euro 29.140 e a crediti verso Inail per euro 339.

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

Al 30/09/2025 la società ha effettuato il seguente accantonamento al fondo svalutazione crediti così suddiviso:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2024	118.886	4.500	123.386
Utilizzo nell'esercizio	(21.123)	(4.500)	(25.623)
Accantonamento nell'esercizio	51.600	4.500	54.000
Saldo al 30/09/2025	149.363	4.500	151.763

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 30/09/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
269.127	368.630	(99.503)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data del 30/09/2025.

D) Ratei e risconti

Saldo al 30/09/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
11.386	58.466	(47.080)

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi, pari ad euro 11.386, si riferiscono principalmente a costi per emolumenti amministratori per euro 3.000, a costi per affitti e spese condominiali per euro 7.500, a prestazioni di servizi finanziari per euro 320, a costi di assicurazione per euro 366 e a costi per manutenzione programmi per euro 200, di competenza del periodo successivo.
Al 30/09/2025 non sono presenti ratei attivi.

Al 30/09/2025 non sono presenti risconti attivi superiori ai 5 anni.

Passività**A) Patrimonio netto**

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

Saldo al 30/09/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
(108.900)	(345.628)	236.728

Si evidenzia come al 30 settembre 2025 la Società si trovi nella condizione di cui all'art. 2447 del Codice civile (Riduzione del capitale sociale al di sotto del limite legale) a seguito della perdita dell'esercizio e delle perdite di esercizi precedenti.

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

	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Altre riserve	Perdita a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio						
01/01/2023	60.875	2.623.747	0	0	(1.016.396)	1.668.226
Destinazione del risultato d'esercizio precedente: copertura perdite al 31/12/2022		(1.016.396)			1.016.396	0
Risultato al 31/12/2023					(1.096.359)	(1.096.359)
Arrotondamento		(1)				(1)
All'inizio dell'esercizio						
01/01/2024	60.875	1.607.350	0	0	(1.096.359)	571.866
Destinazione del risultato d'esercizio precedente: copertura perdite al 31/12/2023		(1.096.359)			1.096.359	0
Assemblea del 20/12/2024 versamenti in conto futuro aumento capitale sociale			457.203			457.203
Risultato al 31/12/2024					(1.374.697)	(1.374.697)
Alla chiusura dell'esercizio precedente	60.875	510.991	457.203	0	(1.374.697)	(345.628)
Destinazione del risultato d'esercizio precedente: rinvio a nuovo				(1.374.697)	1.374.697	0
Versamenti in conto futuro aumento capitale sociale: sottoscrizione inoptato			542.797			542.797
Iscrizione al registro imprese in data 06/02/2025 aumento capitale sociale	20.833	979.167	(1.000.000)			0
Risultato al 30/09/2025					(306.070)	(306.070)
Arrotondamento			1			1
Alla chiusura dell'esercizio corrente	81.708	1.490.158	1	(1.374.697)	(306.070)	(108.900)

Capitale sociale

Al 30/09/2025 il capitale sociale deliberato è pari ad euro 1.160.875 e il capitale sottoscritto e versato è pari ad euro 81.708.

Alla data di approvazione della presente situazione, il capitale sottoscritto e versato è pari ad euro 81.708,34 ed è composto da n. 8.170.834 azioni.

Di seguito si riporta la composizione dell'azionariato:

Azionista	N Azioni	Quota
DB Real Estate S.r.l.	4.188.404	51,26%
Esperia Investor S.r.l.	1.000.000	12,24%
Familyfin S.r.l.	700.500	8,57%
Airone 2005 S.r.l.	480.000	5,87%
Altri	1.801.930	22,06%
Totale	8.170.834	100,00%

Riserva sovrapprezzo azioni

La riserva sovrapprezzo azioni, pari ad euro 1.490.158 (euro 510.991 al 31/12/2024), si è incrementata di euro 979.167 a seguito del buon esito degli aumenti deliberati dall'assemblea del 28 novembre 2024.

Altre riserve

Tale voce (euro 457.203 al 31/12/2024), si è azzerata (girata a capitale sociale) a seguito dell'avvenuta iscrizione al registro imprese dell'aumento di capitale sociale deliberato in data 28 novembre 2024.

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	81.708				
Riserva sovrapprezzo azioni*	1.490.158	A-B-C		2.112.755	
Altre riserve	1	A-B			
Utili (Perdite) portati a nuovo	(1.374.697)				
Perdita d'esercizio	(306.070)				
Totale	(108.900)				
Quota non distribuibile	(108.900)				
Residua quota distribuibile	0				

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

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

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 30/09/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
7.955	6.338	1.617

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 30.09.2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Nel corso dell'esercizio si è incrementato per euro 2.591, dovuto agli accantonamenti dell'esercizio, al netto del pagamento di indennità liquidate e versamenti a titolo di trattamento di fine rapporto verso enti pensionistici per euro 974.

D) Debiti

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

Saldo al 30/09/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.084.004	1.989.648	(905.644)

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
Acconti	1.300	(1.300)			
Debiti verso fornitori	1.470.985	(952.347)	518.638	518.638	
Debiti tributari	28.301	3.693	31.994	31.994	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.821	2.075	4.896	4.896	
Altri debiti	486.241	42.235	528.476	528.476	
Totale debiti	1.989.648	(905.644)	1.084.004	1.084.004	

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

I "Debiti tributari" accolgono solo le passività per imposte certe e determinate. Sono composti, principalmente, dalle ritenute su lavoratori "subordinati" e "parasubordinati" per euro 31.971 (liquidati nel mese di ottobre 2025).

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 settembre 2025.

Gli "Altri debiti" sono composti prevalentemente dal debito verso il personale dipendente per rimborsi spese, quattordicesima, tredicesima, ferie e permessi retribuiti per euro 10.124, dal riaddebito di costi per euro 742 e per euro 34 rispettivamente dalla società Gabetti Property Solutions S.p.A. e dalla società Gabetti Agency S.p.A., dal debito verso i clienti per depositi cauzionali per euro 15.250, da debiti diversi per euro 10.329 e dalle quote di affitto incassate in forza di mandato (*sharing fee*) e ancora da retrocedere ai clienti (proprietari degli immobili) per euro 488.136.

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

E) Ratei e risconti

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Tale voce (euro 15.264 al 31/12/2024), che era composta unicamente da quote di ricavo *corporate building* fatturate nell'esercizio precedente ma di competenza dell'esercizio corrente, è stata azzerata.

Conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al 30/09/2025	Saldo al 31/12/2024
552.073	839.725

Descrizione	30/09/2025	31/12/2024
Ricavi vendite e prestazioni	303.803	735.418
Altri ricavi e proventi	248.270	104.307
Totale	552.073	839.725

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per euro 234.503 a ricavi per servizi di *short rent* che sono esposti al netto della *sharing fee* riconosciuta ai proprietari e per euro 69.300 a ricavi per servizi di *corporate building*.

Gli altri ricavi e proventi si riferiscono principalmente a sopravvenienze attive per euro 227.796 e a rimborsi e risarcimenti da clienti per euro 20.289.

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 30/09/2025	Saldo al 31/12/2024
858.359	2.214.832

Descrizione	30/09/2025	31/12/2024
Servizi	441.620	1.178.561
Godimento di beni di terzi	153.876	382.730
Salari e stipendi	39.847	31.861
Oneri sociali	12.155	9.650
Trattamento di fine rapporto	2.591	1.997
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		182.461
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.061	2.213
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	129	203.661
Svalutazioni crediti attivo circolante	54.000	66.000
Oneri diversi di gestione	153.080	155.698
Totale	855.359	2.214.832

Costi per servizi

L'ammontare di euro 441.620 risulta così composto:

Descrizione	Importo
Emolumenti amministratori e sindaci	52.464
Consulenze commerciali	5.259
Consulenze amministrative	28.240
Consulenze legali	14.418
Consulenze diverse	6.102
Servizi di società di revisione	11.270
Costi di <i>corporate building</i>	58.056
Altri costi short rent	39.256
Spese telefoniche	535
Manutenzioni	1.775
Pubblicità	5.214
Rimborso spese	6.998
Assicurazioni	1.137
Ticket restaurant	1.045
Prestazione di servizi finanziari	86.972
Costi transazioni e portali	107.880
Servizi postali e bancari	1.968
Altre prestazioni di servizi	13.031
	441.620

Costo per godimento beni di terzi

La voce, pari ad euro 153.876, si riferisce principalmente al contratto di affitto dell'immobile in via Stilicone, 15 a Milano, risolto nel mese di aprile.

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 unicamente l'ammortamento dei beni materiali per euro 1.061.

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Tale voce, pari ad euro 129, si riferisce unicamente alla parziale svalutazione derivante dalla cessione di arredi.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante

Nell'esercizio si è proceduto al prudente accantonamento per svalutazione crediti commerciali pari ad euro 54.000.

Oneri diversi di gestione

La voce pari ad euro 153.080, comprende principalmente costi per IVA indetraibile per euro 99.309, sopravvenienze passive per euro 45.574, imposte e tasse per euro 3.422, materiale di consumo e cespiti da spendere per euro 1.178, penali e risarcimento danni per euro 1.029, spese societarie per euro 640 e oneri diversi di gestione per euro 840.

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

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 30/09/2025	Saldo al 31/12/2024
216	410

Descrizione	30/09/2025	31/12/2024
Proventi diversi dai precedenti	392	469
(Interessi e altri oneri finanziari)	(136)	(94)
Utili e perdite su cambi	(40)	35
Totale	216	410

I "Proventi diversi dai precedenti", pari ad euro 392, sono composti unicamente da interessi attivi bancari sul conto corrente

Gli "Interessi e altri oneri finanziari" si riferiscono a interessi passivi diversi per euro 136.

Gli "Utili e perdite su cambi", pari ad euro 40, si riferiscono alla differenza cambio derivante dalla conversione in euro di alcuni pagamenti in dollari statunitensi.

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

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società al 30/09/2025 non ha in essere operazioni in leasing.

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

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

Qualifica	Compenso
Organo amministrativo	35.070
Collegio sindacale	17.394

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

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

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

Si segnala che i compensi per l'attività di revisione in corso ammontano a euro 11.270; non sono previsti ulteriori compensi per attività aggiuntive.

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

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

Milano, 16 dicembre 2025

Presidente
Emiliano Di Bartolo

