

G RENT S.p.A.

Progetto di Bilancio al 31.12.2025

G RENT S.p.A.

Sede in Milano – Corso di Porta Romana n. 68
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.

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULLA GESTIONE

Andamento della gestione

Di seguito viene riportato il Conto Economico Gestionale (dati in migliaia di Euro), confrontati con il periodo precedente.

Conto Economico Gestionale Dati in €/1000	Consuntivo al 31/12/2025	Consuntivo al 31/12/2024	DELTA VALORE	DELTA %
Volume d'affari Luxury houses	987	809	177	22%
Volume d'affari Corporate houses	69	271	-202	-74%
Tot Volume d'affari Rent	1.056	1.080	-24	-2%
Volume d'affari Interior Design	0	175	-175	-100%
TOTALE VOLUME D'AFFARI	1.056	1.255	-199	-16%
Sharing fee Luxury houses	-694	-554	-139	25%
	-70%	-69%		
Altri ricavi	303	139	164	118%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	666	840	-174	-21%
Costi Variabili	-394	-732	339	-46%
Personale dipendente	-10	-1	-9	1495%
Costo transazioni e portali	-122	-92	-30	32%
Costi di produzione:	-262	-639	378	-59%
di cui provvigioni passive per acquisizione ville	-7	-4	-3	60%
di cui altri costi Short Rent	-52	-57	6	-10%
di cui costi per Interior Design	0	-166	166	-100%
di cui costi per Corporate Building	-203	-412	208	-51%
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	272	108	165	153%
Costi Fissi	-526	-1.028	503	-49%
Personale dipendente/Emolumenti	-114	-306	192	-63%
Personale autonomo	0	-14	14	-100%
Pubblicità	-6	-21	15	-70%
Godimento Beni di Terzi	-15	-23	8	-35%
Servizi e Utenze/Altri costi di struttura	-391	-665	274	-41%
EBITDA	-253	-921	667	72%
Ammortamenti e accantonamenti vari	-75	-454	379	-83%
Ammortamenti	-1	-388	387	-100%
Accantonamenti svalutazione crediti	-74	-66	-8	12%
EBIT	-329	-1.375	1.046	76%
Gestione finanziaria	0,2	0,4	-0,1	-35%
Risultato Netto	-329	-1.375	1.046	76%

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 31 dicembre 2025 il **Volume d'affari** è stato pari ad euro 1.056 mila (1.255 mila al 31 dicembre 2024). La sharing fee a consuntivo è stata pari ad euro 694 mila con un'incidenza sui ricavi pari al 70% in lieve peggioramento rispetto al 69% del 2024.

Il **Valore della produzione** al 31 dicembre 2025 è stato quindi pari ad euro 666 mila, mentre il **Margine di contribuzione** è stato pari ad euro 272 mila in miglioramento rispetto ad euro 108 mila del 31 dicembre 2024.

L'**EBITDA** al 31 dicembre 2025 è stato pari ad euro -253 mila in deciso miglioramento rispetto ad euro -921 mila del 31 dicembre 2024 grazie ad una mirata attività di ottimizzazione dei costi fissi che ha portato al risparmio di quasi il 50%.

Complessivamente nel 2025 sono state vendute nr. 343 settimane con un ticket medio settimanale pari ad Euro 2,9 mila (Euro 4,9 mila al 31 dicembre 2024); si rimanda alla tabella sottostante il dettaglio per tipologia:

dati al 31.12.2025

Luxury Houses	durata soggiorno "settimana"	ticket medio settimanale
Villa	86,57 -	6.392,46 €
Appartamento	240,58 -	1.535,46 €
Trullo	15,57 -	3.750,38 €
tot.	342,71 -	2.862,92 €

dati al 31.12.2024

Luxury Houses	durata soggiorno "settimana"	ticket medio settimanale
Villa	85,43 -	5.510,63
Appartamento	54,71 -	3.343,11
Trullo	19,43 -	6.263,88
tot.	159,57 -	4.859,19 €

Di seguito viene riportato lo Stato Patrimoniale riclassificato in forma finanziaria (dati in migliaia di Euro), confrontati con l'esercizio precedente.

STATO PATRIMONIALE (Dati in Euro/000)	31/12/2025	31/12/2024
Immobilizzazioni immateriali		39
Immobilizzazioni materiali	1	7
Immobilizzazioni finanziarie	75	208
ATTIVO FISSO NETTO	76	254
Crediti commerciali	504	788
Debiti verso proprietari per retrocessioni	-460	-488
Debiti commerciali	-532	-1.471
CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE	-488	-1.170
Altre attività correnti	27	8
Altre passività correnti	-15	-9
Crediti e debiti tributari	31	160
Ratei e risconti netti	5	43
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-440	-968
CAPITALE INVESTITO NETTO (impieghi)	-364	-714
Debiti verso banche a m/l. termine		
Debiti verso soci per finanziamenti		
Totale Debiti finanziari		
Disponibilità liquide	-232	-369
INDEBITAMENTO FINANZIARIO	-232	-369
Capitale sociale	82	61
Riserve	1.490	968
Utili (perdite) portati a nuovo	-1.375	
Risultato d'esercizio	-329	-1.375
PATRIMONIO NETTO (Mezzi Propri)	-132	-346
TOTALE FONTI	-364	-714

L'organico al 31 dicembre 2025 è formato da nr. 2 dipendenti (nr. 1 al 31 dicembre 2024) e nr. 1 collaboratori a cedolino (nr. 2 al 31 dicembre 2024).

L'attività è stata svolta, dal 1° marzo 2025, nella sede di Milano - Via Filippo Turati n.32.
Dal 16 marzo 2026 l'attività è svolta nella sede di Milano – Corso di Porta Romana n 68.

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2025 il patrimonio netto, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta negativo per euro 132 mila (negativo per euro 346 mila al 31 dicembre 2024).

Indebitamento Finanziario

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

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide		
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	232	369
C - Altre attività finanziarie correnti		
D - Liquidità (A + B + C)	232	369
E - Debito finanziario corrente		
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente		
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	0	0
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	232	369
I - Debito finanziario non corrente		
J - Strumenti di debito		
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti		
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	0	0
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	232	369

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

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2025 è positivo (liquidità maggiore dei debiti) per euro 232 mila, composto solo da Euro 232 mila di liquidità.

La posizione finanziaria netta, pur rimanendo positiva, registra una diminuzione di € 137 mila rispetto al 31 dicembre 2024, nonostante l'aumento di capitale intervenuto nel corso del 2025, che ha solo parzialmente compensato l'assorbimento di cassa della gestione operativa.

La dichiarazione sull'indebitamento non include debiti verso fornitori scaduti ammontanti complessivamente a 272 mila euro (di cui 9 mila euro verso parti correlate), dei quali 156 mila euro scaduti oltre i 360 giorni (di cui 0,5 mila verso parti correlate).

Rapporti con parti correlate

Nel corso dell'esercizio 2025 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 di servizi centralizzati (Gabetti Property Solutions S.p.A.);
- di altre prestazioni di diversa natura (Esperia Investor S.r.l.);
- compensi per retrocessioni (DB Real Estate S.r.l. e Di Bartolo Giacomo).

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

Crediti

Descrizione	Importo
Esperia Investor S.r.l.	128.606
Gabetti Property Solutions S.p.A.	2.830
Totale	131.436

Debiti

Descrizione	Importo
Gabetti Property Solutions S.p.A.	12.411
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	95
Airone 2005 S.r.l.	584
DB Real Estate S.r.l.	7.131
Famiglia Di Bartolo	371.820
Totale	392.041

Ricavi

Descrizione	Importo
Gabetti Property Solutions S.p.A.	5.660
Totale	5.660

Costi

Descrizione	Importo
Gabetti Property Solutions S.p.A.	30.750
DB Real Estate S.r.l.	7.791
Famiglia Di Bartolo	135.809
Totale	174.350

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio il socio DB Real Estate S.r.l. e il socio Esperia Capital Partners S.r.l. hanno rinunciato al rimborso del finanziamento, rispettivamente per euro 85.000 e per euro 35.000. Pertanto la società ha rilevato una sopravvenienza attiva per l'importo totale di euro 120.000, esposta in bilancio negli altri proventi al netto della storno di un credito per fatture da emettere verso Esperia Investor S.r.l. di euro 40.000.

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

La Società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo.

La Società al 31 dicembre 2025 non ha sedi secondarie.

Informazioni sull'utilizzo di strumenti finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice Civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Più precisamente, gli obiettivi della direzione aziendale, le politiche e i criteri utilizzati per misurare, monitorare e controllare i rischi finanziari sono improntati alla massima prudenza e si evidenzia, a questo proposito, che la Società non fa utilizzo di strumenti finanziari derivati.

Di seguito si riporta, con riferimento ai rischi ragionevolmente ritenuti più rilevanti in termini di impatto sulla situazione patrimoniale e finanziaria, nonché sul risultato economico, l'approccio della società nella gestione del rischio aziendale.

Rischio di mercato

Delle tre componenti incluse nel rischio di mercato, ovvero sia il rischio valutario, il rischio sui tassi d'interesse e il rischio di prezzo, si precisa come la prima delle suddette tipologie di rischio non assuma rilevanza diretta per la società che opera infatti all'estero ponendosi in relazione con property manager locali e dunque non svolgendo direttamente attività operativa di gestione degli immobili.

Per quanto riguarda il rischio sui tassi d'interesse, al 31 dicembre 2025 non sono in essere finanziamenti bancari.

In un contesto generale che evidenzia una situazione politica a livello internazionale che sta registrando tensioni, il mercato immobiliare e il mercato del settore ricettivo potrebbero subire una contrazione anche a seguito di eventi di natura esogena, quali i conflitti internazionali in corso, i tassi di interesse più alti e la spirale inflazionistica generatasi.

Rischio di credito

Alla data di redazione del bilancio, la società vanta alcuni crediti nei confronti della propria clientela.

La svalutazione di alcune poste creditorie, legate soprattutto a ricavi per fatture ancora da emettere, è avvenuta effettuando una valutazione prudenziale basata sull'anzianità dei crediti e sulle informazioni ad oggi disponibili.

Rischio di liquidità e continuità aziendale

Il patrimonio netto della Società al 31 dicembre 2025 presenta un saldo negativo pari a 131 mila euro.

Considerati gli aumenti di capitale deliberati il 28 gennaio 2026, i relativi versamenti per complessivi 159 mila euro e l'andamento economico risultante dalla situazione infrannuale al 31 maggio 2026, il patrimonio netto alla data di approvazione del presente bilancio risulta nuovamente positivo e non si configurano più le condizioni previste dagli articoli 2446 e 2447 del codice civile.

Con riferimento al profilo finanziario, il nuovo piano 2026–2027 non evidenzia fabbisogni di cassa e in ogni caso, i soci di riferimento hanno formalmente assunto l'impegno a garantire il necessario supporto finanziario alla Società fino a un importo massimo di euro 605.000, come da lettera sottoscritta in data 29 giugno 2026.

Alla luce degli elementi sopra esposti, gli Amministratori ritengono che non sussistano rischi significativi in merito alla continuità aziendale e hanno conseguentemente redatto il bilancio nel presupposto della continuità operativa.

GLI INDICATORI DI RISULTATO

Come previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, al fine di dare una maggior informazione e comprensione dei risultati economici/finanziari di periodo, si rimanda al conto economico gestionale riclassificato secondo lo schema a margine di contribuzione ed allo stato patrimoniale riclassificato in forma finanziaria, precedentemente esposti.

Indicatori economici

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2025	31/12/2024
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	negativo	negativo
	Patrimonio netto medio del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		-253	-921
EBIT (earnings before interest and tax)		-329	-1.375

Indicatori patrimoniali (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2025	31/12/2024
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	-0,15	-0,21
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	-132	-384

Indicatori di liquidità

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2025	31/12/2024
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Attività finanziarie equivalenti	0,23	0,18
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	0,80	0,70
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	0	0
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	0	0
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie equivalenti	-232	-369
	(D) Altri crediti finanziari a breve termine	0	0
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta	-232	-369

Nota: Le attività correnti sono composte da: crediti commerciali a breve termine, crediti tributari; altre attività correnti e ratei e risconti attivi; Le passività correnti risultano composte da: debiti commerciali a breve termine; debiti tributari; altre passività correnti e ratei e risconti passivi.

Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio

In data 31 gennaio 2025 si è concluso positivamente l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 28 novembre 2024 e i cui termini e condizioni definitivi sono stati fissati dal Consiglio di Amministrazione in data 4 dicembre 2024, con la sottoscrizione di n. 2.083.334 azioni ordinarie di GRent di nuova emissione per un controvalore (comprensivo di sovrapprezzo) di Euro 1.000.000,32.

Alla data del 31 gennaio 2025 sono state sottoscritte da Esperia Investor S.r.l. n. 1.130.288 Nuove Azioni rimaste inoplate, per un ammontare complessivo (comprensivo di sovrapprezzo) pari a Euro 542.538,24. In considerazione della conclusione dell'Aumento di Capitale, il capitale sociale sottoscritto e versato di GRent risulta pari a Euro 81.708,34 ed è suddiviso in n. 8.170.834 azioni ordinarie prive di indicazione del valore nominale. L'azionista Esperia Investor S.r.l. ha rispettato quanto comunicato l'8 novembre 2024, partecipando all'Aumento di Capitale affinché questo fosse sottoscritto per un importo almeno pari a Euro 1.000.000,00.

In data 10 febbraio 2025 è pervenuta all'attenzione della Società tramite posta elettronica certificata una richiesta del socio Esperia Investor S.r.l., avente ad oggetto la richiesta di convocazione dell'Assemblea della Società per il delisting. In particolare, Esperia Investor S.r.l., azionista di maggioranza della Società con n. 4.188.404 azioni pari al 51,26% del capitale sociale, ha formulato ai sensi dell'art. 2367, cod. civ., formale richiesta affinché il Consiglio di Amministrazione convocasse l'assemblea ordinaria della Società per deliberare sulla revoca dell'ammissione alla negoziazione su Euronext Growth Milan delle azioni emesse dalla società ai sensi dell'art. 11 dello statuto sociale.

In tale contesto, si precisa inoltre che sono state interrotte le negoziazioni relative alla sottoscrizione di un accordo vincolante, comunicate in data 8 novembre 2024, avente ad oggetto la fusione mediante incorporazione di una società target che offre servizi di promozione e supporto nella gestione di immobili di proprietà di terzi offerti in locazione, con conseguente arresto di ogni attività connessa alla potenziale operazione di business combination e reverse take-over, anche ai sensi dell'art. 14 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan.

Nonostante la liquidità raccolta con l'aumento di capitale in opzione deliberato dall'assemblea del 28 novembre 2024, sono emerse persistenti difficoltà connesse al business, alle relative marginalità e ad una situazione di tensione finanziaria che, unite al non concretizzarsi dell'operazione di reverse take-over, hanno imposto un

piano di rilancio che prevede una semplificazione del modello di business nonché il contenimento dei costi fissi, tra cui quelli connessi allo status di emittente quotato su EGM.

La proposta di Revoca si è fondata, pertanto, sulla necessità di razionalizzare i costi operativi, riducendo gli adempimenti e gli oneri derivanti dalla condizione di società negoziata, con l'obiettivo di concentrare maggiori risorse, sia operative, sia finanziarie, sulle attività commerciali e sul piano di rilancio della Società.

In data 26 febbraio 2025 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di procedere alla convocazione dell'assemblea degli azionisti della Società per deliberare, in sede ordinaria, in merito alla proposta di revoca dell'ammissione alla negoziazione delle azioni ordinarie su Euronext Growth Milan.

In data 28 febbraio 2025 il dott. Gimede Gigante ha rassegnato le dimissioni da Amministratore Indipendente della Società, con effetto immediato.

In data 19 marzo 2025 l'Assemblea dei soci ha deliberato di revocare gli strumenti finanziari della Società dalle negoziazioni su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. Il Delisting ha avuto efficacia a partire dal 31 marzo 2025.

Fatti di rilievo successivi

In data 29 gennaio 2026 si rende noto l'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti per un importo nominale di euro 50.000, con sovrapprezzo complessivo pari a euro 108.900,18, per un totale di euro 158.900,18. L'importo a titolo di sovrapprezzo è destinato alla copertura delle perdite.

E' stata convocata l'Assemblea in parte straordinaria degli azionisti per il giorno 30 giugno 2026, in prima convocazione, e, occorrendo, per il giorno 23 luglio 2026, in seconda convocazione, per deliberare in merito la trasformazione della società in società a responsabilità limitata.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'esercizio 2025 ha rappresentato un passaggio fondamentale nel percorso di semplificazione del modello di business, con una significativa riduzione della struttura dei costi fissi, inclusi gli oneri connessi alla precedente condizione di società quotata.

In coerenza con le linee strategiche definite, la Società focalizzerà la propria attività sul segmento Luxury Houses, puntando sull'ampliamento del portafoglio di immobili gestiti in esclusiva e valorizzando le sinergie con la rete in franchising Grimaldi, controllata dal Socio di Controllo.

Per il 2026 è atteso il turnaround del conto economico, grazie al nuovo posizionamento competitivo e alla maggiore efficienza operativa.

Milano, 29 giugno 2026

Il Presidente e Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo



G RENT S.P.A.

Sede in CORSO DI PORTA ROMANA N 68 - 20100 MILANO (MI) Capitale sociale deliberato Euro
1.160.875,00 di cui Euro 81.708,34 sottoscritti e versati

Bilancio al 31/12/2025

Stato patrimoniale attivo	31/12/2025	31/12/2024
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
(di cui già richiamati)		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno		38.700
		<u>38.700</u>
<i>II. Materiali</i>		
4) Altri beni	1.042	6.981
	<u>1.042</u>	<u>6.981</u>
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
d bis) altre imprese	75.000	75.000
	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
2) Crediti		
d bis) verso altri		
- entro l'esercizio		133.400
- oltre l'esercizio		
		<u>133.400</u>
Totale immobilizzazioni	76.042	254.081

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

1) Verso clienti			
- entro l'esercizio	503.552		788.078
- oltre l'esercizio			
		503.552	788.078
5 bis) Per crediti tributari			
- entro l'esercizio	32.726		188.577
- oltre l'esercizio			
		32.726	188.577
5 quater) Verso altri			
- entro l'esercizio	26.627		7.790
- oltre l'esercizio			
		26.627	7.790
		562.905	984.445

IV. Disponibilità liquide

1) Depositi bancari e postali		232.114	368.402
3) Denaro e valori in cassa			228
		232.114	368.630

Totale attivo circolante		795.019	1.353.075
---------------------------------	--	----------------	------------------

D) Ratei e risconti		4.985	58.466
----------------------------	--	--------------	---------------

Totale attivo		876.046	1.665.622
----------------------	--	----------------	------------------

Stato patrimoniale passivo	31/12/2025	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	
	<u>1</u>	<u>457.203</u>
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	(1.374.697)	
IX. Perdita d'esercizio	(328.510)	(1.374.697)
Totale patrimonio netto	(131.340)	(345.628)
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	8.581	6.338
D) Debiti		
<i>6) Acconti</i>		
- entro l'esercizio		1.300
- oltre l'esercizio		
		<u>1.300</u>
<i>7) Verso fornitori</i>		
- entro l'esercizio	495.250	1.470.985
- oltre l'esercizio		
	<u>495.250</u>	<u>1.470.985</u>
<i>12) Tributari</i>		
- entro l'esercizio	1.227	28.301
- oltre l'esercizio		
	<u>1.227</u>	<u>28.301</u>
<i>13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>		
- entro l'esercizio	6.167	2.821
- oltre l'esercizio		
	<u>6.167</u>	<u>2.821</u>
<i>14) Altri debiti</i>		
- entro l'esercizio	496.161	486.241
- oltre l'esercizio		
	<u>496.161</u>	<u>486.241</u>
Totale debiti	998.805	1.989.648
E) Ratei e risconti		15.264
Totale passivo	876.046	1.665.622

Conto economico	31/12/2025	31/12/2024
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	362.343	735.418
<i>5) Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	303.403	104.307
	303.403	104.307
Totale valore della produzione	665.746	839.725
B) Costi della produzione		
7) Per servizi	513.639	1.178.561
8) Per godimento di beni di terzi	160.235	382.730
<i>9) Per il personale</i>		
a) Salari e stipendi	54.490	31.861
b) Oneri sociali	16.645	9.650
c) Trattamento di fine rapporto	3.674	1.997
	74.809	43.508
<i>10) Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		182.461
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.310	2.213
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	129	203.661
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	74.000	66.000
	75.439	454.334
14) Oneri diversi di gestione	170.327	155.698
Totale costi della produzione	994.449	2.214.832
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(328.703)	(1.375.107)
C) Proventi e oneri finanziari		
<i>16) Altri proventi finanziari</i>		
d) Proventi diversi dai precedenti altri	392	469
	392	469
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari</i>		
altri	149	94
	149	94
17 bis) Utili e perdite su cambi	(50)	35
Totale proventi e oneri finanziari	193	410

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)	(328.510)	(1.374.697)
--	------------------	--------------------

21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(328.510)	(1.374.697)
---	------------------	--------------------

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

(in unità di Euro)

	31.12.2025	31.12.2024
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto	-328.510	-1.374.697
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.439	388.335
- Accantonamento svalutazione crediti	74.000	66.000
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	-193	-410
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	2.243	1.403
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	534.421	-323.108
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	-1.006.106	836.908
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-722.706	-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	193	-119.590
Versamento capitale sociale	542.797	457.203
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	542.990	337.613
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-136.516	-67.956
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	368.630	436.586
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	232.114	368.630

G RENT S.P.A.

Sede in CORSO DI PORTA ROMANA N. 68 - 20100 MILANO (MI) Capitale sociale deliberato Euro 1.160.875,00 di cui Euro 81.708,34 sottoscritti e versati

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2025

Premessa

Signori Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro 328.509,84.

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 noleggjo di tutto ciò che sarà necessario per rendere l'alloggio funzionale.

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

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, dal 16 marzo 2026, nella sede di Milano – Corso di Porta Romana n. 68.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 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.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 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 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.

Deroghe

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

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

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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

Le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 10%. Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

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

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

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

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

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

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

Crediti

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

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

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

Disponibilità liquide

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

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Fondo TFR

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

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2025 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'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il 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*, 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". Tale esposizione netta, da sempre applicata dalla Società, risulta in linea con quanto previsto dall'OIC 34, applicando il principio della competenza economica e il criterio del trasferimento del controllo dei beni o del completamento delle prestazioni di servizi. L'importo iscritto riflette il corrispettivo atteso, al netto di sconti, abbuoni, resi e componenti variabili del prezzo, riconosciute esclusivamente quando non sussistono incertezze significative circa la loro effettiva realizzazione.

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

Si rimanda a quanto indicato in Relazione sulla Gestione.

Proposta di destinazione del risultato di esercizio

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 328.509,84 che si propone di rinviare a nuovo.

Dati sull'occupazione

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

L'organico medio aziendale al 31/12/2025 è pari a 1,9 impiegato.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore del commercio.
La forza lavoro al 31/12/2025 è pari a n. 2 impiegati.

Altre informazioni*Debiti e crediti in valuta estera*

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

Impegni e passività potenziali

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

Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

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

Continuità aziendale

Come riportato nel paragrafo "Rischio di liquidità e continuità aziendale" all'interno della Relazione sulla Gestione, gli Amministratori ritengono non ci sia un rischio significativo di continuità aziendale, tenuto conto degli aumenti di capitale deliberati il 28 gennaio 2026 e dei relativi versamenti per complessivi 159 mila euro, e tenuto anche conto dell'andamento economico risultante dalla situazione infrannuale al 31 maggio 2026 dalla quale emerge il riequilibrio della situazione patrimoniale.

Con riferimento al profilo finanziario, il nuovo piano 2026–2027 non prevede fabbisogni di cassa e in ogni caso, i soci di riferimento hanno formalmente assunto l'impegno a garantire il necessario supporto finanziario alla Società fino a un importo massimo di euro 605.000, come da lettera sottoscritta in data 29 giugno 2026.

Alla luce degli elementi sopra esposti, gli Amministratori ritengono che non sussistano rischi significativi in merito alla continuità aziendale e hanno conseguentemente redatto il bilancio nel presupposto della continuità operativa.

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 2025 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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.042	6.981	(5.939)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Materiali

Descrizione costi	Valore 31/12/2024	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2025
Mobili e arredi	4.940		(4.629)	(311)	
Macchine contabili ed elettroniche	1.093			(728)	365
Radiomobili	948			(271)	677
	6.981		(4.629)	(1.310)	1.042

Le immobilizzazioni materiali hanno registrato un decremento complessivo pari a euro 5.939, imputabile per euro 1.310 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 conclusosi nell'esercizio.

C) Attivo circolante**II. Crediti**

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
562.905	984.445	(421.540)

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	(284.526)	503.552	503.552	
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	188.577	(155.851)	32.726	32.726	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	7.790	18.837	26.627	26.627	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	984.445	(421.540)	562.905	562.905	

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 503.552 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 24.506 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 199.977. 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 171.763.

I crediti tributari pari ad euro 32.726 si riferiscono principalmente al credito IVA per euro 30.250.

I crediti verso altri, pari ad euro 26.627, si riferiscono ad anticipi a fornitori per euro 26.521 e a crediti verso Inail per euro 106.

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

Al 31/12/2025 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	70.700	3.300	74.000
Saldo al 31/12/2025	168.463	3.300	171.763

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
232.114	368.630	(136.516)

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data del 31/12/2025.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
4.985	58.466	(53.470)

Ratei e risconti attivi

I risconti attivi, pari ad euro 4.985, si riferiscono principalmente a costi per affitti e spese condominiali per euro 4.500, a costi di assicurazione per euro 207 e a costi per manutenzione programmi per euro 278, di competenza del periodo successivo.
Al 31/12/2025 non sono presenti ratei attivi.

Al 31/12/2025 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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
(131.340)	(345.628)	214.288

Si evidenzia come al 31 dicembre 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 31/12/2025					(328.510)	(328.510)
Arrotondamento						1
Alla chiusura dell'esercizio corrente	81.708	1.490.158	(0)	(1.374.697)	(328.510)	(131.340)

Capitale sociale

Al 31/12/2025 il capitale sociale deliberato è pari ad euro 1.160.875 e il capitale sottoscritto e versato è pari ad euro 81.708 ed è composto da n. 8.170.834 azioni.

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	(328.510)				
Totale	(131.340)				
Quota non distribuibile	(131.340)				
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

Considerati gli aumenti di capitale deliberati il 28 gennaio 2026, i relativi versamenti per complessivi 159 mila euro e l'andamento economico risultante dalla situazione infrannuale al 31 maggio 2026, il patrimonio netto alla data di approvazione del presente bilancio risulta nuovamente positivo e non si configurano più le condizioni previste dagli articoli 2446 e 2447 del codice civile.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
8.581	6.338	2.243

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2025 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Nel corso dell'esercizio si è incrementato per euro 2.268, dovuto agli accantonamenti dell'esercizio, al netto dell'utilizzo per imposta sostitutiva per euro 25.

Si precisa che nel corso dell'esercizio si è provveduto ad accantonare, con conseguente liquidazione verso gli enti pensionistici, ulteriori euro 1.406 a titolo di trattamento di fine rapporto.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
998.805	1.989.648	(990.843)

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	(975.735)	495.250	495.250	
Debiti tributari	28.301	(27.074)	1.227	1.227	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.821	3.346	6.167	6.167	
Altri debiti	486.241	9.920	496.161	496.161	
Totale debiti	1.989.648	(990.843)	998.805	998.805	

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 1.225 (liquidati nel mese di gennaio 2026).

I "Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale" sono riferiti ai debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate ai dipendenti nel mese di dicembre 2025.

Gli "Altri debiti" sono composti prevalentemente dal debito verso il personale dipendente per rimborsi spese, quattordicesima, ferie e permessi retribuiti per euro 9.227, dal riaddebito di costi per euro 1.430 e per euro 95 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 13.250, da debiti diversi per euro 10.872 e dalle quote di affitto incassate in forza di mandato (*sharing fee*) e ancora da retrocedere ai clienti (proprietari degli immobili) per euro 460.164.

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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
665.746	839.725	(173.979)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	362.343	735.418	(373.075)
Altri ricavi e proventi	303.403	104.307	199.096
Totale	665.746	839.725	(173.979)

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono per euro 293.043 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 281.218 e a rimborsi e risarcimenti da clienti per euro 21.999.

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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
994.449	2.214.832	(1.220.383)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Servizi	513.639	1.178.561	(664.922)
Godimento di beni di terzi	160.235	382.730	(222.495)
Salari e stipendi	54.490	31.861	22.629
Oneri sociali	16.645	9.650	6.995
Trattamento di fine rapporto	3.674	1.997	1.677
Ammortamento immobilizzazioni immateriali		182.461	(182.461)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	1.310	2.213	(903)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	129	203.661	(203.532)
Svalutazioni crediti attivo circolante	74.000	66.000	8.000
Oneri diversi di gestione	170.327	155.698	14.629
Totale	994.449	2.214.832	(1.220.383)

Costi per servizi

L'ammontare di euro 513.639 risulta così composto:

Descrizione	Importo
Emolumenti amministratori e sindaci	60.950
Consulenze commerciali	6.991
Consulenze amministrative	35.490
Consulenze legali	17.618
Consulenze diverse	6.102
Servizi di società di revisione	10.500
Costi di <i>corporate building</i>	58.056
Altri costi short rent	51.601
Spese telefoniche	685
Manutenzioni	2.520
Pubblicità	6.193
Rimborso spese	9.973
Assicurazioni	1.684
Ticket restaurant	1.450
Prestazione di servizi finanziari	103.114
Costi transazioni e portali	121.674
Servizi postali e bancari	2.603
Altre prestazioni di servizi	16.435
Totale al 31.12.2025	513.639

Costo per godimento beni di terzi

La voce, pari ad euro 160.235, 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 1.310.

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 prudenziale accantonamento per svalutazione crediti commerciali pari ad euro 74.000.

Oneri diversi di gestione

La voce pari ad euro 170.327, comprende principalmente costi per IVA indetraibile per euro 106.245, sopravvenienze passive per euro 53.333, imposte e tasse per euro 3.791, materiale di consumo e cespiti da spesare per euro 1.796, penali e risarcimento danni per euro 1.645, spese societarie per euro 640 e oneri diversi di gestione per euro 1.172.

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

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
193	410	(217)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	392	469	(77)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(149)	(94)	(55)
Utili e perdite su cambi	(50)	35	(85)
Totale	193	410	(217)

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 149.

Gli "Utili e perdite su cambi", pari ad euro 50, 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.

Con riferimento alla fiscalità differita e anticipata si presenta di seguito un prospetto riepilogativo delle differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte in via prudenziale.

G RENT SPA
 PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2024			UTILIZZI 2025			NUOVE ISCRIZIONI 2025			ESERCIZIO 31/12/2025		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)	(A2+B2+C2)	(A3+B3+C3)
Imposte (anticipate):												
TOTALE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imposte differite:												
TOTALE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imposte differite (anticipate) nette	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite												
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(3.343.184)	24,00%	(802.364)							(3.623.433)	24,00%	(869.624)
- per altro	(694.197)	24,00%	(166.607)							(725.891)	24,00%	(174.214)
		3,90%	0								3,90%	0

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società al 31/12/2025 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	38.070
Collegio sindacale	22.880

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

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

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

Si segnala che i compensi per l'attività di revisione in corso ammontano a euro 10.500; 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, 29 giugno 2026

Il Presidente e Amministratore Delegato
Emiliano Di Bartolo

