

G RENT S.p.A.:

APPROVATO IL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

Valore della produzione pari a 1.090 mila euro rispetto a 1.678 mila euro del 2022 che includeva il credito d'imposta una tantum per 317 mila euro

Margine di contribuzione pari a 311 mila euro rispetto a 450 mila euro dell'anno precedente

Volume d'affari pari ad Euro 1.160 mila rispetto ad Euro 2.029 mila del 2022

Ebitda pari a -908 mila euro rispetto ai -723 mila euro del 31 dicembre 2022

Risultato netto pari -1.096 mila euro, rispetto ai -1.016 mila euro del 2022 nonostante l'azzeramento degli accantonamenti a seguito di un importante incasso

- Volume d'affari 2023 pari a 1.160 mila euro in contrazione rispetto al dato 2022 pari a 2.029 mila euro (-43%) con l'attività di Rent relativa al business Luxury Houses in riduzione del 37% (Euro 591 mila vs Euro 939 mila), parzialmente compensata dal business Corporate Houses in crescita del 111% (Euro 415 mila vs 197 mila). E' risultato inferiore il volume d'affari 2023 del business Interior Design pari a 153 mila euro rispetto al dato 2022 pari a 893 mila euro (-83%);
- Margine di contribuzione pari a 311 mila euro, inferiore rispetto ai 450 mila euro del 2022 (-31%) che però includevano il credito d'imposta "una tantum" per 317 mila euro;
- EBITDA pari a -908 mila euro, inferiore rispetto a -723 mila euro del 2022 a seguito della crescita della struttura operativa, con un leggero aumento dei costi fissi di personale e costi per servizi ma con minori spese pubblicitarie;
- EBIT pari a -1.094 mila euro, inferiore di 82 mila euro rispetto a -1.012 mila del 31 dicembre 2022 con minori accantonamenti;
- Risultato netto pari ad una perdita di 1.096 mila euro rispetto alla perdita di 1.016 mila euro dello scorso esercizio che comprendeva una posta straordinaria Euro 317 mila relativa al credito di imposta, al netto della quale il Risultato Netto 2023 sarebbe stato in miglioramento di Euro 237 mila circa rispetto al periodo comparativo.

Milano, 27 marzo 2024 - Il Consiglio di Amministrazione di G Rent S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Marco Speretta, ha approvato i dati al 31 dicembre 2023 (soggetti a revisione legale da parte di BDO Italia S.p.A.) che evidenziano un volume d'affari pari a 1.160 mila euro, in riduzione rispetto a 2.029 mila euro del 31 dicembre 2022.

Il volume d'affari dell'attività di Rent (Luxury houses e Corporate houses) al 31 dicembre 2023 è stato pari ad Euro 1.006 mila leggermente inferiore rispetto all'anno precedente principalmente a seguito della sospensione per la stagione 2023 (a causa di problemi di impiantistica emersi) della commercializzazione del principale asset relativo alle nr 14 ville del complesso "Borgo delle stelle" situato in Sardegna a Porto Cervo nell'esclusiva Costa Smeralda.

Complessivamente nel 2023 sono state vendute nr. 127 settimane con un ticket medio settimanale pari ad Euro 4,3 mila (Euro 5,4 mila al 31 dicembre 2022); la riduzione del ticket medio deriva da un diverso mix di "prodotto venduto".

Il volume d'affari dell'attività di Rent inerente al business **luxury houses** è stato pari ad Euro 591 mila, inferiore del 37% rispetto ad Euro 939 mila dello scorso anno.

Il numero di ville in gestione esclusiva al 31 dicembre 2023, seppur in leggera diminuzione rispetto al 31 dicembre 2022, presenta un valore totale di giacenza di portafoglio in crescita del 7% e pari ad euro 181 milioni sintomo di una maggior qualità degli asset in gestione.

Il nuovo progetto intrapreso dal Gruppo Gabetti partito nei primi mesi del 2023 con la creazione di una divisione specializzata nel settore delle Top Properties, a cui G Rent si affianca nella gestione in short rent degli immobili attraverso il nuovo marchio Santandrea Top Rent, ha cominciato a produrre i primi effetti con la sottoscrizione nel corso del 2023 del mandato di nr. 7 ville, di cui nr. 4 ancora in portafoglio al 31 dicembre 2023 del valore complessivo di Euro 33 milioni, con ricavi pari ad Euro 37 mila.

Al 31 dicembre 2023 il numero di immobili in gestione esclusiva è pari a nr. 80 con un valore totale del portafoglio in gestione di circa Euro 181 milioni in crescita del 7% rispetto ad Euro 169 milioni del 31 dicembre 2022. Nel corso del 2023 sono stati acquisiti nr.8 incarichi del valore di Euro 53 milioni.

La riduzione del volume d'affari del business luxury houses è stata più che compensata dall'incremento del volume d'affari inerente al business **corporate houses**, attività partita a maggio 2022, con ricavi pari ad Euro 415 mila, prevalentemente relativi alla prima building corporate di Milano in via Stilicone 15 dove in questo 2023 sono stati locati i 15 appartamenti (ai 14 appartamenti di inizio anno si è aggiunto un ulteriore appartamento nel corso del 2023) generando ricavi per Euro 380 mila con un tasso di occupazione di circa il 68%. La restante parte dei ricavi presenti in questa linea di business, è relativa all'appartamento affittato a Milano in via Abbondio Sangiorgio 13 con la logica del "medium term" per complessivi Euro 35 mila.

Per quanto riguarda l'attività di **interior design**, al 31 dicembre 2023 sono stati realizzati proventi per Euro 153 mila, inferiori rispetto al 31 dicembre 2022 (erano pari ad Euro 893 mila).

Quest'attività è strategica e strettamente sinergica rispetto al business delle locazioni. In particolare nel 2023 l'interior design ha interessato una building di 4 appartamenti a Gallarate con ricavi per Euro 11 mila, di cui è stato già firmato il mandato di gestione e una building a Roma con ricavi per Euro 141 mila, relativa a 2 grandi appartamenti, oltre ad Euro mille relativi ad integrazioni effettuate su un appartamento dell'immobile in Milano via Stilicone.

Gli altri proventi pari ad Euro 325 mila sono leggermente inferiori rispetto ad Euro 331 mila del 2022, relativi prevalentemente a sopravvenienze attive (al netto di riclassifiche gestionali) per Euro 315 mila, di cui Euro 157 mila relative alla registrazione dell'eccedenza del fondo svalutazione crediti (grazie anche all'incasso a fine 2023 di una parte del credito inerente i lavori di interior design su Poggio Cennina datato 2020); nel 2022 era presente l'effetto economico del credito d'imposta relativo agli oneri di quotazione pari ad Euro 317 mila, ufficialmente riconosciuto in data 9 maggio 2022.

Pertanto, alla luce dell'andamento dei business della società, il **valore della produzione** al 31 dicembre 2023 (al netto delle sharing fees verso i proprietari delle ville) è stato pari ad Euro 1.090 mila, in diminuzione rispetto ad Euro 1.678 mila di dicembre 2022 (-35%) soprattutto a causa degli andamenti del business interior design e della mancata commercializzazione (a causa di problemi impiantistici emersi) delle ville del complesso "Borgo delle stelle". Inoltre nel 2022 nella voce "altri proventi" era presente il ricavo "una tantum" inerente al credito d'imposta relativo agli oneri di quotazione per Euro 317 mila.

L'incidenza della sharing fee verso i proprietari al 31 dicembre 2023 è stata pari al 67%, in miglioramento rispetto al periodo comparativo (pari al 73%) per una migliore redditività dei mandati.

Nei costi variabili (complessivamente pari ad Euro 780 mila, in diminuzione del 36% rispetto ad Euro 1.228 mila del 2022) sono presenti i costi per attività di interior design per Euro 145 mila (euro 834 mila nel 2022) ed i costi collegati al business del corporate building per Euro 486 mila (Euro 243 mila nel 2022).

Il **margin di contribuzione** risulta quindi pari ad Euro 311 mila, in riduzione del 31% rispetto all'esercizio precedente.

I costi fissi sono stati pari ad Euro 1.218 mila in leggero aumento rispetto ad Euro 1.173 mila del 2022. In crescita il costo del personale legato all'inserimento da metà 2023 del direttore generale in condivisione con la divisione Santandrea Top Properties del Gruppo Gabetti, in crescita anche la voce "Servizi e Utenze/Altri costi di struttura" per la presenza di sopravvenienze passive; in riduzione invece i costi pubblicitari che, oltre al contenimento delle spese, hanno anche beneficiato del progetto Top Properties intrapreso dal Gruppo Gabetti che ha portato, tra l'altro, alla condivisione, oltre alla figura del direttore generale, dei costi pubblicitari.

L'EBITDA al 31 dicembre 2023 è stato pari ad Euro -908 mila in peggioramento di circa il 26% rispetto ad Euro -723 mila del 31 dicembre 2022. Lo scorso anno era presente nella voce altri ricavi il credito d'imposta per gli oneri di quotazione, al netto di questa voce non ricorrente, l'EBITDA del 2023 sarebbe stato, seppur negativo, in miglioramento del 13% rispetto all'anno precedente per circa Euro 132 mila.

In aumento gli ammortamenti pari ad Euro 186 mila (a dicembre 2022 erano stati pari ad Euro 148 mila).

Al 31 dicembre 2023 non sono stati effettuati accantonamenti al fondo svalutazione crediti (Euro 141 mila al 31 dicembre 2022).

Nella gestione finanziaria, negativa per Euro duemila e in miglioramento rispetto all'anno precedente, sono presenti gli interessi passivi sul finanziamento bancario rimborsato in data 30 giugno 2023 e gli oneri relativi all'attualizzazione del finanziamento infruttifero dei soci.

Il **Risultato Netto** al 31 dicembre 2023 è stato pertanto pari ad Euro -1.096 mila, inferiore rispetto ad Euro -1.016 mila (-8%) dello stesso periodo dello scorso anno che comprendeva però, come già citato, ricavi relativi al credito d'imposta per gli oneri di quotazione per Euro 317 mila. Al netto di questa voce il Risultato Netto 2023 sarebbe stato in miglioramento di Euro 237 mila circa rispetto al periodo comparativo.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Immobilizzazioni Immateriali

DETTAGLIO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI					
Descrizione	Valore	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore
costi	31/12/2022				31/12/2023
Costi di impianto e ampliamento	418			-418	0
Diritti di brevetto e utilizzazione opere dell'ingegno	1.333	116.100		-40.033	77.400
Immobilizzazioni in corso e acconti	59.200		-59.200		0
Oneri pluriennali riferiti alla quotazione	491.182			-143.761	347.421
tot	552.133	116.100	-59.200	-184.212	424.821

Le immobilizzazioni immateriali, al 31 dicembre 2023 pari ad euro 425 mila, si riferiscono prevalentemente agli oneri riferiti alla quotazione di durata pluriennale per complessivi euro 347 mila, già considerato un ammortamento nell'esercizio per euro 144 mila e alla piattaforma web per la gestione delle prenotazioni pari a 77 mila euro (con ammortamento pari a 40 mila euro).

Patrimonio Netto e destinazione del risultato d'esercizio

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 1.096 migliaia che si propone di coprire tramite parziale utilizzo della riserva da sovrapprezzo azioni.

Al 31 dicembre 2023 il patrimonio netto, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 572 mila (euro 1.668 mila al 31 dicembre 2022).

Indebitamento Finanziario

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2023 è positivo (liquidità maggiore dei debiti) per euro 317 mila, composto per euro 120 mila da debiti finanziari non correnti al netto di euro 437 mila di liquidità.

Rispetto al 30 giugno 2023 (positiva per euro 361 mila) la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è in riduzione di soli euro 44 mila a seguito dell'assorbimento della gestione operativa, parzialmente compensata

dall'incasso non ricorrente di euro 200 mila di fine 2023 sopra riportato e da una crescita degli incassi rispetto al 1° semestre 2023.

Nei debiti finanziari non correnti è presente il finanziamento infruttifero erogato dai soci, mentre in data 30 giugno 2023 è stata pagata l'ultima rata del finanziamento concesso dal Banco BPM in data 5/6/2020 per un importo di Euro 100.000 e finalizzato al sostegno dell'attività aziendale.

L'indebitamento finanziario non include debiti verso fornitori scaduti ammontanti complessivamente a 714 mila euro (di cui 348 mila euro verso parti correlate), dei quali 57 mila euro scaduti oltre i 360 giorni (di cui 45 mila verso parti correlate).

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 25 gennaio 2024 è stato conferito l'incarico di operatore specialista a CFO SIM S.p.A. che subentra a MIT SIM con decorrenza dal 27 gennaio 2024.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel settore di business Luxury Houses il valore del portafoglio in gestione esclusiva è in crescita; si prevede che la crescita possa proseguire nel prossimo esercizio grazie anche alle sinergie con il Gruppo Gabetti che ha previsto importanti investimenti nel settore Top Properties. Il raggiungimento dei volumi rispetto alle attese dipenderà anche, tra l'altro, dalle tempistiche con cui saranno resi disponibili alla commercializzazione alcuni asset importanti.

Il business delle Corporate Houses, partito nel corso del 2022, si prevede avrà un ulteriore sviluppo nel corso del 2024. Vi sono numerose iniziative in corso per implementare il portafoglio delle "building" da porre in locazione con la formula dello "short/medium rent".

Prosegue in modo strutturato la linea di business Interior Design per la quale sono in corso di definizione diverse commesse che si ritiene possano portare effetti positivi già nel 2024.

Tali elementi dovrebbero consentire il proseguimento dello sviluppo delle attività e la continuazione del percorso di crescita della società.

Il risultato nel 2024 è previsto in miglioramento e il Management sta lavorando per definire ed implementare tutte le attività di sviluppo nuove e in corso anche intervenendo sul conseguente aggiornamento della struttura dei costi al fine di ridurre la perdita del prossimo esercizio.

Convocazione Assemblea Ordinaria degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato la convocazione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti per il giorno 29 aprile 2024, alle ore 14, in prima convocazione ed, occorrendo, per il giorno 30 aprile 2024, alle ore 14, in seconda convocazione, per discutere e deliberare sul bilancio al 31 dicembre 2023, nonché per provvedere alla nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale in scadenza.

Per ulteriori informazioni :**Investor Relation**

G Rent S.p.A.
Investor Relations Officer
Emiliano Di Bartolo (ir.santandreatopproperties.com)

Euronext Growth Advisor

Banca Finnat Euramerica S.p.A.
Francesco Collettini
f.collettini@finnat.it
Palazzo Altieri – Piazza del Gesù, 49
00186 Roma, Italia

Media Relation

SEC Newgate
Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872
Fabio Santilio – santilio@segrp.com – 3398446521

Allegati:

- conto economico gestionale al 31 dicembre 2023
- stato patrimoniale (fonti/impieghi) al 31 dicembre 2023
- rendiconto finanziario 31 dicembre 2023

Conto Economico Gestionale Dati in €/1000	Consuntivo al 31/12/2023	Consuntivo al 31/12/2022	DELTA VALORE	DELTA %
Volume d'affari Luxury houses	591	939	-348	-37%
Volume d'affari Corporate houses	415	197	218	111%
Tot Volume d'affari Rent	1.006	1.136	-129	-11%
Volume d'affari Interior Design	153	893	-739	-83%
TOTALE VOLUME D'AFFARI	1.160	2.029	-869	-43%
Sharing fee Luxury houses	-395	-683	289	-42%
	-67%	-73%		
Altri proventi	325	332	-6	-2%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.090	1.678	-587	-35%
Costi Variabili	-780	-1.228	448	-37%
Personale dipendente	-5	-8	3	-40%
Costo transazioni e portali	-84	-69	-15	23%
Costi di produzione:	-691	-1.151	460	-40%
di cui provvigioni passive per acquisizione ville	0	-21	21	-100%
di cui altri costi Short Rent	-60	-53	-7	12%
di cui costi per Interior Design	-145	-834	689	-83%
di cui costi per Corporate Building	-486	-243	-243	100%
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	311	450	-139	-31%
Costi Fissi	-1.218	-1.173	-46	4%
Personale dipendente/Emolumenti	-320	-224	-95	43%
Personale autonomo	-141	-100	-41	41%
Pubblicità	-59	-249	189	-76%
Godimento Beni di Terzi	-25	-35	10	-29%
Servizi e Utenze/Altri costi di struttura	-675	-565	-109	19%
EBITDA	-908	-723	-185	-26%
Ammortamenti e accantonamenti vari	-186	-289	102	-35%
Ammortamenti	-186	-148	-39	26%
Accantonamenti svalutazione crediti	0	-141	141	-100%
EBIT	-1.094	-1.012	-82	-8%
Gestione finanziaria	-2	-4	2	-45%
Risultato Netto	-1.096	-1.016	-80	-8%

STATO PATRIMONIALE (Dati in Euro/000)	31/12/2023	31/12/2022
Immobilizzazioni immateriali	425	552
Immobilizzazioni materiali	9	10
Immobilizzazioni finanziarie	213	209
ATTIVO FISSO NETTO	647	771
Crediti commerciali	487	1.680
Debiti verso proprietari per retrocessioni	-223	-650
Debiti commerciali	-913	-1.365
CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE	-649	-334
Altre attività correnti	16	25
Altre passività correnti	-11	-5
Crediti e debiti tributari	196	362
Ratei e risconti netti	56	98
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	-392	146
CAPITALE INVESTITO NETTO (impieghi)	255	917
Debiti verso banche a m/l.termine		19
Debiti verso soci per finanziamenti	120	117
Totale Debiti finanziari	120	136
Disponibilità liquide	-437	-887
INDEBITAMENTO FINANZIARIO	-317	-751
Capitale sociale	61	61
Riserve	1.607	2.624
Utili (perdite) portati a nuovo		
Risultato d'esercizio	-1.096	-1.016
PATRIMONIO NETTO (Mezzi Propri)	572	1.668
TOTALE FONTI	255	917

G RENT S.p.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in unità di Euro)

	31.12.2023	31.12.2022
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto	-1.096.359	-1.016.396
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	186.409	147.574
- Accantonamento svalutazione crediti	0	141.000
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	2.680	4.155
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	1.884	1.756
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	1.408.627	-484.074
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	-876.591	10.236
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-373.350	-1.195.749
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-56.900	-22.548
- materiali	-1.354	0
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-58.254	-22.548
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-18.387	-37.762
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-18.387	-37.762
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-449.991	-1.256.059
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	886.577	2.142.636
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	436.586	886.577