

G RENT S.p.A.:

APPROVATO IL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022

Valore della produzione sostanzialmente in linea con l'anno precedente

Margine di contribuzione pari a 450 mila euro in miglioramento rispetto al 2021 (253 mila euro)

Volume d'affari pari a 2.029 mila euro rispetto a 2.585 mila euro del 2021

Ebitda pari a -723 mila euro rispetto ai -439 mila euro del 31 dicembre 2021 per maggiori costi di struttura e pubblicità (non ripetibili)

Risultato netto pari -1.016 mila euro, rispetto ai -642 mila euro del 2021

- Volume d'affari 2022 pari a 2.029 mila euro in contrazione rispetto al dato 2021 (2.585 mila euro -22%) tenuto conto che: (i) il business rent (Luxury Houses e Corporate Houses) è sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente e pari a 1.136 mila euro grazie all'avvio della linea di business Corporate Houses, (ii) è risultato inferiore il volume d'affari 2022 del business Interior Design pari a 893 mila euro rispetto al dato 2021 pari a 1.449 mila euro (-38%) per lo slittamento di alcune iniziative;
- Margine di contribuzione pari a 450 mila euro, superiore rispetto ai 253 mila euro del 2021;
- EBITDA pari a -723 mila euro, inferiore rispetto a -439 mila euro del 2021 a seguito della crescita della struttura operativa, dei costi fissi conseguenti allo status di società quotata per l'intero esercizio e di maggiori spese pubblicitarie;
- EBIT pari a -1.012 mila euro, inferiore di 375 mila euro rispetto a -637 mila del 31 dicembre 2021 riconducibile alla riduzione dell'EBITDA e per maggiori ammortamenti e accantonamenti;
- Risultato netto pari ad una perdita di 1.016 mila euro rispetto alla perdita di 642 mila euro dello scorso esercizio;

Milano, 27 marzo 2023 - 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 2022 (soggetti a revisione legale da parte di BDO Italia S.p.A.) che evidenziano un volume d'affari pari a 2.029 mila euro, in riduzione rispetto a 2.585 mila euro del 31 dicembre 2021.

Il volume d'affari dell'attività di Rent (Luxury houses e Corporate houses) al 31 dicembre 2022 è stato pari ad Euro 1.136 mila in linea rispetto all'anno precedente che però comprendeva Euro 567 mila relativi alla vendita "in blocco" ad Alpitour di 6 settimane per 7 ville del complesso "Borgo delle stelle"; al netto di questa vendita, i ricavi per il 2022 sarebbero stati in crescita del 100%.



Complessivamente nell'anno 2022 sono state vendute nr. 175 settimane (di cui nr. 98 settimane nel 2° semestre) contro le 129 dell'anno precedente, con un ticket medio settimanale pari ad Euro 5,4 mila (Euro 8,6 mila al 31 dicembre 2021) a seguito di un'attività promozionale su alcuni asset.

Il volume d'affari dell'attività di Rent inerente al business luxury houses è stato pari ad Euro 939 mila, inferiore del 17% rispetto ad Euro 1.136 mila dello scorso anno; al netto della vendita precedentemente indicata i ricavi sarebbero stati in crescita del 65%.

Il numero di ville in gestione esclusiva è in crescita sebbene in modo più lento rispetto alle attese del management. Il secondo semestre ha prodotto ricavi in linea con i dati del primo semestre, ma comunque molto inferiori rispetto alle attese del management a seguito di un più lento sviluppo della partnership con Santandrea e di un ritardo nella possibilità di commercializzare a pieno regime alcuni asset di rilievo.

Al 31 dicembre 2022 il numero di immobili in gestione esclusiva è pari a nr. 90 con un valore totale del portafoglio in gestione di circa Euro 169 milioni. Nel corso dell'anno 2022 sono stati acquisiti nr.35 incarichi del valore di Euro 39 milioni (al 31 dicembre 2021 gli immobili in gestione erano nr. 60 con un valore di Euro 144 milioni). Sono inoltre presenti nr. 387 immobili in gestione non esclusiva, di cui nr. 185 all'estero in partnership con operatori locali (nr. 50 a St.Barth e Barbados – Caraibi, nr.49 ad Ibiza, nr. 73 in Grecia, nr. 7 alle Canarie, nr. 1 in Svizzera e nr. 5 a Chamonix) e nr. 202 in Italia (di cui nr. 45 in Sicilia, nr. 45 in Toscana, nr.35 in Puglia, nr. 28 in Lombardia, nr. 21 in Sardegna, nr. 10 in Trentino Alto - Adige e nr. 18 sparsi nelle altre regioni d' Italia).

Con riferimento alla linea di business Corporate Houses al 31 dicembre 2022 sono inoltre presenti Euro 197 mila, attività partita quest'anno e prevalentemente relativa alla prima building corporate di Milano in via Stilicone 15 dove a partire dal secondo trimestre 2022 sono stati locati i 14 appartamenti generando ricavi nel 2022 per Euro 168 mila, di cui Euro 72 mila nel solo 4° trimestre con un tasso di occupazione intorno al 62%. Gli altri ricavi presenti in questa linea di business, sono relativi a due appartamenti affittati a Milano con la logica del "medium term" per complessivi Euro 29 mila.

Lo sviluppo del volume dei ricavi del secondo semestre è stato più lento rispetto alle attese del management a seguito di un ritardo nella messa a regime dell'immobile di Via Stilicone.

Per quanto riguarda l'altra attività, quella relativa all'interior design, al 31 dicembre 2022 sono stati realizzati proventi per Euro 893 mila inferiori rispetto al 31 dicembre 2021 pari ad Euro 1.449 mila.

Quest'attività è strategica e strettamente sinergica rispetto al business delle locazioni con particolare riferimento alla parte Corporate Houses. Nel 2022, l'interior design ha riguardato sia il luxury houses (studio di fattibilità, consulenza e gestione dei progetti finalizzati a migliorare le location destinate allo short rent) sia il corporate houses relativo alla prima building corporate su Milano. Nel dettaglio, è terminato l'intervento inerente al complesso di nr. 14 ville di lusso, denominato "Borgo delle stelle", situato in Sardegna a Porto Cervo nell'esclusiva Costa Smeralda di cui per le prime 7 ville si era già conclusa l'attività a fine 2021 mentre per le restanti 7 ville si è completata nel corso del 2022. L'operazione nel complesso ha generato ricavi per Euro 1.676 mila, di cui Euro 1.449 mila nel 2021 ed Euro 227 mila nel 2022.



L'altra importante e strategica attività terminata riguarda l'intervento di interior design inerente alla prima Building Corporate acquisita su Milano in via Stilicone 15, riguardante 14 appartamenti che ha generato ricavi per Euro 214 mila.

Nel corso dell'esercizio sono state inoltre effettuate attività di interior design basate su analisi e progettazione di iniziative immobiliari finalizzate allo short rent commissionate dalla società Esperia Investor. I ricavi maturati nell'anno ammontano a Euro 400 mila.

Presenti anche ricavi per Euro 43 mila relativi ad un'attività d'interior design svolta su un immobile in Roma via Tevere.

Il business dell'interior design non ha ancora prodotto un volume di ricavi soddisfacenti anche per lo slittamento al 2023 di alcune operazioni importanti.

Gli altri ricavi pari ad Euro 332 mila si riferiscono al credito d'imposta relativo agli oneri di quotazione, ufficialmente riconosciuto in data 9 maggio 2022.

Pertanto, alla luce dell'andamento dei business della società, il valore della produzione al 31 dicembre 2022 (al netto delle sharing fees verso i proprietari delle ville) è stato pari ad Euro 1.678 mila, sostanzialmente in linea con l'anno precedente.

L'incidenza della sharing fee verso i proprietari al 31 dicembre 2022 è stata pari al 73%, in leggero miglioramento rispetto allo scorso anno (pari al 74%). Nei costi variabili (complessivamente pari ad Euro 1.228 mila nel 2022, in diminuzione del 18% rispetto ad Euro 1.494 mila del 2021) sono presenti i costi per attività di interior design per Euro 834 mila (euro 1.383 mila nel 2021) ed i costi collegati al business del corporate building per Euro 243 mila (attività non presente nel 2021).

Il margine di contribuzione risulta quindi pari ad Euro 450 mila, in netto miglioramento del 77% rispetto all'esercizio precedente, a seguito di minori costi variabili legati al diverso mix dei ricavi.

L'EBITDA al 31 dicembre 2022 è stato pari ad Euro -723 mila in peggioramento rispetto ad Euro -439 mila del 31 dicembre 2021 (-65%). Il peggioramento dell'EBITDA è dovuto alla crescita, nei costi fissi, della voce "servizi e utenze/altri costi di struttura" dove sono presenti i costi "on going" derivanti dalla quotazione (si ricorda che a partire dal 26 maggio 2021 la società è stata quotata al mercato Euronext Growth Milan della Borsa Italiana) ed è soprattutto dovuta al forte aumento della pubblicità che vede accordi di collaborazione con testimonial di profilo internazionale con l'obiettivo di elevare il brand ad avere una dimensione sempre più globale. In leggera crescita anche il costo del personale dipendente/autonomo derivante dal rafforzamento della struttura operativa.

I rallentamenti nel volume d'affari hanno portato anche a livello di Ebitda un risultato al di sotto delle attese del Management.

In crescita gli ammortamenti pari ad Euro 148 mila legati all'avvenuta capitalizzazione dei costi di quotazione (a dicembre 2021 erano stati pari ad Euro 90 mila) mentre gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti sono stati pari ad Euro 141 mila (a dicembre 2021 erano stati pari a Euro 108 mila).

Nella gestione finanziaria negativa per Euro 4 mila (al 31 dicembre 2021 era pari ad Euro -5 mila) sono presenti gli interessi passivi sul finanziamento bancario e gli oneri relativi all'attualizzazione del finanziamento infruttifero dei soci (che non potrà essere chiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024).

Il Risultato Netto al 31 dicembre 2022 è stato pertanto pari ad Euro -1.016 mila, inferiore rispetto ad Euro -642 mila dello stesso periodo dello scorso anno (-58%), collegato anche alla crescita dei costi fissi e degli ammortamenti non ancora compensata da una sufficiente crescita del volume dei ricavi.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Immobilizzazioni Immateriali

DETTAGLIO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI					
Descrizione	Valore	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore
costi	31/12/2021				31/12/2022
Costi di impianto e ampliamento	836			-418	418
Diritti di brevetto e utilizzazione opere dell'ingegno	2.667			-1.334	1.333
Immobilizzazioni in corso e acconti	37.800	21.400			59.200
Oneri pluriennali riferiti alla quotazione	633.794	1.300		-143.912	491.182
tot	675.097	22.700	0	-145.664	552.133

Le immobilizzazioni immateriali, al 31 dicembre 2022 pari ad euro 552 mila, si riferiscono prevalentemente agli oneri riferiti alla quotazione di durata pluriennale per complessivi euro 491 mila, già considerato un ammortamento nell'esercizio per euro 144 mila.

Patrimonio Netto e destinazione del risultato d'esercizio

L'esercizio si è chiuso con una perdita di euro 1.016 migliaia che si propone di coprire tramite parziale utilizzo della riserva da sovrapprezzo azioni.

Al 31 dicembre 2022 il patrimonio netto, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 1.668 mila (euro 2.685 mila al 31 dicembre 2021).

Indebitamento Finanziario

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2022 è positivo (liquidità maggiore dei debiti) per euro 751 mila, composto per euro 136 mila da debiti finanziari non correnti al netto di euro 887 mila di liquidità.

La posizione finanziaria netta positiva è in riduzione di euro 1.222 mila rispetto al 31 dicembre 2021. L'assorbimento di liquidità è stato provocato in parte dall'acquisto della quota nella startup innovativa Smace S.r.l. ma soprattutto dalla gestione operativa della società in assorbimento come anche evidenziato dall'Ebitda negativo; inoltre con riferimento all'attività d'interior design, sono già stati saldati dalla Società i lavori terminati nel 2021 e 2022 (come usualmente previsto per questa tipologia di attività), mentre una parte dell'incasso non è ancora avvenuto.



Rispetto al 30 giugno 2022 la posizione finanziaria netta è in miglioramento di 198 mila euro soprattutto grazie all'aumento della liquidità generata dalla gestione operativa (+181 mila euro).

I debiti finanziari correnti pari ad euro 19 mila sono relativi alla quota annuale del finanziamento bancario in essere e scadente a metà 2023 mentre nei debiti finanziari non correnti è presente il finanziamento infruttifero erogato dai soci, che non potrà essere chiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Nei primi mesi del 2023 nell'ambito della riorganizzazione del segmento del lusso del Gruppo Gabetti con la creazione di una divisione specializzata nel settore delle Top Properties, G Rent affiancherà all'attività di intermediazione seguita da Santandrea, la gestione in short rent degli immobili attraverso il nuovo marchio Santandrea Top Rent che affianca il marchio Gabetti Short Rent.

Santandrea Top Rent sarà specializzata nella gestione degli affitti a breve nei segmenti corporate e lusso, occupandosi di fornire servizi dedicati a investitori, sviluppatori e clientela privata per la gestione in full outsourcing di unità immobiliari di altissimo pregio destinate allo short rent.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel settore di business Luxury Houses il numero di ville in gestione esclusiva è in crescita. Si prevede che la crescita possa proseguire anche nel prossimo esercizio anche grazie 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.

Nel corso dell'esercizio è partito, come previsto, il business delle Corporate Houses, che si prevede avrà un ulteriore sviluppo nel corso del 2023. 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 2023.

La Società sta terminando la nuova piattaforma tecnologica e il nuovo sito che miglioreranno sensibilmente l'esperienza di acquisto del cliente. Anche la collaborazione con testimonial di profilo internazionale sta aiutando il brand a migliorare la propria presenza sul mercato.

Tali elementi dovrebbero consentire il proseguimento dello sviluppo delle attività e la continuazione del percorso di crescita avviato nel 2022, anno ancora di "start up" dell'attività post quotazione avvenuta a maggio 2021. A livello di marginalità i risultati risentiranno, ancora per il 2023, dell'andamento più lento nella messa a regime di alcuni progetti ed in particolare del progetto Santandrea Top Property, avviato nei primi mesi del 2023 con l'obiettivo di creare una struttura territoriale nel settore del Top Property anche nell'attività di rent.

Il risultato nel 2023 è previsto in miglioramento. 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.

Occorrerà inoltre tenere conto anche degli eventuali impatti economici negativi al momento non stimabili dovuti al possibile riaccutizzarsi dell'emergenza sanitaria ma soprattutto al peggioramento della crisi internazionale iniziata con lo scoppio della guerra in Ucraina e con le ripercussioni che la stessa sta generando sull'economia.

Convocazione Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti per il 28-29 aprile 2023

L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ("Assemblea") di G Rent S.p.A. (la "Società") è convocata per il giorno 28 aprile 2023, alle ore 14:00, in prima convocazione e, occorrendo, per il giorno 29 aprile 2023, alle ore 14:00, in seconda convocazione, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31 dicembre 2022 di G Rent S.p.A., Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Destinazione del risultato d'esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2023-2025. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Per ulteriori informazioni :

Investor Relation

G Rent (Gabetti Short Rent)
Investor Relations Officer
Emiliano Di Bartolo
ir@gabettishortrent.it

Euronext Growth Advisor

Banca Finnat Euramerica S.p.A.
Alberto Verna
a.verna@finnat.it
Palazzo Altieri – Piazza del Gesù, 49
00186 Roma, Italia
Tel 06 69933219
Fax 06 69933236



Media Relation

SEC Newgate

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872

Fabio Santilio – santilio@segrp.com – 3398446521

Allegati:

- conto economico gestionale al 31 dicembre 2022
- stato patrimoniale (fonti/impieghi) al 31 dicembre 2022
- rendiconto finanziario 31 dicembre 2022

Dati in €/1000	Consuntivo al 31/12/2022	Consuntivo al 31/12/2021	DELTA VALORE	DELTA %
Volume d'affari Luxury houses	939	1.136	-197	-17%
Volume d'affari Corporate houses	197	0	197	0%
Tot Volume d'affari Rent	1.136	1.136	0	0%
Volume d'affari Interior Design	893	1.449	-557	-38%
TOTALE VOLUME D'AFFARI	2.029	2.585	-557	-22%
Sharing fee Luxury houses	-683	-841	158	-19%
	-73%	-74%		
Altri proventi	332	3	328	9613%
<i>Altri ricavi</i>	332	3	328	9613%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	1.678	1.747	-69	-4%
Costi Variabili	-1.228	-1.494	266	-18%
Personale dipendente	-8	-1	-7	547%
Costo transazioni e portali	-69	-25	-44	175%
Costi di produzione:	-1.151	-1.468	316	-22%
<i>di cui provvigioni passive per acquisizione ville</i>	-21	-44	23	-52%
<i>di cui altri costi Short Rent</i>	-53	-41	-12	30%
<i>di cui costi per Interior Design</i>	-834	-1.383	549	-40%
<i>di cui costi per Corporate Building</i>	-243		-243	0%
MARGINE DI CONTRIBUZIONE	450	253	196	77%
Costi Fissi	-1.173	-692	-480	69%
Personale dipendente/Emolumenti	-224	-194	-30	16%
Personale autonomo	-100	-61	-39	63%
Pubblicità	-249	-93	-155	166%
Godimento Beni di Terzi	-35	-34	-1	4%
Servizi e Utenze/Altri costi di struttura	-565	-311	-255	82%
EBITDA	-723	-439	-284	-65%
Ammortamenti e accantonamenti vari	-289	-198	-91	46%
Ammortamenti	-148	-90	-58	65%
Accantonamenti svalutazione crediti	-141	-108	-33	31%
EBIT	-1.012	-637	-375	-59%
Gestione finanziaria	-4	-5	1	-23%
Risultato Netto	-1.016	-642	-375	-58%

STATO PATRIMONIALE (Dati in Euro/000)	31/12/2022	31/12/2021
Immobilizzazioni immateriali	552	675
Immobilizzazioni materiali	10	12
Immobilizzazioni finanziarie	209	
ATTIVO FISSO NETTO	771	687
Rimanenze		
Crediti commerciali	1.680	1.802
Debiti verso proprietari per retrocessioni	-650	-829
Debiti commerciali	-1.365	-1.193
CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE	-334	-220
Altre attività correnti	25	73
Altre passività correnti	-5	-7
Crediti e debiti tributari	362	163
Ratei e risconti netti	98	16
CAPITALE CIRCOLANTE NETTO	146	25
CAPITALE INVESTITO NETTO (impieghi)	917	711
Debiti verso banche a b.t.		37
Debiti verso banche a m/1.termine	19	19
Debiti verso soci per finanziamenti	117	114
Totale Debiti finanziari	136	169
Disponibilità liquide	-887	-2.143
INDEBITAMENTO FINANZIARIO	-751	-1.973
Capitale sociale	61	61
Riserve	2.624	3.265
Utili (peridte) portati a nuovo		
Risultato d'esercizio	-1.016	-642
PATRIMONIO NETTO (Mezzi Propri)	1.668	2.685
TOTALE FONTI	917	711

G RENT S.p.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in unità di Euro)

	31.12.2022	31.12.2021
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto	-1.016.396	-641.544
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	147.574	89.530
- Accantonamento svalutazione crediti	141.000	108.000
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	4.155	5.301
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	1.756	831
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	-484.074	-1.756.981
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	10.236	1.699.173
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-1.195.749	-495.690
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-22.548	-759.303
- materiali	0	-11.327
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-22.548	-770.630
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-37.762	-37.826
Versamento capitale sociale	0	10.875
Costituzione riserva di sovrapprezzo	0	3.251.625
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-37.762	3.224.674
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-1.256.059	1.958.354
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	2.142.636	184.282
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	886.577	2.142.636