

DOCUMENTO DI AMMISSIONE

ALLE NEGOZIAZIONI SU AIM ITALIA, SISTEMA MULTILATERALE DI
NEGOZIAZIONE ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA ITALIANA
S.P.A., DELLE AZIONI E DEI WARRANT DI G RENT S.P.A.



Nominated Adviser

Advisor finanziario

Global Coordinator



AIM Italia è un sistema multilaterale di negoziazione dedicato primariamente alle piccole e medie imprese e alle società ad alto potenziale di crescita alle quali è tipicamente collegato un livello di rischio superiore rispetto agli emittenti di maggiori dimensioni o con *business* consolidati. L'investitore deve essere consapevole dei rischi derivanti dall'investimento in questa tipologia di emittenti e deve decidere se investire soltanto dopo attenta valutazione.

Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato né approvato il contenuto di questo documento.

L'emittente AIM Italia deve avere incaricato, come definito dal Regolamento AIM Italia, un Nominated Adviser. Il Nominated Adviser deve rilasciare una dichiarazione a Borsa Italiana all'atto dell'ammissione nella forma specificata nella Scheda Due del Regolamento Nominated Adviser.

Si precisa che per le finalità connesse all'ammissione alle negoziazioni delle azioni ("Azioni") di G Rent S.p.A. ("G Rent", "Società" o "Emittente") su AIM Italia, Banca Finnat Euramerica S.p.A. ("Banca Finnat") ha agito unicamente nella propria veste di Nominated Adviser ai sensi del Regolamento AIM Italia e del Regolamento Nominated Adviser.

Ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia e del Regolamento Nominated Adviser, Banca Finnat è responsabile unicamente nei confronti di Borsa Italiana. Banca Finnat, pertanto, non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi soggetto che, sulla base del presente Documento di Ammissione, decida, in qualsiasi momento di investire in azioni di G Rent S.p.A..

Si rammenta che responsabile nei confronti degli investitori in merito alla conformità dei fatti e circa l'assenza di omissioni tali da alterare il senso del presente Documento è unicamente il soggetto indicato

nella Sezione I, Capitolo 1, e nella Sezione II, Capitolo 1.

Il presente documento è un documento di ammissione su AIM Italia ed è stato redatto in conformità al Regolamento Emittenti AIM Italia. Il presente documento non costituisce un'offerta al pubblico di strumenti finanziari così come definita dal Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF") e pertanto non si rende necessaria la redazione di un prospetto secondo gli schemi previsti dal Regolamento Comunitario (UE) 2017/1129. La pubblicazione del presente documento non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento Comunitario (UE) 2017/1129 o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi ai sensi degli articoli 94 e 113 del TUF, ivi incluso il regolamento emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 ("**Regolamento 11971**" o "**Regolamento Emittenti**").

L'offerta delle Azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale costituisce un collocamento riservato, rientrante nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di strumenti finanziari e quindi senza offerta al pubblico delle Azioni.

Il presente Documento di Ammissione non potrà essere diffuso, né direttamente né indirettamente, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America o in qualsiasi altro Paese nel quale l'offerta dei titoli citati nel presente Documento di Ammissione non sia consentita in assenza di specifiche autorizzazioni da parte delle autorità competenti e/o comunicato ad investitori residenti in tali paesi, fatte salve eventuali esenzioni previste dalle leggi applicabili. La pubblicazione e la distribuzione del presente Documento di Ammissione in altre giurisdizioni potrebbero essere soggette a restrizioni di legge o regolamentari. Ogni soggetto che entri in possesso del presente Documento di Ammissione dovrà preventivamente verificare l'esistenza di tali normative e restrizioni ed osservare tali restrizioni.

Le Azioni o i Warrant non sono stati e non saranno registrati ai sensi dello United States Securities Act of 1933 e sue successive modifiche, o presso qualsiasi autorità di regolamentazione finanziaria di uno stato degli Stati Uniti d'America o in base alla normativa in materia di strumenti finanziari in vigore in Australia, Canada o Giappone. Le Azioni e i Warrant non potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America né potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, per conto o a beneficio di cittadini o soggetti residenti in Australia, Canada, Giappone o Stati Uniti d'America, fatto salvo il caso in cui la Società si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili. La violazione di tali restrizioni potrebbe costituire una violazione della normativa applicabile in materia di strumenti finanziari nella giurisdizione di competenza.

Il presente Documento di Ammissione è disponibile sul sito *internet* dell'Emittente *gabettishortrent.it*. La Società dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli azionisti e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento Emittenti AIM.

INDICE

DOCUMENTO DI AMMISSIONE	1
INDICE	3
DEFINIZIONI	8
SEZIONE I	13
DOCUMENTO DI REGISTRAZIONE	13
1 PERSONE RESPONSABILI	14
1.1 RESPONSABILI DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE	14
1.2 DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	14
1.3 RELAZIONI E PARERI DI ESPERTI	14
1.4 INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI	14
2 REVISORI LEGALI DEI CONTI	15
2.1 REVISORI LEGALI DELL'EMITTENTE	15
2.2 INFORMAZIONI SUI RAPPORTI CON LA SOCIETÀ DI REVISIONE	15
3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE	16
PREMESSA	16
3.1 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE RELATIVE AGLI ESERCIZI CHIUSI AL 31 DICEMBRE 2020 E AL 31 DICEMBRE 2019	16
3.1.1 Dati economici selezionati dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019	16
3.1.2 Dati patrimoniali e finanziari selezionati dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019	20
4 FATTORI DI RISCHIO	29
A. 1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE	29
A.1.1. RISCHI CONNESSI ALLA PANDEMIA COVID-19 (CORONAVIRUS)	29
A.1.2. RISCHI CONNESSI ALLA LIMITATA STORIA OPERATIVA DELL'EMITTENTE E ALLA RIDOTTA DISPONIBILITÀ DI INFORMAZIONI FINANZIARIE STORICHE	31
A.1.3. RISCHI REPUTAZIONALI LEGATI A PRESTAZIONI DEL SERVIZIO DI QUALITÀ NON ADEGUATA 31	31
A.1.4. RISCHI CONNESSI AL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI PREVISIONALI 2021	32
A.1.5. RISCHI CONNESSI ALLE STRATEGIE DI SVILUPPO E AI PROGRAMMI FUTURI DELL'EMITTENTE	33
A.1.6. RISCHI CONNESSI ALLA CONCORRENZA DEL MERCATO IN CUI OPERA L'EMITTENTE	34
A.1.7. RISCHI CONNESSI AI RAPPORTI CON GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. E CON IL GRUPPO GABETTI	36
A.1.8. RISCHI CONNESSI ALLA DIPENDENZA DA FIGURE CHIAVE	37
A.1.9. RISCHI CONNESSI ALLA TUTELA DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ INTELLETTUALE	38
A.1.10. RISCHI CONNESSI AI PAGAMENTI ONLINE	39
A.1.11. RISCHI REPUTAZIONALI LEGATI AL POSIZIONAMENTO DEL MARCHIO	40
A.1.12. RISCHI CONNESSI AI RAPPORTI CON LA CLIENTELA	41
A.1.13. RISCHI CONNESSI AI RAPPORTI CON LE ONLINE TRAVEL AGENCY	41
A.1.14. RISCHI CONNESSI AL FUNZIONAMENTO E ALLE VIOLAZIONI DEI SISTEMI INFORMATICI ...	42
A.1.15. RISCHI CONNESSI ALLA STRATEGIA DI ESPANSIONE INTERNAZIONALE DELL'EMITTENTE	43
A.1.16. RISCHI CONNESSI AL REPERIMENTO DI PERSONALE QUALIFICATO	44
A.1.17. RISCHI CONNESSI A FENOMENI DI STAGIONALITÀ	45
A.1.18. RISCHI CONNESSI ALL'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI GESTITI	45
A.1.19. RISCHI CONNESSI AI RAPPORTI CON PARTI CORRELATE	46
A.2. FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AL QUADRO LEGALE E NORMATIVO	47
A.2.1. RISCHI CONNESSI ALL'EVOLUZIONE E ALLA REGOLAMENTAZIONE DELLA NORMATIVA APPLICABILE ALLE LOCAZIONI DI BREVE DURATA	47
A.2.2. RISCHI CONNESSI ALLA RACCOLTA, CONSERVAZIONE E TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI 48	48

A.2.3.	RISCHI LEGATI ALLA MANCATA ADOZIONE DEL MODELLO DI ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DEL D. LGS. 231/2001	49
A.2.4.	RISCHI CONNESSI A VERIFICHE ED ACCERTAMENTI DI NATURA FISCALE	50
A.3.	FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AL CONTROLLO INTERNO	51
A.3.1.	RISCHI CONNESSI AL SISTEMA DI REPORTING.....	51
A.4.	FATTORI DI RISCHIO CONNESSI A FATTORI AMBIENTALI, SOCIALI E DI <i>GOVERNANCE</i>	52
A.4.1.	RISCHI CONNESSI AL SISTEMA DI GOVERNO SOCIETARIO E ALL'APPLICAZIONE DIFFERITA DI TALUNE DISPOSIZIONI STATUTARIE.....	52
A.4.2.	RISCHI CONNESSI ALLA DIFFICILE CONTENDIBILITÀ DELL'EMITTENTE	53
A.4.3.	RISCHI CONNESSI A CONFLITTI DI INTERESSI DI ALCUNI AMMINISTRATORI	53
A.4.4.	RISCHI CONNESSI ALLA DISTRIBUZIONE DI DIVIDENDI	54
A.4.5.	RISCHI CONNESSI ALLE DICHIARAZIONI DI PREMINENZA, STIME E INFORMAZIONI SUI MERCATI	55
B.	FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLA QUOTAZIONE DELLE AZIONI.....	55
B.1	FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALLA NATURA DEI TITOLI.....	55
B.1.1.	RISCHI CONNESSI ALLA NEGOZIAZIONE SU AIM ITALIA, ALLA LIQUIDITÀ DEI MERCATI E ALLA POSSIBILE VOLATILITÀ DEL PREZZO DELLE AZIONI	55
B.1.2.	RISCHI CONNESSI ALLA DILUIZIONE IN CASO DI MANCATO ESERCIZIO DEI WARRANT	56
B.1.3.	RISCHI LEGATI AI VINCOLI DI INDISPONIBILITÀ DELLE AZIONI ASSUNTI DAGLI AZIONISTI	56
B.1.4.	RISCHI CONNESSI AL CONFLITTO DI INTERESSE DEI SOGGETTI PARTECIPANTI AL COLLOCAMENTO PRIVATO.....	57
B.1.5.	RISCHI CONNESSI ALLA POSSIBILITÀ DI REVOCA DALLA NEGOZIAZIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE	57
5	INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE.....	59
5.1	DENOMINAZIONE LEGALE E COMMERCIALE DELL'EMITTENTE	59
5.2	LUOGO E NUMERO DI REGISTRAZIONE DELL'EMITTENTE E SUO CODICE IDENTIFICATIVO DEL SOGGETTO GIURIDICO	59
5.3	DATA DI COSTITUZIONE E DURATA DELL'EMITTENTE	59
5.4	RESIDENZA E FORMA GIURIDICA, LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE OPERA L'EMITTENTE, PAESE DI COSTITUZIONE E INDIRIZZO E NUMERO DI TELEFONO DELLA SEDE SOCIALE	59
6	PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI	60
6.1	PRINCIPALI ATTIVITÀ.....	60
6.1.1	Premessa	63
6.1.2	Fattori chiave	63
6.1.3	I servizi.....	64
6.1.4	Il modello di business	65
6.1.5	Descrizione di nuovi prodotti o servizi introdotti	68
6.2	PRINCIPALI MERCATI	68
6.2.1	Premessa	68
6.2.2	Andamento del mercato di riferimento in Europa	74
6.2.3	Andamento del mercato di riferimento in Italia.....	76
6.2.4	Impatto della pandemia da Covid-19.....	79
6.2.5	Previsioni di crescita del mercato	85
6.2.6	Posizione concorrenziale con indicazione dei principali competitors per linea di business	86
6.3	FATTI IMPORTANTI NELL'EVOLUZIONE DELL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE.....	87
6.4	STRATEGIA E OBIETTIVI.....	88
6.5	DIPENDENZA DELL'EMITTENTE DA BREVETTI O LICENZE, DA CONTRATTI INDUSTRIALI, COMMERCIALI O FINANZIARI	89
6.6	INFORMAZIONI RELATIVE ALLA POSIZIONE CONCORRENZIALE DELL'EMITTENTE NEI MERCATI IN CUI OPERA.....	89
6.7	INVESTIMENTI.....	89

6.7.1	Investimenti effettuati dall'Emittente in ogni esercizio finanziario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie	90
6.7.2	Investimenti in corso di realizzazione.....	90
6.7.3	Informazioni riguardanti le <i>joint venture</i> e le imprese in cui l'Emittente detiene una quota di capitale tale da avere un'incidenza notevole.....	91
6.7.4	Descrizione di eventuali problemi ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali da parte dell'Emittente	91
7	STRUTTURA ORGANIZZATIVA.....	92
7.1	DESCRIZIONE DEL GRUPPO CUI APPARTIENE L'EMITTENTE	92
7.2	SOCIETÀ PARTECIPATE DALL'EMITTENTE	92
8	CONTESTO NORMATIVO.....	93
8.1	LOCAZIONI BREVI	93
8.2	NORMATIVA IN MATERIA DI DATI PERSONALI.....	94
9	INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE.....	96
9.1	TENDENZE RECENTI SULL'ANDAMENTO DELLA PRODUZIONE, DELLE VENDITE E DELLE SCORTE E NELL'EVOLUZIONE DEI COSTI E DEI PREZZI DI VENDITA, CAMBIAMENTI SIGNIFICATIVI DEI RISULTATI FINANZIARI DELL'EMITTENTE.	96
9.2	TENDENZE, INCERTEZZE, RICHIESTE, IMPEGNI O FATTI NOTI CHE POTREBBERO RAGIONEVOLMENTE AVERE RIPERCUSSIONI SIGNIFICATIVE SULLE PROSPETTIVE DELL'EMITTENTE ALMENO PER L'ESERCIZIO IN CORSO	96
10	PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI	97
10.1	GLI OBIETTIVI PREVISIONALI 2021	97
11	ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI	101
11.1	ORGANI SOCIALI E PRINCIPALI DIRIGENTI.....	101
11.1.1	Consiglio di Amministrazione	101
11.1.2	Collegio Sindacale	109
11.1.3	Principali Dirigenti.....	116
11.1.4	Soci Fondatori	116
11.1.5	Rapporti di parentela esistenti tra i soggetti indicati nei precedenti paragrafi 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3	116
11.2	CONFLITTI DI INTERESSI DEI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, DEL COLLEGIO SINDACALE E DEI PRINCIPALI DIRIGENTI.....	117
11.3	ACCORDI O INTESI CON I PRINCIPALI AZIONISTI, CLIENTI, FORNITORI O ALTRI, A SEGUITO DEI QUALI SONO STATI SCELTI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI CONTROLLO O PRINCIPALI DIRIGENTI	117
11.4	EVENTUALI RESTRIZIONI CONCORDATE DAI MEMBRI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE O DEL COLLEGIO SINDACALE O DAI PRINCIPALI DIRIGENTI PER QUANTO RIGUARDA LA CESSIONE DEI TITOLI DELL'EMITTENTE.....	118
12	PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	119
12.1	DATA DI SCADENZA DEL PERIODO DI PERMANENZA NELLA CARICA ATTUALE, SE DEL CASO, E PERIODO DURANTE IL QUALE LA PERSONA HA RIVESTITO TALE CARICA	119
12.2	INFORMAZIONI SUI CONTRATTI DI LAVORO STIPULATI DAI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA CON L'EMITTENTE O CON LE SOCIETÀ CONTROLLATE CHE PREVEDONO INDENNITÀ DI FINE RAPPORTO	119
12.3	DICHIARAZIONE CHE ATTESTA L'OSSERVANZA DA PARTE DELL'EMITTENTE DELLE NORME IN MATERIA DI GOVERNO SOCIETARIO VIGENTI	119
12.4	POTENZIALI IMPATTI SIGNIFICATIVI SUL GOVERNO SOCIETARIO, COMPRESI I FUTURI CAMBIAMENTI NELLA COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO E DEI COMITATI (NELLA MISURA IN CUI CIÒ SIA GIÀ STATO DECISO DAL CONSIGLIO E/O DALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI)	121
13	DIPENDENTI	122
13.1	DIPENDENTI.....	122

13.2	PARTECIPAZIONI AZIONARIE E <i>STOCK OPTION</i>	122
13.2.1	Consiglio di Amministrazione	122
13.2.2	Collegio Sindacale	122
13.2.3	Principali Dirigenti.....	123
13.3	ACCORDI DI PARTECIPAZIONE DEI DIPENDENTI AL CAPITALE DELL'EMITTENTE	123
14	PRINCIPALI AZIONISTI	124
14.1	INDICAZIONE DEL NOME DELLE PERSONE, DIVERSE DAI MEMBRI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI SORVEGLIANZA, CHE DETENGANO UNA QUOTA DEL CAPITALE O DEI DIRITTI DI VOTO DELL'EMITTENTE, NONCHÉ INDICAZIONE DELL'AMMONTARE DELLA QUOTA DETENUTA.....	124
14.2	DIRITTI DI VOTO DIVERSI IN CAPO AI PRINCIPALI AZIONISTI DELL'EMITTENTE.....	125
14.3	INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SOGGETTO CONTROLLANTE L'EMITTENTE AI SENSI DELL'ART. 93 DEL TESTO UNICO DELLA FINANZA.....	126
14.4	ACCORDI CHE POSSONO DETERMINARE UNA VARIAZIONE DELL'ASSETTO DI CONTROLLO DELL'EMITTENTE	126
15	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	127
15.1	PREMESSA	127
15.2	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	127
16	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	132
16.1	CAPITALE AZIONARIO.....	132
16.1.1	Capitale emesso.....	132
16.1.2	Azioni non rappresentative del capitale	132
16.1.3	Azioni proprie	132
16.1.4	Importo delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con Warrant, con indicazione delle condizioni e delle modalità di conversione, di scambio o di sottoscrizione.....	132
16.1.5	Indicazione di eventuali diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale dell'Emittente	132
16.1.6	Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del gruppo offerto in opzione	132
16.1.7	Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati	132
16.2	ATTO COSTITUTIVO E STATUTO	134
16.2.1	Descrizione dell'oggetto sociale e degli scopi dell'Emittente	134
16.2.2	Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di Azioni	135
16.2.3	Descrizione delle disposizioni dello Statuto che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente	135
17	CONTRATTI IMPORTANTI.....	137
17.1	CONTRATTO DI FINANZIAMENTO CON BANCO BPM S.P.A.	137
	SEZIONE II	138
	NOTA INFORMATIVA	138
1	PERSONE RESPONSABILI.....	139
1.1	PERSONE RESPONSABILI DELLE INFORMAZIONI	139
1.2	DICHIARAZIONE DELLE PERSONE RESPONSABILI	139
1.3	DICHIARAZIONI O RELAZIONI DI ESPERTI.....	139
1.4	INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI	139
2	FATTORI DI RISCHIO.....	140
3	INFORMAZIONI ESSENZIALI	141
3.1	DICHIARAZIONE RELATIVA AL CAPITALE CIRCOLANTE	141
3.2	RAGIONI DELL'AUMENTO DI CAPITALE E IMPIEGO DEI PROVENTI.....	141
4	INFORMAZIONI RIGUARDANTI I TITOLI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE	142
4.1	DESCRIZIONE DEL TIPO E DELLA CLASSE DEI TITOLI AMMESSI ALLA NEGOZIAZIONE, COMPRESI I CODICI INTERNAZIONALI DI IDENTIFICAZIONE DEI TITOLI (ISIN)	142

4.2	LEGISLAZIONE IN BASE ALLA QUALE I TITOLI SONO STATI CREATI	142
4.3	CARATTERISTICHE DEI TITOLI	142
4.4	VALUTA DI EMISSIONE DEI TITOLI	142
4.5	DESCRIZIONE DEI DIRITTI CONNESSI AI TITOLI, COMPRESI LE LORO LIMITAZIONI, E LA PROCEDURA PER IL LORO ESERCIZIO	142
4.6	IN CASO DI NUOVE EMISSIONI INDICAZIONE DELLE DELIBERE, AUTORIZZAZIONI E APPROVAZIONI IN VIRTÙ DELLE QUALI I TITOLI SONO STATI O SARANNO CREATI E/O EMESI	143
4.7	IN CASO DI NUOVE EMISSIONI INDICAZIONE DELLA DATA PREVISTA PER L'EMISSIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI	144
4.8	DESCRIZIONE DI EVENTUALI RESTRIZIONI ALLA LIBERA TRASFERIBILITÀ DEGLI STRUMENTI FINANZIARI.....	144
4.9	DICHIARAZIONI SULL'ESISTENZA DI EVENTUALI NORME IN MATERIA DI OBBLIGO DI OFFERTA AL PUBBLICO DI ACQUISTO E/O DI OFFERTA DI ACQUISTO E DI VENDITA RESIDUALI IN RELAZIONE AI TITOLI	144
4.10	INDICAZIONE DELLE OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO EFFETTUATE DA TERZI SUI TITOLI NEL CORSO DELL'ULTIMO ESERCIZIO E DELL'ESERCIZIO IN CORSO	145
4.11	PROFILI FISCALI.....	145
4.12	SE DIVERSO DALL'EMITTENTE, L'IDENTITÀ E I DATI DI CONTATTO DELL'OFFERENTE DEI TITOLI E/O DEL SOGGETTO CHE CHIEDE L'AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE.....	145
5	POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA.....	146
5.1	AZIONISTA VENDITORE	146
5.2	AZIONI OFFERTE IN VENDITA	146
5.3	SE UN AZIONISTA PRINCIPALE VENDE I TITOLI, L'ENTITÀ DELLA SUA PARTECIPAZIONE SIA PRIMA SIA IMMEDIATAMENTE DOPO L'EMISSIONE.....	146
5.4	ACCORDI DI LOCK UP	146
6	SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI E DEI WARRANT ALLA NEGOZIAZIONE SULL'AIM ITALIA	149
6.1	PROVENTI NETTI TOTALI E STIMA DELLE SPESE TOTALI LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI ALLA NEGOZIAZIONE SULL'AIM ITALIA.....	149
7	DILUIZIONE	150
7.1	AMMONTARE E PERCENTUALE DELLA DILUIZIONE IMMEDIATA DERIVANTE DALL'OFFERTA. CONFRONTO TRA IL VALORE DEL PATRIMONIO NETTO E IL PREZZO DI OFFERTA A SEGUITO DELL'OFFERTA.....	150
7.2	INFORMAZIONI IN CASO DI OFFERTA DI SOTTOSCRIZIONE DESTINATA AGLI ATTUALI AZIONISTI	150
8	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI	151
8.1	SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE	151
8.2	INDICAZIONE DI ALTRE INFORMAZIONI CONTENUTE NELLA NOTA INFORMATIVA SUGLI STRUMENTI FINANZIARI SOTTOPOSTE A REVISIONE O A REVISIONE LIMITATA DA PARTE DI REVISORI LEGALI DEI CONTI.....	151
8.3	LUOGHI IN CUI È DISPONIBILE IL DOCUMENTO DI AMMISSIONE	151
8.4	APPENDICE	151

DEFINIZIONI

AIM Italia	Indica AIM Italia, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana (come <i>infra</i> definita).
Assemblea	Indica l'assemblea dei soci della Società, di volta in volta ordinaria o straordinaria.
Aumento di Capitale	Indica l'aumento di capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per massimi nominali Euro 18.750, oltre sovrapprezzo, anche in più <i>tranche</i> , mediante emissione di massime n. 1.875.000 Azioni, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma quinto, del codice civile, deliberato dall'assemblea dell'Emittente in data 7 aprile 2021 a servizio dell'operazione di quotazione, e da offrirsi in sottoscrizione nell'ambito del Collocamento Privato (come <i>infra</i> definito) finalizzato all'ammissione alle negoziazioni delle Azioni su AIM Italia.
Aumento di Capitale a servizio dei Warrant	Indica l'aumento di capitale sociale a pagamento, in via scindibile, fino ad un massimo di nominali Euro 9.375, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 937.500 Azioni di Compendio, deliberato dall'assemblea dell'Emittente in data 7 aprile 2021, a servizio dell'esercizio dei Warrant.
Azioni	Indica, complessivamente, tutte le azioni dell'Emittente (come <i>infra</i> definito), prive di valore nominale, aventi godimento regolare, liberamente trasferibili.
Azioni di Compendio	Indica le massime n. 937.500 Azioni dell'Emittente, rivenienti dall'Aumento di Capitale a servizio dei Warrant, prive di valore nominale, aventi godimento regolare e le medesime caratteristiche delle Azioni in circolazione alla data di efficacia dell'esercizio dei Warrant, come stabilita nel Regolamento Warrant (come <i>infra</i> definito).
Borsa Italiana	Indica Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza

degli Affari n. 6.

Codice Civile o cod. civ. o c.c.	Indica il Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262.
Collegio Sindacale	Indica il collegio sindacale dell'Emittente.
Collocamento Privato	Indica il collocamento privato finalizzato alla costituzione del flottante minimo ai fini dell'ammissione delle Azioni alle negoziazioni su AIM Italia, avente ad oggetto le Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale rivolto a (a) investitori qualificati italiani, così come definiti ed individuati dall'articolo 2 del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017, (b) investitori istituzionali esteri (appartenenti a qualsiasi Stato ad eccezione dell'Australia, del Canada, del Giappone e degli Stati Uniti d'America), e (c) altri investitori non qualificati purché con modalità tali che consentano all'Emittente di beneficiare di un'esenzione dagli obblighi di offerta al pubblico.
Consiglio di Amministrazione	Indica il consiglio di amministrazione dell'Emittente.
CONSOB o Consob	Indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Data del Documento di Ammissione	Indica la data di invio a Borsa Italiana del Documento di Ammissione da parte dell'Emittente, almeno 3 (tre) giorni di mercato aperto prima della prevista Data di Ammissione.
Data di Ammissione	Indica la data di decorrenza dell'ammissione delle Azioni sull'AIM Italia, stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana.
Data di Inizio delle Negoziazioni	Indica la data di inizio delle negoziazioni delle Azioni e dei Warrant su AIM Italia.
D. Lgs. 39/2010	Indica il Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 attuativo della Direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati.

Documento di Ammissione	Indica il presente documento di ammissione.
Emittente o Società o G Rent	Indica G Rent S.p.A., con sede in Milano, Via Bernardo Quaranta, 40, iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, REA MI-2554521, codice fiscale e partita IVA n. 10752440965.
Gruppo Gabetti	Il Gruppo facente capo a Gabetti Property Solutions S.p.A..
MAR	Indica il Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014, relativo agli abusi di mercato (<i>Market Abuse Regulation</i>)
Monte Titoli	Indica Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari, n. 6.
Nomad, Global Coordinator o banca Finnat	Indica Banca Finnat Euramerica S.p.A., con sede in Roma, Piazza del Gesù n. 49, C.F. 00168220069 e P.I. 00856091004.
Parti Correlate	Indica i soggetti ricompresi nella definizione di “parti correlate” di cui al regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate.
Principi Contabili Internazionali o IFRS o IAS/IFRS	Indica tutti gli “ <i>International Financial Reporting Standards</i> ” emanati dallo IASB (“ <i>International Accounting Standards Board</i> ”) e riconosciuti dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002, che comprendono tutti gli “ <i>International Accounting Standards</i> ” (IAS), tutti gli “ <i>International Financial Reporting Standards</i> ” (IFRS) e tutte le interpretazioni dell’“ <i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i> ” (IFRIC), precedentemente denominate “ <i>Standing Interpretations Committee</i> ” (SIC).
Principi Contabili Italiani	Indica i principi e i criteri previsti dagli articoli 2423 ss. del codice civile per la redazione del bilancio di esercizio delle società per azioni, integrati dai principi contabili nazionali emanati dall’Organismo Italiano di

	Contabilità (OIC).
Regolamento Emittenti o Regolamento AIM Italia	Indica il regolamento emittenti AIM Italia in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
Regolamento Intermediari	Indica il regolamento adottato con delibera Consob n. 20307 del 15 febbraio 2018.
Regolamento NOMAD o Regolamento <i>Nominated Advisers</i>	Indica il regolamento <i>Nominated Advisers AIM Italia</i> in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
Regolamento Parti Correlate	Indica il regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010.
Regolamento 11971	Indica il regolamento di attuazione del TUF (come <i>infra</i> definito) concernente la disciplina degli emittenti adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.
Regolamento Warrant	Indica il regolamento dei Warrant (come <i>infra</i> definiti) riportato in appendice al Documento di Ammissione.
Società di Revisione o BDO	Indica BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Abruzzi 91.
Statuto Sociale o Statuto	Indica lo statuto sociale dell'Emittente incluso mediante riferimento al presente Documento di Ammissione e disponibile sul sito <i>web gabettishortrent.it</i> .
Testo Unico della Finanza o TUF	Indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.
Warrant	Indica i Warrant denominati “Warrant G Rent 2021-2024”, che saranno assegnati gratuitamente a favore di tutti coloro che abbiano sottoscritto le Azioni nell’ambito del Collocamento Privato.

DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente in Milano, Via Bernardo Quaranta, 40, nonché sul sito internet *gabettishortrent.it*:

- il Documento di Ammissione;
- lo Statuto dell'Emittente;
- il Regolamento Warrant;
- il Bilancio d'Esercizio 2019;
- il Bilancio d'Esercizio 2020, unitamente alla relazione della Società di Revisione emessa in data 7 aprile 2021;
- le procedure di corporate governance.

SEZIONE I
DOCUMENTO DI REGISTRAZIONE

1 PERSONE RESPONSABILI

1.1 Responsabili del Documento di Ammissione

Il soggetto di seguito indicato si assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenuti nel Documento di Ammissione:

Soggetto Responsabile	Qualifica	Sede legale	Parti del Documento di Ammissione di competenza
G Rent S.p.A.	Emittente	Via Bernardo Quaranta 40, Milano	Intero Documento di Ammissione

1.2 Dichiarazione di responsabilità

Il soggetto di cui al Paragrafo 1.1. che precede dichiara che, avendo adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono, per quanto di propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

1.3 Relazioni e pareri di esperti

Ai fini del Documento di Ammissione non sono stati rilasciati pareri o relazioni da alcun esperto.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Ove indicato, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da terzi. L'Emittente conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a propria conoscenza o per quanto sia stato in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli. Le fonti delle predette informazioni sono specificate nei medesimi paragrafi del Documento di Ammissione in cui le stesse sono riportate.

2 REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1 Revisori legali dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione la società incaricata della revisione legale dei conti dell'Emittente è BDO Italia S.p.A. con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA 07722780967 ed iscritta al numero 167911 del Registro dei Revisori legali tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ed istituito ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo n. 39/2010 ("Società di Revisione").

In data 12 gennaio 2021, l'Assemblea ordinaria dell'Emittente ha conferito alla Società di Revisione l'incarico di revisione legale del bilancio di esercizio con chiusura al 31 dicembre 2020, al 31 dicembre 2021 ed al 31 dicembre 2022 redatti in conformità con i Principi Contabili Italiani. In pari data, l'Emittente ha affidato alla Società di Revisione l'incarico per la revisione contabile limitata del bilancio intermedio per i periodi al 30 giugno 2021 e al 30 giugno 2022.

In data 18 maggio 2021, il Collegio Sindacale ha verificato che l'incarico conferito dall'assemblea in data 12 gennaio 2021 è coerente con la normativa che la Società sarà tenuta ad osservare una volta ammessa in un sistema multilaterale di negoziazione aperto al pubblico ai sensi dell'art. 6-*bis* del Regolamento Emittenti AIM Italia.

2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione

Fino alla Data del Documento di Ammissione non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione né la Società di Revisione ha rinunciato all'incarico conferitole, si è rifiutata di emettere un giudizio o ha espresso un giudizio con rilievi sul bilancio dell'Emittente.

3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

Premessa

Nel presente Capitolo, vengono fornite talune informazioni finanziarie selezionate per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020. Tali informazioni sono state estratte dai bilanci di esercizio dell'Emittente.

Il Bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2019, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani, è stato approvato in data 6 aprile 2020 dal Consiglio di Amministrazione. In data 18 giugno 2020 è stato approvato dall'Assemblea dei Soci. Si precisa che tale Bilancio di esercizio non è stato sottoposto a revisione.

Il Bilancio di esercizio dell'Emittente chiuso al 31 dicembre 2020, redatto in conformità ai Principi Contabili Italiani è stato approvato in data 29 marzo 2021 dal Consiglio di Amministrazione e sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione senza rilievi in data 7 aprile 2021. In data 7 aprile 2021 è stato approvato dall'Assemblea degli azionisti.

Tutti i suddetti bilanci sono a disposizione del pubblico per la consultazione, presso la sede legale dell'Emittente in via Quaranta 40, 20139 Milano (MI) e sul sito *internet* dell'Emittente www.gabettishortrent.it, nella sezione "Investor relations".

3.1 Informazioni finanziarie selezionate relative agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019

3.1.1 Dati economici selezionati dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019

Di seguito sono forniti i principali dati economici riclassificati dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Conto Economico (Dati in Euro/000)	31.12.2020	31.12.2019	Var. (1)	Var. % (2)
Volume d'affari luxury houses	167	83	84	101%
Volume d'affari interior design	362	–	362	n/a
Volume d'affari*	529	83	446	537%
Sharing fee luxury houses	(135)	(71)	(64)	90%
Altri proventi	4	–	4	n/a
Valore della Produzione	398	12	386	>1.000%
Costi variabili	(324)	(2)	(321)	>1.000%
Personale dipendente	(2)	(2)	0	-18%
Costo transazioni e portali	(4)	–	(4)	n/a
Costi di produzione	(318)	–	(318)	n/a

<i>Costi per interior design</i>	(318)	–	(318)	n/a
Margine di contribuzione	75	10	64	635%
Costi fissi	(217)	(98)	(119)	121%
Personale dipendente/emolumenti	(103)	(39)	(64)	162%
Personale autonomo	(14)	–	(14)	n/a
Pubblicità	(15)	(3)	(12)	384%
Godimento beni di terzi	(14)	(3)	(11)	361%
Servizi e utenze/altri costi di struttura	(70)	(53)	(18)	34%
EBITDA**	(143)	(88)	(55)	62%
Ammortamenti ed accantonamenti vari	(18)	(3)	(14)	411%
Ammortamenti	(4)	(3)	(0)	6%
Accantonamenti e svalutazioni	(14)	–	(14)	n/a
EBIT***	(160)	(92)	(69)	75%
Gestione finanziaria	6	0	6	>1.000%
EBT (Risultato Lordo)	(155)	(92)	(63)	69%
Imposte sul reddito	–	–	–	n/a
Risultato d'esercizio	(155)	(92)	(63)	69%

(1) Le variazioni sono state calcolate sui valori in Euro/000,

(2) Le variazioni percentuali sono state calcolate sui valori in Euro/000.

(*) Con Volume d'affari si intende (i) per la parte “luxury houses” l'importo del soggiorno pagato dall'ospite, comprensivo quindi della fee di intermediazione maturata dall'Emittente (ii) per la parte “interior design” i ricavi generati da tale attività.

(**) EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

(***) EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi dell'Emittente. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con essi comparabili.

Al 31 dicembre 2020 il “Volume d'affari luxury houses” è pari ad Euro 167 migliaia in aumento del 101% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 (Euro 83 migliaia). Tale voce afferisce al valore dei soggiorni pagati dagli ospiti.

Il “Volume d'affari interior design” al 31 dicembre 2020 ammonta ad Euro 362 migliaia e si riferisce alla riqualificazione ed all'allestimento di un complesso immobiliare di lusso di proprietà della Poggio Cennina S.r.l., secondo uno studio di interior design effettuato dall'Emittente.

Il “Volume d'affari” complessivo al 31 dicembre 2020 è pari ad Euro 529 migliaia in aumento del 537% rispetto all'esercizio 2019 (Euro 83 migliaia). Tale incremento è da

ponderare alla parziale attività svolta dall'Emittente nel corso dell'esercizio 2019, in quanto costituita in data 25 marzo 2019.

Il "Volume d'affari" per gli esercizi in esame è realizzato esclusivamente in Italia.

Le "Sharing fee luxury houses" rappresentano le retrocessioni di spettanza dei proprietari degli immobili per Euro 135 migliaia ed Euro 71 migliaia rispettivamente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 ed al 31 dicembre 2019.

Gli "Altri proventi" al 31 dicembre 2020 ammontano ad Euro 4 migliaia. Questi sono principalmente relativi al contributo a fondo perduto – COVID art. 25 DL rilancio n. 34/2020 per Euro 2 migliaia ed al risarcimento danni da parte di un cliente per Euro 1 migliaia circa.

Costi variabili

La voce "Costi transazioni e portali" al 31 dicembre 2020 ammonta ad Euro 4 migliaia e afferisce principalmente alle transazioni avvenute tramite il portale di pagamenti online "Stripe" ed alla piattaforma di gestione delle proprietà "Guesty".

I "Costi per interior design" al 31 dicembre 2020 risultano pari ad Euro 318 migliaia e sono relativi agli allestimenti del complesso immobiliare di proprietà della Poggio Cennina S.r.l..

Costi fissi

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Personale dipendente/emolumenti" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Personale dipendente/emolumenti	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.	Var. %
(Dati in Euro/000)						
Emolumenti amministratori	86	84%	30	76%	56	191%
Salari e stipendi	12	12%	7	18%	5	77%
Oneri sociali	4	4%	2	5%	2	72%
TFR	1	1%	0	1%	0	89%
Totale	103	100%	39	100%	64	162%

Il "Personale dipendente/emolumenti" al 31 dicembre 2020 risulta essere pari ad Euro 103 migliaia, in aumento del 162% circa rispetto al periodo precedente. Tale incremento non è riconducibile ad una crescita organica ma alla parziale attività svolta dall'Emittente nel corso dell'esercizio 2019, in quanto costituita in data 25 marzo 2019. Nel corso dell'esercizio 2020 l'Emittente ha evidenziato un numero medio di dipendenti pari a 1 unità.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Personale autonomo" per gli esercizi chiusi

al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Personale autonomo	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.	Var. %
(Dati in Euro/000)						
Consulenze da personale autonomo	13	91%	–	n/a	13	n/a
Istituti di previdenza sociale	1	9%	–	n/a	1	n/a
Totale	14	100%	0	n/a	14	n/a

Al 31 dicembre 2020 il costo per il “Personale autonomo” è pari ad Euro 14 migliaia ed afferente principalmente a consulenze commerciali. Tale voce non risulta presente per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Pubblicità” per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Pubblicità	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.	Var. %
(Dati in Euro/000)						
Spese di pubblicità istituzionale	8	51%	3	100%	5	144%
Convention Gruppo Gabetti	7	46%	–	0%	7	n/a
Spese di pubblicità commerciale	1	4%	–	0%	1	n/a
Totale	15	100%	3	100%	12	384%

I costi inerenti alla voce “Pubblicità” al 31 dicembre 2020 sono pari a circa Euro 15 migliaia, in aumento del 384% rispetto al periodo precedente. L’aumento è generato prevalentemente da un incremento delle *spese di pubblicità istituzionale* (+144%) che passa da Euro 3 migliaia ad Euro 8 migliaia nel corso del 2020 ed ai costi sostenuti per la partecipazione alla convention del Gruppo Gabetti per Euro 7 migliaia.

Al 31 dicembre 2020 la voce “Godimento beni di terzi” risulta essere composta esclusivamente dalla voce *Affitti e locazioni*. Questa rappresenta i costi per l’utilizzo di immobili di proprietà di Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.. Tra i due periodi in considerazione si registra una crescita pari al 361% circa dei costi per godimenti di beni di terzi in seguito all’incremento del volume d’affari e degli spazi utilizzati.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Servizi e utenze/altri costi di struttura” per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Servizi e utenze/altri costi di struttura	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.	Var. %
(Dati in Euro/000)						
Servizi corporate GPS	21	30%	12	22%	11	83%
Altre tasse ed IVA indetraibile	15	22%	9	17%	6	71%
Consulenze varie	10	15%	2	4%	8	438%

Manutenzioni	7	10%	6	11%	1	29%
Sopravvenienze passive	7	10%	–	0%	7	n/a
Consulenze Amministrative	5	6%	10	20%	(6)	-56%
Servizi per il personale	2	3%	–	0%	2	n/a
Servizi postali e bancari	1	2%	0	1%	1	202%
Cespiti da spendere	–	0%	1	2%	(1)	-100%
Consulenze Legali	–	0%	11	21%	(11)	-100%
Altri oneri diversi di gestione	1	2%	2	3%	(0)	-27%
Totale	70	100%	53	100%	18	34%

La voce “Servizi e utenze/altri costi di struttura” al 31 dicembre 2020 ammontano ad Euro 70 migliaia. Gli stessi sono relativi principalmente ai *servizi corporate Gabetti Property Solution* (30%) relativi al (i) diritto di utilizzo del marchio “Gabetti Short Rent”, di piena ed esclusiva titolarità della Gabetti Property Solutions S.p.A. ed (ii) all'erogazione di servizi corporate del Gruppo stesso, dalle *altre tasse ed IVA indetraibile* per Euro 15 migliaia ed alle *consulenze varie* per Euro 10 migliaia. Le stesse voci risultano essere quelle che registrano gli incrementi maggiormente significativi nel corso del 2020, rispettivamente Euro 11 migliaia, Euro 6 migliaia e circa Euro 8 migliaia.

Si riporta di seguito il dettaglio degli ammortamenti e svalutazioni per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Ammortamenti ed accantonamenti vari	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var.	Var. %
(Dati in Euro/000)						
Software	3	87%	3	87%	0	0%
Costi di impianto e ampliamento	0	13%	0	13%	0	0%
Amm. Imm. immateriali	3	18%	3	94%	0	0%
Amm. Imm. materiali*	0	2%	0	6%	0	100%
Accontamento a f.do sval.ne crediti	14	79%	–	0%	14	n/a
Totale	18	100%	3	100%	14	411%

(*) valori inferiori a Euro 500.

3.1.2 Dati patrimoniali e finanziari selezionati dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019

Di seguito si riporta lo schema riclassificato per fonti e impieghi dello stato patrimoniale al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019 derivato dai bilanci per gli esercizi chiusi alle medesime date.

Stato Patrimoniale	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var. %
(Dati in Euro/000)		(1)		(1)	

Immobilizzazioni immateriali	4	5%	7	37%	-44%
Immobilizzazioni materiali	2	2%	2	12%	-17%
Immobilizzazioni finanziarie	–	0%	–	0%	n/a
Attivo Fisso Netto	6	8%	10	49%	-38%
Rimanenze	–	0%	–	0%	n/a
Crediti commerciali	348	429%	–	0%	n/a
Debiti verso proprietari per retrocessioni	(167)	-205%	(45)	-229%	268%
Debiti commerciali	(163)	-201%	(36)	-181%	356%
Capitale Circolante Commerciale	18	22%	(81)	-409%	-122%
Altre attività correnti	1	1%	1	3%	10%
Altre passività correnti	(4)	-5%	(6)	-30%	-30%
Crediti e debiti tributari	53	65%	17	85%	215%
Ratei e risconti netti	8	10%	80	405%	-90%
Capitale Circolante Netto*	76	93%	11	53%	620%
Capitale Investito Netto (Impieghi)**	81	100%	20	100%	310%
Debiti v. banche b.t.	36	44%	–	0%	n/a
Debiti v. banche m/l termine	55	68%	–	0%	n/a
Debiti v. soci per finanziamenti	111	136%	50	253%	121%
Totale debiti finanziari	202	249%	50	253%	304%
Disponibilità liquide	(184)	-227%	(109)	-549%	70%
Posizione Finanziaria Netta***	18	22%	(59)	-296%	-130%
Capitale sociale	10	12%	10	51%	0%
Riserve	208	257%	160	808%	30%
Utili (perdite) portati a nuovo	–	0%	–	0%	n/a
Risultato d'esercizio	(155)	-191%	(92)	-462%	69%
Patrimonio Netto (Mezzi propri)	64	78%	78	396%	-19%
Totale Fonti	81	100%	20	100%	310%

(1) Incidenza percentuale sul Totale Fonti.

(**) Il Capitale Circolante Netto è calcolato come la sommatoria delle rimanenze, dei crediti commerciali, dei debiti commerciali, delle altre attività correnti, delle altre passività correnti, dei crediti e debiti tributari e dei ratei e risconti netti. Il Capitale Circolante Netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dell'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(***) Il Capitale investito netto è calcolato come Capitale Circolante Netto, Attivo fisso netto e Passività non correnti (che includono anche la fiscalità differita e anticipata). Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dall'Emittente potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e, pertanto, il saldo ottenuto dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(****) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che la Posizione Finanziaria Netta è calcolata come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito nella Raccomandazione ESMA/2013/319 del 20 marzo 2013.

3.1.2.1 ATTIVO FISSO NETTO

Si riporta di seguito il dettaglio dell'attivo fisso netto per i periodi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Attivo Fisso Netto	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var %
(Dati in Euro/000)					
Immobilizzazioni immateriali	4	67%	7	75%	-44%
Immobilizzazioni materiali	2	33%	2	25%	-17%
Immobilizzazioni finanziarie	–	0%	–	0%	n/a
Totale	6	100%	10	100%	-38%

L'attivo fisso netto al 31 dicembre 2020 subisce un decremento del 38%, rispetto ai valori registrati al 31 dicembre 2019. Tale decremento è riconducibile all'iscrizione delle relative quote di ammortamento dell'esercizio 2020.

Si riporta di seguito il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali per i periodi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Immobilizzazioni immateriali	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var %
(Dati in Euro/000)					
Software	3	69%	6	77%	-50%
Costi di impianto e ampliamento	1	31%	2	23%	-25%
Totale	4	100%	7	100%	-44%

Al 31 dicembre 2020 le immobilizzazioni immateriali ammontano ad Euro 4 migliaia contro Euro 7 migliaia registrati al 31 dicembre 2019. Le stesse risultano essere composte da: (i) *Diritti di brevetto industriale e utilizzazione opere ingegno* relativi a software e (ii) *Costi di impianto e ampliamento* relativi a spese di costituzione e modifica statuto in entrambi gli anni considerati.

Le immobilizzazioni materiali rimangono pressoché invariate tra i due periodi analizzati, sia nel totale, che nella composizione. In entrambi i periodi sono composte principalmente dalle voci *Mobili e arredi* e *macchine d'ufficio elettroniche*.

3.1.2.2 CAPITALE CIRCOLANTE NETTO (CCN)

Si riporta di seguito il dettaglio del Capitale Circolante Netto per i periodi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Capitale Circolante Netto	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var %
(Dati in Euro/000)					
Rimanenze	–	0%	–	0%	n/a
Crediti commerciali	348	460%	–	0%	n/a
Debiti verso proprietari per retrocessioni	(167)	-221%	(45)	-431%	268%
Debiti commerciali	(163)	-216%	(36)	-340%	356%
Capitale Circolante Commerciale	18	24%	(81)	-772%	-122%
Altre passività correnti	(4)	-6%	(6)	-57%	-30%
Altre attività correnti	1	1%	1	6%	10%
Ratei e risconti netti	8	11%	80	763%	-90%
Crediti e debiti tributari	53	70%	17	160%	215%
Capitale Circolante Netto	76	100%	11	100%	620%

Al 31 dicembre 2020 il capitale circolante netto aumenta di Euro 65 migliaia rispetto all'anno precedente. Questa variazione è dovuta sostanzialmente all'incremento dei crediti commerciali, coerentemente con l'incremento dei ricavi, che al 31 dicembre 2020 risultano pari Euro 348 migliaia. Il Capitale Circolante Commerciale cresce da un valore negativo pari ad Euro 81 migliaia ad un valore positivo pari ad Euro 18 migliaia al 31 dicembre 2020.

Si riporta di seguito il dettaglio dei crediti commerciali per i periodi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Crediti commerciali	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var. %
(Dati in Euro/000)					
Fatture da emettere	362	104%	–	n/a	n/a
Fatture emesse	0	0%	–	n/a	n/a
Fondo svalutazione crediti	(14)	-4%	–	n/a	n/a
Totale	348	100%	–	n/a	n/a

Al 31 dicembre 2020 risultano essere composti principalmente da *Fatture da emettere*, le quali risultano essere pari ad Euro 362 migliaia. Tali crediti sono relativi alle prestazioni di riqualificazione ed all'allestimento di un complesso immobiliare di lusso di proprietà di Poggio Cennina S.r.l..

Si riporta di seguito il dettaglio dei debiti commerciali per i periodi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Debiti commerciali	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var. %
(Dati in Euro/000)					
Fatture da ricevere	92	56%	25	71%	268%

Fatture ricevute	72	44%	10	29%	620%
Totale	163	100%	36	100%	356%

Al 31 dicembre 2020 i debiti commerciali aumentano del 356% circa, passando da Euro 36 migliaia circa ad Euro 163 migliaia circa al 31 dicembre 2020. Si assiste ad un forte aumento in entrambe le voci che compongono i debiti commerciali, in particolare: (i) *Fatture da ricevere* aumentano del 268%, passando da Euro 25 migliaia (31 dicembre 2019) ad Euro 92 migliaia (31 dicembre 2020) e le (ii) *Fatture ricevute* aumentano del 620%, passando da Euro 10 migliaia (31 dicembre 2019) ad Euro 72 migliaia (31 dicembre 2020).

Al 31 dicembre 2020 la voce *Debiti verso proprietari per retrocessioni* è pari a Euro 167 migliaia in aumento di Euro 121 migliaia rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019. Detta voce afferisce alle quote di affitto incassate in forza mandato (*sharing fee*) e ancora da retrocedere ai proprietari degli immobili.

Si riporta di seguito il dettaglio delle altre passività correnti per i periodi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Altre passività correnti	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var %
(Dati in Euro/000)					
Debiti vs. istituti di previdenza	3	73%	3	53%	-3%
Altri debiti	1	27%	3	47%	-60%
Totale	4	100%	6	100%	-30%

Al 31 dicembre 2020 le altre passività correnti rimangono pressoché costanti, passando da Euro 6 migliaia al 31 dicembre 2019 ad Euro 4 migliaia al 31 dicembre 2020.

Si riporta di seguito il dettaglio crediti e debiti tributari per i periodi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Crediti e debiti tributari	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var %
(Dati in Euro/000)					
Iva	54	102%	17	100%	222%
Crediti tributari	54	102%	17	100%	222%
Ritenute	(1)	-2%	-	0%	n/a
Debiti tributari	(1)	-2%	-	0%	n/a
Totale	53	100%	17	100%	215%

Al 31 dicembre 2020 il totale di crediti e debiti tributari è pari ad Euro 53 migliaia (+214% rispetto al 2019). Risultano essere composti da crediti tributari relativi ad *IVA* pari ad Euro 54 migliaia e a debiti tributari per *ritenute* pari ad Euro 1 migliaio.

In entrambi i periodi si registrano unicamente risconti attivi. Al 31 dicembre 2020 i risconti attivi sono pari ad Euro 8 migliaia, in decremento del 90% rispetto al 31 dicembre 2019 quando gli stessi ammontavano ad Euro 80 migliaia.

I risconti attivi al 31 dicembre 2019 risultano pari ad Euro 80 migliaia e si riferiscono a costi per la riqualificazione di alcuni immobili di lusso per Euro 75 migliaia, conclusi nel corso dell'esercizio 2020.

3.1.2.3 PATRIMONIO NETTO

Si riporta di seguito il dettaglio del patrimonio netto per i periodi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Patrimonio Netto (Dati in Euro/000)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	Var. %
Capitale sociale	10	16%	10	13%	0%
Riserve	208	327%	160	204%	30%
Utili (perdite) portati a nuovo	-	0%	-	0%	n/a
Risultato d'esercizio	(155)	-243%	(92)	-117%	69%
Totale	64	100%	78	100%	-19%

In data 18 giugno 2020 l'Assemblea dei soci ha deliberato l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2019 e la copertura della perdita d'esercizio pari ad Euro 92 migliaia mediante l'utilizzo di quota parte del versamento in conto capitale effettuato dal socio Airone 2005 S.r.l. pari ad Euro 160 migliaia come segue:

- Euro 45 migliaia in data 10 aprile 2019;
- Euro 5 migliaia in data 23 aprile 2019;
- Euro 10 migliaia in data 14 maggio 2019;
- Euro 50 migliaia in data 19 dicembre 2019;
- Euro 50 migliaia in data 20 dicembre 2019.

In data 17 dicembre 2020 il socio Airone 2005 S.r.l. ha effettuato un versamento in conto capitale pari ad Euro 140 migliaia.

3.1.2.4 POSIZIONE FINANZIARIA NETTA

Si riporta di seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta per i periodi chiusi al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2019.

Indebitamento finanziario netto (Dati in Euro/000)	31.12.2020	31.12.2019	Var. % FY20A- FY19A
A. Cassa	–	–	n/a
B. Altre disponibilità liquide	184	109	70%
C. Titoli detenuti per la negoziazione	–	–	n/a
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	184	109	70%
E. Crediti finanziari correnti	–	–	n/a
F. Debiti bancari correnti	–	–	n/a
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	36	–	n/a
H. Altri debiti finanziari correnti	–	–	n/a
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	36	–	n/a
J. Indebitamento finanziario corrente netto (E) + (I) - (D)	(149)	(109)	37%
K. Debiti bancari non correnti	55	–	n/a
L. Obbligazioni emesse	–	–	n/a
M. Altri debiti non correnti	111	50	121%
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	166	50	232%
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	18	(59)	-130%

L'Indebitamento Finanziario Netto passa da un importo negativo per Euro 59 migliaia nel corso dell'esercizio 2019 ad Euro 18 migliaia nel corso dell'esercizio 2020, evidenziando un incremento pari ad Euro 76 migliaia. Tale incremento è riconducibile all'effetto combinato dell'aumento delle: (i) *Altre disponibilità liquide* per Euro 75 migliaia (ii) sottoscrizione di un contratto di finanziamento di importo pari ad Euro 100 migliaia (iii) *Altri debiti non correnti*, che si riferiscono a finanziamenti infruttiferi da soci.

La voce *Altri debiti non correnti* si riferisce all'ottenimento del finanziamento soci infruttifero che risulta erogato per Euro 85 migliaia dalla DB Real Estate S.r.l. ed Euro 35 migliaia dal Sig. Antonio Ferrara, socio di Esperia Investor S.r.l., società che controlla Esperia Capital Partners S.r.l. (in data 17 maggio 2021 il credito è stato ceduto a Esperia Capital Partners S.r.l.). Tale debito non potrà essere richiesto a rimborso prima del 1° gennaio 2024, pertanto è stato attualizzato ad un tasso pari al 2,75% e l'effetto d'attualizzazione pari ad Euro 9 migliaia è stato iscritto negli altri proventi finanziari.

Alla data del Documento di Ammissione la società ha in essere un finanziamento con Banco BPM S.p.A. per nominali Euro 100 migliaia, stipulato in data 5 giugno 2020, durata 37 rate mensili di cui 4 di preammortamento; tasso d'interesse Euribor a 3 mesi base 360 più spread 2,75%; debito residuo alla data del 31 marzo 2021 pari a Euro 82 migliaia.

3.1.2.5 RENDICONTO FINANZIARIO (metodo indiretto)

Si riporta di seguito il dettaglio del rendiconto finanziario per i periodi chiusi al 31 dicembre 2020, al 31 dicembre 2019.

Rendiconto Finanziario, metodo Indiretto (Dati in Euro/000)	31.12.2020	31.12.2019
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(155)	(92)
Imposte sul reddito	-	-
Interessi passivi/(attivi)	(6)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(160)	(92)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	14	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	4	3
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	-
Totale rett. per el. non mon. che non hanno avuto contropartita nel capitale circ. netto	17	4
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(143)	(88)
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-	-
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(362)	-
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	127	36
Incremento/(Decremento) dei debiti verso proprietari per retrocessioni	121	45
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	72	(80)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(38)	(11)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(79)	(10)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(222)	(98)
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	-	-
- imposte sul reddito	-	-
Dividendi incassati	-	-
(Utilizzo dei fondi)	-	-
Altri incassi/(pagamenti)	-	-
Totale altre rettifiche	-	-
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(222)	(98)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali	-	(3)
(Investimenti)	-	(3)

Disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	-	(11)
(Investimenti)	-	(11)
Disinvestimenti	-	-
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	-	-
(Investimenti)	-	-
Disinvestimenti	-	-
<i>Attività Finanziarie non immobilizzate</i>	-	-
(Investimenti)	-	-
Disinvestimenti	-	-
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-	(13)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	41	-
Incremento/(decremento) debiti a breve altri finanziatori	-	-
Incremento/(decremento) debiti a medio termine verso banche	55	-
Incremento/(decremento) debiti a medio termine altri finanziatori	61	50
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento e versamenti in conto capitale	140	160
Quote sociali versate in fase di costituzione	-	10
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	297	220
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	76	109
Disponibilità liquide a inizio esercizio	109	-
Disponibilità liquide a fine esercizio	184	109

Al 31 dicembre 2020 il *Flusso finanziario dell'attività operativa (A)* è negativo pari ad Euro 222 migliaia, evidenziando un incremento di Euro 124 migliaia (+127%) rispetto il 31 dicembre 2019.

Nel corso dell'esercizio 2020 l'Emittente non ha effettuato *Attività di investimento*.

Al 31 dicembre 2020 il *Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)* è pari ad Euro 297 migliaia riconducibile principalmente all'incremento dei debiti verso banche per Euro 91 migliaia, all'aumento dei debiti verso soci per finanziamenti pari ad Euro 70 migliaia ed al versamento in conto capitale effettuato dal socio Airone 2005 S.r.l. per Euro 140 migliaia.

4 FATTORI DI RISCHIO

L'investimento nelle Azioni e nei Warrant comporta un elevato grado di rischio. Conseguentemente, prima di decidere di effettuare un investimento nelle Azioni e nei Warrant, i potenziali investitori sono invitati a valutare attentamente i rischi di seguito descritti, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

L'investimento nelle Azioni e nei Warrant presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in titoli azionari di società ammesse alle negoziazioni in un mercato non regolamentato.

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento in Azioni e nei Warrant, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente, al settore di attività in cui la stessa opera e agli strumenti finanziari, congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel Documento di Ammissione. Il verificarsi delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società, sulle sue prospettive e sul prezzo delle Azioni e dei Warrant e gli azionisti potrebbero perdere in tutto o in parte il loro investimento. Tali effetti negativi sulla Società, sulle Azioni e sui Warrant si potrebbero, inoltre, verificare qualora sopraggiungessero eventi, alla Data del Documento di Ammissione non noti alla Società, tali da esporre la stessa ad ulteriori rischi o incertezze ovvero qualora fattori di rischio alla Data del Documento di Ammissione ritenuti non significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute.

La Società ritiene che i rischi di seguito indicati siano rilevanti per i potenziali investitori.

A. 1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE

A.1.1. Rischi connessi alla pandemia COVID-19 (Coronavirus)

L'Emittente è esposto al rischio che le misure restrittive adottate dalle Autorità dei paesi in cui opera per contenere la diffusione del virus SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19 abbiano un impatto negativo sull'operatività e sui risultati dell'Emittente.

A partire dal febbraio 2020, a seguito della diffusione a livello globale del virus SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19, le Autorità della maggior parte dei Paesi, incluso il Governo italiano, hanno adottato misure restrittive volte a contenere l'ulteriore diffusione della pandemia. Tra queste, le più rilevanti hanno comportato restrizioni e controlli sugli spostamenti e la chiusura di stabilimenti produttivi e uffici. Tali limitazioni hanno avuto rilevanti effetti sul settore turistico, in cui opera l'Emittente, e nel settore dei viaggi di lavoro, in cui l'Emittente farà ingresso con il

lancio della linea di *business Corporate Houses*. Sebbene l'Emittente alla Data del Documento di Ammissione operi in uno specifico segmento di tale mercato, quello dello *short rent* di immobili di pregio, che ha subito in modo minore l'impatto della pandemia, l'adozione di eventuali ulteriori misure di contenimento da parte delle Autorità dei Paesi in cui opera l'Emittente potrebbe avere un impatto fortemente negativo sull'Emittente. L'adozione di tali misure potrebbe inoltre rendere necessario all'Emittente sopportare nuovi oneri per offrire il proprio servizio.

Inoltre l'Emittente è esposto ai rischi connessi all'impatto della diffusione del virus SARS-CoV-2 e della relativa patologia COVID-19 sulla situazione economico-finanziaria a livello globale. I risultati finanziari dipendono anche dall'andamento delle condizioni economiche globali: una recessione prolungata quale quella eventualmente causata dalla pandemia di COVID-19 potrebbe far calare la domanda dei servizi di ospitalità e avere ripercussioni negative sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Alla Data del Documento di Ammissione le stime disponibili all'Emittente indicano una ripresa nel 2021 del mercato dell'Holiday Rental in Europa, che si prevede torni ai livelli del 2019 entro il 2023 (fonte: Statista, settembre 2020; per ulteriori informazioni si veda il Capitolo 6, Paragrafo 6.2.2 del Documento di Ammissione). Non si può escludere tuttavia che il perdurare della pandemia (o il diffondersi di una nuova ondata del virus) e gli effetti della stessa, in particolare laddove gli stessi comportino nuove restrizioni alla circolazione delle persone, possano comportare un ulteriore impatto negativo sull'Emittente e sul settore di riferimento in cui opera l'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione non è possibile prevedere la durata della pandemia e delle misure restrittive volte a contenerne l'ulteriore diffusione e, pertanto, non è possibile prevedere gli ulteriori effetti negativi che il protrarsi della pandemia, anche per l'eventuale rallentamento dei programmi di vaccinazione, determinerà sui mercati finanziari e sulle attività economiche a livello domestico e globale. Inoltre, anche a seguito della cessazione delle misure restrittive, qualora si verificassero successive ondate di contagi di COVID-19, anche dovute a nuove varianti del virus SARS-CoV-2 o di ulteriori malattie infettive, le autorità nazionali potrebbero ripristinare, in tutto o in parte, le suddette misure. Tali misure potrebbero incidere direttamente e significativamente sulle capacità operative dell'Emittente e sulla domanda dei servizi forniti dallo stesso, con conseguenti effetti negativi sulla sua redditività, attuale e prospettica, e, pertanto, sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria. In particolare, nonostante l'Emittente possa prevedere forme di ristoro laddove gli utenti finali non possano fruire del soggiorno prenotato, mediante rilascio di un *voucher* per una futura prenotazione, non è possibile escludere che le restrizioni alla circolazione delle persone – soprattutto in quanto non sia possibile in alcun modo per gli utenti finali prevedere tali restrizioni – possano comportare una

diminuzione nella domanda di affitti brevi da parte degli utenti finali, con conseguenze negative per l'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di alta rilevanza.

A.1.2. Rischi connessi alla limitata storia operativa dell'Emittente e alla ridotta disponibilità di informazioni finanziarie storiche

L'Emittente è stato costituito in data 25 marzo 2019 e, pertanto, ha una limitata storia operativa.

In considerazione di tale limitata storia operativa e di una ridotta disponibilità di informazioni patrimoniali ed economico-finanziarie storiche in base alle quali valutare l'andamento della gestione, risulta poco agevole valutare la capacità del *management* dell'Emittente di perseguire gli obiettivi strategici che l'Emittente si è posto.

Alla luce della propria limitata storia operativa, inoltre, l'Emittente alla Data del Documento di Ammissione non può vantare rapporti consolidati con i propri clienti, né ha a disposizione uno storico di informazioni relative all'andamento del proprio *business*, anche in forza della novità del mercato in cui opera l'Emittente.

Tale ridotta disponibilità di informazioni, e in generale l'esposizione dell'Emittente alle difficoltà tipiche delle società con recente storia operativa, potrebbe determinare effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

A.1.3. Rischi reputazionali legati a prestazioni del servizio di qualità non adeguata

I risultati dell'Emittente dipendono dalla capacità dello stesso di mantenere inalterato il livello qualitativo dei propri servizi. Non si può escludere che alcuni collaboratori diano corso a comportamenti inadeguati o dannosi nei confronti dei proprietari degli immobili o degli ospiti, con conseguenti possibili effetti negativi sull'Emittente e sulla sua operatività, e di riflesso sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dello

stesso, anche considerata la possibilità che tali comportamenti portino a valutazioni negative espresse dai clienti sulle maggiori OTA con riferimento agli immobili gestiti dall'Emittente, per quanto tali valutazioni non siano tipicamente riferibili all'Emittente stesso.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

A.1.4. Rischi connessi al conseguimento degli obiettivi previsionali 2021

In data 26 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il Piano Industriale e, in particolare, un obiettivo al 31 dicembre 2021 ("Obiettivi Previsionali 2021") in termini di Volume d'affari pari a Euro 2.546 migliaia, Valore della Produzione pari a Euro 637 migliaia e in termini di EBITDA negativo pari a Euro 601 migliaia, obiettivi individuati sulla base delle proiezioni contenute nel Piano Industriale e di un insieme di azioni già intraprese dal Consiglio di Amministrazione.

In particolare, le principali assunzioni contenute nel Piano Industriale su cui si basano gli Obiettivi Previsionali 2021 sono 1) incremento del portafoglio clienti, 2) attenta selezione del portafoglio di immobili di alto valore.

Gli Obiettivi Previsionali 2021, come qualsiasi dato previsionale, sono basati sulle attuali aspettative e proiezioni dell'Emittente relativamente a eventi futuri che, per loro natura, sono soggetti a una componente intrinseca di rischiosità e di incertezza.

Le predette assunzioni potrebbero rivelarsi imprecise e potrebbero di conseguenza non verificarsi o potrebbero verificarsi in misura e in tempi diversi da quelli prospettati, così come potrebbero verificarsi eventi e azioni non prevedibili al tempo dell'individuazione degli Obiettivi Previsionali 2021 o tali eventi e azioni potrebbero verificarsi con modalità differenti.

I risultati effettivi potranno differire in misura anche significativa rispetto a quelli annunciati in relazione a una molteplicità di fattori, per la maggioranza al di fuori del completo controllo dell'Emittente, anche in considerazione delle incertezze legate al perdurare o addirittura al peggioramento dell'attuale crisi sanitaria legata a Covid-19, che ha tra le principali conseguenze possibili limitazioni allo spostamento delle persone

e all'attività turistica.

A fronte dell'incertezza che caratterizza non solo gli Obiettivi Previsionali 2021, ma anche gli effetti attesi dal verificarsi delle assunzioni su cui si basano, gli investitori sono invitati a non fare esclusivo affidamento su tale dato nell'assumere le proprie decisioni di investimento.

La mancata realizzazione nelle misure o nei tempi ipotizzati e stimati degli eventi ipotizzati alla base degli Obiettivi Previsionali 2021 e il mancato raggiungimento degli Obiettivi Previsionali 2021 potrà avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 10 del presente Documento di Ammissione.

A.1.5. Rischi connessi alle strategie di sviluppo e ai programmi futuri dell'Emittente

La capacità della Società di incrementare i propri ricavi e livelli di redditività e perseguire i propri obiettivi di crescita e sviluppo dipende anche dal successo nella realizzazione della propria strategia e dei piani di sviluppo (per maggiori informazioni sui programmi futuri e sulle strategie si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.4 del presente Documento di Ammissione).

In particolare, l'Emittente intende perseguire una strategia di crescita per linee esterne e interne, tramite investimenti nell'ampliamento e nella diversificazione del portafoglio immobiliare, nel reclutamento di nuovo personale, nell'internazionalizzazione del portafogli, nonché finalizzati all'ampliamento della base utenti finali. Inoltre, l'Emittente sta avviando una nuova linea di *business* volta alla messa sul mercato del servizio di ospitalità nelle c.d. *corporate houses*.

Lo sviluppo dell'Emittente si basa sulle strategie di investimento dello stesso, le quali possono implicare rischi e incertezze significativi e possono essere fondate su assunzioni ipotetiche, anche inerenti lo sviluppo del mercato in cui l'Emittente opera e lo scenario macroeconomico (ivi inclusi gli impatti della pandemia da COVID-19), che presentano profili di soggettività e rischio di particolare rilievo. Pertanto, non vi è garanzia che le strategie di investimento adottate abbiano successo e che non si verifichino circostanze che determinino effetti negativi sulla situazione economica,

patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Con riferimento alla linea di *business corporate houses*, l'Emittente è esposto ai rischi connessi al lancio di un nuovo servizio, per cui non sussistono informazioni storiche specifiche in ordine all'andamento dell'attività, né prassi operative già sperimentate. Inoltre, per quanto concerne la struttura delle commissioni corrisposte dall'Emittente ai proprietari degli immobili, l'Emittente prevede queste possano includere una remunerazione fissa. In tal caso, in particolare, l'Emittente sarebbe esposto al rischio che una ridotta domanda di *short rent* di tali immobili, a fronte di un costo fisso per averne la disponibilità ai fini delle locazioni brevi, possa avere un impatto negativo sulla propria marginalità e quindi sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

La realizzazione della strategia di crescita implica un rapido sviluppo dell'Emittente, che prevede di rendersi sempre più indipendente dal Gruppo Gabetti, che alla Data del Documento di Ammissione fornisce allo stesso dei servizi amministrativi e alla cui rete commerciale l'Emittente fa in alcuni casi riferimento per la ricerca dei potenziali clienti. Ciò renderà necessaria una più complessa articolazione dell'Emittente e della sua attività, al fine di sostenerne la crescita, e dunque un incremento degli investimenti, un adattamento degli assetti organizzativi, un adeguamento della gestione del capitale circolante, una maggiore capacità di reperimento di risorse finanziarie. Ove l'Emittente non fosse in grado di soddisfare tali necessità, di coordinare efficacemente i vari fattori di sviluppo necessari e, in generale, di gestire in modo efficiente il processo di crescita e di allineamento della sua struttura gestionale alle accresciute dimensioni della sua operatività, l'Emittente potrebbe non essere in grado di perseguire i suoi obiettivi di sviluppo, con ripercussioni negative sulla crescita e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

In generale, qualora l'Emittente non fosse in grado di implementare efficacemente la propria strategia ovvero di realizzarla nei tempi previsti, o qualora non dovessero risultare corrette le assunzioni di base sulle quali tale strategia è fondata, la capacità dell'Emittente di incrementare i propri ricavi e la propria redditività potrebbe essere inficiata, con effetti negativi sull'attività e sulle prospettive di crescita dell'Emittente stesso, nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

A.1.6. Rischi connessi alla concorrenza del mercato in cui opera l'Emittente

L'Emittente opera nel mercato dello *short rent*, in costante crescita a livello globale e

in particolare nel nostro Paese, anche alla luce degli intensi flussi turistici che lo caratterizzano.

Il mercato dello *short rent* è caratterizzato da un crescente livello di concorrenza. Tuttavia, in quest'ambito l'Emittente si colloca in un segmento specifico, quello del turismo di lusso, in cui alla Data del Documento di Ammissione opera in modo specializzato un ridotto numero di soggetti.

L'Emittente potrebbe trovarsi a competere con società e gruppi di dimensioni maggiori e dotati di risorse superiori a quelle dell'Emittente e competenze di settore particolarmente sviluppate, tali da consentire un miglior posizionamento sul mercato di riferimento, o che abbiano rapporti commerciali con, o appartengano alla rete di, gruppi immobiliari di rilievo, sfruttando l'appartenenza a tali gruppi per essere maggiormente competitivi. I concorrenti attuali o potenziali dell'Emittente potrebbero disporre di risorse finanziarie maggiori di quelle dell'Emittente stesso e quote di mercato più elevate, o attuare in futuro politiche di *marketing* e di sviluppo commerciale tali da far guadagnare loro quote di mercato.

Inoltre, poiché la crescita dell'Emittente dipende fortemente dalla preferenza per i propri servizi rispetto ad altre tipologie di servizi di ospitalità (es. alberghi), l'Emittente è esposto al rischio che le scelte dei consumatori possano determinarsi verso tali altre tipologie di servizi o che lo stesso non sia in grado di identificare o anticipare le tendenze del mercato dei servizi di *short rent* di lusso.

Inoltre, l'incremento della concorrenza potrebbe portare l'Emittente a dover rideterminare a ribasso le commissioni praticate ai propri clienti; ove non fosse in grado di ridurre i costi in misura proporzionale, tale circostanza potrebbe comportare una diminuzione nella marginalità dello stesso.

L'intensificarsi della pressione competitiva e l'eventuale insufficienza delle azioni poste in essere per contrastarla potrebbero indurre l'Emittente a modificare i propri obiettivi di sviluppo, o determinare effetti negativi sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Qualora l'Emittente non fosse in grado di affrontare l'eventuale rafforzamento degli attuali concorrenti o l'ingresso nel settore di nuovi operatori, tale situazione potrebbe incidere negativamente sulla posizione di mercato dell'Emittente e avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.2 del presente Documento di Ammissione.

A.1.7. Rischi connessi ai rapporti con Gabetti Property Solutions S.p.A. e con il Gruppo Gabetti

L'Emittente intrattiene rapporti con il Gruppo Gabetti, azionista dell'Emittente titolare di una quota pari al 20% del capitale sociale alla Data del Documento di Ammissione. L'Emittente può godere dei vantaggi derivanti dai rapporti dello stesso con il Gruppo Gabetti, realtà di rilievo nel settore immobiliare, come l'azione sinergica con il Gruppo Gabetti a supporto della propria azione commerciale, e in particolare, alla Data del Documento di Ammissione, con la divisione del Gruppo Gabetti Santandrea Luxury Houses (cfr. Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.4), dedicata al ramo immobiliare di lusso, per individuare titolari di immobili di pregio che siano potenziali clienti e per presidiare tutto il territorio nazionale. A tendere, l'Emittente prevede inoltre di integrare ulteriormente la propria offerta commerciale anche con altre divisioni del Gruppo Gabetti. Inoltre, l'Emittente è licenziatario (fino al 31 dicembre 2030) del marchio "Gabetti Short Rent", che assicura allo stesso una visibilità di rilievo nel settore in cui opera, pur trattandosi di una società di recente costituzione. L'Emittente ricorre al Gruppo Gabetti anche per servizi amministrativi quali gestione delle risorse umane, *marketing*, amministrazione, finanza e controllo, ufficio studi (e a fornitori del Gruppo Gabetti per la funzione affari legali e societari e quella *information technology*) per mezzo di un contratto di servizi stipulato a tale scopo, che consente una maggiore agilità gestionale e delle economie di scala per l'Emittente. Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione I, Capitolo 15, del presente Documento di Ammissione.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente gode dunque dei vantaggi derivanti da un rapporto di fornitura consolidato e stabile di tali servizi da parte del Gruppo Gabetti. Ciò consente all'Emittente di usufruire di una rete commerciale diffusa e con un *know-how* consolidato nel settore immobiliare, oltre che di un marchio che ne favorisce la riconoscibilità. Il Gruppo Gabetti si configura dunque come un *partner* industriale di notevole rilievo per lo svolgimento delle attività dell'Emittente.

L'Emittente è dunque esposto al rischio dell'interruzione dei rapporti intercorrenti con il Gruppo Gabetti o della riduzione degli stessi. Qualora tali rapporti dovessero per qualsivoglia motivo interrompersi o ridursi, anche per ragioni connesse al cambiamento nelle attività e nella situazione del Gruppo Gabetti, l'Emittente potrebbe subire un danno nelle proprie attività commerciali o un aumento dei costi per l'acquisto dei

servizi alla Data del Documento di Ammissione forniti dal Gruppo Gabetti, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

A.1.8. Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave

L'Emittente dipende in misura significativa dalle capacità dei componenti del *management*, incluse alcune figure altamente qualificate e con una rilevante esperienza nel settore di riferimento, di offrire un servizio competitivo e che risponda al meglio alle esigenze del mercato.

Tra questi soggetti un ruolo chiave è svolto da Emiliano Di Bartolo e Antonio Ferrara che alla Data del Documento di Ammissione ricoprono rispettivamente la carica di Presidente e Amministratore Delegato e di Vice Presidente, che hanno svolto e svolgono un ruolo primario nella crescita dell'Emittente e nella definizione delle sue strategie imprenditoriali.

L'esperienza del *management* rappresenta un fattore critico di successo per l'Emittente. Non si può escludere che l'interruzione del rapporto con alcune di queste figure professionali chiave, senza la loro tempestiva e adeguata sostituzione, potrebbe determinare in futuro, anche solo temporaneamente, effetti negativi sulle sue attività e, pertanto, sulle prospettive di crescita nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente

Paragrafo sia di media rilevanza.

A.1.9. Rischi connessi alla tutela dei diritti di proprietà intellettuale

L'Emittente è esposto al rischio di interferenze da parte di terzi rispetto ai propri diritti di proprietà intellettuale, nonché rispetto alle passività potenziali che potrebbero derivare dall'esito negativo di eventuali relative controversie.

In particolare, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è licenziatario per l'Unione Europea e la Svizzera del marchio Gabetti Short Rent e del nome a dominio *www.gabettishortrent.it* in virtù di un contratto di licenza con Gabetti Property Solutions S.p.A. in qualità di licenziante e la Società in qualità di licenziataria. Il contratto di licenza ha durata sino al 31 dicembre 2030 (per ulteriori informazioni cfr. Sezione I, Capitolo 15, Paragrafo 15.2). Non si può escludere che eventuali violazioni dei termini e delle condizioni del contratto di licenza comportino la risoluzione dello stesso da parte di Gabetti Property Solutions S.p.A..

Il successo dell'Emittente dipende dalla capacità di tutelare e promuovere i propri diritti di proprietà intellettuale e in particolare il proprio marchio. Il contratto di licenza prevede l'impegno di G Rent a comunicare a Gabetti Property Solutions S.p.A. qualsiasi effettiva, minacciata o sospetta contraffazione o utilizzo indebito o atti di concorrenza sleale o rivendicazioni di terzi, nonché eventuali ricorsi o reclami che dovesse ricevere in relazione ai diritti di proprietà intellettuale per consentire a Gabetti Property Solutions S.p.A. di agire a tutela dei propri diritti. Nel caso in cui Gabetti Property Solutions S.p.A. decidesse di non esperire alcuna azione, è facoltà di G Rent provvedere.

Non si può escludere che le azioni intraprese possano risultare inefficaci al fine di prevenire le imitazioni del marchio. Il deposito e la registrazione dei diritti di proprietà intellettuale concessi in licenza all'Emittente non consentono, inoltre, di escludere che l'effettiva validità degli stessi possa essere contestata da soggetti terzi, con azioni di carattere stragiudiziale, amministrativo o giudiziale o che soggetti terzi depositino o registrino titoli di proprietà intellettuale confliggenti con quello dell'Emittente ovvero producano o commercializzino prodotti contraffatti.

Inoltre, qualora l'Emittente volesse espandere la propria attività in Paesi in cui il marchio in licenza non sia stato ancora registrato, l'eventuale pregresso uso o registrazione del marchio (o di marchi con esso confondibili) da parte di soggetti terzi potrebbero comportare una limitazione (ovvero un impedimento) all'utilizzo del marchio in tali Paesi.

Infine, le leggi di numerosi Paesi stranieri non proteggono i diritti di proprietà intellettuale con la stessa intensità della legge italiana o delle legislazioni degli altri Stati comunitari.

In tale contesto, l'Emittente potrebbe essere coinvolto in procedimenti legali relativi ai diritti di proprietà intellettuale nonché essere costretto a investire ingenti risorse per difendersi dalle contestazioni di terzi in ordine all'uso del marchio o dai tentativi di contraffazione dei soggetti terzi. Inoltre, non è detto che tali procedimenti legali o contestazioni siano gestite da parte dell'Emittente, in quanto lo stesso è esclusivamente un licenziatario del marchio e del nome a dominio. In caso di esito sfavorevole delle eventuali vertenze passive inerenti i diritti di proprietà intellettuale, l'Emittente potrebbe venire privato della titolarità e dell'uso di uno o più dei propri diritti di proprietà intellettuale, con conseguente necessità di interrompere l'offerta dei servizi che comportano lo sfruttamento di tali diritti e con possibilità di condanna al risarcimento di danni.

Il verificarsi di una o più delle circostanze sfavorevoli sopra descritte potrebbe privare l'Emittente dell'uso del marchio, danneggiarne l'immagine e la reputazione o determinare effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

A.1.10. Rischi connessi ai pagamenti online

Gli ospiti corrispondono il corrispettivo dovuto per la locazione prevalentemente tramite modalità di pagamento *online* – anche gestite da *payment providers* – per mezzo di carte di credito, carte di debito e conti PayPal.

Tali modalità di pagamento prevedono diverse tipologie di commissioni per l'elaborazione dei pagamenti *online*, che potrebbero aumentare nel tempo, con un aumento dei costi operativi e una riduzione dei margini per i proprietari degli immobili e, conseguentemente, per l'Emittente.

L'Emittente è soggetto altresì alle disposizioni operative che regolano i circuiti e i metodi di pagamento e a quelle che disciplinano i trasferimenti elettronici di denaro, che potrebbero variare o essere reinterpretate, rendendone più difficoltosa e costosa l'ottemperanza.

Qualora l'Emittente non riuscisse a rispettare tali norme, potrebbe essere soggetto a penali o a maggiori commissioni sulle operazioni e, in casi estremi, potrebbe non essere più in grado di accettare pagamenti con carte di credito e debito da parte dei propri clienti, di elaborare i trasferimenti elettronici di denaro e di svolgere altre tipologie di pagamenti *online*, cause che genererebbero una limitazione dell'offerta dei propri

servizi, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si segnala inoltre che la ricezione, da parte dell'Emittente, dei pagamenti *online* dipende da sistemi informatici messi a disposizione da terzi, in linea con gli standard di settore.

Il verificarsi di disservizi dei sistemi informatici sopra citati o episodi di frode sia nel pagamento dei servizi all'Emittente, sia tramite furto o clonazione di carte di credito, potrebbero determinare rischi di credito o, comunque, un deterioramento della percezione dell'immagine dell'Emittente, con conseguenti possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

A.1.11. Rischi reputazionali legati al posizionamento del marchio

Il successo dell'Emittente è legato in misura rilevante alla percezione del proprio marchio sul mercato nonché al gradimento dei propri servizi da parte dei proprietari di immobili, che sono influenzati dalla capacità dell'Emittente di valorizzare il suo marchio e la qualità dei servizi offerti, che si collocano nella fascia alta del mercato di riferimento.

I risultati dell'Emittente dipendono da un'adeguata attività di posizionamento e promozione del marchio, in particolare nei confronti dei proprietari degli immobili, cui lo stesso marchio è generalmente già noto, in quanto la percezione di un'elevata qualità dei servizi offerti dall'Emittente può determinare una maggiore attrattività nei confronti dei proprietari degli immobili e un livello di fidelizzazione elevato degli stessi. Inoltre, in futuro potrà assumere rilievo anche il posizionamento del marchio nei confronti degli utenti finali, in modo che un consolidamento dell'immagine dell'Emittente e del suo marchio nei loro confronti potrà portarli ad attribuire un maggior valore ai servizi forniti dall'Emittente.

Qualora l'Emittente incorresse in una diminuzione nella percezione generalizzata della qualità dei propri servizi, anche a causa di eventi esterni e non controllabili

dall'Emittente stesso, ciò potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi molto rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

A.1.12. Rischi connessi ai rapporti con la clientela

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività l'Emittente sottoscrive con i propri clienti, proprietari di immobili di particolare pregio, contratti generalmente di durata annuale, con rinnovo automatico salvo disdetta. Pertanto, l'Emittente è esposto al rischio che i rapporti con i propri clienti non siano rinnovati alla loro scadenza.

Si segnala sul punto che l'Emittente offre ai propri clienti la possibilità del c.d. doppio mandato (cfr. Paragrafo 6.1.4), che prevede che l'Emittente gestisca l'affitto breve dell'immobile mentre lo stesso è in vendita tramite Santandrea Luxury Houses (divisione del Gruppo Gabetti), e in caso di trasferimento dell'immobile l'Emittente è quindi esposto al rischio che il nuovo proprietario destini lo stesso ad altre finalità.

L'eventuale perdita progressiva dei clienti proprietari di immobili di lusso con cui è già stato creato un rapporto o l'incapacità di attrarre di nuovi potrebbero ridurre la capacità competitiva dell'Emittente e condizionare le sue prospettive di crescita, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.1.13. Rischi connessi ai rapporti con le Online Travel Agency

L'Emittente promuove la locazione di breve periodo degli immobili, oltre che tramite il proprio sito, mediante le c.d. *online travel agency* (OTA), portali di prenotazione *online* - es. Airbnb; Booking.com; VRBO (HomeAway) - che consentono l'incontro tra la domanda e l'offerta di locazioni di breve periodo, e che costituiscono – in particolare Airbnb e VRBO - il canale principale per l'offerta di tali servizi.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente utilizza i servizi delle OTA mediante adesione ai termini contrattuali standard da essi predisposti, e non ha accesso dunque a termini e condizioni contrattuali di particolare vantaggio né ha un potere negoziale rilevante nei confronti delle stesse OTA. Un'eventuale interruzione dei servizi prestati, dovuta alla cessazione del rapporto contrattuale da parte delle stesse o all'impossibilità da parte di esse di svolgere il proprio servizio di intermediazione per qualsivoglia motivo, nonché modifiche svantaggiose dei termini e delle condizioni contrattuali praticati, in particolare ove tali eventi avvengano con riferimento a tutte le OTA e l'Emittente non fosse in grado di traslare un eventuale aumento dei costi sui propri clienti, potrebbero limitare la capacità dell'Emittente di offrire in locazione breve gli immobili dei propri clienti, con conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.1.14. Rischi connessi al funzionamento e alle violazioni dei sistemi informatici

L'Emittente è esposto al rischio di malfunzionamento o interruzione dei sistemi informatici di cui si avvale per svolgere la propria attività.

In generale, l'Emittente svolge la propria attività anche attraverso l'utilizzo di infrastrutture tecnologiche, tra le quali si possono ricomprendere: (i) le piattaforme *software*; (ii) i *data center*; nonché (iii) i *database* dedicati alla conservazione delle informazioni relative ai rapporti commerciali con i clienti.

Tali infrastrutture tecnologiche possono essere esposte a molteplici rischi operativi derivanti da guasti alle apparecchiature (server), interruzioni del lavoro o di connettività, errori di programmazione, instabilità delle piattaforme, perdite o corruzione di dati, furto di dati, violazioni dei sistemi di sicurezza, condotte illecite di

terzi e/o eventi di natura eccezionale che, qualora si verificassero, potrebbero pregiudicare il corretto funzionamento dei sistemi e costringere l'Emittente a sospendere o interrompere in tutto o in parte la propria attività. I *data center* sono altresì esposti a rischi operativi relativi alla gestione e manutenzione fisica di tali centri, che sono attribuiti alla responsabilità del proprietario e del gestore di tali sistemi, e su cui l'Emittente non esercita alcun potere. Tali rischi possono sostanziarsi, *inter alia*, in accessi fisici non consentiti da parte di persone non autorizzate finalizzate alla manomissione dei sistemi e ad atti di vandalismo, a perdite ovvero accessi non consentiti ai dati durante la trasmissione degli stessi, nonché eventi quali terremoti, attacchi terroristici, inondazioni, incendi, perdita dell'alimentazione elettrica.

Inoltre, l'Emittente è esposto ai rischi operativi correlati all'utilizzo di internet, in quanto eventuali interruzioni, disservizi, sospensioni o guasti delle linee internet potrebbero compromettere il funzionamento dei sistemi informatici mediante i quali l'Emittente fornisce i propri servizi ai clienti.

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività caratteristica, l'Emittente utilizza altresì *software* e componenti che possono contenere errori (*bug*), difetti o falle di sicurezza, che potrebbero avere un effetto negativo sulla qualità del servizio offerto.

Il verificarsi di rischi fisici o tecnici dei sistemi informatici potrebbe deteriorare la qualità dei servizi resi dall'Emittente, sino ad arrivare a limitarli o interromperli, con conseguenti possibili effetti negativi rilevanti sull'attività, sulle prospettive e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.1.15. Rischi connessi alla strategia di espansione internazionale dell'Emittente

L'espansione delle attività dell'Emittente sul mercato internazionale e la loro progressiva diversificazione nelle aree geografiche in cui l'Emittente opererà in futuro rientrano tra le possibili strategie di crescita dell'Emittente.

Nell'esercitare le proprie attività in mercati e ordinamenti diversi e nel perseguire la propria strategia di espansione internazionale, l'Emittente sarà esposto a crescenti

complessità gestionali e a una serie di rischi connessi alle condizioni economiche, sociali e politiche generali di diversi paesi, tra le quali, ad esempio, fluttuazioni nel tasso di cambio, restrizioni agli spostamenti internazionali, instabilità dei mercati azionari, limitazioni agli investimenti stranieri, instabilità politiche, eventi straordinari come eventi bellici o terroristici, diversità dei regimi tributari e legali e dei sistemi amministrativi, mutamenti della normativa di riferimento applicabile ai propri servizi. Si segnala che alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente opera all'estero ponendosi in relazione con *property manager* locali, e dunque non svolge direttamente attività operativa di gestione degli immobili.

Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere quindi conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.1.16. Rischi connessi al reperimento di personale qualificato

L'Emittente nello svolgere le proprie attività necessita e usufruisce di personale e collaboratori qualificati, dotati di adeguate competenze e conoscenze delle dinamiche del settore *hospitality*, della tipologia di servizi offerti, oltre che del settore immobiliare e dei flussi turistici delle aree in cui l'Emittente stesso opera. L'individuazione di personale e collaboratori qualificati assumerà particolare rilievo nelle prossime fasi di crescita dell'attività dell'Emittente.

Il successo dell'Emittente dipende, dunque, dalla disponibilità sul mercato del lavoro di figure professionali qualificate e dotate delle competenze necessarie per svolgere l'attività dell'Emittente e fornire ai clienti un servizio di alta qualità, e dalla capacità dell'Emittente di individuarle, di concludere accordi di collaborazione con gli stessi e trattenere al suo interno le risorse umane qualificate di cui si è dotato e si doterà.

Nel caso in cui l'Emittente non fosse in grado di individuare professionisti specializzati, o qualora questi dovessero cessare la loro collaborazione con l'Emittente e lo stesso non fosse in grado di sostituirli adeguatamente o di formare le nuove risorse umane in tempi brevi, le prospettive di crescita dell'Emittente potrebbero risentirne, con effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria

dell'Emittente.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.1.17. Rischi connessi a fenomeni di stagionalità

Si segnala che l'andamento economico dell'Emittente, nel corso dell'esercizio, è generalmente interessato da fenomeni di stagionalità, legati all'andamento delle prenotazioni nel settore turistico, che possono determinare una contrazione nella domanda degli immobili gestiti dall'Emittente in taluni periodi dell'anno. Ne consegue che i risultati infra-annuali dell'Emittente non contribuiscono in maniera uniforme alla formazione dei risultati economici e finanziari di ciascun periodo di esercizio.

Non può escludersi che i riferiti fenomeni di stagionalità possano influenzare negativamente l'andamento dei ricavi, dei margini e della posizione finanziaria netta durante i periodi infra-annuali dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.1.18. Rischi connessi all'ubicazione degli immobili gestiti

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente opera prevalentemente in Italia. L'Emittente non può escludere che disastri naturali o climatici, fenomeni di instabilità sociale e politica, atti terroristici o minaccia degli stessi, ostilità o guerre, il verificarsi di epidemie o patologie e, in generale, eventi di natura eccezionale localizzati sul territorio italiano o in determinate parti dello stesso ove l'Emittente abbia un elevato numero di immobili in gestione, possano comportare una contrazione dei flussi turistici sul territorio nazionale o nelle specifiche aree ove l'Emittente abbia una concentrazione di immobili.

Sebbene l'Emittente abbia tra le proprie strategie anche l'espansione geografica delle

proprie attività (cfr. Paragrafo 6.4 del presente Documento di Ammissione), l'insorgere o l'aggravarsi di tali eventi di natura eccezionale potrebbero avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.1.19. Rischi connessi ai rapporti con parti correlate

L'Emittente ha intrattenuto, e intrattiene tuttora, rapporti di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate, come individuate ai sensi del principio contabile IAS 24.

Nel periodo a cui fanno riferimento le informazioni finanziarie inserite nel Documento di Ammissione, l'Emittente ha intrattenuto rapporti con Parti Correlate che hanno riguardato l'ordinaria attività dell'Emittente.

In particolare, si evidenzia che l'Emittente intrattiene rapporti con il Gruppo Gabetti, azionista dell'Emittente titolare, alla Data del Documento di Ammissione, di una partecipazione pari al 20% del capitale dell'Emittente. L'Emittente ha potuto godere dei vantaggi derivanti dalla fornitura di servizi da parte di un gruppo di rilevanti dimensioni quali, a titolo esemplificativo, economie di scala per quanto concernenti la fornitura di servizi amministrativi di rilievo per lo svolgimento dell'attività sociale e la licenza del marchio "*Gabetti Short Rent*". L'Emittente è inoltre parte di un contratto di locazione con Gabetti Property Solutions Agency S.p.A..

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente continua a godere di tali vantaggi nella fornitura dei servizi, in cui sui prezzi praticati nei confronti dell'Emittente si riflettono le economie di scala realizzate dal Gruppo Gabetti, che consente una riduzione dei costi per l'Emittente.

L'Emittente è dunque esposto al rischio dell'interruzione dei rapporti intercorrenti con il Gruppo Gabetti o della riduzione degli stessi.

Benché l'Emittente ritenga che le predette operazioni con Parti Correlate siano state effettuate alle normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che ove tali operazioni fossero state concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le suddette operazioni, alle medesime condizioni e modalità. Al riguardo, si segnala che le operazioni con Parti Correlate presentano i rischi tipici connessi ad operazioni che intervengono tra soggetti la cui appartenenza, o comunque vicinanza, all'Emittente, o alle sue strutture decisionali, potrebbe compromettere

l'oggettività e l'imparzialità delle decisioni relative a dette operazioni, con possibili inefficienze sul processo di allocazione delle risorse e con impatti negativi sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Emittente. Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo 15, Paragrafo 15.2 del Documento di Ammissione.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.2. Fattori di rischio connessi al quadro legale e normativo

A.2.1. Rischi connessi all'evoluzione e alla regolamentazione della normativa applicabile alle locazioni di breve durata

L'Emittente offre alla propria clientela anche alcuni servizi concernenti gli adempimenti da svolgere presso le competenti autorità locali per la finalizzazione di contratti di locazione di breve durata.

In particolare si segnala che la normativa è generalmente definita dalle autorità locali, le quali definiscono le eventuali comunicazioni da effettuare nel caso in cui il proprietario dell'immobile intenda sottoscrivere contratti di locazione di breve durata.

Qualora l'Emittente non fosse in grado di adeguarsi tempestivamente all'evoluzione normativa, tale evento potrebbe avere un impatto sfavorevole sia sull'offerta dei propri servizi sia sulla reputazione dello stesso, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

In tale contesto si segnala che l'adozione di provvedimenti normativi che rendano più sfavorevoli le disposizioni (anche fiscali) applicabili ai locatori o che possano imporre ulteriori obblighi ed adempimenti (anche fiscali), potrebbero incidere negativamente sull'attività dell'Emittente con effetti negativi sulla sua situazione economica, finanziaria e patrimoniale.

Si segnala inoltre che le autorità pubbliche, a livello locale quanto nazionale, potrebbero adottare disposizioni volte a limitare la possibilità di affittare immobili per brevi periodi o rendere più difficoltoso lo svolgimento di tale attività, con conseguenze negative per lo sviluppo delle sue attività e potenziali effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero

avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.2.2. Rischi connessi alla raccolta, conservazione e trattamento di dati personali

Nello svolgimento della propria attività, l'Emittente raccoglie, conserva e tratta i dati dei proprietari degli immobili e degli ospiti degli stessi, oltre che dei propri dipendenti, collaboratori e fornitori con l'obbligo di attenersi alle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia di tutela dei dati personali.

L'Emittente è esposto al rischio che dati sensibili personali dei clienti siano sottratti, persi, divulgati o elaborati in violazione della normativa in materia di protezione dei dati personali, con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sulle prospettive dell'Emittente.

In caso di violazione delle disposizioni e dei provvedimenti applicabili, i soggetti che trattano dati personali possono essere chiamati, seppur a vario titolo, a rispondere per le conseguenze derivanti da illecito trattamento dei dati e da ogni altra violazione di legge prevista dal D.Lgs. n. 196/2003 (Codice della privacy).

In data 24 maggio 2016 è entrato in vigore il nuovo Regolamento (UE) 2016/679 ("**Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati**" o "**GDPR**") in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, volto a definire un quadro normativo comune in materia di tutela dei dati personali per tutti gli Stati membri dell'Unione Europea. Tale Regolamento è diventato definitivamente applicabile in tutti i Paesi dell'Unione Europea a partire dal 25 maggio 2018. Il Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati prevede:

- sanzioni massime applicabili più elevate, fino all'importo maggiore tra (i) Euro 20 milioni o (ii) il 4% del fatturato globale annuale per ciascuna violazione, a fronte delle sanzioni, inferiori a Euro 1 milione, previste dall'attuale regolamentazione;
- requisiti più onerosi per il consenso in quanto quest'ultimo dovrà sempre essere espresso mentre il consenso implicito è talvolta ritenuto sufficiente dall'attuale regolamentazione;
- diritti rafforzati, ivi incluso il "diritto all'oblio", che prevede, in alcune circostanze,

la cancellazione permanente dei dati personali di un utente.

Si precisa che alla Data del Documento di Ammissione non si sono verificati casi di violazione dei dati personali e delle leggi poste a loro tutela che sono stati o sono oggetto di azioni di responsabilità, richieste di risarcimento danni o applicazione di sanzioni amministrative da parte dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali che possano aver avuto un impatto sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Nel caso in cui venisse accertata una responsabilità dell'Emittente per eventuali casi di violazione di dati personali e delle leggi poste a loro tutela, ciò potrebbe dare luogo a richieste di risarcimento danni nonché all'erogazione di sanzioni amministrative da parte dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, con possibili effetti negativi sull'immagine dell'Emittente e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

L'Emittente ha adottato e implementato i necessari presidi aziendali volti a prevenire accessi non autorizzati o la perdita (totale o parziale) dei dati. Qualora tali procedure si rivelino inadeguate o non siano correttamente implementate, l'Emittente è esposto al rischio che i dati personali siano danneggiati o perduti, ovvero che siano oggetto di accessi, divulgazioni e comunicazioni non autorizzate e distruzione (totale o parziale) non voluta, causati, ad esempio, da interruzioni dei servizi informatici, da altri eventi ambientali o da condotte illecite di terzi, con possibili effetti negativi sull'immagine dell'Emittente e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.2.3. Rischi legati alla mancata adozione del modello di organizzazione e gestione del D. Lgs. 231/2001

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato il modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire la commissione degli illeciti penali previsti dal Decreto Legislativo 231/2001 (“Decreto 231”). Tale mancata adozione del modello potrebbe esporre l'Emittente, al verificarsi dei presupposti previsti dal Decreto 231 in materia di responsabilità amministrativa da reato, all'eventuale

applicazione di sanzioni pecuniarie o interdittive e conseguenze di carattere reputazionale.

Il Decreto 231 prevede una responsabilità amministrativa degli enti quale conseguenza di alcuni reati commessi da amministratori, dirigenti e dipendenti nell'interesse e a vantaggio dell'ente medesimo.

Tale normativa prevede tuttavia che l'ente sia esonerato da tale responsabilità qualora dimostri di aver adottato ed efficacemente attuato un modello di organizzazione, gestione e controllo idoneo a prevenire la commissione degli illeciti penali considerati (**“Modello 231”**).

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato il Modello 231, la cui adozione non è comunque obbligatoria, non ricorrendone i presupposti anche in considerazione del tipo di attività svolta dal Gruppo e quindi dell'effettiva esposizione ai rischi connessa alla commissione dei reati previsti da tale normativa.

La mancata adozione del Modello 231 potrebbe esporre la Società, al verificarsi dei presupposti previsti dal testo legislativo indicato, all'eventuale applicazione di sanzioni pecuniarie o interdittive e a conseguenze di carattere reputazionale.

Nel caso in cui l'Emittente dovesse approvare un Modello 231 rispondente ai requisiti richiesti dal Decreto 231, non esiste alcuna certezza in merito al fatto che l'eventuale modello che sarà approvato dall'Emittente possa essere considerato adeguato dall'autorità giudiziaria eventualmente chiamata alla verifica delle fattispecie contemplate nella normativa stessa. Qualora si verificasse tale ipotesi, e non fosse riconosciuto, in caso di illecito, l'esonero dalla responsabilità per la società oggetto di verifica in base alle disposizioni contenute nel decreto stesso, è prevista a carico della stessa, in ogni caso e per tutti gli illeciti commessi, l'applicazione di una sanzione pecuniaria, oltre che, per le ipotesi di maggiore gravità, l'eventuale applicazione di sanzioni interdittive, quali l'interdizione dall'esercizio dell'attività, la sospensione o la revoca di autorizzazioni, licenze o concessioni, il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, l'esclusione da finanziamenti, contributi o sussidi e l'eventuale revoca di quelli già concessi nonché, infine, il divieto di pubblicizzare beni e servizi, con conseguenti impatti negativi rilevanti sui risultati economici, patrimoniali e finanziari dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di bassa rilevanza.

A.2.4. Rischi connessi a verifiche ed accertamenti di natura fiscale

L'Emittente, nello svolgimento delle proprie attività, è soggetto a verifiche ed accertamenti di natura fiscale. L'Emittente, quindi, è esposto al rischio connesso agli esiti di tali verifiche e accertamenti, alle molteplici evoluzioni della legislazione fiscale e tributaria nonché della sua interpretazione. Tale circostanza potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente.

Nello svolgimento della propria attività, l'Emittente è esposto al rischio che l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza (sia italiane che estere) addivengano – in relazione alla legislazione in materia fiscale e tributaria – a interpretazioni o posizioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dall'Emittente nello svolgimento della propria attività. La legislazione fiscale e tributaria, nonché la sua interpretazione, costituiscono elementi di particolare complessità, anche a causa della continua evoluzione della normativa stessa e della sua esegesi da parte degli organi amministrativi e giurisdizionali preposti.

In ragione di quanto illustrato nel presente Paragrafo, non è possibile escludere che l'Autorità fiscale possa non condividere alcuni approcci adottati dall'Emittente, con conseguente possibilità che lo stesso possa essere soggetto, per gli anni passibili di accertamento, a verifiche o accertamenti fiscali con possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, considerate dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente. Tenuto conto di quanto precede, il rischio di cui al presente paragrafo è considerato di bassa rilevanza.

A.3. Fattori di rischio connessi al controllo interno

A.3.1. Rischi connessi al sistema di reporting

Il sistema di *reporting* dell'Emittente prevede, alla Data del Documento di Ammissione, alcuni processi manuali di raccolta ed elaborazione dei dati, relativamente ad alcuni *report* di carattere operativo, e necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita dell'Emittente. L'Emittente ha già elaborato alcuni interventi con l'obiettivo di realizzare una maggiore integrazione e automazione della reportistica, riducendo in tal modo il rischio di errore ed incrementando la tempestività del flusso delle informazioni. I sistemi di *reporting* e controllo di gestione in essere alla Data del Documento di Ammissione, inoltre, anche a causa della crescita programmata nel prossimo futuro, potrebbero dover essere potenziati rispetto alla dimensione che l'Emittente potrebbe assumere.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è dotato di procedure per l'organizzazione e gestione dei sistemi di controllo di gestione e di *reporting*, che non sono completamente formalizzate.

Si segnala che in caso di mancato completamento di tale processo di proceduralizzazione ovvero qualora il modello e le procedure implementate dovessero, per qualsiasi ragione, non adeguatamente funzionare, l'Emittente potrebbe essere soggetto ai rischi di: (i) commettere errori nell'inserimento e trattamento manuale dei dati; (ii) non rilevare correttamente e con completezza i fatti di gestione; (iii) fornire al *management* e ai componenti del Consiglio di Amministrazione un'informativa non corretta o completa o adeguata per l'assunzione delle decisioni operative e strategiche, il tutto comportando possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

L'Emittente ritiene che, considerata la dimensione e l'attività aziendale alla Data del Documento di Ammissione, il sistema di *reporting* sia adeguato alla struttura dell'Emittente e consenta in ogni caso di monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità per le principali linee di *business*.

Si precisa che, con riferimento al periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie contenute nel Documento di Ammissione, non si sono verificate le potenziali condizioni di rischio indicate nel presente paragrafo che abbiano avuto o potrebbero avere impatto negativo sui risultati, sull'operatività e sulle prospettive dell'Emittente.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

A.4. Fattori di rischio connessi a fattori ambientali, sociali e di *governance*

A.4.1. Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di talune disposizioni statutarie

La Società, in data 7 aprile 2021, ha adottato lo Statuto che entrerà in vigore con il rilascio da parte di Borsa Italiana del provvedimento di ammissione alle negoziazioni su AIM Italia delle Azioni e dei Warrant dell'Emittente.

Tale Statuto prevede il meccanismo del voto di lista per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. Si rileva che il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione sono stati nominati in data 7 aprile 2021 e scadranno alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2023. Pertanto, a partire da tali momenti troveranno applicazione le disposizioni in materia di voto di lista contenute nello Statuto, che consentono alla lista di minoranza che ottenga il maggior numero di voti (e che non sia collegata in alcun modo, neppure indirettamente, con i soci che presentano o votano la

lista che risulta prima per numero di voti) di nominare almeno il Presidente del Collegio Sindacale. Si segnala che per la nomina del Consiglio di Amministrazione troverà applicazione un meccanismo c.d. proporzionale.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione I, Capitoli 11 e 12 del Documento di Ammissione.

A.4.2. Rischi connessi alla difficile contendibilità dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione DB Real Estate S.r.l. ed Antonio Ferrara esercitano il controllo congiunto sull'Emittente, in quanto Esperia Investor S.r.l., società congiuntamente controllata da DB Real Estate S.r.l. ed Antonio Ferrara, è titolare del 54,6% del capitale sociale dell'Emittente, direttamente e indirettamente, tramite la controllata Esperia Capital Partners S.r.l..

Successivamente all'Ammissione, tenuto conto delle Azioni sottoscritte nell'ambito del Collocamento Privato, il 44,85% del capitale sociale dell'Emittente sarà comunque detenuto da Esperia Investor S.r.l., direttamente e indirettamente tramite la controllata Esperia Capital Partners S.r.l.

Esperia Investor S.r.l., pertanto, continuerà ad avere un ruolo determinante nell'adozione delle delibere dell'assemblea dei soci dell'Emittente, quali, ad esempio, l'approvazione del bilancio di esercizio, la distribuzione dei dividendi, la nomina e la revoca dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo, le modifiche del capitale sociale e le modifiche statutarie.

Per ulteriori informazioni, si veda la Sezione I, Capitolo 14, del presente Documento di Ammissione.

A.4.3. Rischi connessi a conflitti di interessi di alcuni Amministratori

Alla Data del Documento di Ammissione, alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente potrebbero essere portatori di interessi in proprio di terzi rispetto a determinate operazioni della Società, in quanto detengono, direttamente o indirettamente, partecipazioni azionarie nel capitale della Società o ricoprono cariche negli organi di amministrazione di società facenti parte della catena di controllo dell'Emittente. In particolare, alla Data del Documento di Ammissione:

- (i) Emiliano Di Bartolo, amministratore delegato dell'Emittente, è titolare di una quota pari al 41,67% del capitale di DB Real Estate S.r.l., a sua volta titolare del 50% del capitale di Esperia Investor S.r.l., società che direttamente e indirettamente, tramite Esperia Capital Partners S.r.l., è titolare di una partecipazione pari al 54,60% del capitale sociale dell'Emittente;

- (ii) Gianluca Di Bartolo, amministratore dell'Emittente, è titolare di una quota pari al 41,67% del capitale di DB Real Estate S.r.l., a sua volta titolare del 50% del capitale di Esperia Investor S.r.l., società che direttamente e indirettamente, tramite Esperia Capital Partners S.r.l., è titolare di una partecipazione pari al 54,60% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iii) Antonio Ferrara, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, è titolare di una quota pari al 50% del capitale di Esperia Investor S.r.l., società che direttamente e indirettamente, tramite Esperia Capital Partners S.r.l., è titolare di una partecipazione pari al 54,60% del capitale sociale dell'Emittente; Antonio Ferrara è anche Amministratore Unico di Esperia Investor S.r.l. e Presidente di Esperia Capital Partners S.r.l.;
- (iv) Marco Speretta, Presidente del Consiglio di Amministrazione, è Chief Operating Officer e Chief Financial Officer di Gabetti Property Solutions S.p.A., titolare di una partecipazione pari al 20% del capitale sociale dell'Emittente;
- (v) Carolina Pasqualin è dipendente di Gabetti Property Solutions S.p.A., titolare di una partecipazione pari al 20% del capitale sociale dell'Emittente;
- (vi) Daniele Riccio è coniuge di Luisa Matakchioni, socio unico e amministratore unico di Familyfin S.r.l., titolare di una partecipazione pari al 15,8% del capitale sociale dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione I, Capitolo 11, Paragrafo 11.2 del Documento di Ammissione.

A.4.4. Rischi connessi alla distribuzione di dividendi

L'Emittente, essendo di recente costituzione, ha sostenuto notevoli costi relativi alla fase di start-up della propria attività, a fronte di ricavi ancora limitati anche alla luce dei tempi necessari a sviluppare e diffondere il proprio *business model*. L'EBITDA dell'Emittente è stato negativo per Euro 88 migliaia nell'esercizio 2019 e per Euro 143 migliaia nell'esercizio 2020.

L'Emittente non ha adottato una politica di distribuzione dei dividendi. Spetterà pertanto di volta in volta al Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sottoporre all'Assemblea degli Azionisti la determinazione degli stessi.

L'ammontare dei dividendi che l'Emittente sarà in grado di distribuire in futuro dipenderà, fra l'altro, dai ricavi futuri, dai suoi risultati economici, dalla sua situazione finanziaria e da altri fattori relativi all'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione non è quindi possibile effettuare alcuna previsione in merito alla eventuale distribuzione di dividendi da parte della Società.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sul prezzo di mercato delle Azioni e dei Warrant. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

A.4.5. Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza, stime e informazioni sui mercati

Il Documento di Ammissione contiene dichiarazioni di preminenza, stime sulla natura e dimensioni del mercato di riferimento e sul posizionamento competitivo dell'Emittente, valutazioni di mercato e comparazioni con i concorrenti formulate (ove non diversamente specificato) dall'Emittente sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, di dati pubblici o stimati, o della propria esperienza, senza che siano state oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti, con il conseguente grado di soggettività e l'inevitabile margine di incertezza che ne deriva.

Non è pertanto possibile prevedere se tali stime, dichiarazioni e valutazioni – seppure corroborate da dati e informazioni ritenute dal *management* attendibili – saranno mantenute o confermate. Tali informazioni potrebbero non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, la loro evoluzione, il relativo posizionamento della Società, nonché gli effettivi sviluppi dell'attività di quest'ultima, a causa di rischi noti e ignoti, incertezze e altri fattori enunciati, fra l'altro, nel presente Capitolo.

B. Fattori di rischio relativi alla quotazione delle Azioni

B.1 Fattori di rischio connessi alla natura dei titoli

B.1.1. Rischi connessi alla negoziazione su AIM Italia, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo delle Azioni

Le Azioni e i Warrant non saranno quotati su un mercato regolamentato italiano e, sebbene verranno scambiati su AIM Italia, sistema multilaterale di negoziazione in negoziazione continua, non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per le Azioni. Le Azioni e i Warrant, pertanto, potrebbero presentare problemi di liquidità comuni e generalizzati, indipendentemente dall'andamento dell'Emittente, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo.

L'ammissione alle negoziazioni su AIM Italia pone alcuni rischi tra i quali: (i) un investimento in strumenti finanziari negoziati su AIM Italia può implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato

e (ii) Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato o approvato il Documento di Ammissione. Deve inoltre essere tenuto in considerazione che AIM Italia non è un mercato regolamentato e alle società ammesse su AIM Italia non si applicano le norme previste per le società quotate su un mercato regolamentato e, in particolare, le regole sulla *corporate governance* previste dal TUF, fatte salve alcune limitate eccezioni, quali ad esempio le norme applicabili agli emittenti strumenti finanziari diffusi tra il pubblico in misura rilevante previste dal TUF ove ricorrano i presupposti di legge e alcune norme relative alle offerte pubbliche di acquisto, alle partecipazioni rilevanti, all'integrazione dell'ordine del giorno, al diritto di proporre domande in assemblea nonché al voto di lista per la nomina del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale che sono richiamate nello Statuto della Società ai sensi del Regolamento Emittenti.

Inoltre, a seguito dell'ammissione alle negoziazioni su AIM Italia, il prezzo di mercato delle Azioni e dei Warrant potrebbe fluttuare notevolmente in relazione ad una serie di fattori ed eventi alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente, e potrebbe, pertanto, non riflettere i risultati operativi della Società. Tra tali fattori ed eventi si segnalano, tra gli altri: liquidità del mercato, differenze dei risultati operativi e finanziari effettivi rispetto a quelli previsti dagli investitori e dagli analisti, cambiamenti nelle previsioni e raccomandazioni degli analisti, cambiamenti nella situazione economica generale o delle condizioni di mercato e rilevanti oscillazioni del mercato.

Il verificarsi delle circostanze e degli eventi oggetto di tale rischio, considerati dall'Emittente di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso. Tenuto conto di quanto precede, l'Emittente stima che il rischio di cui al presente Paragrafo sia di media rilevanza.

B.1.2. Rischi connessi alla diluizione in caso di mancato esercizio dei Warrant

I *Warrant* sono assegnati gratuitamente a coloro che abbiano sottoscritto le Azioni nell'ambito del Collocamento Privato.

In caso di mancato esercizio dei Warrant da parte di alcuni azionisti entro il termine di scadenza del 31 dicembre 2024 e di contestuale esercizio da parte di altri soggetti, i titolari di Azioni che non eserciteranno i Warrant subiranno una diluizione della partecipazione dagli stessi detenuta nell'Emittente.

B.1.3. Rischi legati ai vincoli di indisponibilità delle Azioni assunti dagli azionisti

Airone 2005 S.r.l., Esperia Capital Partners S.r.l., Esperia Investor S.r.l., Gabetti Property Solutions S.p.A. e Familyfin S.r.l., in qualità di soci che rappresentano il 100% del capitale sociale dell'Emittente hanno assunto nei confronti del Nomad impegni di lock up riguardanti la totalità delle partecipazioni di loro titolarità al momento della

sottoscrizione dell'accordo di lock up per 18 mesi a decorrere dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

L'Emittente ha altresì assunto degli impegni di lock up nei confronti del Nomad per la durata complessiva di 18 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

A tal proposito, si rappresenta che allo scadere degli impegni di lock up, la cessione di Azioni da parte dei soggetti che hanno assunto impegni di lock up – non più sottoposti a vincoli – potrebbe comportare oscillazioni negative del valore di mercato delle Azioni dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni, si veda Sezione II, Capitolo 5, Paragrafo 5.4.

B.1.4. Rischi connessi al conflitto di interesse dei soggetti partecipanti al Collocamento Privato

Banca Finnat Euramerica S.p.A., che ricopre il ruolo di Nomad, ai sensi del Regolamento Nominated Advisers, per l'ammissione alla negoziazione delle Azioni e dei Warrant della Società su AIM Italia, e Global Coordinator nell'ambito dell'ammissione delle Azioni su AIM Italia, si trova in una situazione di potenziale conflitto di interessi in relazione a quanto di seguito descritto.

- Banca Finnat Euramerica S.p.A. percepisce e percepirà dei compensi quale corrispettivo per i servizi prestati in relazione ai suddetti ruoli di Nomad e Global Coordinator nell'ambito dell'ammissione delle Azioni su AIM Italia;
- Banca Finnat Euramerica S.p.A., nel normale esercizio delle proprie attività, potrebbe prestare in futuro servizi di *advisory*, di *investment banking*, di *corporate finance*, di *specialist* e di *analyst coverage* a favore dell'Emittente, a fronte dei quali potrà percepire commissioni.

B.1.5. Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente

Ai sensi del Regolamento Emittenti, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente, nei casi in cui:

- entro sei mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni, per sopravvenuta assenza del Nomad, l'Emittente non provveda alla sostituzione dello stesso;
- gli strumenti finanziari siano stati sospesi dalle negoziazioni per almeno sei mesi;
- la revoca venga approvata da tanti soci che rappresentino almeno il 90% dei

voti degli azionisti riuniti in assemblea.

Nel caso in cui fosse disposta la revoca dalla negoziazione delle Azioni, l'investitore sarebbe titolare di Azioni non negoziate e pertanto di difficile liquidabilità.

5 INFORMAZIONI RELATIVE ALL'EMITTENTE

5.1 Denominazione legale e commerciale dell'emittente

La Società è denominata G Rent S.p.A. ed è costituita in forma di società per azioni.

5.2 Luogo e numero di registrazione dell'emittente e suo codice identificativo del soggetto giuridico

L'Emittente è iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al numero 10752440965 e al Repertorio Economico Amministrativo (REA) n. MI-2554521, codice LEI 8156005F0C386EE36A53.

5.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente

L'Emittente è stato costituito in data 25 marzo 2019, con atto a rogito della dott. Renata Mariella, Notaio in Milano, rep. n. 42572, racc. n. 13801.

Ai sensi dell'art. 4 dello Statuto, la durata della Società è stabilita fino al 31 dicembre 2050 e può essere prorogata con deliberazione dell'assemblea degli azionisti.

5.4 Residenza e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l'Emittente, Paese di costituzione e indirizzo e numero di telefono della sede sociale

L'Emittente è una società per azioni di diritto italiano, costituita in Italia, con sede legale in Milano, numero di telefono +39027755327, sito *internet* www.gabettishortrent.it e opera sulla base della legge italiana.

Si precisa che le informazioni contenute nel sito *web* non fanno parte del Documento di Ammissione, fatte salve le informazioni richiamate mediante riferimento.

6 PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI

6.1 Principali attività

L'Emittente opera nel settore dell'*hospitality* come *property manager* per gli affitti brevi di fascia alta. In particolare, l'Emittente offre i propri servizi di *property management* in relazione ad affitti di breve/media durata con riferimento esclusivamente a immobili di pregio, c.d. *luxury short rent*. Le località ed aree geografiche in cui l'Emittente svolge la sua attività sono conseguentemente anch'esse località selezionate sulla base della domanda turistica di fascia elevata che le caratterizza.

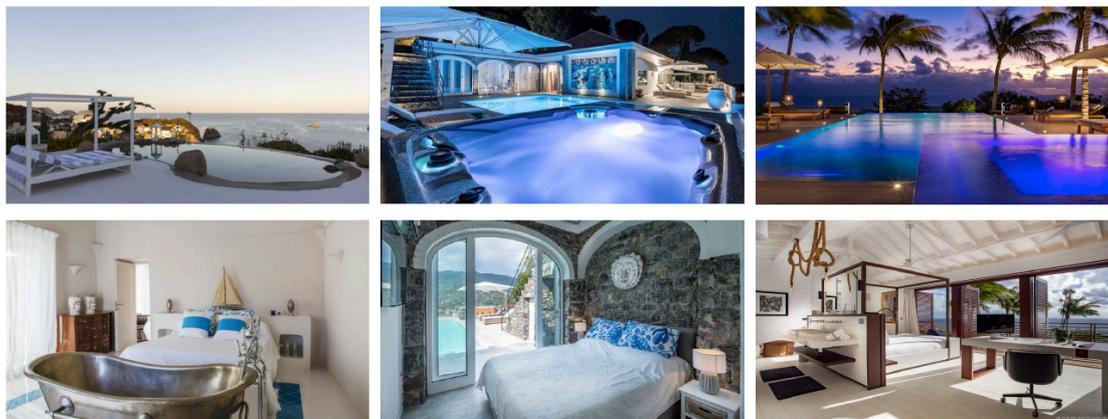
Nella compagine azionaria dell'Emittente vi è anche Gabetti Property Solutions S.p.A., società quotata sul Mercato Telematico Azionario a capo di un gruppo attivo nel settore immobiliare, della cui collaborazione l'Emittente si avvale per quanto riguarda lo svolgimento della propria attività operativa, sia in quanto il Gruppo Gabetti fornisce all'Emittente alcuni servizi amministrativi per agevolarne la fase di *start-up*, sia in quanto lo stesso collabora a livello commerciale con l'Emittente che può utilizzare la rete del Gruppo Gabetti per essere presente, a livello commerciale, su tutto il territorio nazionale. In particolare, l'Emittente fa ricorso alla rete di collaboratori della divisione del Gruppo Gabetti a marchio Santandrea Luxury Houses, focalizzata sui proprietari di immobili di lusso, per entrare in contatto con potenziali clienti e presidiare le aree turistiche di maggiore interesse (cfr. Paragrafo 6.1.4).

L'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, opera nel mercato dello *short rent* di immobili di lusso a fini turistici, dunque localizzati in località turistiche di pregio (c.d. linea di *business "Luxury Houses"*); è in corso di sviluppo – e verrà avviato a partire dal 2022 – un servizio di *property management* di unità immobiliari (*business apartments*) destinati anch'essi all'affitto breve/medio/lungo (c.d. linea di *business "Corporate Houses"*) per dirigenti d'azienda e *manager* che si spostano per lavoro.

Alla data del 31 marzo 2021 l'Emittente dispone, per la linea *Luxury Houses*, di un portafoglio composto da 40 immobili in gestione diretta nonché di 76 immobili situati all'estero, in particolare 29 a Saint-Barthélemy – isola caraibica che costituisce un territorio d'oltremare francese – e 47 a Ibiza, gestite da operatori locali e il cui *short rent* viene offerto anche tramite il portale dell'Emittente.

Il portafoglio immobiliare direttamente gestito dall'Emittente, dal valore di circa Euro 83 milioni, è prevalentemente composto da ville (30), ma vi sono anche 2 castelli, 1 *luxury apartment*, 1 *loft*, 3 *chalet* e 3 trulli, situati nelle regioni di Lombardia, Veneto, Liguria, Toscana, Lazio, Veneto, Campania e Sicilia e Puglia.

Alcuni immobili in gestione



Villa Amore a prima vista – Isola di Ponza (LT) –>350mq
Valore dell’immobile: € 5,0 mln
Ticket medio: € 12.000 per week
Occupancy stagionale: 60% (giu-set)

Villa Clara – Santa Margherita Ligure (GE) –>1.000mq
Valore dell’immobile: € 10,0 mln
Ticket medio: € 14.000 per week
Occupancy stagionale: 60% (giu-set)

Villa Blanc Bleu – St. Barth –>500mq
Valore dell’immobile: € 30 mln
Ticket medio: € 75.760 per week
Occupancy stagionale: -

I clienti dell’Emittente sono i proprietari di immobili, sia privati che imprese quali ad esempio fondi, banche e assicurazioni. Si sottolinea che, rivolgendosi a un insieme di soggetti differenziato, l’Emittente ha un’elevata frammentazione della propria clientela, e non dipende dunque da uno o più clienti.

L’Emittente offre quindi ai propri clienti, soggetti titolari di immobili di lusso che vogliono affittarli per brevi periodi (anche tenuto conto degli elevati costi di manutenzione connessi), un servizio che sostanzialmente assorbe tutti gli adempimenti e le attività relative alla gestione degli appartamenti in locazione, semplificando per i proprietari la complessa e onerosa attività di gestione di tali immobili nell’ottica della destinazione ad affitti di breve periodo, in cambio di una percentuale sui proventi dell’affitto pagato dai soggetti che usufruiscono dei servizi di ospitalità.

In tal senso, l’Emittente svolge attività di gestione delle prenotazioni e degli incassi, provvede rivolgendosi a fornitori terzi alle attività di pulizia e gestione della biancheria, effettua ispezioni periodiche negli immobili, gestisce gli adempimenti burocratici relativi all’attività di ospitalità. L’Emittente provvede, inoltre, all’accoglienza degli ospiti e a effettuare i *check-out*.

L’Emittente instaura dunque la relazione contrattuale con i soli proprietari degli immobili, che a loro volta sono parte del contratto di affitto con gli ospiti.

Per quanto riguarda gli immobili siti all’estero, alla Data del Documento di Ammissione l’Emittente ha concluso accordi con *property manager* che già gestiscono degli immobili e svolgono le relative attività operative di gestione degli immobili, collocando gli immobili da questi gestiti – sempre rientranti nelle tipologie con le caratteristiche qualitative considerate dall’Emittente – sulla propria piattaforma. In tali casi,

l'Emittente trattiene una commissione minore di quella praticata nei confronti dei clienti italiani, ma a questa corrisponderanno anche costi ridotti sul versante delle attività operative. Ciò consentirà di ampliare il portafoglio di immobili in gestione presenti sul sito, e quindi la visibilità del portale dell'Emittente, e a diversificare l'offerta, a costi ridotti.

I destinatari finali del servizio sono, per quanto riguarda la linea *Luxury Houses*, turisti dalle elevate disponibilità economiche che dunque ricercano un livello di riservatezza e comodità superiore a quello di altre soluzioni ricettive.

L'Emittente opera tramite la propria piattaforma e i maggiori canali *online* di prenotazioni di case e appartamenti per vacanze (anche *Online Travel Agency*, o "OTA"), e in particolare tra questi con VRBO, che costituisce il portale di maggiore rilievo nell'area del *luxury short rent* e che dunque è la principale piattaforma sulla quale l'Emittente ha l'obiettivo di essere presente.

A livello organizzativo, l'Emittente, sulla base di un contratto di *service*, affida a Gabetti Property Solutions S.p.A. un ruolo di supporto per talune funzioni operative, e in particolare quella di amministrazione, finanza e controllo, di gestione delle risorse umane, *marketing* e di ufficio studi, mentre ricorre a collaboratori esterni (anche in questo caso tramite il Gruppo Gabetti) per la funzione affari legali e societari e quella *information technology* (per ulteriori informazioni si fa rinvio alla Sezione I, Capitolo 15, Paragrafo 15.2 del presente Documento di Ammissione). L'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, ha un dipendente che svolge la funzione di *back office*, trasversale a tutto il modello di *business* dell'Emittente, mentre l'attività di individuazione dei potenziali clienti e di *business development* è svolta in parte internamente e in parte facendo ricorso a una rete di collaboratori e segnalatori esterni, attivi nel settore immobiliare di lusso. In particolare l'Emittente gestisce e coordina una rete di collaboratori, che in molti casi individua in quanto sono già collaboratori di *Santandrea Luxury Houses* – marchio del Gruppo Gabetti che opera nel settore delle compravendite di immobili di lusso –, cui viene corrisposta una provvigione in caso di segnalazione di un proprietario con cui viene successivamente concluso un accordo per lo *short rent*. L'Emittente è dunque caratterizzato, alla Data del Documento di Ammissione, da bassi costi fissi, caratteristica strutturale della propria operatività pur ritenendo l'Emittente di ampliare la propria struttura con la crescita dell'attività.

Nella seguente tabella sono indicati i principali dati economici dell'Emittente:

	31/12/2019	31/12/2020
Volume d'affari	83	529
Valore della produzione	12	398
EBITDA	(88)	(143)

EBIT	(92)	(160)
Risultato netto	(92)	(155)

6.1.1 Premessa

6.1.2 Fattori chiave

L'Emittente ritiene che tra i suoi elementi distintivi vi siano:

- (i) **visibilità del marchio**, grazie alla *partnership* con il Gruppo Gabetti, l'Emittente usufruisce della visibilità del marchio Gabetti, presente sul mercato immobiliare da lungo tempo e la cui *holding* è quotata sul Mercato Telematico Azionario. L'Emittente è dunque immediatamente riconoscibile presso la clientela – e presso gli utenti finali del servizio di *short rent* – e può destinare minori risorse alle attività di *marketing*;
- (ii) **network solido e affidabile**, poiché il Gruppo Gabetti vanta una rete di agenzie diffusa sul territorio nazionale, con sedi di rappresentanza e oltre 1200 punti in *franchising* (Gabetti Franchising, Professionecasa e Grimaldi), l'Emittente può ricorrere alla rete dello stesso gruppo (e in particolare alla divisione Santandrea Luxury Houses) per una maggiore efficacia delle proprie attività commerciali, con ciò essendo in grado di intercettare la domanda dei propri servizi da parte dei proprietari di immobili in un numero ampio di aree geografiche e tramite soggetti specializzati nel settore di attività;
- (iii) **utenti finali appartenenti a un mercato resiliente**, l'Emittente opera nel mercato del lusso con riferimento allo *short rent* di immobili di pregio: gli utenti finali del servizio sono soggetti di norma benestanti (c.d. High Net Worth Individuals) che, anche nei periodi di crisi, tendono a risentire di meno della situazione economica generale, in quanto la loro capacità di spesa è soggetta a minori alterazioni, comportandosi dunque un minor rischio dell'impatto di eventuali variazioni macroeconomiche negative nel mercato in cui opera l'Emittente;
- (iv) **scalabilità del *business model***: l'Emittente ha un modello operativo efficiente e versatile che consente allo stesso di operare efficientemente nelle principali località turistiche di lusso: una volta individuata un'area in cui lo *short rent* è profittevole, l'Emittente è in grado di ampliare le proprie attività nella stessa con costi ridotti, grazie al ricorso al *network* del Gruppo Gabetti e in generale alla propria rete per entrare in contatto con i proprietari, e alla semplicità nella gestione dei rapporti con i proprietari degli immobili e dello *short rent* degli stessi, prendendo in carico i loro immobili ad alto valore commerciale e capacità di generare rendite;

(v) **mercato in crescita**, negli ultimi anni si è registrato un orientamento dei flussi turistici verso il settore delle c.d. locazioni alternative, con un CAGR per il periodo 2018-2022 previsto pari al +16,6%: il settore dello *short rent* di lusso ha evidenziato una crescita malgrado gli effetti della pandemia da Covid-19 stante la maggiore domanda, da parte degli ospiti degli immobili, di riservatezza e distanziamento; la crescita del mercato è agevolata dalla normativa nazionale che classifica gli affitti brevi come affitti turistici di durata inferiore a 30 giorni e non prevede la registrazione presso l’Agenzia delle Entrate, rendendo più snella la procedura.

6.1.3 I servizi

L’Emittente offre ai propri clienti, proprietari di immobili di pregio, un servizio di gestione dell’attività di affitto a breve termine degli immobili

L’Emittente opera nella linea di *business* “Luxury Houses”, mentre la linea di *business* “Corporate Houses”, è in fase di sviluppo prima della messa sul mercato degli immobili.



La soluzione offerta ai proprietari degli immobili nel settore Luxury Houses comprende innanzitutto un’attività di valutazione della redditività dell’immobile che verrà locato. L’Emittente provvede poi a svolgere sullo stesso immobile degli interventi di *interior design* volti al miglioramento dell’immobile, al fine di massimizzare i ricavi ottenibili tramite l’affitto di breve periodo dello stesso (es. proponendo la predisposizione di una piscina o un miglioramento delle finiture interne dell’immobile). Tali interventi, per quanto suggeriti dall’Emittente, sono a carico del proprietario dell’immobile.

L'Emittente offre poi un pacchetto completo di servizi per quanto riguarda la gestione ordinaria dell'immobile nel momento in cui lo stesso viene messo sul mercato. L'Emittente svolge dunque la gestione delle prenotazioni, ivi incluso il *pricing* delle prenotazioni stesse e dei *check in* e *check out* degli ospiti, gestisce l'incasso dei pagamenti da parte degli stessi ospiti e le altre attività di gestione dell'immobile, come le pulizie. Prima di confermare la prenotazione, inoltre, G Rent accerta che gli ospiti che hanno effettuato la prenotazione siano in linea con le caratteristiche dell'immobile.

L'Emittente gestisce inoltre gli adempimenti burocratici e regolamentari connessi alla locazione dell'immobile (messa in regola dell'immobile per ottenere il Codice Identificativo Regionale, comunicazione delle persone ospitate alla Questura, versamento della tassa di soggiorno – se richiesto dal proprietario).

6.1.4 Il modello di business

I clienti dell'Emittente sono i proprietari degli immobili oggetto dello *short rent*, che si rivolgono all'Emittente affinché metta in affitto le proprietà di cui sono titolari, e non gli utenti finali del servizio.

Il modello di *business* dell'Emittente, dunque, prevede la selezione delle località e delle unità immobiliari tramite il proprio reparto commerciale; successivamente, l'Emittente avvia la gestione dell'immobile.



Marketing

L'Emittente pone in essere attività di *marketing* e comunicazione sia nei confronti dei propri clienti, i proprietari degli immobili, che nei confronti degli ospiti, utenti finali del servizio.

Per quanto riguarda il contatto con i clienti proprietari, il principale mezzo di contatto sono i collaboratori delle agenzie della rete del Gruppo Gabetti, in particolare quelle a marchio Santandrea Luxury Houses, dislocate sul territorio nazionale, in quanto l'Emittente grazie alla rete delle agenzie del Gruppo Gabetti riesce a creare una relazione commerciale diretta con tali collaboratori, specializzati in un mercato affine a quello dell'Emittente. Inoltre, l'Emittente fa ricorso a ulteriori agenzie locali e singoli *business developer*, con cui ha l'obiettivo di concludere sempre più rapporti di collaborazione in futuro. L'Emittente intende ampliare l'attività di *marketing* anche organizzando eventi in specifiche località italiane.

L'Emittente svolge inoltre attività di *marketing* volta a raggiungere i potenziali ospiti degli immobili gestiti tramite i principali *social network*, come *Facebook*, *Instagram* e

Linkedin, e tramite il proprio sito internet che è organizzato come una vera e propria Online Travel Agency.

Attività commerciale

Il portafoglio immobili che l'Emittente ha l'obiettivo di costruire in relazione alla linea di business "*Luxury Houses*" sarà caratterizzato da un valore commerciale per singolo immobile superiore a Euro 2,5 milioni, in modo da poter generare una elevata rendita da affitto, proporzionale a tale valore commerciale. Inoltre, gli immobili devono essere indipendenti, con una metratura ampia – superiore a 250 metri quadri – e localizzati in posizioni particolarmente favorevoli (es. vista panoramica) in località di prestigio che abbiano un elevato richiamo turistico. Anche la posizione degli immobili *target* è di pregio, così come le finiture da cui gli stessi sono caratterizzati. Ancora, vengono ricercati immobili dotati di parchi o giardini autonomi e dalle grandi dimensioni e di comfort quali piscine o vasche idromassaggio.

Al fine di acquisire gli immobili, l'Emittente ricorre a una rete di collaboratori e segnalatori con cui crea direttamente un rapporto di collaborazione – oltre che all'esperienza del proprio *management* – facendo leva, laddove necessario, anche sul supporto (non contrattualizzato) delle oltre 1200 agenzie in franchising del Gruppo Gabetti a marchio Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa.

L'Emittente si affida inoltre principalmente a soggetti che sono già collaboratori di Santandrea Luxury Houses, marchio del Gruppo Gabetti che si occupa di immobili di lusso e conseguentemente si rivolge agli stessi proprietari immobiliari: Santandrea Luxury Houses ha anche frequenti rapporti con i principali Private Bankers italiani, che sovente gestiscono portafogli immobiliari di pregio, il che agevola il contatto con potenziali clienti.

L'Emittente infine ha relazioni con soggetti terzi che segnalano nuovi potenziali clienti, come agenzie o banche.

La proposta commerciale che l'Emittente formula ai propri clienti prevede una valutazione economica della rendita da *short rent* che potrebbe derivare dalla proprietà, effettuata dalla funzione di *back office* dell'Emittente, che viene consegnata al proprietario nel momento in cui lo stesso affida all'Emittente il proprio immobile in gestione, sottoscrivendo un contratto con cui delega la gestione della proprietà e per la pubblicazione dell'annuncio della locazione breve sul sito dell'Emittente e sulle piattaforme OTA su cui l'Emittente opera.

Al fine di rendere l'offerta del servizio più attrattiva per il cliente, quest'ultimo viene di norma lasciato libero di offrire l'immobile in proprio o tramite altri soggetti, purché non sulle OTA che l'Emittente considera più di interesse per la sua operatività (VRBO), a condizione che mantenga aggiornato l'Emittente in merito alle piattaforme ove

l'immobile è offerto in *short rent* e che l'offerta avvenga alle medesime condizioni praticate dall'Emittente.

Un'ulteriore opzione, qualora un proprietario volesse vendere il proprio immobile e si rivolga alla rete di agenzie a marchio Santandrea Luxury Houses, è quella di proporre il doppio mandato al cliente, che delega Santandrea Luxury Houses alla ricerca di un acquirente per l'immobile e nel periodo tra presa in carico e vendita delega l'Emittente all'attività di *property management*. Tale incarico deve durare almeno una stagione ed è previsto, nel caso la vendita avvenga prima, un indennizzo.

Ai collaboratori che hanno segnalato il cliente viene corrisposta una commissione nel momento in cui l'immobile entra nel portafoglio dell'Emittente, che viene comunque assorbita dall'Emittente nello spazio di poche prenotazioni.

Nel caso in cui l'Emittente operi all'estero, l'attività commerciale sarà svolta perlopiù nei confronti di altri operatori professionali, *property manager* operanti sui singoli territori, e al fine di collocare gli immobili gestiti dagli stessi sul portale gestito dall'Emittente.

Operations

Una volta assunto l'incarico, l'Emittente si occupa della valorizzazione dell'immobile attraverso interventi di riqualificazione e *interior design* della durata fino a 6 mesi. I lavori di riqualificazione sono a carico del proprietario dell'immobile, ma vengono curati da esperti scelti dall'Emittente, che in caso di vendita riceve una percentuale per le migliori apportate all'immobile. Una volta predisposto l'immobile per l'avvio dell'affitto breve, sul sito dell'Emittente e sulle principali piattaforme OTA internazionali vengono inseriti i relativi annunci, corredate da fotografie professionali la cui realizzazione è anch'essa curata dall'Emittente.

Short rent e property management

L'Emittente si occupa di tutti gli aspetti gestionali dell'ospitalità (*check in e check out*) nonché degli aspetti finanziari (gestione degli incassi, pagamento della cedolare secca) e di mantenimento dell'immobile (pulizie al termine del soggiorno, ispezioni periodiche), affidati a soggetti operanti sul posto, coordinati dalla struttura dell'Emittente. L'Emittente si occupa inoltre dei vari adempimenti regolamentari. Gli immobili di pregio come quelli trattati dall'Emittente possono anche avere del personale dedicato. Tali costi sono ricompresi nelle spese di prenotazione pagate dal cliente finale.

La struttura dell'Emittente si occupa di creare le inserzioni sui portali internazionali nonché di inserire gli annunci sul portale e del *pricing* delle prenotazioni.

Nel momento in cui la prenotazione viene effettuata dagli utenti finali, l'Emittente si riserva un giorno di tempo per confermare, in modo da verificare che l'immobile sia libero e da accertare che la tipologia di ospiti che ha prenotato sia in linea con le caratteristiche dell'immobile, visto l'elevato valore degli immobili oggetto della locazione.

Una volta confermata la prenotazione, generalmente se questa è effettuata tramite il sito dell'Emittente il corrispettivo viene integralmente incassato subito, mentre se avviene con trattativa diretta con la struttura commerciale dell'Emittente il pagamento avviene con bonifico, integralmente alla prenotazione o prevedendo il 30% come anticipo e il 70% a saldo almeno 60 giorni prima del check-in. Nel caso in cui la prenotazione avvenga tramite le OTA, le condizioni possono variare (e il prezzo essere più elevato al fine di assorbire il costo pagato alle stesse). Secondo l'accordo sottoscritto dall'Emittente con VRBO e Booking, per cui il loro portale è connesso direttamente al POS dell'Emittente, quest'ultimo incassa l'intero corrispettivo al momento della prenotazione. Con AirBnB, invece quest'ultima corrisponde il 100% del corrispettivo all'Emittente il giorno successivo al check-in dell'utente finale.

La prenotazione da parte del cliente finale non è di norma cancellabile, se non entro 14 giorni dalla data di prenotazione. Tuttavia, anche alla luce delle conseguenze della pandemia da Covid 19, l'utente finale potrebbe vedersi riconoscere un *voucher* in caso di mancata fruizione del soggiorno a causa di restrizioni alla circolazione delle persone dovute alla pandemia, e l'Emittente sta predisponendo la possibilità per gli utenti finali di assicurare il proprio soggiorno direttamente in sede di prenotazione, in modo da avere diritto a un rimborso in caso di cancellazione della stessa.

Il *business model* dell'Emittente permette di autofinanziarsi, incassando dall'utente finale l'intero importo del soggiorno per poi trasferirlo al proprietario, trattenendo la commissione spettante all'Emittente.

Nel caso in cui l'Emittente operi all'estero e in relazione a immobili gestiti da *property manager* locali, l'Emittente non svolgerà in via diretta l'attività di *property management*, limitandosi a creare l'inserzione esclusivamente sul proprio portale (e trattenendo la commissione relativa a tale attività).

6.1.5 Descrizione di nuovi prodotti o servizi introdotti

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha introdotto nuovi prodotti e/o servizi significativi né ha reso pubblico lo sviluppo di nuovi prodotti e/o servizi, fatto salvo quanto descritto al successivo Paragrafo 6.4.

6.2 Principali mercati

6.2.1 Premessa

Il mercato di riferimento di **G Rent** è quello relativo **agli affitti di breve/media durata** («short rent») di **immobili di lusso**. In particolare, l'ambito qui preso in esame è quello delle **località turistiche** (mare, montagna, lago, campagna) e in forma residuale quello relativo alle grandi città, sull'asse dell'Alta Velocità, per appartamenti di fascia alta da destinare alla linea di business “*Corporate Houses*”, che sarà avviata nel 2022.

Nel panorama Europeo, nel 2019, l'Italia è stato il primo paese per numero di location affittate con la metodologia dello *short rent*. Negli altri paesi europei lo *short rent* è una metodologia di affitto utilizzata solo nei grandi centri urbani, mentre in Italia è molto diffuso anche nei piccoli centri e nelle località turistiche (Fonte: Hostmate, Studio sul settore immobiliare, 2019).

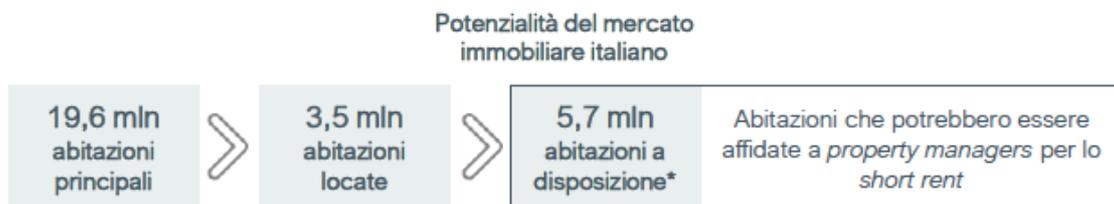
In Italia il mercato degli affitti brevi ha un alto potenziale dovuto sia agli intensi flussi turistici verso il Paese che sempre più cercano soluzioni alternative agli hotel, sia all'elevato numero di seconde case disponibili sul mercato. La domanda di immobili ad uso temporaneo è molto cresciuta negli ultimi anni passando dall'11% del 2018 al 18% del 2019 sul totale della richiesta annuale di immobili (Fonte: Osservatorio Immobiliare Nomisma, 3°rapporto Nomisma sul mercato Immobiliare 2019, 27 novembre 2019).

Secondo le stime Aigab (Associazione Italiana Gestione Affiti Brevi), il settore degli affitti brevi rappresenta in Italia un **insieme di oltre 550 mila case**. I proprietari singoli rappresentano circa i 2/3 del mercato (Fonte: PoliMi), mentre le rimanenti circa 200 mila case sono gestite da aziende (tra le 5mila e le 7mila secondo AIGAB) per un totale di 20 mila addetti (<https://aigab.it/2020/10/affitti-brevi-i-big-player-del-settore-lanciano-aigab-le-richieste-al-governo/>). Questo è a fronte di un patrimonio immobiliare delle persone fisiche costituito da circa 19 milioni di abitazioni principali, 3,5 Milioni di abitazioni locati e a 5,7 milioni di abitazioni a disposizione, ossia né locatate, né utilizzate continuativamente (MEF 2019 Immobili in Italia). Queste ultime costituiscono abitazioni che potrebbero essere affidate a *property managers* per lo short rent.

Vanno considerate poi la specificità dell'offerta ricettiva italiana, di cui gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, ovvero gestite da un'amministrazione unica, rappresentano il 50% del totale delle soluzioni offerte sul mercato (dati Istat).



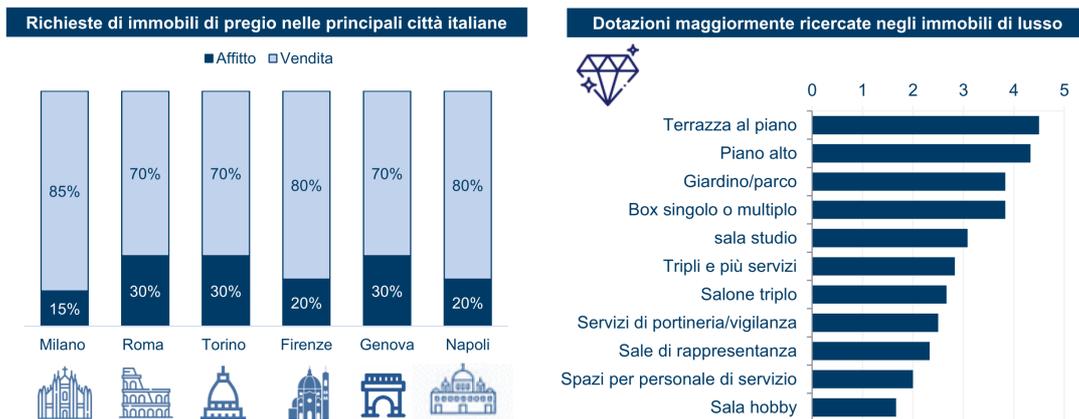
Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati ISTAT.



* né locati, né utilizzati continuativamente

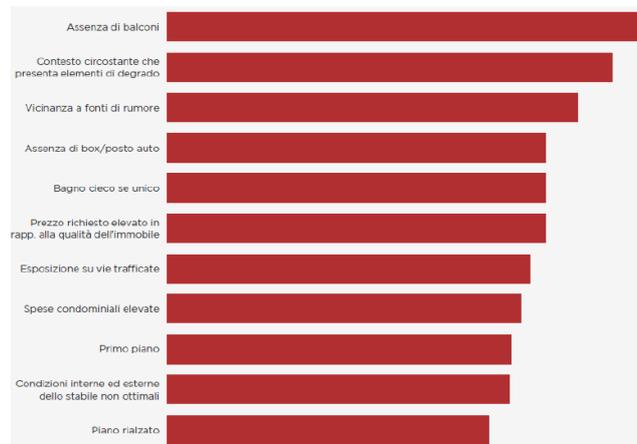
Fonte: Agenzia delle Entrate, *Gli Immobili in Italia, 2019* (dati al 2017).

In questo contesto generale, il **mercato immobiliare del lusso** si distingue per target e logiche dal residenziale mass market, sopra descritto, in quanto si rivolge innanzitutto ad una clientela di High Net Worth Individuals (HNWI) e ha come oggetto proprietà di particolare pregio e unicità. Nell'ambito delle compravendite residenziali, secondo Scenari Immobiliari, gli immobili di pregio rappresentano circa **il 3%** del totale nazionale annuo.



Fonte Ufficio studi Santandrea Luxury Houses, *Mercato delle residenze di pregio, 2H2020*

Tra gli elementi maggiormente penalizzanti vi sono l'assenza di balconi, contesto circostante che presenta elementi di degrado e la vicinanza a fonti di rumore.



Fonte: Ufficio Studi Santandrea - mercato delle residenze di pregio 2H 2020

Analizzando la distribuzione dello stock edilizio per categoria catastale, emerge come la somma delle categorie riferite ad immobili signorili, ville, villini, castelli e palazzi storici rappresenti complessivamente **2,5 Milioni di unità**, pari al **7% dello stock complessivo di abitazioni** (35,2 Mln di unità) – Elaborazione Ufficio Studi Gabetti, su dati Agenzia delle Entrate. In questa statistica è da tenere il conto del possibile disallineamento tra categoria catastale ed effettive caratteristiche dell'immobile, per cui diverse proprietà di pregio potrebbero non risultare al catasto come tali.

Stock di unità residenziali categorie catastali A1, A7, A8, A9

Area	A1 (abitazioni signorili)	A 7 (villini)	A8 (ville)	A9 (castelli e palazzi di pregio)	TOTALE
Nord Ovest	14.353	774.976	13.685	1.018	804.032
Liguria	4.758	50.113	1.816	116	56.803
Lombardia	6.242	546.832	8.219	493	561.786
Piemonte	3.259	170.549	3.599	392	177.799
Valle d'Aosta	94	7.482	51	17	7.644
Nord Est	4.086	516.934	9.386	733	531.139
Emilia-Romagna	990	184.969	3.586	519	190.064
Friuli- Venezia Giulia	1.305	76.845	1.349	33	79.532
Trentino-Alto Adige	427	31.098	549	126	32.200
Veneto	1.364	224.022	3.902	55	229.343
Centro	8.669	509.913	8.247	573	527.402
Lazio	3.139	368.551	1.319	236	373.245
Marche	411	22.499	545	86	23.541
Toscana	4.919	83.098	5.572	178	93.767
Umbria	200	35.765	811	73	36.849
Sud	5.372	338.367	2.320	141	346.200
Abruzzo	191	43.054	390	17	43.652
Basilicata	23	4.072	1	0	4.096
Calabria	429	32.850	372	2	33.653
Campania	3.309	91.026	687	69	95.091
Molise	180	9.031	36	4	9.251
Puglia	1.240	158.334	834	49	160.457
Isole	1.085	292.454	799	28	294.366
Sardegna	122	42.304	219	1	42.646
Sicilia	963	250.150	580	27	251.720
Totale complessivo	33.565	2.432.644	34.437	2.493	2.503.139

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate (Stock 2019 Fornitura Italia)

Secondo l'esperienza dell'Emittente, le principali località di riferimento per lo *short rent* di immobili di pregio sono le seguenti:

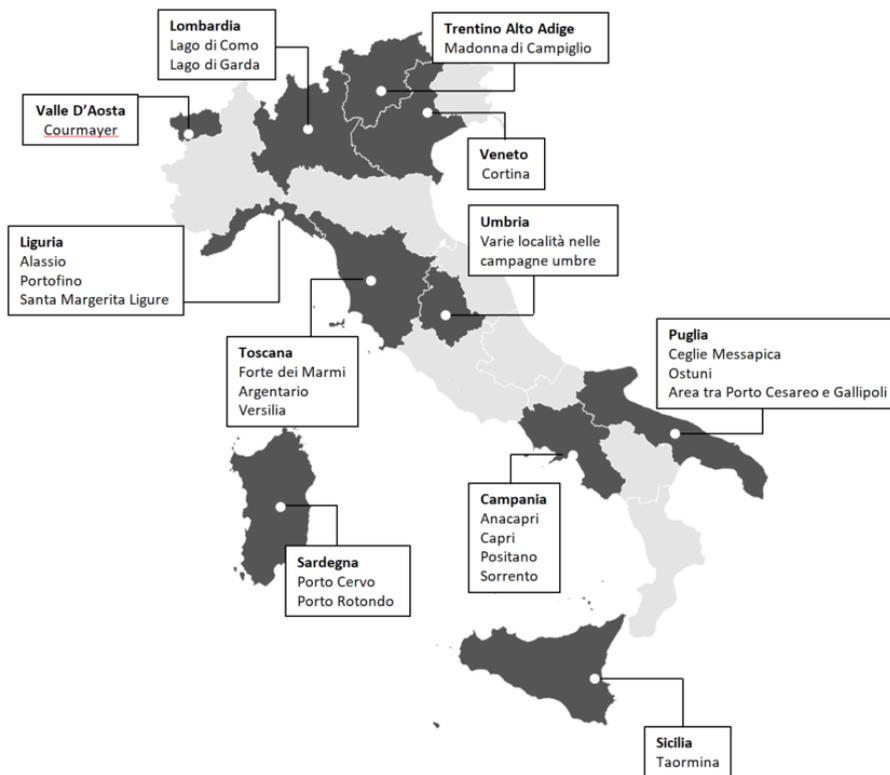
Ambito Turistico

- **Mare:** Liguria (Portofino, Santa Margherita Ligure, Alassio) Toscana (Forte dei Marmi, Argentario, Versilia), Campania (Capri, Anacapri, Sorrento, Positano), Puglia (Ostuni, Ceglie Messapica e da Porto Cesareo a Gallipoli fino a Santa Maria di Leuca), Sicilia (Taormina), Sardegna (Porto Cervo, Porto Rotondo), piccole isole (Pantelleria, Ponza ecc.).
- **Montagna:** Valle D'Aosta (Courmayeur) Veneto (Cortina), Trentino (Madonna di Campiglio).
- **Lago:** Lago di Como, Lago di Garda.
- **Campagna:** Toscana, Umbria.

Ambito Corporate

Milano, Roma, Torino, Bologna, Firenze, Napoli

Principali località di riferimento segmento luxury houses



Principali località di riferimento segmento corporate di G Rent

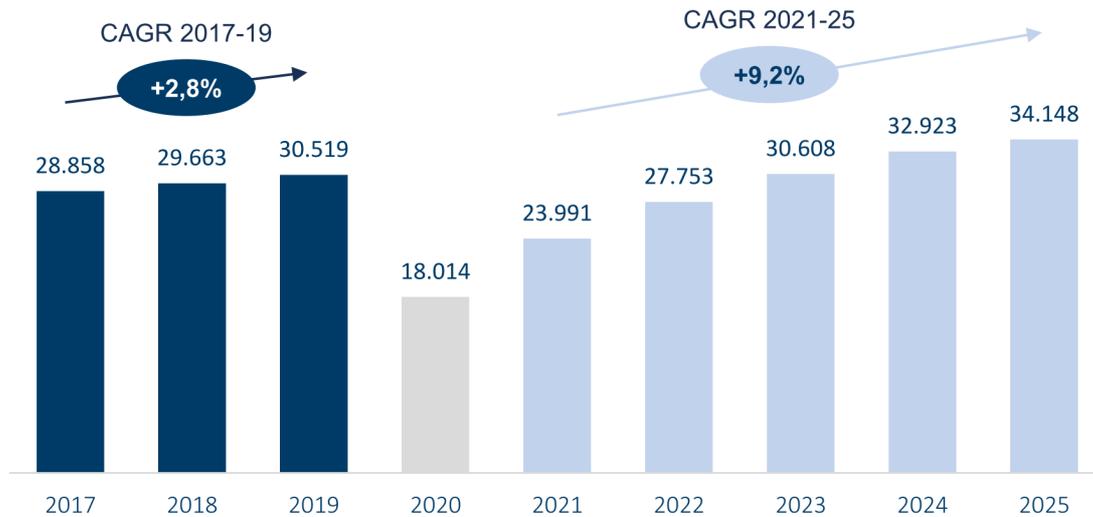


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti

6.2.2 Andamento del mercato di riferimento in Europa

Il mercato Europeo dei c.d. «Holiday Rental» è stato fortemente influenzato dalla pandemia da Covid-19, come tutto il mercato turistico. Nonostante ciò, le stime (a settembre 2020) prevedono una ripresa nel 2021, per tornare ai livelli del 2019 entro il 2023.

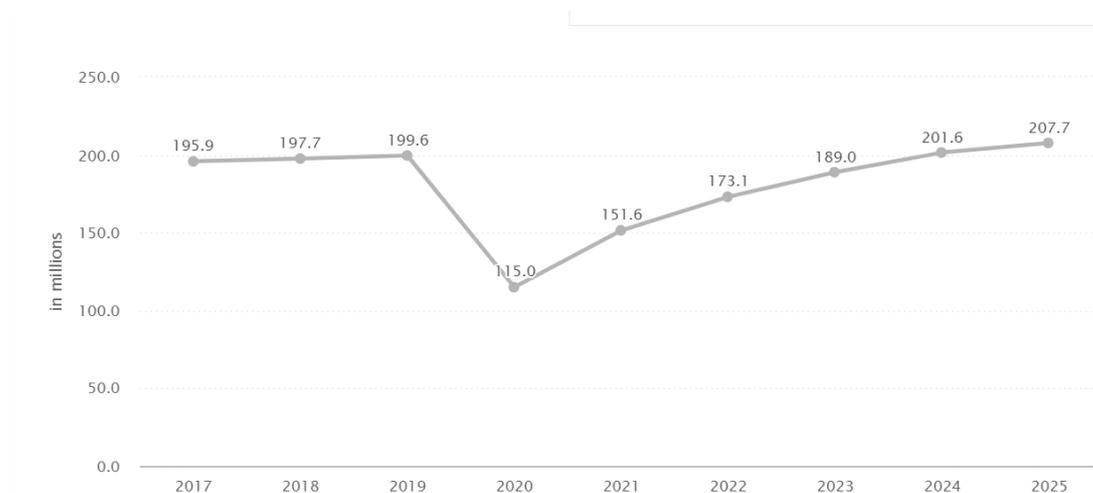
Ricavi derivanti dal settore holiday rental in europa (in milioni di dollari)



Fonte: Statista, settembre 2020 (le stime includono gli impatti della pandemia da Covid-19)

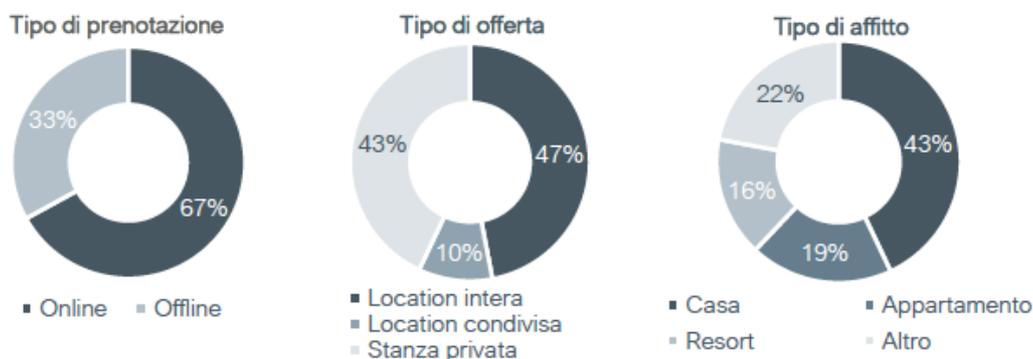
Questo segmento ha visto una crescente popolarità negli ultimi anni, grazie soprattutto allo “short-term rental” di stanze private, appartamenti e case vacanze, attraverso il canale online, soprattutto per utenti europei e americani. Le stime al 2025 parlano di oltre 200 milioni di utenti per questo mercato (Stime Statista).

Utenti settore holiday rental (milioni)



Fonte: Statista, settembre 2020 (le stime includono gli impatti della pandemia da Covid-19)

Caratteristiche dell'Holiday Rental in Europa



Fonte: Statista 2019 per «Tipo di prenotazione», Assa Abloy, Europe's holiday rentals market, 2017 per gli altri dati.
Fonte Statista anno 2019 per Tipo di prenotazione - Assa Abloy, Europe's holiday rentals market, 2017 per gli altri dati.

Per quanto riguarda il tipo di prenotazione, vediamo una prevalenza per il canale online, pari al 67% (fonte Statista), con una preferenza per le location intere e in particolare modo per le case singole a livello di offerta (Assa Abloy).

6.2.3 Andamento del mercato di riferimento in Italia

Il mercato delle residenze di pregio è tendenzialmente anti-ciclico, in quanto solo parzialmente legato all'andamento dell'economia domestica.

6.2.3.1 Focus mercato turistico di pregio

In particolare l'andamento delle locazioni di pregio nelle località turistiche ha avuto una spinta post crisi 2008, a causa dei seguenti fenomeni:

- minore propensione a recarsi in villeggiatura nella propria seconda abitazione a vantaggio di mete alternative, soprattutto estere, grazie allo sviluppo del low cost;
- necessità dei proprietari di fare fronte alle spese di gestione degli immobili e della tassazione (IMU);
- sviluppo di piattaforme online di annunci di affitti brevi, quali Airbnb.

Questi elementi hanno favorito la tendenza a dare in locazione breve le proprie abitazioni turistiche, anche di lusso, nei periodi di mancato utilizzo.

A partire dal 2020, a seguito della Pandemia Covid-19, il mercato delle residenze turistiche di pregio ha visto una rinnovata crescita, a fronte di questi fenomeni:

- desiderio di trascorrere periodi di *lockdown* in una propria abitazione turistica dotata di spazi aperti (balcone/giardino);
- maggiore incidenza dello smart working;

- impossibilità di spostamento tra regioni, in base ai DPCM legati all'emergenza;
- minore attrattività delle strutture alberghiere, rispetto ad abitazioni turistiche in locazione, legata al tema della sicurezza e del distanziamento sociale.

Secondo Santandrea Luxury Houses, a seguito della pandemia Covid-19, durante l'estate 2020, si è registrato un incremento delle richieste di proprietà di lusso, riguardo sia alla compravendita, sia all'affitto.

Il maggiore flusso turistico nazionale, unitamente all'anti-ciclicità del mercato del lusso, ha portato ad un incremento degli affitti nelle *location* maggiormente richieste, con ville che sono state affittate a 20-25 mila euro a settimana. (Fonte: Il Sole 24 Ore Casa, 24 agosto 2020).

Secondo l'esperienza Santandrea Luxury Houses (*Gabetti: le seconde case rivitalizzano l'immobiliare di lusso*, Quotidiano Immobiliare, 29/07/2020), le **richieste** sono state particolarmente dinamiche in **Liguria** e Toscana, nell'isola di Capri in Campania e in Puglia soprattutto nella parte ionica del Salento. Oltre all'appeal delle zone centrali, si riscoprono anche zone più esterne con ampi spazi all'aperto, piscine o jacuzzi con vista panoramica. Guardando ai canoni settimanali, il top si registra a Portofino (oltre i 15.000 euro a settimana servizi inclusi) e Santa Margherita (10.000 euro), le stesse località sono quelle più quotate per il mercato della compravendita.

In **Toscana** si è rilevata una richiesta in acquisto e in locazione di soluzioni in villa con almeno 3 camere da letto, dotate di piscina. Le località principali sono l'Argentario e Forte dei Marmi, oltre alle colline della Versilia, nel caso dei rustici.

A livello di tipologie, sono in testa le **ville con piscina**, ma c'è chi opta anche per soluzioni come i casali ristrutturati, soprattutto in Toscana, o le masserie con terreno in Puglia nella zona di Ostuni e Ceglie Messapica. In tema di dotazioni, è ormai imprescindibile la piscina esterna; per gli immobili sul mare sono ormai requisiti fondamentali il posto barca, l'accesso diretto al mare e, per la locazione, il personale di servizio (compreso uno chef).

Per quanto concerne nello specifico il sud Italia, in **Campania** ha riscosso particolare successo Capri, che vanta tradizionalmente una quota rilevante di turisti italiani ed è molto frequentata anche dagli stessi campani. Nell'isola sono più ambite le ville vicine al mare con piscina e giardino: qui i canoni partono da 2-3.000 euro a settimana. Anche la **Puglia** ha visto un particolare dinamismo sul fronte delle seconde case. Tra le località più richieste per ville con discesa a mare e piscina, si segnala la parte ionica del Salento, da Porto Cesareo a Gallipoli fino a Santa Maria di Leuca. Particolare anche la richiesta di masserie, con diversi ettari di terreno, nella zona di Ceglie Messapica e Ostuni, soprattutto da parte di stranieri, inglesi innanzitutto.

6.2.3.2 Focus mercato Corporate

Il mercato delle **locazioni “corporate”** è legato ai viaggi business per riunioni d'affari, congressi, fiere ed eventi. Tra i fattori che hanno influenzato questo segmento in Italia, dal 2008, si segnalano la crescita dei voli low cost e lo sviluppo dell'Alta Velocità.

L'attenzione al **low cost** ha rivoluzionato il mercato del trasporto aereo con l'ingresso nel mercato mondiale di numerose compagnie aeree come Ryanair e Easyjet, che hanno nel corso degli anni conquistato sempre maggiori fette di mercato divenendo, ad oggi, leader nel mercato superando anche le compagnie di bandiera.

Tra i principali aeroporti italiani in termini di passeggeri transitati, nel 2019, si segnalano Roma Fiumicino, Milano Malpensa, Bergamo, Venezia e Napoli.

Nel 2019, i passeggeri transitati nei 39 scali italiani monitorati da Assaeroporti sono stati 193 milioni, ovvero 7,4 milioni in più rispetto all'anno precedente, pari al +4%, in linea con il trend positivo degli anni precedenti (Fonte Istat, Trasporto aereo: andamento e scenari).

Migliaia di passeggeri transitati nei principali aeroporti italiani (con oltre 4 milioni di passeggeri) - anno 2019

AEROPORTI	MIGLIAIA DI PASSEGGERI
Roma Fiumicino	43.533
Milano Malpensa	28846
Bergamo	13857
Venezia	11562
Napoli	10860
Catania	10223
Bologna	9406
Palermo	7018
Milano Linate	6571
Roma Ciampino	5879
Bari	5546
Pisa	5388
Altri aeroporti	34414
TOTALE	193.103

Dati Istat

L'Alta Velocità (AV) ha completamente rivoluzionato il modo di spostarsi degli italiani. Dal suo ingresso, infatti, sull'AV italiana hanno viaggiato circo 350 milioni di viaggiatori con un risparmio di emissioni di CO2 di circa 20 milioni di tonnellate. Oltre che ai benefici ambientali ed economici, l'AV ha fortemente inciso sul turismo. Un articolo pubblicato su “Il Messaggero” (“Gruppo FS, l'Alta Velocità ha cambiato il

Paese e la vita degli italiani: adesso c'è il futuro", Il Messaggero, 6 Dicembre 2019), ci riporta che i viaggiatori che dal 2008 al 2018 hanno utilizzato l'AV sono aumentati di quattro volte, passando da 1,8 milioni a più di 7,3 milioni. Anche i turisti internazionali hanno registrato un incremento sulle frecce di circa il 19% con 8 milioni di biglietti venduti sulle piattaforme online estere. Il mercato cinese ha coperto il 14% di questo incremento (+14% nel 2018 rispetto al 2017) anche se i mercati maggiormente presenti, fino al 2019, sono stati l'Europa e il Nord America dove le tratte più gettonate sono la Roma - Firenze e la Roma - Venezia.

Fino al 2019, sul totale dei viaggi con pernottamento effettuati dai residenti in Italia (pari a 72 milioni circa, per un totale di 410 milioni di pernottamenti), i **viaggi per motivi di lavoro** rappresentavano l'11% (ISTAT, viaggi e vacanze degli italiani), il turismo congressuale valeva il 10,8% grazie agli oltre 430 mila eventi con un minimo di dieci partecipanti ciascuno (+2,3% sul 2018) per un totale di quasi 30 milioni di partecipanti (OICE, Osservatorio del turismo congressuale), e la spesa per i viaggi affari di 20,6 miliardi (Osservatorio del Business Travel del Politecnico di Milano).



6.2.4 Impatto della pandemia da Covid-19

6.2.4.1 Impatto sui settori immobiliari collegati

L'emergenza sanitaria ha influito in modo significativo sul settore immobiliare: in termini di compravendite, analizzando tutti i comparti, la variazione tendenziale del 2020 è stata del -6,3% (Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate). A livello annuo, tutti i principali settori hanno evidenziato una variazione negativa rispetto all'anno precedente: -7,7% il residenziale, -7,1% il terziario - commerciale, -12,9% il produttivo .

Variazione tendenziale ntn (numero transazioni normalizzate) per settore

NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2020 - Q4 2020)						TASSO TENDENZIALE				
COMPARTO	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	TOT 2020	Q1 20/19	Q2 20/19	Q3 20/19	Q4 20/19	2020/2019
Abitazioni	117.047	116.174	141.324	183.381	557.926	-15,6%	-27,3%	3,0%	8,8%	-7,7%
Depositi pertinenziali	14.506	14.170	21.205	32.732	82.614	-14,2%	-28,8%	25,6%	48,3%	10,2%
Box e posti auto	67.210	70.079	81.912	111.284	330.486	-15,7%	-25,3%	4,0%	16,6%	-6,6%
Terziario-commerciale	19.277	18.086	24.221	35.169	96.753	-15,5%	-32,2%	5,4%	12,1%	-7,1%
Produttivo	1.951	2.069	2.263	4.331	10.615	-23,0%	-31,0%	-15,7%	9,3%	-12,9%
Produttivo agricolo	432	494	572	767	2.265	-25,2%	-34,7%	10,0%	-11,9%	-16,9%
Altri usi	11.294	10.893	15.021	20.266	57.474	-15,5%	-32,7%	5,4%	6,7%	-8,7%
Totale	231.717	231.966	286.519	387.931	1.138.133	-16,0%	-27,4%	4,8%	12,0%	-6,3%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Il settore **residenziale**, che nel terzo e nel quarto trimestre 2020 ha segnato un'inversione di tendenza positiva (+3% e +8,8%), ha dimostrato di essere il settore più resiliente. La maggiore spinta è arrivata dai comuni non capoluogo, ma si prevede una progressiva ripresa anche delle città principali nel 2021 (Fonte: Ufficio Studi Gabetti Property Solutions). In questo contesto sono nate nuove esigenze post *lockdown*, relative alla possibilità di avere abitazioni polifunzionali, dotate di spazi esterni, che consentano agevolmente di svolgere l'attività lavorativa in *smart working*.

Il settore **terziario**, legato agli immobili ad uso ufficio, è stato invece caratterizzato da un calo significativo sia in termini di compravendite che di locazioni di spazi, pur rimanendo l'*asset class* preferita dagli investitori. I dati mostrano un andamento negativo nelle principali città italiane: nelle città di Milano e Roma si è avuta una flessione rispetto al 2019 ma gli uffici rimangono in vetta tra le preferenze degli investitori. (Fonte: Ufficio Studi Gabetti Property Solutions) Al momento gli operatori stanno ragionando sulle nuove modalità di fruizione degli *office*. Dato il probabile futuro ricorso allo *smart working*, anche post pandemia, sarà prevedibile una contrazione dei metri quadrati complessivi degli uffici, che verrà però in parte recuperata da due nuove esigenze fondamentali: innanzitutto le singole postazioni, proprio per le nuove norme di sicurezza, dovranno comunque essere più comode e soprattutto spaziose. Inoltre bisognerà aumentare le sale riunioni e gli spazi comuni dedicati a socializzazione, *brainstorming*, *team building*.

Il settore degli immobili ad uso **alberghiero** è stato uno di quelli maggiormente colpiti dalle conseguenze della pandemia, sia in termini di transazioni che di investimenti. All'inizio del mese di giugno 2020 solo il 40% degli alberghi italiani era aperto (Fonte: Federalberghi) e a fine estate 2020 il calo complessivo delle presenze è stato del 56,1% in particolare per il calo del turismo straniero (Fonte: Ufficio studi Gabetti Property Solutions, Real Estate i trend post Covid settore per settore, dicembre 2020). Tra le opportunità per il futuro si segnalano: la maggiore domanda di spazi per *smart working*, l'uso diurno dell'*hotel*, una maggiore domanda infrasettimanale e in bassa stagione, la contaminazione tra *business* e *leisure*, turismo della terza età e medicale, la riconversione di spazi vuoti/cambio di destinazione d'uso, consolidamento della domanda domestica, riduzione del tasso di crescita degli arrivi internazionali, riduzione dei viaggi *business*.

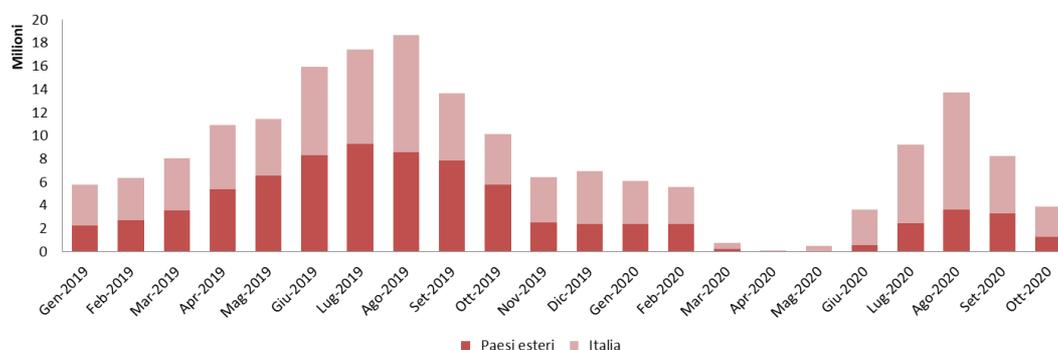
6.2.4.2 Impatto sul settore ricettivo

L'impatto della Pandemia sul settore ricettivo è stato molto significativo: secondo i dati Istat, nei primi dieci mesi del 2020, la variazione in termini di arrivi e presenze è stata rispettivamente del -56,4% e del -51,4%.

In particolare, in termini di arrivi, la variazione è stata del -73,1% per la componente estera e del -39,1% per i residenti in Italia.

Nei primi tre trimestri del 2020 i **viaggi per vacanze svolti dai residenti in Italia sono diminuiti complessivamente del 23%**, mentre quelli per motivi di lavoro del **59%**.

Arrivi turistici in Italia 2019 – 2020 per provenienza



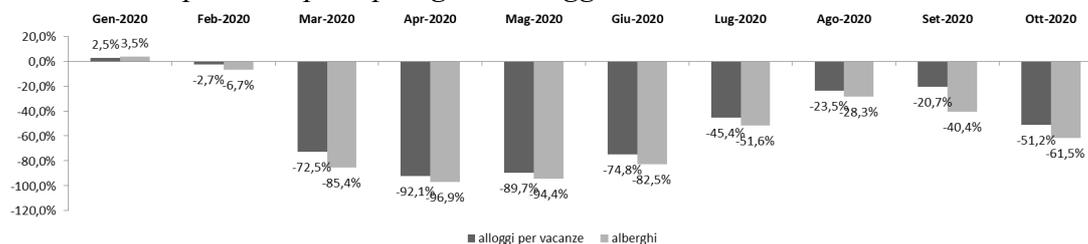
Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Istat

Nei **mesi del lockdown** (in particolare, i mesi di marzo e aprile) le **presenze** nelle strutture ricettive sono state il circa **10% di quelle registrate nello stesso periodo del 2019**. Nel mese di **giugno 2020**, in seguito alla possibilità di ripresa degli spostamenti interregionali, i flussi turistici hanno iniziato timidamente a risalire, arrivando a rappresentare il **21%** di quelle registrate nello stesso mese del 2019: la perdita di presenze per la componente straniera è stata del -93%, mentre quella domestica del-60,5%.

Il **trimestre estivo** (luglio, agosto e settembre) ha visto un **recupero parziale**, in particolare nel mese di agosto. La ripresa è stata maggiore per la **componente domestica nazionale**, mentre è stata molto limitata, anche nel mese di agosto, per quella estera. Nel trimestre luglio-settembre, infatti, le presenze totali sono state pari a circa il **64%** di quelle registrate l'anno precedente.

Il comparto alberghiero è stato quello in maggiore sofferenza: le presenze registrate nei primi dieci mesi del 2020 sono state meno della metà, mentre quelle del **settore extra-alberghiero il 54,1%**. Nello specifico, nel trimestre estivo le flessioni sono pari, rispettivamente, a -39,7% e **-31,1%**.

Variazione % presenze per tipologia di alloggio



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Istat (gli alloggi per vacanze comprendono altre strutture per brevi soggiorni, aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte)

In questo contesto, le strutture ricettive extra-alberghiere hanno avuto un calo delle presenze domestiche pari a -4,8% ad agosto, ma un recupero e addirittura un aumento, rispetto all'anno precedente, nel mese di settembre (+4,5%). Gli esercizi alberghieri, invece, hanno subito di più la frenata del turismo domestico (-8,1% ad agosto e -13,9% a settembre).

Il differente andamento delle tipologie di strutture ricettive riflette la scelta delle mete turistiche dei clienti italiani nell'estate 2020. La preferenza dei turisti italiani, infatti, si è indirizzata, più che in passato, sulle **località montane**, le quali ad agosto hanno raggiunto gli stessi livelli dello scorso anno (-0,4% di presenze di clienti residenti) e soprattutto sui comuni a vocazione culturale, storico, artistica e paesaggistica, che hanno registrato addirittura un incremento (+6,5%) rispetto al 2019 (unica variazione positiva registrata).

Nel trimestre estivo (luglio-settembre) si è osservata una sostanziale stabilità dei viaggi, dovuta principalmente alla **ripresa delle vacanze brevi (da 1 a 3 notti)**, che registrano l'unico segno positivo del trimestre, **umentando di circa il 50% rispetto all'estate del 2019**. La crescita delle vacanze brevi si è concentrata nel mese di agosto, continuando anche nel mese successivo (+59% rispetto a settembre 2019). Anche in questo trimestre, il **settore extra-alberghiero ha manifestato una maggiore resilienza**: i viaggi dei residenti sono aumentati di circa l'11% rispetto all'estate del 2019. (Istat movimento turistico in Italia | gennaio-settembre 2020)

Nel **quarto trimestre**, le limitazioni agli spostamenti sul territorio, alle attività commerciali e di ristorazione e all'apertura degli impianti sciistici stabilite dai decreti dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020 hanno generato un nuovo forte impatto negativo sui flussi turistici, soprattutto nei comuni a vocazione montana e nelle grandi città, che assorbono gran parte del turismo invernale.

6.2.4.3 Impatto trasporti

Secondo i dati Istat, per il 2020 si attendeva una conferma del trend positivo del **traffico**

aereo a livello mondiale. Anche per il nostro Paese i primi dati registrati nel mese di gennaio lasciavano ben sperare: gli oltre 12,5 milioni di passeggeri transitati negli aeroporti italiani rappresentavano un incremento del 4,1% rispetto al 2019: sostanzialmente lo stesso ritmo di crescita registrato per lo stesso mese dell'anno precedente (+4,9% dal 2018 al 2019). L'emergenza Covid-19 ha interrotto l'evoluzione positiva del settore. Rispetto al 2019, nel mese di marzo sono stati cancellati due voli su tre (66,3%) e i passeggeri sono diminuiti dell'85% (da circa 14 milioni a poco più di 2 milioni).



Fonte Istat, *Trasporto aereo: andamento e scenari*

Anche il **trasporto ferroviario** ha avuto un impatto significativo: a partire dal 20 marzo 2020 l'intera offerta internazionale di Trenitalia è stata sospesa. Italo offriva 116 collegamenti quotidiani. In sintesi, nell'Alta velocità si è passati da 413 treni veloci quotidiani (Trenitalia più Italo) a 10, con un taglio delle corse di circa il 98 per cento (fonte: Il Sole 24 Ore, Ferrovie, l'emergenza Covid taglia il 98% dei treni veloci - <https://www.ilsole24ore.com/art/ferrovie-l-emergenza-covid-taglia-98percento-treni-veloci-ADPISIF>). Dopo una parziale ripresa, anche nel secondo semestre dell'anno, l'andamento del settore è stato negativo. Dal primo di ottobre saranno solo 60 i treni Italo che correranno sulla rete ad alta velocità italiana. Ntv, infatti, per contenere le perdite legate alle restrizioni imposte per l'emergenza Covid, ha deciso di tagliare 27 convogli – nell'era pre-Covid i vettori in servizio erano 110 poi scesi a 87 – non escludendo uno stop al servizio se il tasso di riempimento delle carrozze, attualmente fissato al 50%, non dovesse essere riportato all'80% (Fonte La Stampa, Italo dal primo ottobre taglia 27 treni per colpa delle restrizioni Covid - www.lastampa.it/economia/2020/09/10/news/italo-dal-primo-ottobre-taglia-27-treni-per-colpa-delle-restrizioni-covid-1.39289845).

6.2.4.4 Impatto diffusione smart working

Una delle tendenze emerse durante la crisi sanitaria che negli ultimi mesi è stata, e continua ad essere, al centro dell'attenzione mediatica è il fenomeno dello smart working.

Questo fenomeno era comunque già in parte presente prima dell'arrivo del COVID-19: secondo i dati dell'Osservatorio Smart working del Politecnico di Milano, la percentuale di grandi imprese che nel 2019 avevano avviato al loro interno progetti di smart working era infatti del 58%, in crescita rispetto al 56% del 2018 e al 36% del 2017. Per il 2020, secondo le stime di un team del Politecnico di Milano, guidato dal professore Mariano Corso, i lavoratori in smart working sono passati da 600 mila ante Covid a 6 milioni durante il lockdown.

Smart working significa anche un impatto sugli spostamenti per finalità lavorative, anche in virtù del ricorso alle riunioni in videoconferenza, sia in termini di numero che si è necessariamente ridotto, sia in termini di qualità dello spostamento –che è evidentemente cambiato rispetto al periodo antecedente al lockdown.

Meno viaggi legati al business determinano meno clienti per le strutture alberghiere e per appartamenti destinati allo short rent business. Allo stesso tempo, trascorrere la settimana di lavoro da casa, che significa risparmio nei costi di trasporto, ma anche minori relazioni sociali, potrebbe al contrario incentivare i **viaggi durante il weekend legati al leisure**.

6.2.4.5 Impatto sullo short rent

L'impatto sullo short rent dell'emergenza Covid e conseguente lockdown è stato molto significativo, soprattutto per gli operatori specializzati in affitti brevi nelle grandi città.

Secondo l'Osservatorio sul Turismo Extralberghiero (OSTEX) a cura dell'associazione Property managers Italia, **il giro d'affari nelle principali città italiane si è ridotto di circa il 70%** in aprile, maggio, giugno e settembre 2020 (rispetto allo stesso mese del 2019), mentre luglio e agosto hanno segnato perdite minori.

Halldis Spa, una delle società leader negli affitti brevi, ha chiesto ad agosto al Tribunale fallimentare di Milano il concordato preventivo -8Quotidiano Travel – Halldis in difficoltà – richiesto il concordato preventivo - www.travelquotidiano.com/alberghi/halldis-in-difficolta-richiesto-il-concordato-preventivo/tqid-387295), esclusa la controllata Windows on Italy, la cui tipologia di offerta (ville e appartamenti di lusso) ha meno risentito della crisi (Quotidiano Travel – Halldis: si intravedono segnagli di ripresa ma la situazione rimane critica nelle città e per il business - www.travelquotidiano.com/mercato_e_tecnologie/halldis-si-intravedono-segnagli-di-ripresa-ma-la-situazione-rimane-critica-nelle-citta-e-per-il-business-travel/tqid-388504).

Secondo l'osservatorio Halldis (Travelquotidiano: www.travelquotidiano.com/mercato_e_tecnologie/halldis-si-intravedono-segnagli-di-ripresa-ma-la-situazione-rimane-critica-nelle-citta-e-per-il-business-travel/tqid-388504), nel terzo trimestre dell'anno, il comparto dello short rent ha in particolare subito una forte battuta di

arresto, con una perdita del 70% del fatturato rispetto allo stesso periodo del 2019. Si è dimostrato tuttavia alto l'interesse degli italiani a fare vacanze in zone di prossimità, con le località di mare e montagna che hanno dato risultati molto interessanti sia per il mese di luglio sia per agosto, grazie a numeri anche superiori a quelli dello scorso anno. A luglio il tasso di occupazione in montagna è stato dell'85% e ad agosto superiore al 90%. Nelle località di mare sia a luglio sia ad agosto si è raggiunto il 90% di saturazione: un dato ampiamente positivo rispetto ai budget predisposti prima del Covid-19, tanto che centri di montagna, ville al mare e di campagna hanno registrato un +21% rispetto allo stesso periodo del 2019.

6.2.5 Previsioni di crescita del mercato

Secondo valutazioni di Santandrea Luxury Houses (*Gabetti: le seconde case rivitalizzano l'immobiliare di lusso*, Quotidiano Immobiliare, 29/07/2020), la tendenza di rivitalizzazione del mercato immobiliare da parte delle seconde case di pregio, inizialmente motivata da una prima fase emozionale, potrebbe consolidarsi in una seconda fase più concreta.

Ciò dipenderà anche, post Covid, dall'incidenza dell'attività di smart working, necessariamente adottata nel periodo di lockdown e sarà portata avanti anche nel post emergenza da tante società. In questa nuova modalità di vita, la contiguità tra dove si risiede e dove, appunto, si lavora non è più necessaria. È pertanto prevedibile che si vivranno di più le seconde case: verranno pertanto rivitalizzate, adattate alle nuove esigenze e arricchite di ogni comfort. Il ricorso allo short rent nei periodi di mancato utilizzo degli immobili potrebbe quindi vedere un incremento alla luce di queste tendenze.

In particolare poi il segmento delle ville e proprietà di lusso potrebbe avere un ulteriore incremento, così come già avvenuto durante il 2020.

Per quanto riguarda il mercato relativo alle locazioni brevi "corporate" la ripresa potrà avvenire solo al termine dell'emergenza sanitaria, quando potranno ripartire gli spostamenti nazionali e internazionali, presumibilmente oltre il 2022.

Secondo una ricerca di Halldis (Travelquotidiano: www.travelquotidiano.com/mercato_e_tecnologie/halldis-turisti-pronti-alla-ripartenza/tqid-396662), su un campione di 800 richieste ricevute nei mesi di novembre e dicembre 2020, i turisti italiani e stranieri sono pronti a ripartire e a scegliere l'opzione degli affitti brevi se garantisce sicurezza e igiene, garanzia del rimborso in caso di mancata partenza e qualità della gestione. Oltre il 60% dei contatti processati esprimono domande su come vengono assicurate sicurezza e igiene, fino al 75% sulla garanzia del rimborso in caso di non partenza, il 30% sulla qualità degli appartamenti e sulla loro gestione. Da segnalare che nelle ultime due settimane di dicembre, le domande di questo tipo hanno mostrato un'accelerazione del +20% rispetto al mese e mezzo precedente a seguito

dell'inizio delle vaccinazioni anti Covid-19.

6.2.6 Posizione concorrenziale con indicazione dei principali competitors per linea di business

Il mercato dei Property manager che si occupano di locazioni brevi in Italia vede tra i principali operatori, Italianway, WONDERFUL ITALY, Sweetguest, M&A ALTIDO, CleanBnB, Halldis. Tali operatori si riferiscono al mercato mass market, con portafogli di immobili gestiti molto diversificati, tendenzialmente di tipologia media. Si distingue Halldis per divisione dedicata alle ville e una al segmento corporate per affitti business.

G Rent rappresenta un unicum nell'ambito dei Property Manager, avendo come core business lo short rent dei soli immobili di lusso, con un valore medio di mercato intorno a Euro 2,5 Mln per unità e un ticket medio di circa Euro 7.000 per settimana.

Il principale competitor nazionale di Gabetti Short Rent, in termini di portafoglio di immobili, è **Emma Villas**, tour Operator Incoming Italiano, che opera nel settore degli affitti turistici settimanali di ville e casali di prestigio con piscina privata. Vi sono poi altri tour operator minori, quali Ville e Casali Group, Anita Villas, Dh Villas, che rappresentano quote di mercato poco significative.

In ambito internazionale si segnala negli ultimi anni un'attenzione degli operatori verso il segmento delle case vacanze di lusso.

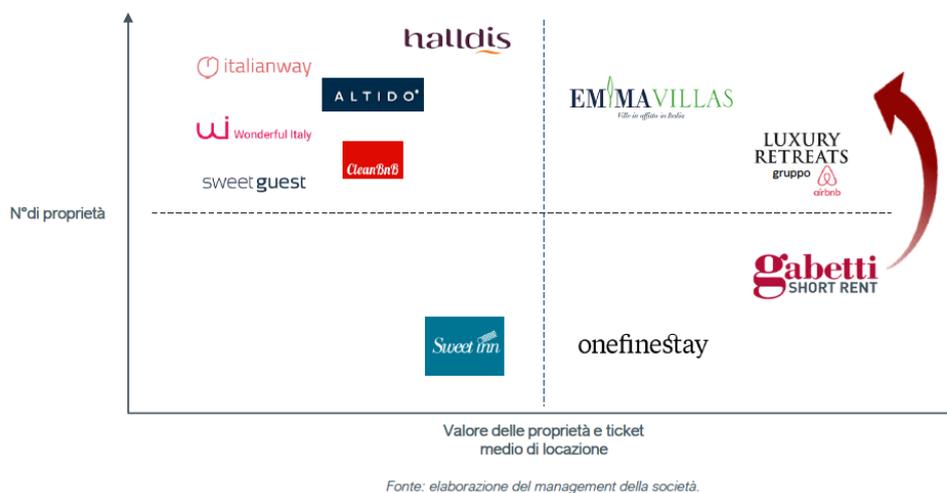
Una menzione particolare va fatta per l'acquisizione da parte di Airbinb, nel 2017, di **Luxury Retreats**, società canadese che offre un servizio di affitto di ville e case di alto livello (il valore della transazione non è stato divulgato, ma si ipotizza che abbia raggiunto i 300 milioni di dollari) (Rentalblog - *Airbnb batte la concorrenza e si compra Luxury Retreats* - www.rentalblog.it/airbnb-si-compra-luxury-retreats/). Luxury Retreats ha attratto l'interesse di Airbnb grazie ad un portafoglio di oltre 4.000 proprietà di alto livello e un servizio di prenotazione di vari servizi aggiuntivi (come maggiordomi, cuochi privati e altre esperienze da provare nelle proprietà in affitto) che Airbnb può offrire anche per altre case che ha in portafoglio. In termini di numero immobili gestiti e target, Luxury Retreats rappresenta il principale concorrente internazionale di G Rent.

Anche il gruppo Accor, nel 2016, ha **acquisito Onefinestay** specializzato nell'affitto di case private esclusive, collocate nelle principali città di rilievo internazionale (New York, Parigi, Los Angeles, Roma). Il target di riferimento è il segmento lusso e viaggiatori d'affari (Techcrunch - [_https://techcrunch.com/2016/04/04/accorhotels-acquires-onefinestay-for-170-million](https://techcrunch.com/2016/04/04/accorhotels-acquires-onefinestay-for-170-million)).

Infine si segnala **SweetInn**, che prende in affitto da privati alloggi di pregio, li ristruttura e li arreda a spese proprie, per poi darli in locazione tramite affitti

temporanei; tra le sue destinazioni italiane abbiamo Milano.

Suddivisione concorrenza di G Rent in base al numero di proprietà gestite in Italia



6.3 Fatti importanti nell'evoluzione dell'attività dell'Emittente

L'Emittente è stato costituito nel 2019, quando Emiliano Di Bartolo e Antonio Ferrara, hanno apportato un portafoglio immobili già in loro gestione a G Rent. In tale anno è stato altresì definito un l'accordo di partecipazione con Gabetti Property Solutions S.p.A. e l'accordo di fornitura di servizi tra G Rent e Gabetti Property Solutions S.p.A., nonché creato il portale online per la gestione e la prenotazione degli immobili.

Tra il 2019 e il 2020 l'Emittente ha concluso dei round di finanziamento, con complessivamente Euro 300.000 raccolti da Airone 2005 S.r.l. e complessivamente Euro 120.000 raccolti da parte di altri soci, per finanziare l'avvio dell'operatività

Lo sviluppo dell'Emittente è proseguito nel 2020, quando G Rent ha raggiunto 31 immobili corrispondenti a Euro 37 milioni di patrimonio immobiliare gestito in cinque differenti regioni italiane (Lazio, Liguria, Lombardia, Puglia, Toscana). Nel corso del 2021, l'Emittente ha ulteriormente incrementato il proprio portafoglio, che ha raggiunto alla data del 31 marzo 2021 40 immobili corrispondenti a Euro 83 milioni di patrimonio immobiliare in gestione in otto regioni (oltre a quelle menzionate anche Veneto, Campania e Sicilia) avviando altresì l'internazionalizzazione dei propri servizi con la *partnership commerciale* con altri operatori per la gestione di 29 ville sull'isola di St. Barth nei Caraibi e di 47 ville a Ibiza.

Nel corso del 2021 viene inoltre avviato il processo di quotazione su AIM Italia. In data 7 aprile 2021 l'Assemblea dei soci ha deliberato la trasformazione della Società e

l'approvazione del progetto di ammissione alle negoziazioni delle Azioni su AIM Italia.

6.4 Strategia e obiettivi

L'Emittente intende proseguire nella propria strategia di sviluppo e di crescita per linee interne ed esterne attraverso le seguenti direttrici:

- **ampliamento e diversificazione del portafoglio immobiliare**, tramite (i) investimenti in *marketing* e l'apertura di nuove sedi per incontrare direttamente i proprietari e rendere più efficiente la gestione diretta degli immobili, (ii) l'acquisizione di portafogli di immobili la cui gestione è attualmente svolta da altri operatori del mercato che potrebbero essere disponibili alla cessione di tali portafogli nel presente contesto di mercato o da singoli soggetti (*business developer*) (iii) l'acquisizione di immobili situati in città d'arte o località montane, in un'ottica di diversificazione e di riduzione della stagionalità del *business*;
- **ampliamento della base utenti finali**, tramite (i) investimento nello sviluppo del portale online di proprietà, per renderlo il principale mezzo di prenotazione degli immobili da parte degli utenti finali e (ii) iniziative di *marketing* volte a incrementare la domanda da parte degli utenti finali;
- **assunzione di personale qualificato** con un rafforzamento della struttura organizzativa al fine di ottenere maggiore indipendenza dal Gruppo Gabetti nello svolgere le attività operative, nonché per quanto riguarda la funzione di *back office*. L'Emittente mira inoltre alla individuazione e creazione di rapporti con gestori di portafogli immobiliari (*business developer*), in un'ottica di ulteriore sviluppo della propria attività, e a lanciare il programma "Top Property" per selezionare e formare collaboratori specializzati nel settore immobiliare del lusso, in collaborazione con *Santandrea Luxury Houses*, che opera nello stesso segmento di mercato;
- **internazionalizzazione del portafoglio dell'Emittente** l'Emittente mira a espandersi all'estero, principalmente in Francia (Costa Azzurra), Spagna (Isole Baleari) e Svizzera, tramite l'acquisizione di operatori locali e l'utilizzo della rete internazionale del Gruppo Gabetti; inoltre, l'Emittente ha l'obiettivo di creare *partnership* commerciali con *property manager* stranieri, seguendo il modello già presente per gli immobili a St. Barth e Ibiza;
- **avvio della nuova linea di business "Corporate Houses"**, facendo ingresso nel mercato dell'*hospitality* per professionisti. Tale strategia verrà perseguita mediante l'acquisizione della gestione di appartamenti di fascia alta da destinare al segmento "*corporate houses*" pensati come alloggi per dirigenti d'azienda e *manager* che si spostano per lavoro. L'Emittente prevede di sviluppare il proprio portafoglio immobiliare a tal fine nel corso del 2021 inserendo già in questo esercizio un primo edificio, in modo da avviare il servizio a partire dal 2022.

Quanto alla linea “*Corporate Houses*”, in particolare, si tratta di una linea di *business* destinata a utenti *corporate* per cui l’Emittente mira a concludere convenzioni strutturali con le aziende al fine di fornire alloggio per i loro dirigenti di prima fascia. Per la linea di *business* “*Corporate Houses*”, le caratteristiche ricercate sono quelle di appartamenti situati nei medesimi immobili o porzioni di immobili, in modo da ridurre tempi e costi di gestione, e localizzati in città italiane di rilievo strategico per i potenziali utenti, quali Milano, Roma, Bologna, Firenze, Napoli, Torino.

La soluzione offerta ai proprietari degli immobili nel settore “*Corporate Houses*”, perlopiù soggetti dotati di un portafoglio immobiliare in contesti cittadini come banche, fondi e assicurazioni, comprende innanzitutto un’attività di consulenza nello sviluppo iniziale del progetto di destinazione dello specifico immobile alla finalità di locazione per utenti *corporate* su un orizzonte di tempo variabile. Ciò implica degli interventi ad *hoc* sull’immobile per adeguarlo a tale destinazione d’uso. Oltre questa prima fase, il servizio offerto agli utenti sarà simile a quello offerto nell’ambito della linea di *business* *Luxury Houses*.

Per quanto concerne la struttura delle commissioni corrisposte dall’Emittente ai proprietari degli immobili, l’Emittente prevede queste possano includere anche una remunerazione fissa.

6.5 Dipendenza dell’Emittente da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari

Alla Data del Documento di Ammissione non si segnala, da parte dell’Emittente, alcuna dipendenza da brevetti, marchi o licenze, né da contratti commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione, fatto salvo quanto di seguito rappresentato.

Alla Data del Documento di Ammissione l’attività e il successo imprenditoriale dell’Emittente sono collegati alla notorietà e alla riconoscibilità del marchio figurativo “GABETTI SHORT RENT”, di cui l’Emittente è licenziataria ai sensi del contratto di licenza di segni distintivi con Gabetti Property Solutions S.p.A..

Per ulteriori informazioni in merito al contratto di licenza si fa rinvio alla Sezione I, Capitolo 15, Paragrafo 15.2.

6.6 Informazioni relative alla posizione concorrenziale dell’Emittente nei mercati in cui opera

Per quanto riguarda il posizionamento competitivo dell’Emittente si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.2, del presente Documento di Ammissione.

6.7 Investimenti

6.7.1 Investimenti effettuati dall'Emittente in ogni esercizio finanziario per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie

Di seguito sono esposti gli investimenti realizzati dall'Emittente per gli esercizi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel capitolo 3, Parte Prima, del presente Documento di Ammissione.

Gli investimenti dell'Emittente relativi alle immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2019 ed al 31 dicembre 2020 sono riportati nella tabella seguente:

Immobilizzazioni immateriali (Dati in Euro/000)	Costi di impianto ed ampliamento	Diritti di brevetto ind. e utilizzazione opere ingegno	Totale
Incrementi 2019	2	9	11

Al 31 dicembre 2019 gli investimenti in immobilizzazioni immateriali sono pari ad Euro 11 migliaia. Nel corso dell'esercizio 2019 l'Emittente ha investito principalmente in *costi di impianto ed ampliamento* per Euro 2 migliaia ed in *diritto di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno* per Euro 9 migliaia. Quest'ultima voce è riferibile agli investimenti effettuati in software.

Nel corso dell'esercizio 2020 l'Emittente non ha effettuato investimenti in immobilizzazioni immateriali.

Gli investimenti dell'Emittente relativi alle immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2019 ed al 31 dicembre 2020 sono riportati nella tabella seguente:

Immobilizzazioni materiali (Dati in Euro/000)	Mobili e arredi	Macchine d'ufficio elettroniche	Totale
Incrementi 2019	1	1	3

Gli investimenti in immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2019 sono pari a circa Euro 3 migliaia e si riferiscono alla voce *mobili e arredi* per circa Euro 1 migliaia ed alla voce *macchine d'ufficio elettroniche* per circa Euro 1 migliaia.

Nel corso dell'esercizio 2020 l'Emittente non ha effettuato investimenti in immobilizzazioni materiali.

L'Emittente non ha investito in immobilizzazioni finanziarie per gli esercizi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel capitolo 3, Parte Prima, del presente Documento di Ammissione.

6.7.2 Investimenti in corso di realizzazione

Non vi sono investimenti in corso di realizzazione.

6.7.3 Informazioni riguardanti le *joint venture* e le imprese in cui l'Emittente detiene una quota di capitale tale da avere un'incidenza notevole

Non applicabile.

6.7.4 Descrizione di eventuali problemi ambientali che possono influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali da parte dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di problematiche ambientali tali da influire in maniera significativa sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali.

7 STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1 Descrizione del gruppo cui appartiene l'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non appartiene ad alcun gruppo.

Alla Data del Documento di Ammissione, DB Real Estate S.r.l. e Antonio Ferrara controllano congiuntamente l'Emittente, in quanto il capitale sociale dell'Emittente è detenuto al 54,6% da Esperia Investor S.r.l., per il 29% in via diretta e per il 25,6% tramite la controllata Esperia Capital Partners S.r.l.. Il capitale sociale di Esperia Investor S.r.l. è detenuto per il 50% da Antonio Ferrara e per il 50% da DB Real Estate S.r.l.. Per maggiori informazioni in merito ai principali azionisti dell'Emittente si rinvia alla Sezione I, Capitolo 14, del presente Documento di Ammissione.

La Società ritiene di non essere soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del Codice Civile, in quanto: (i) le principali decisioni relative alla gestione dell'impresa dell'Emittente sono prese all'interno degli organi societari propri dell'Emittente; (ii) al Consiglio di Amministrazione dell'Emittente compete, tra l'altro, l'esame e l'approvazione dei piani strategici, industriali e finanziari e i budget dell'Emittente, l'esame e l'approvazione delle politiche finanziarie e di accesso al credito dell'Emittente, l'esame e l'approvazione della struttura organizzativa dell'Emittente, la valutazione dell'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società ; (iii) l'Emittente opera in piena autonomia rispetto alla conduzione dei rapporti con la clientela e con i fornitori, senza che vi sia alcuna ingerenza di soggetti estranei all'Emittente; (iv) Esperia Investor S.r.l., non esercita alcuna funzione di tesoreria accentrata a favore dell'Emittente.

7.2 Società partecipate dall'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non detiene partecipazioni in altre società.

8 CONTESTO NORMATIVO

Si indicano di seguito le principali disposizioni legislative e regolamentari maggiormente rilevanti applicabili all'attività dell'Emittente.

8.1 Locazioni brevi

Si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.

A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione. Tale previsione si applica anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite. L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi a tali contratti è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

Per assicurare il contrasto all'evasione fiscale, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali *on-line*, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti richiamati, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabilite le disposizioni attuative, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario. L'Agenzia delle entrate stipula, senza oneri a carico della stessa né del bilancio dello Stato, convenzioni con i soggetti che utilizzano in Italia i marchi di portali di intermediazione on-line al fine di definire le modalità di collaborazione per il monitoraggio delle locazioni concluse attraverso l'intermediazione dei medesimi portali.

8.2 Normativa in materia di dati personali

La normativa in materia di protezione dei dati personali è definita dal D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, come modificato dal D. Lgs n. 101/2018, (“**Codice della Privacy**”), e dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 “relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE” (“**GDPR**”).

Il GDPR, che ha trovato applicazione a partire dal 25 maggio 2018, detta una disciplina uniforme in tutta l’Unione Europea con riferimento alla materia della protezione dei dati personali. Il GDPR, che introduce alcune significative novità rispetto alla disciplina precedente (tra tutte, l’obbligo per taluni soggetti di nominare un responsabile della protezione dei dati - il c.d. “DPO” -, di istituire un registro delle attività di trattamento, di effettuare in relazione ai trattamenti che presentano rischi specifici una valutazione d’impatto sulla protezione dei dati, etc.) sostituisce, almeno parzialmente, la normativa dettata dal Codice della Privacy. Ad ulteriore corredo del GDPR, inoltre, è stato adottato da parte del Governo italiano un decreto legislativo (vedi *infra*) diretto ad armonizzare la disciplina nazionale con le disposizioni del GDPR e ad integrare queste ultime, nella misura consentita dal GDPR stesso. Il GDPR prevede, in particolare:

- sanzioni massime applicabili più elevate, fino all’importo maggiore tra (i) Euro 20 milioni o (ii) il 4% del fatturato globale annuale per ciascuna violazione, a fronte delle sanzioni, inferiori a Euro 1 milione, previste dall’attuale regolamentazione;
- requisiti più onerosi per il consenso, in quanto quest’ultimo dovrà sempre essere espresso mentre il consenso implicito è talvolta ritenuto sufficiente dall’attuale regolamentazione, nonché requisiti formali e sostanziali più stringenti delle informative fornite agli interessati;
- diritti degli interessati rafforzati, ivi incluso il “diritto all’oblio”, che prevede, in alcune circostanze, la cancellazione permanente dei dati personali di un utente, nonché il diritto di chiedere al titolare del trattamento l’accesso ai dati personali o la rettifica o la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano, o di opporsi al trattamento di tali dati, oltre al diritto alla portabilità dei dati.

Al fine di porre in essere le iniziative idonee ad assicurare il rispetto delle predette nuove previsioni normative è necessario avviare specifiche attività di mappatura dei processi aziendali così da individuare le aree di criticità e implementare le procedure interne. Pertanto, è necessario apportare modifiche significative alla modalità di raccolta, elaborazione e archiviazione dei dati personali, quali ad esempio redigere nuove informative sul trattamento dei dati, revisionare le *policy* aziendali in tema di trattamento dei dati aziendali, effettuare un modello di mappatura di tutti i dati trattati dall’azienda, nominare dei responsabili esterni e dei titolari autonomi del trattamento.

In data 19 settembre 2018 è entrato in vigore il Decreto Legislativo n. 101 del 10 agosto 2018, recante disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del GDPR. Tale decreto ha modificato in buona parte il Codice della Privacy, introducendo e aggiornando – in misura più rigida - anche le sanzioni penali, in aggiunta a quelle previste dal GDPR. Per espressa disposizione di tale decreto legislativo, i provvedimenti del Garante restano validi se e nella misura in cui siano compatibili con il GDPR.

9 INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

9.1 Tendenze recenti sull'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita, cambiamenti significativi dei risultati finanziari dell'Emittente.

Dalla chiusura dell'esercizio 2020 alla Data del Documento di Ammissione, non si sono manifestate tendenze significative nell'andamento della produzione, ovvero nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita, nonché nell'andamento delle vendite e delle scorte, in grado di condizionare, in positivo o in negativo, l'attività dell'Emittente, né si sono verificati cambiamenti significativi dei risultati finanziari dell'Emittente.

9.2 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso

Alla data del Documento di Ammissione, all'Emittente non risultano particolari informazioni su tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente medesimo almeno per l'esercizio in corso, fatto salvo per quanto rappresentato al successivo Capitolo 10.

10 PREVISIONI O STIME DEGLI UTILI

In data 26 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato il "Business Plan" dell'Emittente (il "Piano Industriale").

Il "Piano Industriale" è stato predisposto in accordo con i Principi Contabili Nazionali, omogenei a quelli utilizzati dall'Emittente per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2020, nonché per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2019, documenti da cui sono tratte le informazioni finanziarie selezionate contenute nella Sezione I, Capitolo 3, del presente Documento di Ammissione.

10.1 Gli Obiettivi Previsionali 2021

In data 26 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato un obiettivo al 31 dicembre 2021 in termini di volume di affari pari a Euro 2.546 migliaia, di valore della produzione pari a Euro 637 migliaia e in termini di EBITDA negativo pari a Euro 601 migliaia (gli "Obiettivi Previsionali 2021"), individuati sulla base dello scenario macroeconomico e delle azioni strategiche che dovranno essere intraprese dall'Emittente, nonché delle assunzioni descritte nel successivo Paragrafo 10.2 del Documento di Ammissione.

I dati previsionali di seguito riportati, essendo basati su ipotesi di eventi futuri e su azioni dell'organo amministrativo, sono caratterizzati da elementi di soggettività e da incertezze e, in particolare, dalla rischiosità connessa al fatto che gli eventi preventivati e le azioni dai quali traggono origine possano non verificarsi ovvero possano verificarsi in misura diversa da quella prospettata, mentre potrebbero verificarsi eventi e azioni non prevedibili al tempo della loro predisposizione. Va quindi evidenziato che, a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, gli scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati potrebbero essere significativi anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle assunzioni ipotetiche effettivamente si verificassero. Conseguentemente, non potrà essere fornita alcuna assicurazione che i predetti obiettivi previsionali troveranno effettiva realizzazione. I risultati effettivi potranno subire variazioni rispetto a quelli previsti e tali variazioni potranno risultare significative.

<i>(in Euro migliaia)</i>	Bilancio d'esercizio al 31.12.2020	Obiettivi Previsionali 2021
Volume d'affari	529	2.546
Valore della produzione	398	637
EBITDA	(143)	(601)

10.2 Principali assunzioni sulla base delle quali l'Emittente ha elaborato gli Obiettivi Previsionali 2021

Gli obiettivi stimati per l'esercizio 2021 (gli "Obiettivi Previsionali 2021") sono derivati dalle proiezioni contenute nel Piano Industriale, quest'ultimo predisposto in logica *post-money*, ipotizzando una raccolta pari a Euro 2.500 migliaia e nessuna accensione di finanziamenti bancari. Gli Obiettivi stimati 2021, sono inoltre basati su un insieme di azioni già intraprese i cui effetti però non sono ancora pienamente visibili.

Le principali assunzioni alla base del Piano Industriale sono le seguenti:

- 1) Incremento del portafoglio clienti, in particolare facendo leva su:
 - i. *brand awareness*, in quanto nella compagine azionaria di G Rent vi è anche Gabetti Property Solutions S.p.A., società quotata sul Mercato Telematico Azionario a capo di un gruppo attivo nel settore immobiliare;
 - ii. *network* solido e affidabile, poiché il Gruppo Gabetti vanta una rete di agenzie diffusa sul territorio nazionale, con sedi di rappresentanza e circa 1.200 punti in *franchising*;
 - iii. ampia esperienza nel settore del lusso: G Rent collabora con la divisione del Gruppo Gabetti a marchio Santandrea Luxury Houses, focalizzata sui proprietari di immobili di lusso, per entrare in contatto con potenziali clienti e presidiare le aree turistiche di maggiore interesse.

- 2) Attenta selezione del portafoglio di immobili di alto valore:
 - i. Gabetti Short Rent – *Luxury Houses*:
 - Valore commerciale superiore a Euro 2.500 migliaia;
 - Capacità di generare una rendita da affitto proporzionale al valore commerciale;
 - Immobili indipendenti con metratura ampia (superiore ai 250 mq);
 - Location di prestigio ad alto richiamo turistico;
 - Posizione di pregio (vista panoramica, vista mare, ecc.);
 - Finiture di alto pregio;
 - Presenza di parchi/giardini autonomi e di grandi dimensioni;
 - Presenza di piscina o vasca idromassaggio.

Durante l'elaborazione delle assunzioni inerenti lo sviluppo dei ricavi attesi per l'anno

2021, sono stati tenuti in debita considerazione gli effetti dell'attuale emergenza sanitaria legata al Covid-19. Considerando infatti una riapertura dell'attività turistica e una ripresa dei viaggi per affari (sia a livello nazionale che a livello internazionale) a partire dall'estate del 2021, in coerenza con un maggiore impatto del piano vaccinale previsto per il secondo ed il terzo trimestre del 2021, nel Piano Industriale i ricavi nei primi 5 mesi sono stati ipotizzati pari ad un mero 3% del totale previsto per il 2021. A partire da giugno 2021, invece, si prevedono ricavi sempre più consistenti, passando da una percentuale di incidenza mensile sul totale di ricavi del 12% fino al 20% attesa per dicembre 2021. Tale aumento è principalmente dovuto alle prenotazioni per la stagione estiva 2022, che solitamente avvengono in anticipo nei precedenti mesi invernali.

Il budget della maggior parte dei costi fissi 2021 è stato ripartito costantemente nei 12 mesi dell'anno, anche in quei primi 5 mesi dell'anno in cui il livello di fatturato è previsto essere a livelli minimi.

Nonostante il consistente incremento atteso nel volume di affari legato ad un più grande portafoglio immobili, l'EBITDA previsto per il 2021 è negativo, a causa principalmente dell'aumento dei costi per servizi necessari per sostenere la crescita, ed in particolare trattasi di:

- i) costi pubblicitari e di provvigioni passive per l'acquisizione di nuovi immobili;
- ii) maggiori costi del personale legati alla messa a regime del personale assunto nel 2020 e ad una nuova assunzione;
- iii) costi *ongoing* per mantenere lo status di società quotata;
- iv) l'importo di IVA indetraibile e quindi spesa a conto economico.

Per il 2021 non si prevede di registrare alcun ricavo e sostenere alcun costo o investimento in relazione alla linea di *business Corporate Houses*, il cui avvio è previsto per il 2022.

10.3 Valutazioni in ordine agli Obiettivi Previsionali 2021

Sulla base delle assunzioni descritte nel presente Capitolo, l'Emittente ritiene che, alla Data del Documento di Ammissione, gli Obiettivi Previsionali 2021 siano validi.

10.4 Dichiarazione degli amministratori dell'Emittente

Gli amministratori dell'Emittente dichiarano che gli obiettivi previsionali illustrati al precedente Paragrafo 10.1 sono stati formulati dopo avere svolto le necessarie e approfondite indagini e tenuto conto delle assunzioni espresse nel precedente Paragrafo 10.2.

Gli Obiettivi Previsionali 2021 sono stati calcolati e predisposti su una base

comparabile con le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati e coerente con le prassi contabili dell'Emittente, che sono in accordo con i Principi Contabili Italiani applicati dalla Società nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2020.

10.5 Dichiarazione del Nomad ai sensi del Regolamento Emittenti AIM

Ai fini di quanto previsto nella Scheda due, lett. e), punto (iii) del Regolamento Emittenti AIM, il Nomad, anche sulla base delle verifiche svolte dalla Società di Revisione, ha confermato, mediante dichiarazione inviata alla Società, che è ragionevolmente convinto che gli obiettivi previsionali siano stati formulati dopo attento e approfondito esame da parte del Consiglio di Amministrazione della Società stessa. Fermo restando quanto sopra indicato, in ogni caso, in considerazione dell'incertezza che per sua natura caratterizza qualunque dato previsionale, gli investitori sono tenuti a non fare esclusivo affidamento sugli stessi nel prendere le proprie decisioni di investimento.

Gli Obiettivi Previsionali 2021, come qualsiasi dato previsionale, sono basati sulle attuali aspettative e proiezioni dell'Emittente relativamente a eventi futuri che, per loro natura, sono soggetti a una componente intrinseca di rischiosità e di incertezza. Si riferiscono a eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro e, come tali, non si deve fare un indebito affidamento su di essi. I risultati effettivi potranno differire in misura anche significativa rispetto a quelli annunciati in relazione a una molteplicità di fattori, per la maggioranza al di fuori del completo controllo dell'Emittente, tra cui, a titolo esemplificativo, il perdurare o addirittura peggioramento dell'attuale crisi sanitaria legata a Covid-19, che ha tra le principali conseguenze possibili limitazioni allo spostamento delle persone e all'attività turistica.

11 ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE O DI VIGILANZA E PRINCIPALI DIRIGENTI

11.1 Organi sociali e principali dirigenti

11.1.1 Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione, composto da 7 (sette) componenti, è stato nominato dall'assemblea del 7 aprile 2021 e rimarrà in carica sino alla data di approvazione del bilancio al 21 dicembre 2023.

I membri del Consiglio di Amministrazione sono indicati nella tabella che segue.

Nome e cognome	Età	Carica	Ruolo
Marco Speretta	49	Presidente	Consigliere non esecutivo
Antonio Ferrara	44	Vice Presidente	Consigliere non esecutivo
Emiliano Di Bartolo	44	Amministratore delegato	Consigliere esecutivo
Daniele Riccio	53	Amministratore	Consigliere non esecutivo
Gianluca Di Bartolo	48	Amministratore	Consigliere non esecutivo
Carolina Pasqualin	46	Amministratore	Consigliere non esecutivo
Maurizio Dallochio	63	Amministratore indipendente	Consigliere indipendente

Tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione sono in possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 147-*quinquies* TUF e dallo Statuto.

I componenti del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta dal Registro delle Imprese.

Si riporta un breve *curriculum vitae* dei membri del Consiglio di Amministrazione:

Marco Speretta

Marco Speretta è nato a Genova l'8 maggio 1971. Ha conseguito a pieni voti la laurea in economia e commercio presso l'Università degli Studi di Genova. Dal 1997 al 2006 ha lavorato in PricewaterhouseCoopers S.p.A., arrivando a ricoprire posizioni manageriali. Nel 2006 è alla direzione del dipartimento Finanza e Amministrazione di La Gaiana S.p.A. Ha successivamente svolto il ruolo di CFO – e poi di COO – in Gabetti Property Solutions S.p.A. (2007-2014), sino a divenirne Presidente del Consiglio di Amministrazione (dal 2014 ad oggi). Ha inoltre svolto e continua a svolgere il ruolo di consigliere all'interno di numerosi consigli di amministrazione. Nel 2019 diviene consigliere dell'Emittente.

Emiliano Di Bartolo

Emiliano Di Bartolo è nato a Milano il 23 agosto 1976, dove ha conseguito presso l'Università Bocconi la laurea in economia e commercio. A partire dal 2003, ha svolto e continua a svolgere il ruolo di consigliere all'interno di numerosi consigli di amministrazione. Nel 2019 fonda l'Emittente, di cui è stato presidente ed amministratore delegato.

Daniele Riccio

Daniele Riccio è nato a Montreal (Canada) il 22 aprile 1968. Ha conseguito il diploma di maturità presso l'Istituto Tecnico Economico e Tecnologico maggiolini di Parabiago (MI). È socio fondatore di Airone 2005 S.r.l., Monety S.r.l. e BP Best Places luxury real estate. Dal 2019 è membro del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Antonio Ferrara

Antonio Ferrara è nato a Taranto l'11 luglio 1976, dove ha conseguito il diploma di maturità in ragioneria presso l'ITC Bachelet. Dalla fine degli anni '90, è stato cofondatore ed amministratore di diverse imprese, quali Sviluppo Casa S.r.l. (dal 1998 al 2003), Cantieri Italiani Real Estate S.r.l. (dal 2006 al 2019), Monety S.r.l. (dal 2017 ad oggi), Finitalica S.r.l. (2008-2016). Ha inoltre svolto per otto anni il ruolo di consulente presso Pirelli Real Estate S.p.A. (dal 2001 al 2009) e quello di Group Manager presso BancApulia S.p.A. per otto (dal 2002 al 2010). Dal 2019 è membro del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Gianluca Di Bartolo

Gianluca Di Bartolo è nato a Bollate (MI) il 23 agosto 1972. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano. Ha svolto e continua a svolgere il ruolo di consigliere delegato presso Brera Contract S.r.l. (dal 2020 ad oggi), Ice Promotion S.r.l. (dal 2003 ad oggi) e DB Real Estate S.r.l. (dal 2005 ad oggi).

Carolina Pasqualin

Carolina Pasqualin è nata a Milano il 3 luglio 1974. Dopo aver conseguito la laurea in giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Milano ed aver ottenuto l'abilitazione all'esercizio della professione forense, ha frequentato un Executive MBA presso l'Università Bocconi. Dopo aver lavorato presso l'ufficio societario di Mittel S.p.A. (dal 2000 al 2006), è attualmente direttore degli affari societari, direttore degli affari legali nonché direttore dell'ufficio contratti di Gabetti Property Solutions S.p.A.

Maurizio Dallochio

Maurizio Dallochio è nato il 12 aprile 1958 a Milano, dove ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università Bocconi, ateneo ove oggi svolge il ruolo di Professore Ordinario di Finanza Aziendale. Ha perfezionato la propria formazione alla London Business School ed alla New York University (Stern School of Business).

È dottore commercialista e revisore legale iscritto all'Ordine di Milano: è altresì stato membro del consiglio di amministrazione dell'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) e ha ricoperto incarichi di rilievo in numerose istituzioni pubbliche e private, nonché in società quotate.

È socio fondatore di una società di consulenza, DGPA & Co, fondata nel 1991 e attiva prevalentemente nel contesto delle operazioni di finanza straordinaria e delle ristrutturazioni aziendali. In questi contesti ha seguito in qualità di attestatore numerose operazioni. Ha svolto attività quale membro del Consiglio di Amministrazione o dell'Advisory Board di importanti istituzioni senza fine di lucro.

Poteri attribuiti all'Amministratore Delegato

Il Consiglio di Amministrazione nella riunione del 19 aprile 2021, ha deliberato di conferire al consigliere Emiliano Di Bartolo la carica di Amministratore Delegato con ogni più ampio potere per la gestione ordinaria e straordinaria della Società che non sia riservato alla competenza del Consiglio di Amministrazione dalla legge o dallo statuto sociale, con facoltà di compiere tutti gli atti, anche di disposizione, ritenuti opportuni per l'attuazione e il raggiungimento degli scopi sociali, ivi inclusi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo:

- i. redigere e presentare al consiglio di amministrazione il progetto di budget annuale e il progetto di piano industriale e strategico economico, patrimoniale e finanziario della Società;
- ii. rappresentare la Società nelle attività attinenti alle relazioni esterne, alla comunicazione e all'immagine della Società;
- iii. negoziare e stipulare, risolvere, recedere da o annullare contratti di ordinaria amministrazione della Società senza limiti di importo, concordando prezzi e condizioni nei confronti di qualunque fornitore o cliente, persona fisica o giuridica, pubblica o privata, in Italia o all'estero;
- iv. negoziare, stipulare, risolvere, recedere da o annullare contratti di locazione di beni immobili;
- v. negoziare, stipulare, risolvere, recedere da o annullare contratti di assicurazione;
- vi. negoziare, stipulare, risolvere, recedere da o annullare contratti di fornitura e di prestazione di servizi in favore della Società, nonché mantenere fermi, confermare o rinnovare gli impegnativi in essere o programmati;

- vii. acquistare, vendere, locare (anche finanziariamente), permutare e compiere ogni negozio od operazione, anche pignorizia, su impianti, macchinari, merci, materiali e ogni bene mobile e bene mobile registrato;
- viii. stipulare, modificare e risolvere contratti di apertura di credito e finanziamenti di qualsiasi tipo e durata;
- ix. aprire e chiudere conti correnti con banche e istituti di credito, prelevare somme dai conti intestati alla Società e disporre bonifici sia a valere su effettive disponibilità, sia a valere su aperture di credito in conto corrente;
- x. effettuare versamenti sui conti correnti bancari e postali della Società, e girare per l'accredito sui conti correnti medesimi assegni e vaglia;
- xi. definire le strutture funzionali della Società, nel quadro delle linee organizzative generali stabilite dal Consiglio, fissare i criteri di assunzione e di gestione del personale nell'ambito del budget annuale;
- xii. assumere e licenziare personale dipendente della Società, incluso il personale di livello dirigenziale, stipulare e risolvere contratti individuali di lavoro e modificare condizioni e termini dei relativi contratti individuali di lavoro, nonché esercitare in relazione a tali dipendenti il potere disciplinare, definire le indennità spettanti alla cessazione del rapporto, concludere, anche in sede giudiziale, transazioni, promuovere azioni disciplinari, fino al licenziamento incluso, nei confronti di operai e impiegati;
- xiii. stipulare, modificare e risolvere contratti di collaborazione coordinata e continuativa e contratti di consulenza;
- xiv. instaurare, nell'interesse della Società, rapporti di consulenza con esperti e professionisti esterni, fissandone tempi e modalità di pagamento;
- xv. garantire la completa osservanza delle leggi in materia di lavoro, comprese le norme antinfortunistiche, di sicurezza ed igiene degli ambienti ed in generale sovrintendere alla gestione del personale, attribuendo allo stesso tutti i poteri per consentire tale assolvimento di incarico. si conferisce altresì l'incarico e la responsabilità di ottemperare agli obblighi e agli adempimenti previsti dal d.lgs. 81/2008 e successive eventuali modifiche o integrazioni;
- xvi. obblighi e poteri connessi al ruolo di "Datore di Lavoro" del complesso aziendale della Società;
- xvii. rappresentare la Società di fronte agli uffici ed enti di previdenza e assistenza per la soluzione delle questioni relative al personale della Società, nonché di fronte ai sindacati nelle trattative per i contratti, gli accordi e le controversie di lavoro, con

facoltà di sottoscrivere gli atti relativi;

xviii. promuovere pignoramenti o sequestri a mano dei debitori o dei terzi, curarne la revoca;

xix. rappresentare la Società attivamente e passivamente di fronte all'amministrazione finanziaria e commissioni di ogni ordine e grado, uffici doganali, postali e telegrafici; a titolo esemplificativo sottoscrivere le dichiarazioni dei redditi e Iva nonché provvedere a qualsiasi altro adempimento di natura fiscale, presentare denunce, proporre istanze e ricorsi, richiedere licenze e autorizzazioni, rilasciare quietanze, compiere qualsiasi operazione presso uffici doganali, postali e telegrafici;

xx. rappresentare la Società attivamente e passivamente avanti a qualsiasi Autorità giudiziaria od amministrativa, in qualunque sede e grado di giurisdizione, nonché avanti Organi di conciliazione e mediazione, con potere di transigere, definire e conciliare liti e controversie, rispondere all'interrogatorio libero o formale sui fatti di causa, sottoscrivendo atti, quietanze ed ogni documento relativo, nominando avvocati, consulenti e procuratori, conferendo loro ogni e più opportuno potere, con facoltà altresì di farsi sostituire, limitatamente a singoli giudizi – ex art. 420 c.p.c. – dai suoi procuratori speciali dallo stesso designati nelle forme di legge, il tutto nei limiti sopra definiti, ove presenti

xxi. intervenire, per quanto di competenza, in qualità di rappresentante della Società, alla costituzione di joint ventures, associazioni temporanee di imprese, consorzi e altri organismi, dando e ricevendo i relativi mandati, al fine di partecipare a gare d'appalto;

xxii. concludere transazioni stragiudiziali;

xxiii. provvedere a tutte le spese della Società per investimenti, senza limiti di importo, previsti nel budget della Società.

Nella seguente tabella sono indicate tutte le società di capitali o di persone (diverse dall'Emittente) nelle quali i membri del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente sono alla Data del Documento di Ammissione, o sono stati nel corso degli ultimi 5 (cinque) anni, membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza o soci, con indicazione circa il loro status alla Data del Documento di Ammissione.

Nominativo	Società	Carica / Socio	Stato
Marco Speretta	Mutuisi S.r.l.	Presidente	Cessata
	Gabetti Property Solutions S.p.A.	Consigliere Agency	Attualmente ricoperta
	Gabetti Lab S.r.l.	Presidente	Attualmente

				ricoperta
	Monety S.r.l.		Presidente	Attualmente ricoperta
	Gabetti S.p.A.	Mutuicasa	Presidente	Attualmente ricoperta
	Gabetti Solutions S.p.A.	Property Finance	Consigliere	Attualmente ricoperta
	Gabetti Solutions Franchising S.r.l.	Property Agency	Amministratore delegato	Attualmente ricoperta
	Grimaldi Franchising S.p.A.		Amministratore delegato	Attualmente ricoperta
	Professione S.p.A.	Casa	Amministratore delegato	Attualmente ricoperta
	Wikicasa S.rl.		Consigliere	Attualmente ricoperta
	NPLS RE_Solutions S.r.l.		Consigliere	Attualmente ricoperta
	Astasy S.r.l.		Consigliere	Attualmente ricoperta
	Spinnaker S.r.l.		Consigliere	Attualmente ricoperta
	Tree S.r.l.	Real Estate	Amministratore delegato	Attualmente ricoperta
	Abaco Team S.p.A.		Consigliere	Cessata
	Abaco S.r.l.	Engineering	Consigliere	Cessata
	Professione casa Roma S.p.A.		Consigliere	Cessata
	Professione casa Milano S.p.A.		Consigliere	Cessata
	Professione casa Verona S.p.A.		Consigliere	Cessata
Emiliano Di Bartolo	Brera Contract S.r.l.		Consigliere	Attualmente ricoperta
	Ice Promotion S.r.l.		Amministratore delegato	Cessata

	Airone 2005 S.r.l.	Presidente	Cessata
	DB Real Estate S.r.l.	Presidente	Attualmente ricoperta
	Nemesi S.r.l.	Presidente	Attualmente ricoperta
	Mutuicom S.p.A.	Presidente	Attualmente ricoperta
	MZ40 S.r.l.	Amministratore delegato	Attualmente ricoperta
	DB Real Estate S.r.l.	Socio	Attualmente detenuta
Giacomo Di Bartolo	Brera Contract S.r.l.	Amministratore delegato	Attualmente ricoperta
	Ice Promotion S.r.l.	Amministratore delegato	Cessata
	DB Real Estate S.r.l.	Amministratore	Attualmente ricoperta
Antonio Ferrara	Monety S.r.l.	Amministratore delegato	Attualmente ricoperta
	Finitalica S.r.l.	Socio	Attualmente ricoperta
	Cantieri Italiani Real Estate S.r.l.	Amministratore unico / Socio	Cessata
	Mutuisi S.r.l.	Amministratore delegato	Attualmente ricoperta
	MZ40 S.r.l.	Presidente	Attualmente ricoperta
	Esperia Real Estate S.r.l.	Presidente	Attualmente ricoperta
	Esperia Capital Partners S.r.l.	Amministratore unico	Attualmente ricoperta
	Esperia Capital Partners S.r.l.	Socio	Cessata
	Esperia S.r.l.	Amministratore unico / Socio	Attualmente ricoperta
	Esperia S.r.l.	Socio	Cessata
Carolina Pasqualin	Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Consigliere	Attualmente ricoperta

	Tree Real Estate S.r.l.	Consigliere			Attualmente ricoperta
	Wikicasa S.r.l.	Consigliere			Attualmente ricoperta
	Gabetti Lab S.r.l.	Consigliere			Attualmente ricoperta
	Abaco Team S.p.A.	Consigliere delegato			Cessata
Maurizio Dallochio	DIG Sicaf S.p.A.	Presidente			Attualmente ricoperta
	Eye To Business S.r.l.	Presidente / Socio			Attualmente ricoperta
	Italian Shopping Centre S.r.l.	Presidente Sindacale	del	Collegio	Attualmente ricoperta
	Clivia S.p.A.	Presidente Sindacale	del	Collegio	Attualmente ricoperta
	BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Sgr S.p.A.	Consigliere			Attualmente ricoperta
	Errequadro S.r.l.	Presidente / Socio			Attualmente ricoperta/detenuta
	Lio Capital S.r.l.	Presidente			Attualmente ricoperta
	Kiko S.p.A.	Presidente Sindacale	del	Collegio	Attualmente ricoperta
	I.L.L.A. S.p.A.	Presidente Sindacale	del	Collegio	Attualmente ricoperta
	Klepierre Management Italia S.r.l.	Presidente Sindacale	del	Collegio	Attualmente ricoperta
	Shopville Le Gru S.r.l.	Presidente Sindacale	del	Collegio	Attualmente ricoperta
	Grandemilia S.r.l.	Presidente Sindacale	del	Collegio	Attualmente ricoperta
	DGPA & Co. S.r.l.	Presidente / Socio			Attualmente ricoperta/detenuta
	Ambromobiliare S.p.A.	Consigliere			Attualmente ricoperta
	San Maurizio S.p.A.	Consigliere			Cessata

General S.p.A.	Finance	Consigliere			Attualmente ricoperta
The Disney Store S.r.l.		Presidente Sindacale	del	Collegio	Attualmente ricoperta
Raffaele S.p.A.	Caruso	Sindaco effettivo			Attualmente ricoperta
Corio Italia S.r.l.		Presidente Sindacale	del	Collegio	Attualmente ricoperta
The Walt Disney Company Italia S.r.l.		Presidente Sindacale	del	Collegio	Attualmente ricoperta
Fingruppo S.p.A. in liquidazione		Presidente Sindacale	del	Collegio	Attualmente ricoperta
Gruppo Holding S.r.l.	General	Consigliere			Cessata
Illycaffè S.p.A.		Presidente Sindacale	del	Collegio	Cessata
One Power & Gas S.p.A.		Presidente Sindacale	del	Collegio	Cessata
Centro di servizi in outsourcing S.r.l.		Socio			Attualmente ricoperta
BGP S.r.l.		Socio			Cessata

Per quanto a conoscenza della Società, alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria né infine è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente. Fatto salvo quanto in precedenza indicato, si segnala che il consigliere Maurizio Dallochio è stato convenuto, quale ex consigliere dell'ENPAM, dinanzi alla Corte dei Conti (Sezione giurisdizionale per il Lazio) per rispondere, insieme ad altri convenuti, di un presunto danno erariale cagionato al patrimonio della Fondazione. Alla Data del Documento di Ammissione il procedimento è ancora pendente.

11.1.2 Collegio Sindacale

Ai sensi dell'art. 26 dello Statuto, il Collegio Sindacale esercita le funzioni previste dall'art. 2403 cod. civ. e si compone di 3 (tre) Sindaci Effettivi e 2 (due) Sindaci

Supplenti che durano in carica per tre esercizi.

Il Collegio Sindacale dell'Emittente è stato nominato in data 7 aprile 2021 e rimane in carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

I membri del Collegio Sindacale in carica alla Data del Documento di Ammissione sono indicati nella tabella che segue.

Nome e cognome	Carica
Alessandro Reborà	Presidente del Collegio Sindacale
Alberto Picariello	Sindaco Effettivo
Michele Di Fonzo	Sindaco Effettivo
Stefano Rossi	Sindaco Supplente
Carlo Alberto Nicchio	Sindaco Supplente

I componenti del Collegio Sindacale sono tutti domiciliati per la carica presso l'indirizzo che risulta dal Registro delle Imprese.

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità previsti dall'articolo 148, comma 4, TUF, nonché dei requisiti di indipendenza previsti dall'articolo 148, comma 3, TUF.

Di seguito è riportato un breve *curriculum vitae* di ogni sindaco, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

Alessandro Reborà

Alessandro Reborà è nato il 23 dicembre 1969. Laureato in economia e commercio presso l'Università di Genova, ha conseguito un Master in contabilità e bilancio presso l'Università Pavia. È abilitato quale dottore commercialista nonché revisore contabile. Ha svolto il ruolo di revisore contabile presso PricewaterhouseCoopers S.p.A. dal 1995 sino al 2011. Tra gli incarichi ricoperti, si menzionano quello di amministratore delegato di IAS S.r.l. (dal 2011 al 2017) e di socio amministratore di Crowe AS S.p.A. (dal 2017 ad oggi).

Alberto Picariello

Alberto Picariello è nato a Genova il 6 luglio 1972. Laureato in economia e commercio presso l'Università di Genova, è abilitato quale dottore commercialista nonché revisore legale. Ha svolto l'incarico di revisore legale unico di diverse società appartenenti ad

un gruppo internazionale quotato alla Borsa di New York, amministratore delegato di società di capitali *multiutilities in house*, membro di diversi consigli di amministrazione e collegi sindacali, liquidatore, curatore fallimentare e consulente tecnico d'ufficio.

Michele Di Fonzo

Michele Di Fonzo è nato il 19 marzo 1961. Ha conseguito la laurea in economia e commercio presso l'Università degli Studi di Bari. Dottore commercialista, ha svolto il ruolo di componente in diversi collegi sindacali, è stato curatore di procedure concorsuali nonché commissario liquidatore di cooperative. Ha altresì svolto funzioni nella pubblica amministrazione, ricoprendo il ruolo di assessore esterno alle finanze per il comune di Pulsano (TA) ed assessore esterno alle attività produttive per il comune di Taranto. Il 14 ottobre 2019 è stato nominato giudice tributario dalla Commissione Tributaria di Milano.

Stefano Rossi

Stefano Rossi è nato il 19 settembre 1983. Laureato in economia e commercio nel 2005, dal 2007 al 2011 ha collaborato in PricewaterhouseCooper S.p.A. e, successivamente, dal 2011 al 2017 in International Audit Services S.r.l. Attualmente svolge il ruolo di sindaco effettivo in Fibran S.p.A. e di Senior Manager in Crowe Bompani S.p.A. (società di revisione contabile e di consulenza aziendale).

Carlo Alberto Nicchio

Carlo Alberto Nicchio è nato il 31 luglio 1974. Dottore commercialista e revisore legale, si è laureato in economia e commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore. Dopo aver svolto dal 2003 al 2009 il ruolo di Supervisor in PricewaterhouseCooper S.p.A., è stato alle dipendenze di RSM Italy A&A S.r.l. per lo svolgimento di attività di assistenza fiscale e contabile sino al 2014. Ad oggi svolge l'attività di libero professionista ed è componente di numerosi collegi sindacali.

La tabella che segue indica le società di capitali o di persone (diverse dalle società dell'Emittente) in cui i componenti del Collegio Sindacale siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci negli ultimi 5 (cinque) anni, con l'indicazione del loro status alla Data del Documento di Ammissione.

Nominativo	Società	Carica / Socio	Stato
Alessandro Reborà	Crowe S.p.A.	Bompiani Consigliere / Socio	Attualmente ricoperta / detenuta
	Verallia S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Polti S.p.A.	Presidente del Collegio	Attualmente

		Sindacale	ricoperta
	Sirton S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Attualmente ricoperta
	Lutech S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Telesio S.r.l.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Arcares S.p.A.	Sindaco Effettivo	Attualmente ricoperta
	Liscor S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Disc S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	CDM S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Iceteam S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Circle S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Optino Nex S.r.l.	Sindaco Unico	Cessata
	ITG Lutech S.r.l.	Revisore Unico	Attualmente ricoperta
	A2Abroad S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Mistral S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Attualmente ricoperta
	Fibran S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	CST S.r.l.	Sindaco unico	Attualmente ricoperta
	Kronotech S.r.l.	Socio unico	Attualmente ricoperta
	Tecnoseal Foundry S.p.A.	Revisore unico	Attualmente ricoperta
Alberto Picariello	Yupro Italia S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Dovevivo S.p.A.	Consigliere	Attualmente ricoperta

	Spiga Nord S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Poseico S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Attualmente ricoperta
	DAPP Immobiliare S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Attualmente ricoperta
	A.R.E. Holding S.r.l.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	ICT Consulting S.p.A.	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Finlibera S.p.A.	Consigliere	Attualmente ricoperta
	DV Holding S.p.A.	Consigliere	Attualmente ricoperta
	Mire S.r.l. in liquidazione	Sindaco effettivo	Cessata
	IB S.r.l.	Sindaco supplente	Cessata
	CODE' - CRAI OVEST - Società cooperativa	Sindaco supplente	Cessata
	Immobiliare Subalpina S.p.A.	Sindaco supplente	Cessata
	Speculation Enterprises Ltd.	Socio	Attualmente detenuta
Michele Di Fonzo	Urban Vision S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Attualmente ricoperta
	Ragusa Remo Farmaceutici S.p.A. in liquidazione	Sindaco effettivo	Attualmente ricoperta
	Edil.Rin.Mer. S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Attualmente ricoperta
	Impresa Ottomano Ing. Carmine S.r.l.	Sindaco Unico	Attualmente ricoperta
	Gedea S.r.l.	Amministratore unico / Socio	Attualmente ricoperta
	Finindustria S.r.l.	Sindaco unico	Attualmente ricoperta
	Smart Area Taranto Soc. Cons. S.r.l. in	Sindaco unico	Attualmente ricoperta

	liquidazione			
	SEA Style Company S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale		Attualmente ricoperta
	Comitato Organizzatore XX Edizione dei Giochi del Mediterraneo – Taranto 2026	Presidente del Collegio Sindacale		Attualmente ricoperta
	The CSR Company S.r.l.	Socio		Attualmente ricoperta
Stefano Rossi	Fibran S.p.A.	Sindaco effettivo		Attualmente ricoperta
Carlo Alberto Nicchio	Milan Advisory S.a.S. di Nicchio Carlo Alberto e C.	Amministratore		Attualmente ricoperta
	Revitalia S.r.l.	Amministratore		Attualmente ricoperta
	Alagona S.r.l.	Revisore dei conti		Attualmente ricoperta
	Augusta System Integration S.r.l.	Revisore dei conti		Attualmente ricoperta
	Brifin S.r.l.	Revisore dei conti		Attualmente ricoperta
	Cibas S.r.l.	Revisore unico		Attualmente ricoperta
	Combitech Italia S.r.l.	Revisore dei conti		Attualmente ricoperta
	Emme Emme S.r.l.	Revisore dei conti		Attualmente ricoperta
	Four Investments S.p.A.	Sindaco supplente		Attualmente ricoperta
	Fra-Mar S.p.A.	Sindaco supplente		Attualmente ricoperta
	Galstaff Multiresine S.p.A.	Sindaco		Attualmente ricoperta
	Star Progetti S.p.A.	Sindaco		Attualmente ricoperta
	Genenta Science S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale		Attualmente ricoperta

GSD Clinica Odontoiatrica S.r.l.	Sindaco supplente	Attualmente ricoperta
H San Raffaele Resnati S.r.l.	Sindaco	Attualmente ricoperta
ITSR Resnati S.r.l.	Sindaco	Attualmente ricoperta
I.F.S. S.r.l.	Revisore dei conti	Attualmente ricoperta
Immobile S.r.l. Gargnano	Revisore unico	Attualmente ricoperta
Immobiliare XXIV Maggio S.p.A.	Revisore dei conti	Attualmente ricoperta
Isapiens S.r.l.	Revisore dei conti	Attualmente ricoperta
Istituti Clinici di Pavia e Vigevano S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Attualmente ricoperta
Nuara Logistic Società Cooperativa	Revisore dei conti	Attualmente ricoperta
R.T.I. Rappresentante Tecniche Industriali S.p.A.	Revisore dei conti	Attualmente ricoperta
RIF Line International S.p.A.	Sindaco	Attualmente ricoperta
RIF Line Italy S.p.A.	Sindaco	Attualmente ricoperta
Sarlux S.r.l.	Sindaco supplente	Attualmente ricoperta
Shine SIM S.p.A.	Sindaco supplente	Attualmente ricoperta
Skiatos S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Attualmente ricoperta
Smart Dental Clinic S.r.l.	Sindaco supplente	Attualmente ricoperta
Smiling S.r.l.	Revisore dei conti	Attualmente ricoperta
Socrate S.p.A.	Revisore dei conti	Attualmente ricoperta
Starprogetti Tecnologie Applicate	Sindaco	Attualmente ricoperta

S.p.A.				
Tecnovision S.r.l.		Revisore dei conti		Attualmente ricoperta
Termofrigo S.r.l.		Revisore dei conti		Attualmente ricoperta
Urbique Cooperativa professionisti	Società tra	Revisore dei conti		Attualmente ricoperta
Eurocotec S.r.l.		Revisore dei conti		Attualmente ricoperta
Expo Logistic Cooperativa liquidazione	Società in	Revisore dei conti		Attualmente ricoperta
COM-AL S.r.l.		Revisore Unico		Cessata
ELAP S.r.l.		Revisore Unico		Cessata
Tessitura Fratelli Toia S.r.l.		Revisore dei conti		Cessata

Per quanto a conoscenza della Società, alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei membri del Collegio Sindacale ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria né infine è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

11.1.3 Principali Dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione la Società non ha principali dirigenti.

11.1.4 Soci Fondatori

L'Emittente è stato costituito in data 25 marzo 2019 da DB Real Estate S.r.l., Airone 2005 S.r.l., Familyfin S.r.l. e Antonio Ferrara, con atto a rogito della dott. Renata Mariella, Notaio in Milano, rep. n. 42572, racc. n. 13801.

11.1.5 Rapporti di parentela esistenti tra i soggetti indicati nei precedenti paragrafi 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3

Si precisa che non sussistono vincoli di parentela tra i componenti del Consiglio di

Amministrazione, né tra questi e i membri del Collegio Sindacale e i principali dirigenti, fatta eccezione per il rapporto di parentela tra Gianluca Di Bartolo ed Emiliano Di Bartolo, che sono fratelli.

11.2 Conflitti di interessi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e dei Principali Dirigenti

Si segnala che alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, salve le informazioni di seguito riportate, nessuno tra i membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale ha in essere conflitti di interesse tra gli obblighi nei confronti della Società e i propri interessi privati o altri obblighi.

- (i) Emiliano Di Bartolo, amministratore delegato dell'Emittente, è titolare di una quota pari al 41,67% del capitale di DB Real Estate S.r.l., a sua volta titolare del 50% del capitale di Esperia Investor S.r.l., società che direttamente e indirettamente, tramite Esperia Capital Partners S.r.l., è titolare di una partecipazione pari al 54,60% del capitale sociale dell'Emittente;
- (ii) Gianluca Di Bartolo, amministratore dell'Emittente, è titolare di una quota pari al 41,67% del capitale di DB Real Estate S.r.l., a sua volta titolare del 50% del capitale di Esperia Investor S.r.l., società che direttamente e indirettamente, tramite Esperia Capital Partners S.r.l., è titolare di una partecipazione pari al 54,60% del capitale sociale dell'Emittente;
- (iii) Antonio Ferrara, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, è titolare di una quota pari al 50% del capitale di Esperia Investor S.r.l., società che direttamente e indirettamente, tramite Esperia Capital Partners S.r.l., è titolare di una partecipazione pari al 54,60% del capitale sociale dell'Emittente; Antonio Ferrara è anche Amministratore unico di Esperia Investor S.r.l. e Presidente di Esperia Capital Partners S.r.l.;
- (iv) Marco Speretta, Presidente del Consiglio di Amministrazione, è Chief Operating Officer e Chief Financial Officer di Gabetti Property Solutions S.p.A., titolare di una partecipazione pari al 20% del capitale sociale dell'Emittente;
- (v) Carolina Pasqualin è dipendente di Gabetti Property Solutions S.p.A. titolare di una partecipazione pari al 20% del capitale sociale dell'Emittente;
- (vi) Daniele Riccio è coniuge di Luisa Maticchioni, socio unico e amministratore unico di Familyfin S.r.l., titolare di una partecipazione pari al 15,8% del capitale sociale dell'Emittente.

11.3 Accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito

dei quali sono stati scelti membri degli organi di amministrazione, di direzione o di controllo o principali dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale e i principali dirigenti siano stati nominati.

11.4 Eventuali restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale o dai principali dirigenti per quanto riguarda la cessione dei titoli dell'Emittente

Alla Data di Ammissione, per quanto a conoscenza della Società, non esistono restrizioni concordate dai membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale o dei principali dirigenti per quanto riguarda la cessione dei titoli dell'Emittente. Per informazioni sugli impegni di *lock up* assunti dall'Emittente e da Esperia Investor S.r.l., Esperia Capital Partners S.r.l., Airone 2005 S.r.l., Familyfin S.r.l. e Gabetti Property Solutions S.p.A., si rinvia alla Sezione II, Capitolo 5, Paragrafo 5.4 del Documento di Ammissione.

12 PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

12.1 Data di scadenza del periodo di permanenza nella carica attuale, se del caso, e periodo durante il quale la persona ha rivestito tale carica

I componenti del Consiglio di Amministrazione, nominati con delibera dell'Assemblea del 7 aprile 2021, resteranno in carica sino alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

La tabella di seguito riportata indica il periodo di tempo durante il quale i membri del Consiglio di Amministrazione hanno già ricoperto in precedenza tale carica presso l'Emittente.

Nome e cognome	Età	Carica	Data della prima nomina
Marco Speretta	49	Presidente	25 marzo 2019
Emiliano Di Bartolo	44	Amministratore delegato	25 marzo 2019
Antonio Ferrara	44	Vice Presidente	25 marzo 2019
Daniele Riccio	53	Amministratore	25 marzo 2019
Gianluca Di Bartolo	48	Amministratore	7 aprile 2021
Carolina Pasqualin	46	Amministratore	7 aprile 2021
Maurizio Dallochio	63	Amministratore indipendente	7 aprile 2021

La tabella di seguito riportata indica il periodo di tempo durante il quale i membri del Collegio Sindacale hanno già ricoperto in precedenza tale carica presso l'Emittente.

Nome e cognome	Età	Carica	Data della prima nomina
Alessandro Rebora	51	Presidente del Collegio Sindacale	7 aprile 2021
Alberto Picariello	48	Sindaco Effettivo	7 aprile 2021
Michele Di Fonzo	60	Sindaco Effettivo	7 aprile 2021
Stefano Rossi	37	Sindaco Supplente	7 aprile 2021
Carlo Alberto Nicchio	46	Sindaco Supplente	7 aprile 2021

12.2 Informazioni sui contratti di lavoro stipulati dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza con l'emittente o con le società controllate che prevedono indennità di fine rapporto

Alla Data del Documento di Ammissione non sono in essere contratti stipulati tra membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale che prevedano il pagamento di indennità di fine rapporto.

12.3 Dichiarazione che attesta l'osservanza da parte dell'Emittente delle norme

in materia di governo societario vigenti

In data 7 aprile 2021 l'Assemblea ha approvato il testo dello Statuto, con efficacia dal giorno di inizio delle negoziazioni delle Azioni dell'Emittente su AIM Italia.

Nonostante l'Emittente non sia obbligato a recepire le disposizioni in tema di *governance* previste per le società quotate su mercati regolamentati, la Società ha applicato al proprio sistema di governo societario alcune disposizioni volte a favorire la tutela delle minoranze azionarie. In particolare, l'Emittente ha:

- previsto statutariamente la possibilità, per i soci che rappresentano almeno il 10% del capitale sociale avente diritto di voto nell'Assemblea, di richiedere l'integrazione delle materie da trattare;
- previsto statutariamente il diritto di porre domande prima dell'assemblea;
- previsto statutariamente il voto di lista per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, prevedendo, altresì, che hanno diritto di presentare le liste gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% (dieci per cento) del capitale sociale;
- previsto statutariamente che tutti gli amministratori debbano essere in possesso dei requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-*quinquies* del TUF;
- previsto statutariamente l'obbligatorietà della nomina, in seno al Consiglio di Amministrazione, di almeno un amministratore, ovvero due laddove il Consiglio di Amministrazione sia composto da un numero superiore a nove componenti, in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, TUF;
- previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui le Azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su di un sistema multilaterale di negoziazione si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF ed ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria (limitatamente agli artt. 106, 108, 109 e 111 TUF) (v. *infra* Sezione II, Paragrafo 4.9, del presente Documento di Ammissione);
- previsto statutariamente un obbligo di comunicazione da parte degli azionisti al superamento, in aumento e in diminuzione, di una partecipazione della soglia del 5% del capitale sociale dell'Emittente ovvero il raggiungimento o il superamento delle soglie del 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 30%, 50%, 66,6%, e 90% del capitale sociale dell'Emittente (“**Partecipazioni Rilevanti**”), ovvero

le riduzioni al di sotto di tali soglie, e una correlativa sospensione del diritto di voto sulle Azioni e gli strumenti finanziari per i quali la comunicazione è stata omessa in caso di mancata comunicazione al Consiglio di Amministrazione di variazioni di Partecipazioni Rilevanti;

- nominato Emiliano Di Bartolo quale Investor Relator;
- adottato una procedura per la gestione delle operazioni con parti correlate;
- approvato una procedura per la gestione degli adempimenti informativi in materia di *internal Dealing*;
- approvato un regolamento di comunicazioni obbligatorie al Nomad;
- approvato una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, in particolare con riferimento alle informazioni privilegiate;
- approvato un regolamento per la tenuta del registro delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate;
- istituito un sistema di *reporting* al fine di permettere agli amministratori di formarsi un giudizio appropriato in relazione alla posizione finanziaria netta e alle prospettive della Società;
- che a partire dal momento in cui le Azioni saranno quotate sull'AIM Italia sarà necessaria la preventiva autorizzazione dell'Assemblea nelle seguenti ipotesi: (i) acquisizioni di partecipazioni o imprese o altri *asset* che realizzino un “*reverse take over*” ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia; (ii) cessioni di partecipazioni o imprese o altri *asset* che realizzino un “cambiamento sostanziale del business” ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia; e (iii) richiesta di revoca dalle negoziazioni sull'AIM Italia, fermo restando che in tal caso è necessario il voto favorevole di almeno il 90% degli azionisti presenti in Assemblea.

12.4 Potenziali impatti significativi sul governo societario, compresi i futuri cambiamenti nella composizione del consiglio e dei comitati (nella misura in cui ciò sia già stato deciso dal consiglio e/o dall'assemblea degli azionisti)

Alla Data del Documento di ammissione né il Consiglio di Amministrazione né l'Assemblea degli azionisti hanno assunto decisioni in merito alla composizione del Consiglio di Amministrazione né di comitati.

13 DIPENDENTI

13.1 Dipendenti

Di seguito la tabella riassuntiva sul personale dell'Emittente ripartito per categoria:

Qualifica	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2019	Esercizio chiuso al 31 dicembre 2020	Alla Data del Documento di Ammissione
Dirigenti	-	-	-
Quadri	-	-	-
Impiegati e operai	1	1	1
Apprendisti e tirocinanti	-	-	1
Collaboratori	-	1	-
Totale	1	2	2

13.2 Partecipazioni azionarie e *stock option*

13.2.1 Consiglio di Amministrazione

Alla Data del Documento di Ammissione i componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente che detengono - direttamente ovvero indirettamente - una partecipazione nel capitale sociale di quest'ultimo sono indicati di seguito:

- Emiliano Di Bartolo, amministratore delegato dell'Emittente, è titolare di una quota pari al 41,67% del capitale di DB Real Estate S.r.l., a sua volta titolare del 50% del capitale di Esperia Investor S.r.l., società che direttamente e indirettamente, tramite Esperia Capital Partners S.r.l., è titolare di una partecipazione pari al 54,60% del capitale sociale dell'Emittente;
- Gianluca Di Bartolo, amministratore dell'Emittente, è titolare di una quota pari al 41,67% del capitale di DB Real Estate S.r.l., a sua volta titolare del 50% del capitale di Esperia Investor S.r.l., società che direttamente e indirettamente, tramite Esperia Capital Partners S.r.l., è titolare di una partecipazione pari al 54,60% del capitale sociale dell'Emittente;
- Antonio Ferrara, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, è titolare di una quota pari al 50% del capitale di Esperia Investor S.r.l., società che direttamente e indirettamente, tramite Esperia Capital Partners S.r.l., è titolare di una partecipazione pari al 54,60% del capitale sociale dell'Emittente.

13.2.2 Collegio Sindacale

Alla Data del Documento di Ammissione, i componenti del Collegio Sindacale non detengono direttamente o indirettamente una partecipazione al capitale od opzioni per la sottoscrizione o l'acquisto di Azioni.

13.2.3 Principali Dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha principali dirigenti.

13.3 Accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione non sussistono accordi che prevedono forme di partecipazione dei dipendenti al capitale sociale o agli utili dell'Emittente.

14 PRINCIPALI AZIONISTI

14.1 Indicazione del nome delle persone, diverse dai membri degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza, che detengono una quota del capitale o dei diritti di voto dell'Emittente, nonché indicazione dell'ammontare della quota detenuta

Secondo le risultanze del libro soci, nonché sulla base delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale dell'Emittente pari ad Euro 50.000 è rappresentato da complessive n. 5.000.000 Azioni.

La tabella che segue illustra la composizione dell'azionariato dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione, con indicazione del numero di Azioni detenute dagli azionisti nonché della rispettiva incidenza percentuale sul totale del capitale sociale e sul totale dei diritti di voto esercitabili nelle assemblee della Società.

Socio	Numeri Azioni	% sul capitale sociale	% sui diritti di voto
Esperia Investor S.r.l.*	1.450.000	29	29
Esperia Capital Partners S.r.l.**	1.280.000	25,6	25,6
Gabetti Property Solutions S.p.A.	1.000.000	20	20
Familyfin S.r.l.***	790.000	15,8	15,8
Airone 2005 S.r.l.****	480.000	9,6	9,6
TOTALE	5.000.000	100%	100%

*Società controllata congiuntamente da DB Real Estate S.r.l. e Antonio Ferrara.

** Esperia Investor S.r.l. è titolare di una quota pari al 67,9% del capitale sociale di Esperia Capital Partners S.r.l.

***Il capitale sociale di Familyfin S.r.l. è interamente detenuto da Luisa Maticchioni.

****Il capitale sociale di Airone 2005 S.r.l. è interamente detenuto da Flacla S.r.l.. Il capitale sociale di Flacla S.r.l. è detenuto al 50% da Gian Luigi Rizzo e al 50% da Laura Melis.

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni, il capitale sociale dell'Emittente, tenuto conto delle Azioni sottoscritte nell'ambito del Collocamento Privato, sarà detenuto come segue.

Socio	Numero Azioni	% sul capitale sociale	% sui diritti di voto
Esperia Investor S.r.l.*	1.450.000	23,82%	23,82%
Esperia Capital Partners S.r.l.**	1.280.000	21,03%	21,03%
Gabetti Property Solutions S.p.A.	1.000.000	16,43%	16,43%
Familyfin S.r.l.***	790.000	12,98%	12,98%
Airone 2005 S.r.l.****	480.000	7,89%	7,89%
Mercato	1.087.500	17,86%	17,86%
TOTALE	6.087.500	100%	100%

*Società controllata congiuntamente da DB Real Estate S.r.l. e Antonio Ferrara.

** Esperia Investor S.r.l. è titolare di una quota pari al 67,9% del capitale sociale di Esperia Capital Partners S.r.l.

***Il capitale sociale di Familyfin S.r.l. è interamente detenuto da Luisa Maticchioni.

****Il capitale sociale di Airone 2005 S.r.l. è interamente detenuto da Flacla S.r.l.. Il capitale sociale di Flacla S.r.l. è detenuto al 50% da Gian Luigi Rizzo e al 50% da Laura Melis.

Nella tabella seguente è illustrata la compagine azionaria dell'Emittente all'esito dell'Aumento di Capitale a servizio dei Warrant, assumendo l'integrale esercizio dei Warrant (tenuto conto dei Warrant attribuiti per effetto delle Azioni sottoscritte nell'ambito del Collocamento Privato), e la correlativa integrale sottoscrizione delle Azioni di Compendio.

Socio	Numero Azioni	% sul capitale sociale	% sui diritti di voto
Esperia Investor S.r.l.*	1.450.000	21,87%	21,87%
Esperia Capital Partners S.r.l.**	1.280.000	19,30%	19,30%
Gabetti Property Solutions S.p.A.	1.000.000	15,08%	15,08%
Familyfin S.r.l.***	790.000	11,91%	11,91%
Airone 2005 S.r.l.****	480.000	7,24%	7,24%
Mercato	1.631.250	24,60%	24,60%
TOTALE	6.631.250	100%	100%

*Società controllata congiuntamente da DB Real Estate S.r.l. e Antonio Ferrara.

** Esperia Investor S.r.l. è titolare di una quota pari al 67,9% del capitale sociale di Esperia Capital Partners S.r.l.

***Il capitale sociale di Familyfin S.r.l. è interamente detenuto da Luisa Maticchioni.

****Il capitale sociale di Airone 2005 S.r.l. è interamente detenuto da Flacla S.r.l.. Il capitale sociale di Flacla S.r.l. è detenuto al 50% da Gian Luigi Rizzo e al 50% da Laura Melis.

14.2 Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società ha emesso solo Azioni e non sono state emesse azioni portatrici di diritto di voto o di altra natura diverse dalle Azioni.

Per ulteriori informazioni in merito alla composizione del capitale sociale si rinvia alla

Sezione I, Capitolo 16.

14.3 Indicazione dell'eventuale soggetto controllante l'Emittente ai sensi dell'art. 93 del Testo Unico della Finanza

Alla Data del Documento di Ammissione, DB Real Estate S.r.l. e Antonio Ferrara controllano congiuntamente Esperia Investor S.r.l., in quanto titolari di una quota del 50% ciascuno del capitale sociale di Esperia Investor S.r.l., e, indirettamente, l'Emittente ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile.

14.4 Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione non sussistono accordi che possano determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

15 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

15.1 Premessa

Il presente Paragrafo illustra le operazioni poste in essere dall'Emittente e le relative Parti Correlate (così come definite dal principio contabile internazionale IAS 24 e precisazioni Consob) relativi ai bilanci relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020.

A giudizio dell'Emittente tali operazioni rientrano nell'ambito di una attività di gestione ordinaria e, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e servizi prestati, sono concluse a normali condizioni di mercato.

15.2 Operazioni con Parti Correlate

Le informazioni che seguono espongono le transazioni con Parti Correlate realizzate nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 ed al 31 dicembre 2020, periodi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Documento di Ammissione.

31.12.2019	Natura correlazione	Ricavi	Costi	Crediti	Debiti
(Dati in Euro/000)					
DB Real Estate S.r.l.	Detiene il 50% del capitale sociale di Esperia Investor S.r.l., società titolare, direttamente e indirettamente, del 54,60% del capitale sociale dell'Emittente	0	0	0	50
Di Bartolo Giacomo	Padre dell'Amministratore Delegato dell'Emittente Emiliano Di Bartolo e del consigliere Gianluca Di Bartolo	43	39	0	39
Gabetti Property Solutions S.p.A.	Detiene il 20% delle azioni dell'Emittente	0	12	0	12
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	Società controllata al 100% dalla GPS S.p.A.	0	3	0	4
Totale		43	53	0	104

31.12.2020	Natura correlazione	Ricavi	Costi	Crediti	Debiti
(Dati in Euro/000)					
DB Real Estate S.r.l.	Detiene il 50% del capitale sociale di Esperia Investor S.r.l., società titolare, direttamente e indirettamente, del 54,60% del capitale sociale dell'Emittente	0	0	0	85
Di Bartolo Giacomo	Padre dell'Amministratore Delegato dell'Emittente Emiliano Di Bartolo e del consigliere Gianluca Di Bartolo	9	0	0	131

Esperia Capital Partners S.r.l.	Detiene il 25,6% delle azioni dell'Emittente	0	0	0	35
Gabetti Property Solutions S.p.A.	Detiene il 20% delle azioni dell'Emittente	0	23	0	41
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	Società controllata al 100% da Gabetti Property Solutions S.p.A.	0	14	0	15
Totale		9	37	0	308

DB Real Estate S.r.l.

La società detiene il 50% del capitale sociale di Esperia Investor S.r.l., società titolare, direttamente e indirettamente tramite la controllata Esperia Capital Partners S.r.l., del 54,60% del capitale sociale dell'Emittente. In data 16 dicembre 2019 DB Real Estate S.r.l. ha effettuato un versamento pari ad Euro 50 migliaia in favore dell'Emittente a titolo di finanziamento soci infruttifero di interessi. Inoltre, in data 1° giugno 2020 la società ha effettuato un ulteriore versamento pari ad Euro 35 migliaia in favore dell'Emittente sempre a titolo di finanziamento soci infruttifero. Le parti hanno contrattualmente stabilito che il rimborso di tale finanziamento soci infruttifero non potrà essere richiesto prima del 1° gennaio 2024.

Di Bartolo Giacomo

Il Sig. Giacomo Di Bartolo è stato identificato quale parte correlata in quanto parente di primo grado dell'Amministratore Delegato dell'Emittente Emiliano Di Bartolo e del consigliere Gianluca Di Bartolo.

Inoltre, il Sig. Di Bartolo detiene circa il 17% delle quote della DB Real Estate S.r.l..

L'Emittente presenta sulle piattaforme di *short rent* un immobile di proprietà del Sig. Giacomo Di Bartolo. Il contratto di mandato sottoscritto tra le parti ha una durata di 12 mesi ed è stato stipulato in data 10 maggio 2019, rinnovato tacitamente per ulteriori 12 mesi a partire dal 10 maggio 2020.

Esperia Capital Partners S.r.l.

La società detiene il 25,6% delle azioni dell'Emittente. In data 1° giugno 2020 il Sig. Antonio Ferrara, in qualità di socio di Esperia Investor S.r.l., società controllante Esperia Capital Partners S.r.l., ha effettuato un versamento pari a Euro 35 migliaia a titolo di finanziamento soci infruttifero di interessi. In data 17 maggio 2021 il relativo credito è stato trasferito a Esperia Capital Partners S.r.l. Le parti hanno contrattualmente stabilito che il rimborso di tale finanziamento soci infruttifero non potrà essere richiesto prima del 1° gennaio 2024.

Gabetti Property Solutions S.p.A.

La società detiene il 20% delle azioni dell'Emittente. Tra le parti sono stati sottoscritti dei contratti relativi a (i) diritto di utilizzo del marchio “*Gabetti Short Rent*”, di piena ed esclusiva titolarità della Gabetti Property Solutions S.p.A. (ii) erogazione di servizi *corporate* del Gruppo Gabetti Property Solutions.

Quanto al diritto di utilizzo del marchio, in data 17 maggio 2021 l'Emittente ha concluso con Gabetti Property Solutions S.p.A., in qualità di licenziante, un contratto di licenza avente ad oggetto il marchio figurativo “GABETTI SHORT RENT” oggetto di registrazione con il n. 018064631, a seguito di domanda di registrazione depositata in data 15 maggio 2019, al numero 018064631, per l'Unione Europea; e (ii) con il n. 738829, a seguito di domanda di registrazione depositata in data 11 giugno 2019, al numero 07866, per la Svizzera (i “**Marchi Gabetti Short Rent**”), nonché il nome a dominio *www.gabettishortrent.it* (il “**Dominio Gabetti Short Rent**”) (collettivamente, i “**Segni Gabetti Short Rent**”). I Segni Gabetti Short Rent erano già oggetto di un contratto di licenza concluso in data 1° agosto 2019. La licenza ha una durata temporalmente limitata al 31 dicembre 2030 ed è territorialmente limitata all'Unione Europea e alla Svizzera, fermo restando che l'Emittente avrà in ogni caso il diritto di utilizzare i Segni Gabetti Short Rent per offerte e inserzioni, ivi comprese offerte e/o inserzioni relative a immobili situati anche fuori dal Territorio, inserite su siti e piattaforme web di terze parti legate allo short renting e sul Sito senza limitazioni territoriali.

Il contratto di licenza ha a oggetto il diritto di utilizzare i Marchi Gabetti Short Rent per contraddistinguere l'attività dell'Emittente e, *inter alia*, in offerte e inserzioni inserite su siti e piattaforme web legate allo *short rent*, nonché il diritto di utilizzare il Dominio Gabetti Short Rent per realizzare e pubblicare *online* un apposito e specifico sito *web*. Il contratto prevede un espresso divieto di sublicenza.

A fronte della licenza, sarà dovuto un corrispettivo fisso di Euro 15.000 oltre IVA su base annuale.

La Società si è impegnata a svolgere la propria attività nel settore dei servizi di locazione/sublocazione/affitto e gestione di immobili utilizzando esclusivamente i Segni Gabetti Short Rent.

Il contratto riserva a Gabetti Property Solutions S.p.A. la possibilità di attivare *account* su siti e piattaforme *web* di terze parti legate allo *short renting* da far utilizzare alla Società per svolgere la sua attività sotto i Segni Gabetti Short Rent.

Il contratto prevede una clausola risolutiva espressa ricomprensiva - *inter alia* - le ipotesi di negoziazione/concessione di sublicenze e di violazione dell'obbligo di uso esclusivo dei Segni Gabetti Short Rent per l'attività della Società.

L'accordo di prestazione di servizi *corporate* prevede che Gabetti Property Solutions

S.p.A. presta servizi di marketing, affari legali e societari, risorse umane e procedure organizzative, *information technology*, amministrazione finanza e controllo e ufficio studi dietro un corrispettivo pari a Euro 36.000 oltre IVA fino al 31 dicembre 2021 (Euro 60.000 oltre IVA dal 1° gennaio 2022, Euro 120.000 oltre IVA dal 1° gennaio 2023, Euro 180.000 oltre IVA dal 1° gennaio 2024). Il contratto ha durata sino al 31 dicembre 2024. È facoltà di G Rent S.p.A. recedere dal contratto in qualsiasi momento con un anticipo di almeno 3 (tre) mesi rispetto alla data di efficacia del recesso.

Tra i servizi prestati rientrano a titolo esemplificativo:

- 1) marketing, supporto e assistenza per l'attività di *media relations*, consulenza e supporto per piani di *marketing*;
- 2) affari legali e societari, assistenza giudiziale (coordinamento di legali esterni) e stragiudiziale, contrattualistica e modulistica commerciale, assistenza nelle operazioni straordinarie, supporto nell'organizzazione delle riunioni consiliari e assembleari, supporto e assistenza nel coordinamento e gestione dei rapporti con gli enti di vigilanza, i notai e le società del Gruppo Gabetti, assistenza e consulenza legale e societaria per lo sviluppo del business all'*estero*, assistenza e consulenza interna nonché supporto nell'evoluzione in materia di diritto societario;
- 3) risorse umane e procedure organizzative, consulenza e supporto nell'attività di *rewarding* (es. nell'elaborazione di politiche e programmi di compensazione e del piano degli incrementi retributivi), nell'attività di selezione e gestione del personale, del servizio di *payroll* e di gestione e monitoraggio del budget del personale;
- 4) information technology, supporto nella selezione, configurazione, ottimizzazione e messa in opera di tutti gli apparati *hardware* e infrastrutture dati, *backup* dei dati, manutenzione e ottimizzazione dei *database* e degli applicativi aziendali;
- 5) amministrazione, finanza e controllo, supporto e assistenza nella redazione documentazione fiscale, supporto e assistenza nella predisposizione dei bilanci e delle relative relazioni, nella tenuta ed aggiornamento dei libri giornale ed inventari e nella gestione cespiti e ammortamenti, nelle fasi di ciclo attivo (es. gestione incassi) e passivo (es. pagamento fornitori e registrazione fatture passive); supporto e assistenza nella gestione della contrattualistica, nello svolgimento dell'attività operativa dei rapporti con le banche (pagamenti, depositi ecc.) secondo le istruzioni di G Rent; assistenza operativa nell'attività di predisposizione del budget, delle situazioni intermedie, nonché delle chiusure periodiche e nell'attività di trasferimento dei dati su supporto informatico; supporto e assistenza nel processo di acquisto e gestione per beni/servizi e sedi aziendali;

- 6) ufficio studi, produzione di report sul mercato di riferimento e supporto nella creazione di presentazioni contenenti dati di mercato.

Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.

La società è controllata al 100% dalla Gabetti Property Solutions S.p.A. (che detiene il 20% delle quote dell'Emittente). La suddetta e l'Emittente hanno sottoscritto un contratto per l'utilizzo di locali di proprietà della prima, siti in Via Quaranta n. 40 Milano, nonché per l'utilizzo delle attrezzature e di ulteriori servizi.

Il contratto ha durata sino al 31 dicembre 2024 e prevede un corrispettivo pari a Euro 24.000,00 per ciascun anno di durata del contratto sino al 31 dicembre 2023 ed Euro 30.000 per il periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2024. L'Emittente potrà recedere liberamente dal contratto previo preavviso di 60 giorni. Il contratto prevede la possibilità di risoluzione in caso, *inter alia*, di uso non conforme dei locali o dei servizi o di cessione o concessione a terzi dei locali da parte dell'Emittente.

16 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

16.1 Capitale azionario

16.1.1 Capitale emesso

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente è pari ad Euro 50.000 interamente sottoscritto e versato, costituito da n. 5.000.000 Azioni, prive di valore nominale.

16.1.2 Azioni non rappresentative del capitale

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso azioni non rappresentative del capitale, ai sensi dell'art. 2348, comma 2°, cod. civ., né strumenti finanziari partecipativi non aventi diritto di voto nell'assemblea, ai sensi degli artt. 2346, comma 6°, e 2349, comma 2°, cod. civ. o aventi diritto di voto limitato, ai sensi dell'art. 2349, comma 5°, cod. civ..

16.1.3 Azioni proprie

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non detiene azioni proprie.

16.1.4 Importo delle obbligazioni convertibili, scambiabili o con Warrant, con indicazione delle condizioni e delle modalità di conversione, di scambio o di sottoscrizione

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso obbligazioni convertibili, scambiabili o *cum warrant*.

16.1.5 Indicazione di eventuali diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, non sono stati concessi diritti di opzione su azioni o altri strumenti finanziari dell'Emittente.

In data 7 aprile 2021, l'Assemblea della Società ha deliberato l'Aumento di Capitale e l'Aumento di Capitale a servizio dei Warrant, per la descrizione dei quali si rinvia alla Sezione I, Capitolo 16, Paragrafo 16.1.7 del presente Documento di Ammissione.

16.1.6 Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del gruppo offerto in opzione

Non applicabile.

16.1.7 Descrizione dell'evoluzione del capitale azionario per il periodo cui si

riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pari a nominali Euro 50.000, costituito da n. 5.000.000 Azioni.

Di seguito, sono illustrate le operazioni che hanno riguardato il capitale sociale dell'Emittente per il periodo cui si riferiscono le informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.

In data 7 aprile 2021, in sede di trasformazione della società in società per azioni, l'Assemblea dell'Emittente ha deliberato di aumentare il capitale sociale a titolo gratuito per nominali Euro 40.000,00 mediante imputazione al capitale della riserva di patrimonio denominata "Versamento soci in conto capitale" già iscritta nel bilancio al 31 dicembre 2020.

In data 7 aprile 2021, l'Assemblea dell'Emittente ha deliberato di aumentare, con efficacia dalla efficacia della trasformazione deliberata in pari data, il capitale sociale a pagamento, in una o più volte e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ., fino ad un ammontare massimo pari ad Euro 18.750 (oltre ad eventuale sovrapprezzo), mediante l'emissione di massime n. 1.875.000 nuove azioni prive di indicazione del valore nominale espresso e a godimento regolare con imputazione a capitale di Euro 0,01 per ciascuna azione, a servizio dell'ammissione alle negoziazioni delle azioni della Società su AIM Italia.

L'Aumento di Capitale sarà collocato a: (a) investitori qualificati italiani, così come definiti ed individuati dall'articolo 2 del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017, (b) investitori istituzionali esteri (appartenenti a qualsiasi Stato ad eccezione dell'Australia, del Canada, del Giappone e degli Stati Uniti d'America), e (c) altri investitori non qualificati purché con modalità tali che consentano all'Emittente di beneficiare di un'esenzione dagli obblighi di offerta al pubblico. Il termine finale per la sottoscrizione dell'Aumento di Capitale è stato fissato al 30 giugno 2022. L'aumento manterrà efficacia anche se parzialmente sottoscritto, con effetto dalla data di chiusura dell'offerta stabilita dall'organo amministrativo, ferma restando la possibilità che l'organo amministrativo proceda ad ulteriori collocamenti delle azioni, nei limiti sopra stabiliti, anche dopo la chiusura dell'offerta per la negoziazione sull'AIM Italia, entro il termine finale di sottoscrizione, fatta precisazione che coloro che sottoscriveranno le azioni successivamente alla chiusura dell'offerta non avranno diritto all'attribuzione di Warrant e che il prezzo di sottoscrizione delle azioni non potrà in tal caso essere inferiore al prezzo di sottoscrizione stabilito in sede di offerta.

In data 7 aprile 2021 l'Assemblea ha inoltre deliberato di emettere, subordinatamente all'efficacia della trasformazione, massimi n. 1.875.000 Warrant da assegnare gratuitamente, nel rapporto di n. 1 Warrant ogni n. 1 Azione detenuta, a favore di coloro

che abbiano sottoscritto le azioni nell'ambito del Collocamento Privato finalizzato all'ammissione delle azioni e dei Warrant su AIM Italia, esercitabili secondo le modalità e i termini indicati nel Regolamento dei Warrant approvato dall'assemblea in pari data, stabilendo che i warrant saranno immessi nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli in regime di dematerializzazione al fine della loro negoziazione su AIM Italia e precisando che i titolari dei Warrant hanno diritto di sottoscrivere una Azione della Società per ogni 2 Warrant esercitati.

Conseguentemente, l'assemblea del 7 aprile 2021 ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento per massimi nominali Euro 9.375,00, mediante emissione di massime n. 937.500 Azioni con imputazione a capitale di Euro 0,01 per ciascuna azione, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, cod. civ. in quanto riservate all'esercizio dei Warrant, che daranno diritto di sottoscrivere 1 Azione di nuova emissione ogni n. 2 Warrant posseduti.

Il termine finale per la sottoscrizione, ai sensi dell'art. 2439, comma 2, cod. civ., è fissato al 31 dicembre 2024.

Successivamente l'Emittente:

- a) ha stabilito in Euro 3,00 il prezzo di sottoscrizione per ciascuna Azione riveniente dall'Aumento di Capitale di cui Euro 0,01 da imputarsi a capitale ed Euro 2,99 a titolo di sovrapprezzo;
- b) ha stabilito in n. 1.087.500 il numero di Azioni da emettere nel contesto dell'Aumento di Capitale e dunque in complessivi Euro 3.262.500 l'ammontare definitivo dell'Aumento di Capitale, comprensivo di sovrapprezzo.

Tenuto conto del numero di Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale emesse nell'ambito del Collocamento Privato, saranno assegnati gratuitamente a favore di coloro che abbiano sottoscritto le Azioni nell'ambito del Collocamento Privato n. 1.087.500 Warrant.

16.2 Atto costitutivo e statuto

16.2.1 Descrizione dell'oggetto sociale e degli scopi dell'Emittente

L'Emittente è iscritta al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi al numero 10752440965 e al Repertorio Economico Amministrativo (REA) n. MI-2554521.

L'oggetto sociale dell'Emittente è definito dall'art. 3 dello Statuto, che dispone come segue:

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, il tutto per il soddisfacimento di esigenze abitative, lavorative, professionali, commerciali, ricreative o per vacanza anche ma non solo di breve periodo.

Tale attività potrà comprendere

(i) l'allestimento di qualsivoglia tipologia di immobile, la manutenzione, la fornitura di servizi ordinari e straordinari, la predisposizione di tutte le utenze necessarie ed opportune per il migliore utilizzo di detti immobili, l'attività di gestione di abitazioni per vacanze, case vacanze e qualsiasi tipo di attività ricettizia anche extra-alberghiera;

(ii) la compravendita e il noleggio di arredamento, stoviglie, corredi, elettrodomestici nonché la fornitura di servizi (elettricità, telefono, gas, pulizie e quant'altro utile o connesso) e l'esecuzione di tutte le attività amministrative e tecniche per qualsivoglia tipologia di immobile.

Essa può inoltre compiere, in via esclusivamente strumentale all'attività di cui sopra, qualsiasi operazione industriale, commerciale, immobiliare e finanziaria, quest'ultima in via non prevalente e comunque non nei confronti del pubblico, ritenuta dall'organo amministrativo necessaria ed utile per il conseguimento dell'oggetto sociale, ed ancora in via non prevalente e comunque non nei confronti del pubblico, assumere direttamente ed indirettamente interessenze e partecipazioni in altre società ed imprese aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio, rilasciare garanzie e fidejussioni anche nell'interesse di terzi.

La società potrà, infine, creare o assumere rappresentanze, concessioni e agenzie o istituire filiali, sia in Italia sia all'estero.

16.2.2 Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di Azioni

Le Azioni attribuiscono il diritto di voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi, secondo le norme di legge e di Statuto applicabili.

16.2.3 Descrizione delle disposizioni dello Statuto che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente

Lo Statuto dell'Emittente non prevede disposizioni che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.

17 CONTRATTI IMPORTANTI

Il presente Capitolo riporta una sintesi di ogni contratto importante, diverso dai contratti conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, di cui è parte l'Emittente, per i due anni immediatamente precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione; nonché i contratti, non conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, stipulati dall'Emittente, contenenti disposizioni in base a cui l'Emittente ha un'obbligazione o un diritto rilevante per lo stesso. Resta salvo quanto descritto al capitolo 15 del Documento di Ammissione.

17.1 Contratto di finanziamento con Banco BPM S.p.A.

L'Emittente ha stipulato, in data 5 giugno 2020, un contratto di finanziamento del valore di Euro 100.000 con scadenza al 30 giugno 2023, da rimborsarsi in n. 37 rate di cui n. 4 rate di preammortamento con periodicità mensile e n. 33 rate di ammortamento a partire dal 31 ottobre 2020, con periodicità mensile. Il finanziamento è volto a incremento capitale circolante e contestuale rinegoziazione di due precedenti finanziamenti. Il tasso di interesse è pari all'EURIBOR a 3 mesi (360) oltre uno spread pari al 2,75%. Il tasso di mora è pari al 2% in più del tasso applicato. La parte mutuataria ha facoltà di rimborso anticipato del mutuo.

Il finanziamento è assistito da fideiussione specifica per Euro 100.000 rilasciata da DB Real Estate S.r.l. e da Antonio Ferrara.

L'Emittente è soggetto ad un serie di obblighi tra cui: (i) comunicare alla banca ogni fatto, atto, evento o circostanza che possa avere un "Effetto sostanzialmente pregiudizievole"; (ii) mantenere in vigore le garanzie del finanziamento e non compiere nessun atto che possa compromettere il rimborso del finanziamento; (iii) non apportare modifiche al proprio statuto che possano comportare un Effetto Pregiudizievole, senza il preventivo consenso della banca, salvo le ipotesi di modifiche non sostanziali o che si rendono necessarie in applicazioni di leggi o regolamenti; (iv) non sospendere, interrompere o modificare l'attività esercitata o parte marginale di essa; (v) non deliberare la riduzione del proprio capitale sociale, se non dipende da obblighi di legge; (xii) non proporre la messa in liquidazione volontaria.

La banca potrà risolvere il contratto *inter alia* in caso di mancato puntuale e integrale pagamento di una qualsiasi somma dovuta in dipendenza dal finanziamento, in caso di inesattezza o non veridicità delle dichiarazioni e garanzie rese dall'Emittente e in caso di violazione degli obblighi contrattuali di cui al precedente capoverso che non siano sanati entro 30 giorni dalla data di comunicazione della banca. La banca potrà inoltre considerare il mutuatario decaduto dal beneficio del termine *inter alia* in caso di procedure giudiziali o stragiudiziali, procedimenti esecutivi dichiarazione di insolvenza, avvio di azioni o procedimenti che possano avere un Effetto Sostanzialmente Pregiudizievole.

SEZIONE II
NOTA INFORMATIVA

1 PERSONE RESPONSABILI

1.1 Persone responsabili delle informazioni

La responsabilità per le informazioni fornite nel presente Documento di Ammissione è assunta dal soggetto indicato alla Sezione I, Capitolo 1, Paragrafo 1.1, del presente Documento di Ammissione.

1.2 Dichiarazione delle persone responsabili

La dichiarazione di responsabilità relativa alle informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione è riportata alla Sezione I, Capitolo 1, Paragrafo 1.2, del presente Documento di Ammissione.

1.3 Dichiarazioni o relazioni di esperti

Ai fini della seconda sezione del Documento di Ammissione non sono stati rilasciati pareri o relazioni da alcun esperto.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provenienti da terzi sono state riprodotte fedelmente e, per quanto noto all'Emittente sulla base delle informazioni provenienti dai suddetti terzi; non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli.

In ogni caso, ogni volta che nel Documento di Ammissione viene citata una delle suddette informazioni provenienti da terzi, è indicata la relativa fonte.

2 FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dei fattori di rischio relativi all'Emittente, nonché al mercato in cui tale soggetto opera e agli strumenti finanziari offerti, si rinvia alla Sezione I, Capitolo 4, del presente Documento di Ammissione.

3 INFORMAZIONI ESSENZIALI

3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante

Gli Amministratori, dopo avere svolto tutte le necessarie e approfondite indagini, ritengono che, a loro giudizio, il capitale circolante a disposizione dell'Emittente, comprendendo le risorse finanziarie derivanti dal Collocamento Privato per un importo minimo, al lordo delle spese di quotazione, almeno pari a Euro 2.500 migliaia, sarà sufficiente per le sue esigenze attuali, cioè per almeno 12 (dodici) mesi a decorrere dalla Data di Ammissione.

3.2 Ragioni dell'Aumento di Capitale e impiego dei proventi

L'Aumento di Capitale è volto alla costituzione del flottante necessario per ottenere l'ammissione alle negoziazioni delle Azioni su AIM Italia, con conseguenti vantaggi in termini di immagine e visibilità, nonché a rafforzare la struttura patrimoniale per lo sviluppo del business e dotare la Società di risorse finanziarie per il perseguimento degli obiettivi strategici delineati nella Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.4 del presente Documento di Ammissione.

4 INFORMAZIONI RIGUARDANTI I TITOLI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1 Descrizione del tipo e della classe dei titoli ammessi alla negoziazione, compresi i codici internazionali di identificazione dei titoli (ISIN)

Gli strumenti finanziari di cui è stata richiesta l'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia sono le Azioni, le Azioni di Compendio e i Warrant dell'Emittente.

I Warrant verranno assegnati gratuitamente nel rapporto di 1 Warrant ogni 1 Azione sottoscritta a coloro che abbiano sottoscritto le Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale nell'ambito del Collocamento Privato.

Le Azioni di Compendio sottoscritte mediante esercizio dei Warrant avranno godimento regolare, pari a quello delle Azioni negoziate sull'AIM Italia alla data di esercizio dei Warrant.

Le Azioni e le Azioni di Compendio sono prive del valore nominale. Alle Azioni è stato attribuito il codice ISIN IT0005445108.

Le Azioni di nuova emissione avranno godimento regolare.

I Warrant sono denominati "Warrant G Rent 2021-2024". Agli stessi è stato attribuito il codice ISIN IT0005445074.

Per maggiori informazioni sui Warrant si rinvia al testo del Regolamento Warrant.

4.2 Legislazione in base alla quale i titoli sono stati creati

Le Azioni e i Warrant sono stati emessi in base alla legge italiana.

4.3 Caratteristiche dei titoli

Le Azioni sono nominative, indivisibili, liberamente trasferibili e in forma dematerializzata, immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli. Le Azioni hanno, inoltre, godimento regolare.

4.4 Valuta di emissione dei titoli

Le Azioni, le Azioni di Compendio e i Warrant sono denominati in Euro.

4.5 Descrizione dei diritti connessi ai titoli, comprese le loro limitazioni, e la procedura per il loro esercizio

Azioni e Azioni di Compendio

Tutte le Azioni e le Azioni di Compendio hanno tra loro le stesse caratteristiche e attribuiscono i medesimi diritti. Ciascuna Azione attribuisce il diritto a un voto in tutte le assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché gli altri diritti amministrativi previsti dalle applicabili disposizioni di legge e dello Statuto.

Warrant

I Warrant circolano separatamente rispetto alle Azioni cui sono abbinati, a partire dalla data di emissione e saranno liberamente trasferibili.

I portatori di *Warrant* potranno richiedere di sottoscrivere le Azioni di Compendio, nella misura di n. 1 Azioni di Compendio ogni n. 2 Warrant posseduti:

- dal 3 ottobre 2022 al 14 ottobre 2022 (compresi), a un prezzo di esercizio pari a Euro 3,3 per ciascuna Azione di Compendio;
- dal 2 ottobre 2023 al 13 ottobre 2023 (compresi), a un prezzo di esercizio pari a Euro 3,63 per ciascuna Azione di Compendio;
- dal 7 ottobre 2024 al 18 ottobre 2024 (compresi), a un prezzo di esercizio pari a Euro 3,99 per ciascuna Azione di Compendio.

Per maggiori informazioni, si veda il Regolamento Warrant allegato al presente Documento di Ammissione.

I Warrant che non fossero presentati per l'esercizio entro il termine ultimo del 18 ottobre 2024 decadranno da ogni diritto, divenendo privi di validità a ogni effetto.

Le Azioni di Compendio sottoscritte in esercizio dei Warrant avranno il medesimo godimento e le medesime caratteristiche delle Azioni in circolazione alla data di emissione delle Azioni di Compendio. Il prezzo di esercizio dovrà essere integralmente versato all'atto della presentazione della richiesta, senza aggravio di commissioni o spese a carico dei richiedenti.

Per l'emissione e la messa a disposizione, per il tramite di Monte Titoli, delle Azioni di compendio sottoscritte dai portatori di Warrant, si veda il Regolamento Warrant. .

4.6 In caso di nuove emissioni indicazione delle delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali i titoli sono stati o saranno creati e/o emessi

Le delibere approvate dall'assemblea in data 7 aprile 2021 relative all'Aumento di Capitale e all'Aumento di Capitale a servizio dei Warrant, a rogito del dott. Andrea De Costa, Notaio in Milano, rep. n. 11549, racc. n. 6153, sono state iscritte nel Registro

delle Imprese in data 14 aprile 2021.

4.7 In caso di nuove emissioni indicazione della data prevista per l'emissione degli strumenti finanziari

Contestualmente al pagamento del prezzo, le Azioni verranno messe a disposizione degli aventi diritto, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui relativi conti di deposito.

4.8 Descrizione di eventuali restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari

Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni, delle Azioni di Compendio o dei Warrant.

Per informazioni in merito agli accordi di lock up si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.4, del Documento di Ammissione.

4.9 Dichiarazioni sull'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residuali in relazione ai titoli

In conformità al Regolamento Emittenti AIM, l'Emittente ha previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui le azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni su di un sistema multilaterale di negoziazione (e finché non sia intervenuta la revoca o l'esclusione dalle negoziazioni) e sino a che non siano, eventualmente, rese applicabili in via obbligatoria, norme di legge analoghe, si rendono applicabili per richiamo volontario e in quanto compatibili le disposizioni relative alle società quotate di cui al TUF e ai regolamenti Consob di attuazione in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria, limitatamente alle disposizioni richiamate nel Regolamento Emittenti AIM, nonché le disposizioni dettate per le società quotate in materia di obbligo e diritto di acquisto di cui agli articoli 108 e 111 TUF, anche con riferimento alle relative disposizioni contenute nei regolamenti Consob di attuazione.

Le norme del TUF e dei regolamenti Consob di attuazione trovano applicazione con riguardo alla detenzione di una partecipazione superiore alla soglia del 30% del capitale sociale, ove per partecipazione si intende una quota, detenuta anche indirettamente per il tramite di fiduciari o per interposta persona, dei titoli emessi dalla Società che attribuiscono diritti di voto nelle deliberazioni assembleari riguardanti la nomina o la revoca degli amministratori. Pertanto, in tale caso, troverà applicazione l'obbligo di promuovere un'offerta pubblica di acquisto avente a oggetto la totalità delle azioni con diritto di voto.

Per maggiori informazioni si rinvia all'art. 10 dello Statuto.

4.10 Indicazione delle offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sui titoli nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, le Azioni non sono mai state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio.

4.11 Profili fiscali

La normativa fiscale dello Stato membro dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dai Warrant e dalle Azioni.

Alla Data della Documento di Ammissione, l'investimento proposto non è soggetto ad un regime fiscale specifico, nei termini di cui all'Allegato 11, punto 4.11, del Regolamento Delegato (UE) 980/2019.

Gli investitori sono in ogni caso tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni e dei Warrant, avendo riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia.

4.12 Se diverso dall'emittente, l'identità e i dati di contatto dell'offerente dei titoli e/o del soggetto che chiede l'ammissione alla negoziazione

Le Azioni sono offerte in sottoscrizione dall'Emittente.

Per l'identificazione esatta dell'Emittente, si rinvia alla Sezione I, Capitolo 5 del Documento di Ammissione.

5 POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

5.1 Azionista Venditore

Alla Data del Documento di Ammissione non sussistono possessori di strumenti finanziari che cedano la propria partecipazione azionaria a terzi.

5.2 Azioni offerte in vendita

Non applicabile.

5.3 Se un azionista principale vende i titoli, l'entità della sua partecipazione sia prima sia immediatamente dopo l'emissione

Non applicabile.

5.4 Accordi di lock up

Le Azioni emesse dalla Società in virtù dell'Aumento di Capitale saranno liberamente disponibili e trasferibili. Ferme restando le limitazioni di seguito indicate, non sussistono limiti alla libera trasferibilità delle Azioni.

L'Emittente, per un periodo di 18 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, ha assunto nei confronti del Nomad *inter alia* i seguenti impegni:

- a) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto l'attribuzione o il trasferimento a terzi (ivi inclusa la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli, prestito titoli), a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, in via diretta o indiretta, di Azioni emesse dalla Società che dovessero essere dalla stessa detenute (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi tra l'altro quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari), fatta eccezione per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale e dell'Aumento di Capitale a servizio dei Warrant;
- b) non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni di cui alla precedente lettera a);
- c) non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale o di emissione di prestiti obbligazionari convertibili in (o scambiabili con) Azioni o in buoni di acquisto/sottoscrizione in Azioni, ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari.

Tali impegni potranno essere derogati solamente con il preventivo consenso scritto del Nomad, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato o ritardato. Restano in ogni caso escluse dagli impegni assunti dalla Società le operazioni effettuate (i) in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari ovvero a provvedimenti o richieste di Autorità competenti e (ii) strumentali e/o funzionali al passaggio delle negoziazioni delle Azioni da AIM Italia sul mercato regolamentato Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

Airone 2005 S.r.l., Esperia Capital Partners S.r.l., Esperia Investor S.r.l., Gabetti Property Solutions S.p.A. e Familyfin S.r.l. (“**Azionisti**”) si sono impegnati per il 100% delle Azioni di loro titolarità al momento della sottoscrizione dell’accordo di lock up per un periodo di 18 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, a:

- a) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l’attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma (ivi inclusa la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli, prestito titoli) delle Azioni (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi tra l’altro quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari). Sia le Azioni eventualmente sottoscritte nell’ambito del Collocamento Privato sia i Warrant non rientrano in tale divieto di alienazione;
- b) non approvare e/o effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate;
- c) non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale o di emissione di prestiti obbligazionari convertibili in (o scambiabili con) azioni o in buoni di acquisto/sottoscrizione in azioni della Società ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari, fatta eccezione per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 del codice civile, sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale, e gli aumenti di capitale a fronte di conferimenti in natura, restando inteso che in tale ultima ipotesi il prezzo di sottoscrizione non potrà essere inferiore al prezzo del Collocamento Privato.

Gli impegni assunti dagli Azionisti potranno essere derogati solamente con il preventivo consenso scritto del Nomad, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato. Restano in ogni caso escluse dagli impegni assunti dagli Azionisti:

- a) le operazioni di disposizione eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari, ivi include le operazioni con l’operatore specialista;
- b) i trasferimenti in adesione ad un’offerta pubblica di acquisto o scambio sui titoli

azionari della Società e rivolta a tutti i titolari di strumenti finanziari della Società, fermo restando che, qualora l'offerta pubblica di acquisto o di scambio sulle azioni ordinarie della Società non vada a buon fine, i vincoli contenuti nell'Accordo di lock up riacquisteranno efficacia sino alla loro scadenza naturale;

- c) la costituzione o dazione in pegno delle Azioni della Società di proprietà degli Azionisti alla tassativa condizione che all'Azionista spetti il diritto di voto, fermo restando che l'eventuale escussione del pegno da parte del creditore pignoratizio dovrà considerarsi alla stregua di un inadempimento dei divieti di alienazione;
- d) eventuali trasferimenti da parte di ciascun Azionista a favore di una o più società direttamente e/o indirettamente controllate dallo o controllanti lo stesso, ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del codice civile a condizione che (i) l'Azionista mantenga il controllo ai sensi dell'art. 2359, comma 1, del codice civile della società cessionaria e (ii) il soggetto che diviene a qualunque titolo titolare di tali Azioni sottoscriva, aderendovi per quanto di propria competenza e senza eccezioni, l'Accordo di lock up.

6 SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI E DEI WARRANT ALLA NEGOZIAZIONE SULL'AIM ITALIA

6.1 Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'ammissione delle Azioni alla negoziazione sull'AIM Italia

I proventi netti derivanti dal Collocamento Privato, al netto delle spese e delle commissioni di collocamento, sono pari a Euro 2,6 milioni.

L'Emittente stima che le spese relative al processo di ammissione delle Azioni e dei Warrant all'AIM Italia, comprese le spese di pubblicità e le commissioni di collocamento, ammonteranno a circa Euro 680 migliaia, interamente sostenute dall'Emittente.

Per maggiori informazioni sulla destinazione dei proventi dell'Aumento di Capitale, si rinvia alla Sezione I, Capitolo 6, Paragrafo 6.4, del presente Documento di Ammissione.

7 DILUIZIONE

7.1 Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'offerta. Confronto tra il valore del patrimonio netto e il prezzo di offerta a seguito dell'Offerta.

Nell'ambito del Collocamento Privato sono state offerte in sottoscrizione a terzi le Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale. Tenuto conto delle Azioni sottoscritte nell'ambito del Collocamento Privato, gli azionisti della Società alla Data del Documento di Ammissione subiranno una diluizione della partecipazione dagli stessi detenuta nell'Emittente in misura pari al 17,86%.

Con riferimento alle partecipazioni al capitale azionario e i diritti di voto degli azionisti alla Data del Documento di Ammissione prima e dopo l'Aumento di Capitale si rinvia alla Sezione I, Capitolo 14, del presente Documento di Ammissione.

Il valore del patrimonio netto per azione al 31 dicembre 2020 è pari a Euro 0,0127.

Si precisa che le Azioni sono offerte nell'ambito del Collocamento Privato a un prezzo pari a 3,00 Euro per azione.

7.2 Informazioni in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti

Con riferimento alle partecipazioni al capitale azionario e i diritti di voto degli azionisti alla Data del Documento di Ammissione prima e dopo l'Aumento di Capitale si rinvia al Paragrafo 7.1 che precede e alla Sezione I, Capitolo 14, del presente Documento di Ammissione.

8 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

8.1 Soggetti che partecipano all'operazione

Di seguito sono riportati i soggetti che partecipano all'operazione:

Soggetto	Ruolo
G Rent S.p.A.	Emittente
Banca Finnat Euramerica S.p.A.	<i>Nominated Adviser e Global Coordinator</i>
Nctm Studio Legale	Consulente legale e fiscale
Ambromobiliare S.p.A.	Advisor finanziario
BDO Italia S.p.A.	Società di Revisione
BDO Tax S.t.p. S.r.l.	Consulente fiscale

A giudizio dell'Emittente, il Nomad opera in modo indipendente dall'Emittente e dai componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

8.2 Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti

La Sezione II del Documento di Ammissione non contiene informazioni che siano state sottoposte a revisione contabile completa o limitata.

8.3 Luoghi in cui è disponibile il Documento di Ammissione

Il Documento di Ammissione è disponibile sul sito internet dell'Emittente www.gabettishortrent.it.

8.4 Appendice

I seguenti documenti sono allegati al Documento di Ammissione:

- il Regolamento Warrant;
- il Bilancio d'Esercizio 2020.