

DOCUMENTO DI AMMISSIONE

RELATIVO ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU
EURONEXT GROWTH MILAN, SISTEMA MULTILATERALE DI
NEGOZIAZIONE ORGANIZZATO E GESTITO DA BORSA
ITALIANA S.P.A., DELLE AZIONI ORDINARIE E DEI WARRANT
DI
EMITTENTE

SOGES GROUP S.P.A.

SOGES GROUP

EURONEXT GROWTH ADVISOR E GLOBAL COORDINATOR



FINANCIAL ADVISOR



Euronext Growth Milan 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.

Borsa Italiana S.p.A. ha emesso il provvedimento di ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan in data 10 giugno 2024. Si prevede che la data di inizio delle negoziazioni delle azioni ordinarie dell'Emittente sia il 12 giugno 2024.

AVVERTENZE

Il presente documento di ammissione (il “**Documento di Ammissione**”) è stato redatto ai fini dell’ammissione alla negoziazione delle azioni ordinarie e dei warrant di SOGES GROUP S.p.A. (“**SOGES**” o “**Emittente**” o “**Società**”) sull’Euronext Growth Milan (l’“**Euronext Growth Milan**”), sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A., in conformità al regolamento emittenti Euronext Growth Milan (“**Regolamento Emittenti EGM**”).

Il presente Documento di Ammissione non costituisce un prospetto ai sensi e per gli effetti del regolamento (UE) n. 2017/1129 (il “**Regolamento Prospetto**”), del decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 (il “**TUF**”) e del regolamento di attuazione del TUF concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 (il “**Regolamento Emittenti Consob**”).

Né il Documento di Ammissione né l’operazione nello stesso descritta costituiscono un’ammissione di strumenti finanziari in un mercato regolamentato ai sensi del Regolamento Prospetto, del TUF e del Regolamento Emittenti Consob.

Le azioni ordinarie della Società (le “**Azioni Ordinarie**” o le “**Azioni**”) e i warrant della Società (i “**Warrant**”) non sono negoziati in alcun mercato italiano o estero e la Società non ha presentato domanda di ammissione in altri mercati (fatta eccezione per Euronext Growth Milan).

Le Azioni Ordinarie della Società, *cum* Warrant, rivenienti dall’Aumento di Capitale (come *infra* definito) sono state offerte a Investitori Qualificati (come *infra* definiti), nonché investitori diversi dagli Investitori Qualificati, in prossimità dell’ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 6 della Parte seconda – Linee Guida del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, nell’ambito di un collocamento rientrante nei casi di esenzione dall’obbligo di pubblicare un prospetto previsti dal Regolamento Prospetto e dagli artt. 100 del TUF e 34-*ter* del Regolamento Emittenti Consob e dalle equivalenti disposizioni di legge e regolamentari applicabili all’estero.

Pertanto, non si rende necessaria la redazione di un prospetto ai sensi del Regolamento Prospetto e secondo gli schemi previsti dal regolamento delegato (UE) n. 2019/980. La pubblicazione del presente Documento di Ammissione non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento Prospetto o di qualsiasi altra norma o regolamento relativo alla redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi (ivi inclusi gli articoli 94 e 113 del TUF).

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento delle Azioni Ordinarie e dei Warrant oggetto del presente Documento di Ammissione, è necessario esaminare con attenzione tutte le informazioni contenute nel presente Documento di Ammissione, compreso il Capitolo 4, rubricato “*Fattori di Rischio*”.

Il presente Documento di Ammissione non potrà essere diffuso, né direttamente né indirettamente, in giurisdizioni diverse dall’Italia e, in particolare, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d’America o in qualsiasi altro paese nel quale l’offerta delle Azioni, *cum* Warrant, non sia consentita in assenza di specifiche autorizzazioni da parte delle autorità competenti e/o comunicato a 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 e osservare tali restrizioni.

Né le Azioni né i Warrant sono stati e non saranno registrati ai sensi dello *United States Securities Act* del 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 o in qualsiasi altro paese nel quale tale offerta non sia consentita in assenza di autorizzazioni da parte delle competenti

autorità (gli “Altri Paesi”) 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, o in Altri Paesi, 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 è un documento di ammissione su Euronext Growth Milan, un sistema multilaterale di negoziazione gestito e organizzato da Borsa Italiana S.p.A., ed è stato redatto in conformità al Regolamento Emittenti EGM.

Il presente Documento di Ammissione è disponibile sul sito *internet* dell’Emittente www.soges-group.com. 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 EGM.

Per la diffusione delle informazioni regolamentate la Società si avvarrà del circuito E-MARKET SDIR E STORAGE, gestito da Teleborsa S.r.l., avente sede in Roma, Piazza di Priscilla, n. 4.

Si precisa, inoltre, che per le finalità connesse all’ammissione alle negoziazioni delle Azioni Ordinarie della Società su Euronext Growth Milan, MIT SIM S.p.A. ha agito unicamente nella propria veste di Euronext Growth Advisor della Società ai sensi del Regolamento Emittenti EGM e del Regolamento Euronext Growth Advisor.

Ai sensi del Regolamento Emittenti EGM e del Regolamento Euronext Growth Advisor, MIT SIM S.p.A. è responsabile unicamente nei confronti di Borsa Italiana S.p.A..

MIT SIM S.p.A., 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 nella Società.

Si rammenta che responsabili nei confronti degli investitori in merito alla completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono unicamente i soggetti indicati nella Sezione Prima, Capitolo 1, e nella Sezione Seconda, Capitolo 1, del Documento di Ammissione.

Con l’accettazione della consegna del presente Documento di Ammissione, il destinatario dichiara di aver compreso e di accettare i termini e le condizioni di cui al presente *disclaimer*.

INDICE

| | |
|--|----|
| INDICE | 4 |
| DEFINIZIONI..... | 12 |
| GLOSSARIO..... | 20 |
| DOCUMENTI DISPONIBILI..... | 21 |
| SEZIONE PRIMA | 23 |
| 1. PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI | 24 |
| 1.1 Soggetti responsabili delle informazioni fornite nel Documento di Ammissione | 24 |
| 1.2 Dichiarazione dei soggetti responsabili del Documento di Ammissione | 24 |
| 1.3 Relazioni e pareri di esperti | 24 |
| 1.4 Informazioni provenienti da terzi..... | 24 |
| 2. REVISORI LEGALI..... | 25 |
| 2.1 Revisori legali dei conti dell'Emittente | 25 |
| 2.2 Revisore contabile per la quotazione | 25 |
| 2.3 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione..... | 25 |
| 3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE..... | 26 |
| 3.1 Dati economici selezionati dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, al 31 dicembre 2022 e dati economici consolidati per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022..... | 26 |
| 3.1.1 Rettifiche dei principali dati economici | 28 |
| 3.2 Dati patrimoniali e finanziari selezionati dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, al 31 dicembre 2022 e dati patrimoniali e finanziari consolidati per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022..... | 36 |
| 3.3 Indicatori Alternativi di Performance (IAP) | 51 |
| 4. FATTORI DI RISCHIO..... | 54 |
| (A) FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE | 54 |
| 4.A.1 Rischi connessi all'attività operativa e al settore dell'Emittente..... | 54 |
| 4.A.1.1 Rischi connessi all'andamento dell'economia italiana, europea e globale e del settore del turismo in ragione dello scenario geopolitico internazionale | 54 |
| 4.A.1.2 Rischi connessi al rilascio e alla decadenza, mancato rinnovo e revoca delle autorizzazioni e titoli amministrativi e delle concessioni | 55 |
| 4.A.1.3 Rischi connessi all'operatività delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente..... | 56 |
| 4.A.1.4 Rischio reputazionale connesso alle attività dell'Emittente | 57 |
| 4.A.1.5 Rischi connessi alla concentrazione geografica delle strutture alberghiere nella Regione Toscana | 58 |
| 4.A.1.6 Rischi legati alle coperture assicurative dell'Emittente..... | 59 |
| 4.A.1.7 Rischi connessi agli algoritmi utilizzati dai siti <i>internet</i> e motori di ricerca... .. | 59 |
| 4.A.1.8 Rischi connessi alle caratteristiche dei mercati di riferimento dell'Emittente e al livello di concorrenza | 60 |
| 4.A.1.9 Rischi connessi al contenzioso..... | 60 |
| 4.A.1.10 Rischi connessi alla stagionalità del <i>business</i> | 64 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 4.A.1.11 | Rischi connessi ai contratti delle strutture gestite dall'Emittente | 64 |
| 4.A.1.12 | Rischi connessi alle relazioni commerciali con i <i>tour operator</i> e le <i>online travel agency</i> (cd. "OTA") | 68 |
| 4.A.1.13 | Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici | 69 |
| 4.A.1.14 | Rischi connessi alla dipendenza da personale qualificato | 70 |
| 4.A.1.15 | Rischi connessi all'aggiornamento dell'offerta commerciale dell'Emittente | 70 |
| 4.A.1.16 | Rischi connessi alla mancata realizzazione o a ritardi nell'attuazione delle strategie di sviluppo e dei programmi futuri | 71 |
| 4.A.1.17 | Rischi connessi agli obblighi di indennizzo relativi alla cessione del Ramo d'Azienda Student Housing | 72 |
| 4.A.1.18 | Rischi connessi all'approvvigionamento e al costo delle forniture e materiali necessari per lo svolgimento delle proprie attività | 73 |
| 4.A.1.19 | Rischi connessi ai rapporti di consulenza, collaborazione e appalto | 73 |
| 4.A.1.20 | Rischi connessi ai rapporti di lavoro con i dipendenti e lavoratori stagionali | 74 |
| 4.A.1.21 | Rischi connessi ai diritti di proprietà intellettuale e industriale | 75 |
| 4.A.2 | Rischi connessi alla situazione finanziaria dell'Emittente | 77 |
| 4.A.2.1 | Rischi connessi all'indebitamento finanziario e all'accesso al credito | 77 |
| 4.A.2.2 | Rischi connessi alle immobilizzazioni immateriali | 78 |
| 4.A.2.3 | Rischi connessi al contratto di locazione finanziaria in essere con Intesa Sanpaolo S.p.A. | 78 |
| 4.A.2.4 | Rischi connessi alle fidejussioni e garanzie rilasciate da garanti dell'Emittente | 79 |
| 4.A.2.5 | Rischi connessi alla variazione dei tassi di interesse | 82 |
| 4.A.2.6 | Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza, stime ed elaborazioni interne | 82 |
| 4.A.2.7 | Rischi connessi agli indicatori alternativi di performance (IAP) | 83 |
| 4.A.3 | Rischi connessi a fattori ambientali, sociali e di governance | 84 |
| 4.A.3.1 | Rischi legati alla dipendenza da figure apicali, personale chiave e personale specializzato | 84 |
| 4.A.3.2 | Rischi connessi a eventuali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione | 84 |
| 4.A.3.3 | Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie | 85 |
| 4.A.3.4 | Rischi connessi alle operazioni con Parti Correlate | 86 |
| 4.A.3.5 | Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi | 86 |
| 4.A.4 | Rischi connessi al quadro legale e normativo | 87 |
| 4.A.4.1 | Rischi connessi alla normativa fiscale e tributaria | 87 |
| 4.A.4.2 | Rischi connessi al rispetto della normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro | 87 |
| 4.A.4.3 | Rischi connessi alla responsabilità ambientale | 88 |
| 4.A.4.4 | Rischi connessi all'evoluzione normativa | 88 |
| 4.A.4.5 | Rischi connessi all'applicabilità della normativa in materia di c.d. <i>Golden Power</i> | 89 |
| 4.A.4.6 | Rischi relativi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali e all'utilizzo di <i>cookies</i> | 91 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 4.A.5 | Rischi connessi al controllo interno..... | 92 |
| 4.A.5.1 | Rischi connessi al sistema di controllo di gestione ed al controllo interno .. | 92 |
| 4.A.5.2 | Rischi connessi alla mancata adozione del modello organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche e alla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche | 93 |
| 4.A.5.3 | Rischi connessi al ritardato adeguamento in materia di <i>whistleblowing</i> | 93 |
| (B) | FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL’OFFERTA E ALL’AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OFFERTI | 94 |
| 4.B.1 | Rischi connessi alla negoziazione su Euronext Growth Milan, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo delle Azioni Ordinarie e dei Warrant..... | 94 |
| 4.B.2 | Rischi connessi alla difficile contendibilità dell’Emittente | 95 |
| 4.B.3 | Rischi connessi all’attività di stabilizzazione | 95 |
| 4.B.4 | Rischi connessi alla diluizione in caso di mancato esercizio dei Warrant e di esercizio delle opzioni rivenienti dai Piani di Incentivazione..... | 96 |
| 4.B.5 | Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione delle Azioni Ordinarie dell’Emittente | 97 |
| 4.B.6 | Rischi connessi agli impegni temporanei di indisponibilità delle Azioni Ordinarie dell’Emittente | 97 |
| 4.B.7 | Rischi connessi ai conflitti di interesse dell’Euronext Growth Advisor e Global Coordinator..... | 98 |
| 5. | INFORMAZIONI SULL’EMITTENTE..... | 99 |
| 5.1 | Denominazione legale e commerciale dell’Emittente | 99 |
| 5.2 | Luogo e numero di registrazione dell’Emittente e suo codice identificativo del soggetto giuridico (LEI) | 99 |
| 5.3 | Data di costituzione e durata dell’Emittente | 99 |
| 5.4 | Sede legale e forma giuridica dell’Emittente, legislazione in base alla quale opera, paese di registrazione, indirizzo, numero di telefono della sede sociale e sito web dell’Emittente | 99 |
| 6. | PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI..... | 100 |
| 6.1 | Le principali attività | 100 |
| 6.1.1 | Le strutture alberghiere e i servizi offerti | 105 |
| 6.1.2 | Marchi, nomi a dominio e certificazioni | 117 |
| 6.1.3 | Nuovi prodotti | 120 |
| 6.1.4 | Il modello di <i>business</i> e la catena del valore..... | 120 |
| 6.1.5 | Fattori distintivi caratterizzanti l’Emittente..... | 128 |
| 6.2 | Principali mercati..... | 130 |
| 6.2.1 | Mercato di riferimento | 130 |
| 6.2.2 | Posizione concorrenziale dell’Emittente | 141 |
| 6.3 | Fatti importanti nell’evoluzione dell’attività dell’Emittente | 142 |
| 6.4 | Strategia e obiettivi | 142 |
| 6.5 | Dipendenza da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione..... | 143 |
| 6.6 | Fonti delle dichiarazioni formulate dall’Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale..... | 143 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 6.7 | Investimenti | 144 |
| 6.7.1 | Descrizione dei principali investimenti effettuati dall'Emittente negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022. | 144 |
| 6.7.2 | Investimenti in corso di realizzazione..... | 146 |
| 6.7.3 | <i>Joint venture</i> e società partecipate | 147 |
| 6.7.4 | Problematiche ambientali in grado di influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali | 147 |
| 7. | STRUTTURA ORGANIZZATIVA | 148 |
| 7.1 | Descrizione del Gruppo a cui appartiene l'Emittente..... | 148 |
| 7.2 | Società partecipate dall'Emittente..... | 148 |
| 8. | CONTESTO NORMATIVO | 149 |
| 8.1 | Contesto normativo in cui opera l'Emittente | 149 |
| 8.1.1 | Normativa in materia di conformità catastale, edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di autorizzazioni commerciali..... | 149 |
| 8.1.2 | Normativa Golden Power: la normativa di riferimento | 150 |
| 8.1.3 | Normativa in materia di marchi..... | 152 |
| 8.1.4 | Normativa in materia di sicurezza sul lavoro..... | 153 |
| 8.1.5 | Normativa europea in materia di protezione dei dati personali | 154 |
| 9. | INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE | 155 |
| 9.1 | Tendenze più significative manifestatesi recentemente nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita..... | 155 |
| 9.2 | Cambiamenti significativi dei risultati finanziari dell'Emittente dalla fine dell'ultimo esercizio..... | 155 |
| 9.3 | Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso | 155 |
| 10. | ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI | 156 |
| 10.1 | Informazioni sugli organi amministrativi, di direzione o di sorveglianza e alti dirigenti | 156 |
| 10.1.1 | Consiglio di Amministrazione | 156 |
| 10.1.1.1 | Poteri del Consiglio di Amministrazione e degli amministratori delegati ... | 161 |
| 10.1.2 | Collegio Sindacale..... | 165 |
| 10.1.3 | Alti dirigenti..... | 169 |
| 10.2 | Conflitti di interesse degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza e degli alti dirigenti | 169 |
| 10.2.1 | Conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione | 169 |
| 10.2.2 | Conflitti di interesse dei componenti del Collegio Sindacale..... | 170 |
| 10.2.3 | Conflitti di interesse degli alti dirigenti..... | 170 |
| 10.3 | Eventuali accordi con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri accordi a seguito dei quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli alti dirigenti sono stati nominati | 170 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 10.4 | Eventuali restrizioni in forza delle quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli alti dirigenti hanno acconsentito a limitare i propri diritti a cedere e trasferire, per un certo periodo di tempo, gli strumenti finanziari dell'Emittente dagli stessi posseduti | 170 |
| 11. | PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE | 171 |
| 11.1 | Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale..... | 171 |
| 11.2 | Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente che prevedono indennità di fine rapporto..... | 171 |
| 11.3 | Recepimento delle norme in materia di governo societario..... | 172 |
| 11.4 | Potenziali impatti significativi sul governo societario..... | 173 |
| 12. | DIPENDENTI | 174 |
| 12.1 | Numero dei dipendenti dell'Emittente..... | 174 |
| 12.2 | Organigramma dell'Emittente | 175 |
| 12.3 | Partecipazioni azionarie e stock option dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o degli alti dirigenti | 175 |
| 12.4 | Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'emittente. Accordi di partecipazione di dipendenti al capitale sociale | 176 |
| 13. | PRINCIPALI AZIONISTI | 177 |
| 13.1 | Azionisti che detengono partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente soggette a notificazione | 177 |
| 13.2 | Diritti di voto diversi in capo ai principali azionisti dell'Emittente | 177 |
| 13.3 | Soggetto controllante l'Emittente..... | 177 |
| 13.4 | Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente | 177 |
| 14. | OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE..... | 178 |
| 14.1 | Descrizione delle principali operazioni con Parti Correlate dell'Emittente | 178 |
| 14.2 | Descrizione delle principali operazioni con Parti Correlate dell'Emittente | 179 |
| 15. | INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI SULLA STRUTTURA E SUL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETÀ | 182 |
| 15.1 | Capitale sociale | 182 |
| 15.1.1 | Capitale sociale sottoscritto e versato..... | 182 |
| 15.1.2 | Esistenza di azioni non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali | 182 |
| 15.1.3 | Numero, valore contabile e valore nominale delle azioni detenute dall'Emittente stesso o per suo conto o da imprese figlie dell'Emittente.. | 182 |
| 15.1.4 | Ammontare dei titoli convertibili, scambiabili o con <i>warrant</i> | 183 |
| 15.1.5 | Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale | 183 |
| 15.1.6 | Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del gruppo..... | 184 |
| 15.1.7 | Evoluzione del capitale sociale dalla data di costituzione | 184 |

| | | |
|---------|--|------------|
| 15.2 | Atto costitutivo e Statuto sociale | 186 |
| 15.2.1 | Oggetto sociale e scopi dell'Emittente | 186 |
| 15.2.2 | Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti . | 187 |
| 15.2.3 | Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente | 187 |
| 16. | PRINCIPALI CONTRATTI..... | 189 |
| 16.1 | Contratti di finanziamento..... | 189 |
| 16.1.1 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Confeserfidi Soc. Cons. a.r.l. | 189 |
| 16.1.2 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Banca Progetto S.p.A..... | 190 |
| 16.1.3 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Igea Digital Bank S.p.A..... | 192 |
| 16.1.4 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Banco di Desio e della Brianza S.p.A. | 192 |
| 16.1.5 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e ConfeserFidi Soc. Cons. a.r.l. | 193 |
| 16.1.6 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Igea Digital Bank S.p.A..... | 194 |
| 16.1.7 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Banco di Desio e della Brianza S.p.A. | 195 |
| 16.1.8 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e UniCredit S.p.A. | 196 |
| 16.1.9 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Intesa Sanpaolo S.p.A. | 198 |
| 16.1.10 | Contratto di finanziamento tra Boccioleto e Intesa Sanpaolo S.p.A..... | 198 |
| 16.1.11 | Contratto di finanziamento tra Boccioleto e Intesa Sanpaolo S.p.A..... | 199 |
| 16.1.12 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Banca Cambiano 1884 S.p.A..... | 200 |
| 16.1.13 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Monte dei Paschi di Siena S.p.A. | 201 |
| 16.1.14 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e UBI Banca S.p.A. (ora Intesa Sanpaolo S.p.A.)..... | 202 |
| 16.1.15 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e UniCredit S.p.A. | 202 |
| 16.1.16 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Banco di Desio e della Brianza S.p.A. | 204 |
| 16.1.17 | Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Intesa Sanpaolo S.p.A. | 205 |
| 16.2 | Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto (c.d. <i>rent to buy</i>) tra l'Emittente e Park Hotel Chianti Millenium s.r.l. avente ad oggetto la struttura "Park Hotel Chianti" | 206 |
| 16.3 | Contratti preliminari di compravendita tra l'Emittente, Immobiliare Chiostrini di Naldini Raffaello & C. S.a.s. e Villa del Chianti s.r.l. aventi ad oggetto la struttura "Hotel Borgo di Cortefreda" | 207 |
| 16.4 | Contratto di locazione finanziaria tra l'Emittente e Intesa Sanpaolo S.p.A. ai fini della compravendita della struttura "Hotel Borgo di Cortefreda" | 208 |
| 16.5 | Contratto preliminare di affitto d'azienda tra l'Emittente e Grimagest S.r.l. avente ad oggetto l'espansione della struttura "Art Hotel Atelier" | 212 |
| 16.6 | Operazioni straordinarie..... | 213 |
| 16.6.1 | Cessione del Ramo d'Azienda Student Housing | 213 |
| 16.6.2 | Fusione tra l'Emittente e Boccioleto | 213 |
| | SEZIONE SECONDA | 215 |
| 1. | PERSONE RESPONSABILI | 216 |

| | | |
|--------|---|-----|
| 1.1. | Persone responsabili, informazioni provenienti da terzi, relazioni di esperti e approvazione da parte delle autorità competenti | 216 |
| 1.2. | Dichiarazioni di responsabilità | 216 |
| 1.3. | Relazioni e parere di esperti | 216 |
| 1.4. | Informazioni provenienti da terzi..... | 216 |
| 1.5. | Autorità competente | 216 |
| 2. | FATTORI DI RISCHIO | 217 |
| 3. | INFORMAZIONI ESSENZIALI..... | 218 |
| 3.1. | Dichiarazione relativa al capitale circolante..... | 218 |
| 3.2. | Ragioni dell’offerta e impiego dei proventi | 218 |
| 4. | INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE..... | 219 |
| 4.1. | Descrizione degli Strumenti Finanziari da offrire e/o da ammettere alla negoziazione | 219 |
| 4.2. | Legislazione in base alla quale gli Strumenti Finanziari sono emessi | 219 |
| 4.3. | Caratteristiche degli Strumenti Finanziari..... | 219 |
| 4.4. | Valuta di emissione degli Strumenti Finanziari | 219 |
| 4.5. | Descrizione dei diritti connessi agli Strumenti Finanziari | 219 |
| 4.6. | Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali gli Strumenti Finanziari sono stati o saranno emessi | 220 |
| 4.7. | Data prevista per l'emissione degli Strumenti Finanziari..... | 220 |
| 4.8. | Descrizione di eventuali restrizioni alla trasferibilità dei titoli | 220 |
| 4.9. | Indicazione dell’esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto residuali in relazione alle Azioni..... | 220 |
| 4.10. | Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle Azioni dell’Emittente nel corso dell’ultimo esercizio e nell’esercizio in corso..... | 220 |
| 4.11. | Profili fiscali..... | 220 |
| 4.12. | Ulteriori impatti..... | 220 |
| 4.13. | Offerente | 220 |
| 5. | POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA | 222 |
| 5.1. | Azionisti Venditori | 222 |
| 5.2. | Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita..... | 222 |
| 5.3. | Accordi di Lock-Up..... | 222 |
| 6. | SPESE LEGATE ALL’AMMISSIONE DELLE AZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN | 226 |
| 6.1. | Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'ammissione delle Azioni alla negoziazione su Euronext Growth Milan..... | 226 |
| 7. | DILUIZIONE..... | 227 |
| 7.1. | Valore della diluizione | 227 |
| 7.1.1. | Confronto tra le partecipazioni e i diritti di voto prima e dopo l’Offerta ... | 227 |
| 7.1.2. | Confronto tra il valore del patrimonio netto e il prezzo di offerta a seguito dell’Offerta | 229 |
| 7.1.3. | Informazioni in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti | 229 |

| | | |
|------|---|-----|
| 8. | INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI..... | 230 |
| 8.1. | Soggetti che partecipano all'operazione | 230 |
| 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 | 230 |
| 8.3. | Appendice | 230 |

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del presente Documento di Ammissione. Tali definizioni e termini, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

| | |
|--------------------------------------|---|
| Accordi di Lock-up | <p>Gli accordi di <i>lock-up</i> sottoscritti in data 5 giugno 2024 tra l'Euronext Growth Advisor e il Global Coordinator, da una parte, e l'Emittente e gli Azionisti Vincolati, dall'altra parte, con cui questi ultimi, per quanto di rispettiva spettanza, hanno assunto gli obblighi di non emettere nuove azioni, non disporre delle quote detenute in Gala Holding e non disporre delle Azioni di loro proprietà per un periodo di 18 mesi, decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.</p> <p>Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.3, del Documento di Ammissione.</p> |
| Accordo SOGES/AG | <p>L'accordo sottoscritto in data 6 giugno 2024 tra l'Emittente e Andrea Galardi, con cui:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) Andrea Galardi si è impegnato irrevocabilmente a sottoscrivere e liberare, entro la Data di Inizio delle Negoziazioni, l'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi;(b) ciascuna delle parti, per quanto di rispettiva spettanza, si è impegnata irrevocabilmente a perfezionare l'Acquisto delle Azioni Proprie. |
| Acquisto delle Azioni Proprie | <p>L'acquisto delle Azioni proprie che sarà perfezionato entro la Data di Inizio delle Negoziazioni in esecuzione dell'Accordo SOGES/AG, con cui il socio Andrea Galardi cederà alla Società n. 31.997 Azioni sottoscritte dallo stesso nell'ambito dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi.</p> <p>Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 14, Paragrafo 14.2, del Documento di Ammissione.</p> |
| Ammissione | <p>L'ammissione delle Azioni Ordinarie alle negoziazioni su Euronext Growth Milan.</p> |
| Assemblea | <p>L'assemblea dei soci dell'Emittente.</p> |
| Aumento di Capitale | <p>L'aumento di capitale, deliberato dall'Assemblea in data 28 marzo 2024, a pagamento, in via scindibile, anche in più <i>tranche</i>, da attuarsi entro il termine ultimo del 31 dicembre 2024, con esclusione del diritto di sottoscrizione, per un ammontare nominale massimo di Euro 300.000, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime 2.000.000 Azioni Ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale,</p> |

che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle altre Azioni Ordinarie in circolazione al momento della loro emissione, da offrirsi a: (i) Investitori Qualificati, nonché (ii) investitori diversi dagli Investitori Qualificati, con modalità tali, per qualità e/o quantità, da rientrare nei casi di esenzione dall'obbligo di pubblicare un prospetto previsti dal Regolamento Prospetto e dagli artt. 100 del TUF e 34-ter del Regolamento Emittenti Consob e dalle equivalenti disposizioni di legge e regolamentari applicabili all'estero. In considerazione della forma giuridica in allora della Società, quale società a responsabilità limitata, la delibera di Aumento di Capitale è stata assunta con esclusione del diritto di sottoscrizione e, in ogni caso, in considerazione della trasformazione della Società in società per azioni, per quanto occorrer possa, con la rinuncia alla formazione della documentazione di cui all'articolo 2441, comma 6, del Codice Civile ed ai criteri di definizione del prezzo di emissione stabiliti dalla norma medesima.

L'importo nominale massimo e il numero massimo di Azioni di cui sopra includono la porzione di Aumento di Capitale a servizio dell'eventuale Opzione Greenshoe a favore del Global Coordinator fino a un massimo di nominali Euro 30.000, oltre sovrapprezzo, e massime n. 200.000 Azioni.

In esecuzione alla suddetta delibera assembleare, il Consiglio di Amministrazione, in data 6 giugno 2024, ha determinato di fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate all'Offerta in Euro 2,25 cadauna, di cui Euro 0,15 da imputarsi a capitale sociale ed Euro 2,10 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di n. 1.087.830 Azioni Ordinarie a valere sul predetto Aumento di Capitale e l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale in Euro 2.447.617,50, di cui Euro 163.174,50 da imputarsi a capitale sociale ed Euro 2.284.443,00 a sovrapprezzo, al netto delle Azioni che potranno essere emesse in caso di esercizio dell'Opzione Greenshoe.

Ai fini dell'eventuale esercizio dell'Opzione Greenshoe, in esecuzione alla suddetta delibera assembleare, il Consiglio di Amministrazione, in data 6 giugno 2024, ha determinato di fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate a tal fine al medesimo Prezzo di Offerta, con emissione di ulteriori massime 120.870 Azioni, pari al 10% del numero di Azioni oggetto dell'Offerta, e l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale riservato all'esercizio dell'Opzione Greenshoe in ulteriori massimi Euro 271.957,50, di cui Euro 18.130,50 da imputarsi a capitale sociale ed Euro 253.827,00 a sovrapprezzo.

**Aumento di Capitale Conversione
Credito Dividendi Andrea Galardi**

L'aumento di capitale, deliberato dall'Assemblea in data 28 marzo 2024, a pagamento, in via scindibile, per un ammontare di massimi Euro 120.378,38, comprensivo di sovrapprezzo, con esclusione del diritto di sottoscrizione, mediante emissione di massime numero 48.000 azioni, prive dell'indicazione del valore nominale, che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle altre Azioni Ordinarie in circolazione al momento della loro emissione, riservato in sottoscrizione ad Andrea Galardi al medesimo Prezzo di Offerta fissato per il Collocamento e da liberarsi mediante compensazione del Credito Dividendi AG vantato verso la Società.

In esecuzione alla suddetta delibera assembleare, il Consiglio di Amministrazione, in data 6 giugno 2024, ha determinato di fissare il Prezzo di Offerta di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate all'Offerta – e, conseguentemente, di sottoscrizione altresì delle Azioni Ordinarie destinate ad Andrea Galardi – in Euro 2,25 cadauna di cui Euro 0,15 da imputarsi a capitale sociale ed Euro 2,10 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di n. 48.000 Azioni Ordinarie a valere sul predetto Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi e l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi in Euro 108.000,00, di cui Euro 7.200,00 da imputarsi a capitale sociale ed Euro 100.800,00 a sovrapprezzo.

Aumento di Capitale Warrant

L'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea della Società in data 28 marzo 2024, a pagamento, in via scindibile e progressiva, da eseguire anche in più *tranche*, con esclusione del diritto di sottoscrizione, per massimi nominali Euro 100.000, oltre all'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 666.667 Azioni di Compendio, prive dell'indicazione del valore nominale, che avranno godimento regolare e caratteristiche identiche a quelle delle altre Azioni Ordinarie in circolazione al momento della loro emissione, da sottoscrivere in ragione di n. 1 Azione di Compendio ogni n. 3 Warrant posseduti e riservato a servizio dell'esercizio dei Warrant.

In esecuzione alla suddetta delibera assembleare e in ragione del rapporto di assegnazione stabilito dal Regolamento Warrant, il Consiglio di Amministrazione, in data 6 giugno 2024, ha determinato di emettere n. 1.208.700 Warrant e n. 402.900 Azioni di Compendio a valere sul predetto Aumento di Capitale Warrant a servizio dell'esercizio degli stessi ed ha fissato i relativi prezzi di

| | |
|---------------------------------------|--|
| | esercizio così come indicati nel Regolamento Warrant per ciascuno dei periodi di esercizio ivi previsti. |
| Azioni o Azioni Ordinarie | Le azioni ordinarie della Società, prive dell'indicazione del valore nominale espresso e aventi godimento regolare. |
| Azioni di Compendio | Le massime n. 402.900 Azioni Ordinarie rivenienti dall'Aumento di Capitale Warrant, a servizio dell'esercizio dei Warrant. |
| Azionisti Vincolati | I seguenti azionisti, diretti e indiretti, della Società: <ul style="list-style-type: none"> (a) Gala Holding; (b) Paolo Galardi, nato a Pontassieve (FI), l'11 ottobre 1949, codice fiscale GLRPLA49R11G825Q; (c) Andrea Galardi, nato a Firenze (FI), il 17 aprile 1975, codice fiscale GLRNDR75D17D612M; (d) Cristina Galardi, nata a Firenze (FI), il 22 agosto 1972, codice fiscale GLRCST72M62D612J. |
| Bilancio di Esercizio | Il bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2023 predisposto in conformità ai Principi Contabili Italiani, unitamente (a) alla relazione sulla gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione che comprende, a meri fini comparativi e non assoggettati a revisione legale, i Dati Consolidati al 31 dicembre 2022 e (b) alla relazione della Società di Revisione che ha emesso la propria relazione in data 21 febbraio 2024. |
| Borsa Italiana | Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6. |
| Codice Civile o c.c. | Il codice civile italiano. |
| Codice di Corporate Governance | Il Codice di Corporate Governance delle Società Quotate predisposto dal Comitato per la <i>corporate governance</i> delle società quotate promosso da Borsa Italiana, nella versione di gennaio 2020. |
| Collegio Sindacale | Il collegio sindacale dell'Emittente. |
| Collocamento o Offerta | Il collocamento privato finalizzato alla costituzione del flottante minimo, da effettuarsi in prossimità dell'Ammissione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, Parte II, del Regolamento Emittenti EGM, per l'ammissione delle Azioni Ordinarie alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, avente ad oggetto n. 1.087.830 Azioni Ordinarie, <i>cum</i> Warrant, rivenienti dall'Aumento di Capitale, rivolto esclusivamente a: (a) Investitori Qualificati, nonché (b) investitori diversi dagli Investitori Qualificati, effettuato con |

| | |
|--|--|
| | modalità tali, per qualità e/o quantità, da rientrare nei casi di esenzione delle disposizioni in materia di offerta al pubblico di titoli previsti dal Regolamento Prospetto e dagli artt. 100 del TUF e 34-ter del Regolamento Emittenti Consob e dalle equivalenti disposizioni di legge e regolamentari applicabili all'estero, il tutto ferma restando l'esclusione di qualsivoglia offerta al pubblico in Italia e all'estero. |
| Consiglio di Amministrazione | Il consiglio di amministrazione dell'Emittente. |
| Consob | La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa. |
| Controllata Fusa o Boccioleto | Boccioleto S.r.l., con sede legale in Firenze, via dei Caboto n. 49, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze, codice fiscale e partita IVA 02849740341, numero REA: FI-657226, fusa per incorporazione nella Società mediante la Fusione. |
| Credito Dividendi AG | Il credito residuo vantato, prima della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi, dal socio Andrea Galardi verso la Società per utili deliberati dall'Assemblea del 13 febbraio 2020 per complessivi Euro 120.378,38. |
| Data del Documento di Ammissione | La data di pubblicazione del presente Documento di Ammissione. |
| Data di Ammissione | La data di decorrenza dell'ammissione delle Azioni su Euronext Growth Milan, stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana. |
| Data di Inizio delle Negoziazioni | La data di inizio delle negoziazioni delle Azioni Ordinarie dell'Emittente su Euronext Growth Milan, stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana. |
| Dati Consolidati | I dati consolidati al 31 dicembre 2022 inseriti, a meri fini comparativi e non assoggettati a revisione legale, nella relazione sulla gestione inclusa nel Bilancio di Esercizio. |
| Documento di Ammissione | Il presente documento di ammissione alla negoziazione sull'Euronext Growth Milan delle Azioni Ordinarie dell'Emittente. |
| Euronext Growth Advisor o MIT SIM | MIT SIM S.p.A., con sede legale in Milano, Corso Venezia, n. 16, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi, REA MI – 2551063, codice fiscale e partita IVA n. 10697450962, iscritta all'albo delle SIM al n. 303, che ricopre il ruolo di Euronext Growth Advisor, Global Coordinator e Specialista ai fini dell'Offerta. |

| | |
|--|---|
| Euronext Growth Milan o EGM | Il sistema multilaterale di negoziazione denominato Euronext Growth Milan, organizzato e gestito da Borsa Italiana. |
| Fusione | La fusione per incorporazione della Controllata Fusa nell'Emittente attuata con atto di fusione del 12 maggio 2023 e registrato il 16 maggio 2023, con imputazione delle operazioni della Controllata Fusa al bilancio dell'Emittente a decorrere dal primo gennaio 2023. |
| Gala Holding | Gala Holding S.r.l., con sede legale in Firenze, via dei Caboto n. 49, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze, codice fiscale e partita IVA 07318920480, numero REA: FI – 695379. |
| Global Coordinator | MIT SIM. |
| Indicatori Alternativi di Performance o IAP | Gli indicatori di <i>performance</i> finanziaria, indebitamento finanziario o flussi di cassa storici o futuri, diversi da quelli definiti o specificati nella disciplina applicabile sull'informativa finanziaria e previsti ai sensi degli orientamenti ESMA del 5 ottobre 2015 (entrati in vigore il 3 luglio 2016). Sono solitamente ricavati o basati sul bilancio redatto conformemente alla disciplina applicabile sull'informativa finanziaria, generalmente mediante l'aggiunta o la sottrazione di importi dai dati presenti nel bilancio. |
| Investitori Qualificati | Investitori: <ul style="list-style-type: none"> (a) qualificati, come definiti dall'articolo 2, lettera e) del Regolamento Prospetto: <ul style="list-style-type: none"> (i) nell'Unione Europea; (ii) negli altri paesi dello Spazio Economico Europeo; (iii) nel Regno Unito, in quanto normativa nazionale ai sensi dello <i>European Union (Withdrawal) Act</i> del 2018 (e successive modifiche); (b) istituzionali esteri, ai sensi della <i>Regulation S</i> dello <i>United States Securities Act del 1933</i> (come successivamente modificato), con esclusione pertanto degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone, Stati Uniti d'America e di ogni altro paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di un'autorizzazione delle competenti autorità. |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Monte Titoli | Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano, Piazza degli Affari n. 6. |
| Opzione di Over Allotment | L'opzione di prestito di Azioni, concessa da Gala Holding a favore del Global Coordinator, avente ad oggetto il prestito di Azioni dell'Emittente fino a un ammontare massimo di n. 120.870 Azioni, corrispondenti ad una quota pari a circa il 10% del numero di Azioni oggetto dell'Offerta, ai fini di un'eventuale sovra allocazione (cd. <i>over allotment</i>) nell'ambito del Collocamento. |
| Opzione Greenshoe | L'opzione concessa da SOGES a favore del Global Coordinator per la sottoscrizione, al Prezzo di Offerta, di massime n. 120.870 Azioni di nuova emissione, rivenienti dall'Aumento di Capitale e corrispondenti ad una quota pari a circa il 10% del numero di Azioni oggetto dell'Offerta. Tale opzione potrà essere esercitata, in tutto o in parte, fino ai 30 giorni successivi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni su EGM. |
| Parti Correlate | Le "parti correlate" così come definite nel regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate. |
| Prezzo di Offerta | Il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate all'Offerta determinato dal Consiglio di Amministrazione in data 6 giugno 2024, in esecuzione alla Assemblea del 28 marzo 2024, in Euro 2,25 cadauna di cui Euro 0,15 a capitale sociale ed Euro 2,10 a titolo di sovrapprezzo. |
| Principi Contabili Italiani | I principi contabili vigenti in Italia alla Data del Documento di Ammissione, che disciplinano i criteri di redazione dei bilanci per le società italiane non quotate sui mercati regolamentati, rivisti ed emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili e dall'Organismo Italiano di Contabilità. |
| Ramo d'Azienda Student Housing | Il ramo d'azienda riferibile all'attività di " <i>student housing</i> " condotta da SOGES e contraddistinto dal <i>brand "rtmliving"</i> oggetto di conferimento nella società RTMLIVING S.r.l., interamente posseduta da SOGES e ceduta a DoveVivo S.p.A.. |

| | |
|--|---|
| Regolamento Emittenti EGM | Il regolamento emittenti dell'Euronext Growth Milan approvato da Borsa Italiana ed entrato in vigore il 29 luglio 2013, come successivamente modificato e integrato. |
| Regolamento Emittenti Consob | Il regolamento emittenti approvato in data 14 maggio 1999 ed emanato in attuazione del TUF, come successivamente modificato e integrato. |
| Regolamento Euronext Growth Advisor | Il regolamento Euronext Growth Advisor da ultimo approvato da Borsa Italiana ed entrato in vigore il 2 gennaio 2014, come successivamente modificato e integrato. |
| Regolamento Prospetto | Il regolamento (UE) n. 2017/1129. |
| Regolamento Warrant | Il regolamento dei Warrant. |
| Società di Revisione | BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano, viale Abruzzi, n. 94, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e partita IVA 07722780967, numero REA: MI 1977842, iscritta al n. 167911 nel registro dei revisori legali di cui al Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, come modificato dal Decreto Legislativo n. 135 del 2016. |
| SOGES o Emittente o Società | SOGES GROUP S.p.A., con sede legale in Firenze, via dei Caboto n. 49, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Firenze, codice fiscale e partita IVA 05019310480, numero REA: FI – 512852. |
| Statuto o Statuto Sociale | Lo statuto sociale dell'Emittente, che entrerà in vigore alla Data di Inizio delle Negoziazioni. |
| Strumenti Finanziari | Le Azioni Ordinarie e i Warrant. |
| Specialista | MIT SIM. |
| Testo Unico della Finanza o TUF | Il testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, approvato con D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modificazioni e integrazioni. |
| Warrant | I <i>warrant</i> denominati “ <i>Warrant SOGES GROUP S.p.A. 2024-2027</i> ” emessi dall'Emittente, giusta delibera dell'Assemblea del 28 marzo 2024, assegnati gratuitamente, nel rapporto di 1 Warrant ogni Azione Ordinaria sottoscritta nell'ambito del Collocamento o acquistata in seguito all'esercizio dell'Opzione di Over Allotment, e validi per sottoscrivere n. 1 Azione di Compendio per ogni 3 Warrant posseduti. |

GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei termini utilizzati all'interno del Documento di Ammissione che, salvo diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato.

| | |
|--|--|
| ADR – Average Daily Rate | Indice che identifica il prezzo medio per notte che generano le camere vendute in un certo periodo. |
| Ho.Re.Ca. | Settore di riferimento dell'Emittente consistente nelle attività di <i>hotellerie-restaurant-catering</i> . |
| M.I.C.E. | L'acronimo che racchiude <i>meetings, incentives, conferences and exhibitions</i> (riunioni, incentive tour, conferenze ed esposizioni). Si tratta di una particolare forma di turismo, in cui gruppi di persone, pianificati in anticipo, si riuniscono per uno scopo particolare, come eventi, conferenze, incontri, fiere e varie forme congressuali incentrati intorno a un argomento particolare. |
| Online travel agency (cd. "OTA") | Agenzie di viaggio online, consistenti in piattaforme di prenotazione online attraverso le quali è possibile prenotare soggiorni e servizi turistico alberghieri, tra cui hotel e strutture ricettive in genere. |
| Occupancy Rate | Coefficiente di riempimento medio per un dato periodo calcolato rapportando il numero di presenze al numero delle camere per giorni di apertura. |
| RevPAR – Revenue per Available Room | Indice chiave di <i>performance</i> che indica il ricavo per camera disponibile. |
| Turismo bleisure | <i>Trend</i> turistico più recente in cui sono coniugati i termini <i>business</i> e <i>leisure</i> e consistente in quel tipo di turismo che permette alle persone di conciliare il turismo d'affari con le occasioni di svago e di piacere. |
| Turismo leisure | È la forma di turismo principale, definito anche turismo di svago, dove il turista <i>leisure</i> viaggia per piacere o per svago. |
| Turismo business o turismo d'affari | È una forma di turismo per scopi legati al lavoro, per concludere affari commerciali, partecipare ad eventi, <i>meeting, convention</i> , esposizioni, fiere, mostre ecc. Appartengono a questa categoria il turismo congressuale, quello fieristico, incentive e M.I.C.E.. |

DOCUMENTI DISPONIBILI

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente in Firenze, via dei Caboto, n. 49, nonché sul sito *internet* della Società www.soges-group.com:

1. il Documento di Ammissione;
2. lo Statuto;
3. il Regolamento "*Warrant SOGES GROUP S.p.A. 2024-2027*";
4. il Bilancio di Esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2023 predisposto in conformità ai Principi Contabili Italiani, unitamente alla relazione sulla gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e alla relazione della Società di Revisione emessa in data 21 febbraio 2024; tale bilancio ricomprende inseriti nella relazione sulla gestione, a meri fini comparativi e non assoggettati a revisione legale, i Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.
5. le procedure di *corporate governance*.

CALENDARIO PREVISTO DELL'OPERAZIONE

| | |
|---|----------------|
| Data di presentazione della comunicazione di pre-ammissione | 27 maggio 2024 |
| Data di presentazione della domanda di ammissione | 5 giugno 2024 |
| Data di Ammissione | 10 giugno 2024 |
| Data di pubblicazione del Documento di Ammissione | 10 giugno 2024 |
| Data di Inizio delle Negoziazioni | 12 giugno 2024 |

SEZIONE PRIMA

1. PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI, RELAZIONI DI ESPERTI E APPROVAZIONE DA PARTE DELLE AUTORITÀ COMPETENTI

1.1 Soggetti responsabili delle informazioni fornite nel Documento di Ammissione

SOGES GROUP S.p.A., con sede legale in Firenze, via dei Caboto n. 49, assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati, delle informazioni e delle notizie contenute nel Documento di Ammissione.

1.2 Dichiarazione dei soggetti responsabili del Documento di Ammissione

L'Emittente dichiara che, avendo esso adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo, i dati, le informazioni e notizie contenuti nel Documento di Ammissione sono, per quanto a propria conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

1.3 Relazioni e pareri di esperti

Fatte salve le fonti di mercato indicate nel Documento di Ammissione, ai fini del Documento di Ammissione non sono stati rilasciati pareri o relazioni da alcun esperto.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

L'Emittente dichiara che le informazioni provenienti da terzi e riportate nel Documento di Ammissione sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a propria conoscenza o 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

2.1 Revisori legali dei conti dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società di Revisione incaricata della revisione legale dei conti dell'Emittente 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, 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 (la "**Società di Revisione**").

In data 18 dicembre 2023, l'Assemblea ha conferito alla Società di Revisione l'incarico di revisione contabile dei bilanci di esercizio della Società per gli esercizi 2023, 2024 e 2025, redatti in conformità ai Principi Contabili Italiani, e, quindi, fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 39/2010.

L'incarico conferito alla Società di Revisione prevede il rilascio, da parte di quest'ultima, di un "giudizio" sul bilancio di esercizio della Società ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. 39/2010.

In data 28 marzo 2024, l'Emittente ha conferito, su base volontaria, alla Società di Revisione l'incarico per la revisione contabile limitata delle relazioni finanziarie semestrali al 30 giugno 2024 e 2025, redatte in conformità ai Principi Contabili Italiani.

In data 20 maggio 2024, il Collegio Sindacale ha verificato che l'incarico conferito dall'Assemblea in data 18 dicembre 2023, integrato in data 28 marzo 2024, 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 EGM.

2.2 Revisore contabile per la quotazione

L'Emittente ha conferito alla società di revisione BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano, viale Abruzzi, n. 94, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e partita IVA 07722780967, numero REA: MI 1977842, iscritta al n. 167911 nel registro dei revisori legali di cui al Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, come modificato dal Decreto Legislativo n. 135 del 2016, l'incarico, *inter alia*, di esaminare il Documento di Ammissione ed emettere *comfort letters* limitatamente alle informazioni finanziarie ivi presenti.

2.3 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione

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.

3. INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

Nel presente Capitolo vengono fornite le informazioni finanziarie selezionate dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022. Tali informazioni sono state estratte e/o elaborate dal Bilancio di Esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023.

Il progetto di bilancio d'esercizio per il periodo chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo i Principi Contabili Italiani, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 6 febbraio 2024, è stato sottoposto a revisione legale da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione in data 21 febbraio 2024, esprimendo un giudizio senza rilievi. In data 21 febbraio 2024 il Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2023 è stato approvato dall'Assemblea.

Si evidenzia che nel Bilancio di Esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 l'Emittente ha proceduto a riclassificare alcune poste relative all'esercizio 2022, rispetto a quanto riportato nel bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, e che pertanto ai fini comparativi il Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2023 è stato confrontato con il 2022 "riclassificato". Le differenze tra il bilancio al 31 dicembre 2022 "riclassificato" e quello depositato sono riepilogate nella Nota Integrativa al Bilancio di Esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 a cui si rimanda.

Ai fini di una maggiore comparabilità con il Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2023 dell'Emittente vengono forniti i dati comparativi consolidati dell'Emittente e di Boccioleto al 31 dicembre 2022 nei soli schemi di Conto Economico e Stato Patrimoniale (Colonna "31.12.2022 Consolidato"). Boccioleto è stata oggetto di Fusione per incorporazione nell'Emittente con effetti contabili retroattivi al 1° gennaio 2023. Ad esito di tale operazione l'Emittente non controlla alcuna società. Si segnala che i Dati Consolidati al 31 dicembre 2022 non sono stati sottoposti a revisione contabile.

Le informazioni finanziarie selezionate riportate di seguito devono essere lette congiuntamente al Bilancio di Esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 allegato al Documento di Ammissione e sono a disposizione del pubblico per la consultazione, presso la sede legale dell'Emittente in Firenze, via dei Caboto n. 49, nonché sul sito internet della Società www.soges-group.com.

3.1 Dati economici selezionati dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, al 31 dicembre 2022 e dati economici consolidati per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022

Di seguito sono forniti i principali dati economici riclassificati dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, al 31 dicembre 2022 e i dati economici consolidati riclassificati al 31 dicembre 2022.

| Conto Economico (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % (*) | 31.12.2022 | % (*) | 31.12.2022 Consolidato | % (*) | Var. % 23 – 22 Conso |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------|---------------|-------------------------|
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 15.786 | 100,0% | 10.787 | 100,0% | 11.575 | 100,0% | 36,4% |
| Altri ricavi e proventi | 161 | 1,0% | 708 | 6,6% | 737 | 6,4% | -78,2% |
| Valore della produzione | 15.947 | 101,0% | 11.495 | 106,6% | 12.312 | 106,4% | 29,5% |
| Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | (1.840) | 11,7% | (1.498) | 13,9% | (1.663) | 14,4% | 10,6% |
| Costi per servizi | (4.452) | 28,2% | (3.809) | 35,3% | (4.155) | 35,9% | 7,1% |
| Variazione delle rim. Di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 8 | 0,1% | 197 | 1,8% | 229 | 2,0% | -96,5% |
| Costi per il personale | (6.437) | 40,8% | (4.237) | 39,3% | (4.524) | 39,1% | 42,3% |
| Oneri diversi di gestione | (252) | 1,6% | (232) | 2,1% | (249) | 2,1% | 1,2% |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| EBITDAR ** | 2.974 | 18,8% | 1.916 | 17,8% | 1.950 | 16,8% | 52,5% |
| Costi per godimento di beni di terzi | (1.519) | 9,6% | (1.003) | 9,3% | (1.012) | 8,7% | 50,1% |
| EBITDA *** | 1.455 | 9,2% | 913 | 8,5% | 938 | 8,1% | 55,1% |
| Ammortamento imm. Immateriali | (455) | 2,9% | (292) | 2,7% | (305) | 2,6% | 49,2% |
| Ammortamento imm. Materiali | (322) | 2,0% | (277) | 2,6% | (286) | 2,5% | 12,6% |
| Accantonamenti e svalutazioni | (142) | 0,9% | - | - | - | - | n/a |
| EBIT **** | 536 | 3,4% | 344 | 3,2% | 347 | 3,0% | 54,5% |
| Risultato finanziario | (310) | 2,0% | (126) | 1,2% | (128) | 1,1% | >100,0% |
| EBT | 226 | 1,4% | 218 | 2,0% | 219 | 1,9% | 3,2% |
| Imposte sul reddito | 193 | 1,2% | 75 | 0,7% | 75 | 0,6% | >100,0% |
| Risultato d'esercizio | 419 | 2,7% | 293 | 2,7% | 294 | 2,5% | 42,5% |

(*) Incidenze % calcolate su Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

(**) EBITDAR indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni e dei costi di godimento di beni di terzi. L'EBITDAR 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 della Società e del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDAR non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società e dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile.

(***) EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari e degli ammortamenti delle immobilizzazioni. 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 della Società e del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società e dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile.

(****) 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 della Società e del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società e dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile.

Il "Valore della produzione" al 31 dicembre 2023 è pari a Euro 15.947 migliaia, registrando un aumento rispetto a quanto rilevato al 31 dicembre 2022, sia a livello separato (Euro 11.495 migliaia, aumento del 38,7%) sia a livello consolidato (Euro 12.312 migliaia, aumento del 29,5%). Si segnala che il consolidamento di Boccioleto al 31 dicembre 2022 apporta Euro 817 migliaia sul valore della produzione consolidato.

La variazione rilevata al 31 dicembre 2023 rispetto alla situazione consolidata al 31 dicembre 2022 evidenzia un aumento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni riconducibile prevalentemente alle nuove acquisizioni di strutture in gestione avvenute all'inizio dell'esercizio 2023 ("Park Hotel Chianti" e "Podere Mezzastrada").

Al fine di agevolare la comparazione, si riepilogano di seguito le strutture in gestione al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022:

| Struttura | 2023 | 2022 | Contratto | Data stipula contratto |
|-------------|------|------|--|------------------------|
| Art Atelier | ✓ | ✓ | Affitto d'azienda | 07/05/2021 |
| Boccioleto* | ✓ | ✓ | Scrittura Privata Modificativa | 21/12/2022 |
| | | | Locazione | 01/03/2018 |
| Certosa | ✓ | ✓ | Concessione gestione | 14/08/2017** |
| Cortefreda | ✓ | ✓ | Scrittura Privata a modifica dell'Accordo Quadro | 31/01/2024 |
| | | | Modifica affitto ramo d'azienda | 31/01/2024 |
| | | | Preliminare compravendita Ramo d'Azienda | 04/11/2022 |

| | | | | |
|---------------------------------|----------|----------|---|----------------|
| | | | Preliminare compravendita Immobile | 13/07/2021 |
| | | | Affitto ramo d'azienda | 28/06/2021 |
| | | | Accordo quadro | - |
| Mezzastrada | ✓ | | Affitto d'azienda | 05/04/2023 |
| | | | Locazione immobile | 22/03/2023 |
| Park Hotel | ✓ | | Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto | 19/12/2022*** |
| | | | Locazione immobile | 19/12/2022*** |
| Villa Agape | ✓ | ✓ | Locazione immobile | 09/10/2014 |
| Villa Neroli | ✓ | ✓ | Affitto d'azienda | 27/01/2022 |
| Coverciano | | ✓ | Affitto di ramo d'azienda | 08/08/2017**** |
| Totale strutture gestite | 8 | 7 | | |

*Struttura oggetto di fusione nel 2023

** Contratto con efficacia dalla data di consegna del 30/04/2014

*** Contratto con data di inizio 15/01/2023

**** Contratto giunto a termine l'8 agosto 2022

3.1.1 Rettifiche dei principali dati economici

Si riporta di seguito il dettaglio relativo agli aggiustamenti contabili dell'“EBITDAR” dell'Emittente per i periodi chiusi al 31 dicembre 2023, 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2022 consolidato.

| Conto Economico (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % (*) | 31.12.2022 | % (*) | 31.12.2022 Consolidato | % (*) | Var. % 23 - 22 Conso |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|-------------------------|
| EBITDAR Reported | 2.974 | 18,8% | 1.916 | 17,8% | 1.950 | 16,8% | 52,5% |
| Ricavi non ricorrenti | 112 | 0,7% | 469 | 4,3% | 469 | 4,0% | -76,1% |
| EBITDAR Adjusted | 2.863 | 18,1% | 1.447 | 13,4% | 1.481 | 12,8% | 93,3% |

(*) Incidenze % calcolate su Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

Gli aggiustamenti contabili dell'“EBITDAR” (che conducono all'“EBITDAR Adjusted”) riguardano rettifiche dei *Ricavi non ricorrenti* legati principalmente a *Sopravvenienze attive* per Euro 81 migliaia al 31 dicembre 2023 (Euro 102 migliaia al 31 dicembre 2022 separato e consolidato) e da *Contributi in conto esercizio* per Euro 31 migliaia al 31 dicembre 2023 (Euro 366 migliaia al 31 dicembre 2022 separato e consolidato).

Si riporta di seguito il dettaglio relativo agli aggiustamenti contabili dell'“EBITDA” dell'Emittente per i periodi chiusi al 31 dicembre 2023, 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2022 consolidato.

| Conto Economico (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % (*) | 31.12.2022 | % (*) | 31.12.2022 Consolidato | % (*) | Var. % 23 - 22 Conso |
|---------------------------------------|--------------|-------------|------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------------------|
| EBITDA Reported | 1.455 | 9,2% | 913 | 8,5% | 938 | 8,1% | 55,1% |
| Ricavi non ricorrenti | 112 | 0,7% | 469 | 4,3% | 469 | 4,0% | -76,1% |
| EBITDA Adjusted | 1.343 | 8,5% | 444 | 4,1% | 469 | 4,1% | >100,0% |

(*) Incidenze % calcolate su Ricavi delle vendite e delle prestazioni.

I medesimi aggiustamenti contabili riportati in precedenza sull'“EBITDAR” sono stati effettuati anche sull'“EBITDA” e conducono all'“EBITDA Adjusted”.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Ricavi delle vendite e delle prestazioni” per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Ricavi delle vendite e delle prestazioni (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var. % 23-22 |
|--|------------|---|------------|---|-----------------|
|--|------------|---|------------|---|-----------------|

| | | | | | |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| Accommodation | 11.948 | 75,7% | 7.645 | 70,9% | 56,3% |
| Servizi di Ristorazione | 2.898 | 18,4% | 2.050 | 19,0% | 41,4% |
| Servizi Bar e ancillari | 939 | 6,0% | 1.093 | 10,1% | -14,1% |
| Totale | 15.786 | 100,0% | 10.787 | 100,0% | 46,3% |

Al 31 dicembre 2023 i “Ricavi delle vendite e delle prestazioni” dell’Emittente risultano essere pari ad Euro 15.786 migliaia rispetto agli Euro 10.787 migliaia registrati al 31 dicembre 2022, in crescita del 46,3%.

L’incremento tra i due esercizi considerati deriva dall’effetto combinato di due principali fattori quali: (i) aumento del numero di strutture gestite dall’Emittente durante l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 (ii) e l’inclusione di Boccioleto a seguito della Fusione avvenuta nel corso dell’esercizio 2023, con effetti retrodatati al 1° gennaio 2023.

Rispetto ai ricavi consolidati al 31 dicembre 2022, che includono anche l’effetto di Boccioleto, pari a Euro 11.575 migliaia, si registra una crescita del 36,4%.

La voce *Accommodation* rappresenta circa il 75,7% dei ricavi complessivi al 31 dicembre 2023 e rappresenta la rilevazione dei ricavi afferente all’affitto delle camere ed ai servizi di “*breakfast*” erogati dalle strutture. La variazione rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è pari a Euro 4.303 migliaia (aumento del 56,3%), riconducibile all’incremento del *business* dell’Emittente, sia per le nuove gestioni acquisite all’inizio dell’esercizio 2023 (“Park Hotel Chianti” e “Podere Mezzastrada”) che all’operazione di Fusione della società Boccioleto.

“Villa Neroli” è la struttura che ha apportato singolarmente maggiori ricavi per *Accommodation*, a seguire “Cortefreda” e “Certosa di Pontignano”. Si segnala che, delle nuove strutture del 2023, “Podere Mezzastrada” ha iniziato a produrre ricavi dal mese di aprile 2023 ed è entrata a regime nel mese di giugno 2023; la struttura “Park Hotel Chianti” è entrata in funzione all’inizio dell’esercizio (seconda metà di gennaio) e ha quindi partecipato parzialmente ai ricavi di gennaio ed integralmente per tutti gli altri mesi. La struttura “Boccioleto”, oggetto di Fusione nell’esercizio in analisi, è rimasta chiusa per i primi due mesi dell’anno.

Al 31 dicembre 2023 i *Servizi di Ristorazione*, che rappresentano il 18,4% dei ricavi, risultano pari ad Euro 2.898 migliaia (+41,4% rispetto ad Euro 2.050 migliaia al 31 dicembre 2022). Tali ricavi provengono dall’attività di ristorazione delle strutture gestite dall’Emittente, ad eccezione di “Art Atelier” e “Podere Mezzastrada” che non forniscono tale servizio.

La voce *Servizi Bar e ancillari*, pari ad Euro 939 migliaia al 31 dicembre 2023, registra sia i ricavi provenienti da servizi forniti dai bar che da altri, come ad esempio l’affitto di sale *meeting* ed il servizio di *catering* ad esse connesso. Tale voce subisce un decremento rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2022 (Euro 1.093 migliaia) per l’effetto combinato dei seguenti fattori: (i) nel corso del 2023 alcune categorie di ricavo sono state classificate nelle linee “Accommodation” e “Servizi di Ristorazione”; (ii) nel 2022 vi era la rilevazione della parte afferente alla struttura “Coverciano” pari ad Euro 203 migliaia, non più presente nel 2023.

Altri ricavi e proventi

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Altri ricavi e proventi” per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Altri ricavi e proventi (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var. % 23-22 |
|---|-------------------|----------|-------------------|----------|-------------------------|
| Sopravvenienze attive | 81 | 50,1% | 103 | 14,5% | -21,4% |
| Contributi in conto esercizio | 62 | 38,2% | 480 | 67,9% | -87,1% |
| Abbuoni e sconti | 3 | 2,0% | 1 | 0,2% | >100,0% |
| Credito d'imposta | – | - | 52 | 7,4% | -100,0% |
| Plusvalenze | 0 | 0,3% | 13 | 1,8% | -100,0% |

| | | | | | |
|-------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|---------------|
| Altri ricavi da servizi extra | 15 | 9,4% | 58 | 8,3% | -74,1% |
| Totale | 161 | 100,0% | 708 | 100,0% | -77,3% |

Al 31 dicembre 2023 la voce “Altri ricavi e proventi” risulta essere pari ad Euro 161 migliaia, in netto decremento rispetto a quanto registrato al precedente esercizio (Euro 708 migliaia). Tale voce risulta essere composta principalmente da:

- (a) *Sopravvenienze attive* per Euro 81 migliaia, riguardanti principalmente il pagamento parziale di un debito originariamente iscritto per Euro 92 migliaia e parzialmente stralciato per Euro 36 migliaia e ad un ricalcolo della TARI a favore dell’Emittente per Euro 22 migliaia;
- (b) *Contributi in conto esercizio* per Euro 62 migliaia, in diminuzione rispetto a Euro 480 migliaia al 31 dicembre 2022, composti da credito d’imposta energia per Euro 30 migliaia, credito d’imposta interconnessione 4.0 per Euro 29 migliaia, e per i restanti Euro 3 migliaia riferibili a crediti d’imposta per pubblicità, crediti d’imposta L.160/19 per gli investimenti in beni strumentali materiali (parte riscontata di un investimento effettuato nel 2020) e Contributi Ebit (Contributi erogati da Confindustria Firenze)
- (c) *Altri ricavi da servizi extra* per Euro 15 migliaia afferenti a fatturazioni verso i proprietari della struttura “Podere Mezzastrada” per interventi di rinnovo e ammodernamento.

Rispetto al 31 dicembre 2022 non risultano invece presenti le voci relative a:

- (a) *Credito d’imposta* pari ad Euro 52 migliaia al 31 dicembre 2022 afferente a beni strumentali Legge 178/2020;
- (b) *Plusvalenze* pari ad Euro 13 migliaia al 31 dicembre 2022 relative alla dismissione di cespiti della struttura di Coverciano.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Si riporta di seguito il dettaglio della voce “Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci” per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var. % 23-22 |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|
| Food & Beverage | 1.439 | 78,2% | 1.178 | 78,6% | 22,2% |
| Materie consumabili | 278 | 15,1% | 178 | 11,9% | 56,2% |
| Materiale per manutenzioni | 50 | 2,7% | 41 | 2,7% | 22,0% |
| Carburanti | 47 | 2,6% | 31 | 2,1% | 51,6% |
| Altri costi per materie prime | 25 | 1,4% | 70 | 4,7% | -64,3% |
| Totale | 1.840 | 100,0% | 1.498 | 100,0% | 22,8% |

Al 31 dicembre 2023 i “Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci” sono pari ad Euro 1.840 migliaia, in incremento del 22,8% rispetto al precedente esercizio (Euro 1.498 migliaia).

L’incidenza di tale voce sui Ricavi delle vendite e delle prestazioni è passata dal 13,9% al 31 dicembre 2022 a 11,7% al 31 dicembre 2023, evidenziando delle efficienze su tale tipologia di costo.

Tale andamento risulta confermato anche rispetto al dato consolidato al 31 dicembre 2022, che include l’effetto di Boccioleto, pari ad Euro 1.663 migliaia, rilevando una diminuzione dell’incidenza sui “Ricavi delle vendite e prestazioni” che passa dal 14,4% del 2022 al 11,7% del 2023.

Tali costi si riferiscono principalmente a:

- (a) *Food & beverage* per Euro 1.439 migliaia, in aumento del 22,2% rispetto al precedente esercizio (Euro 1.178 migliaia);

- (b) *Materie consumabili* per Euro 278 migliaia, in aumento del 56,2% rispetto al precedente esercizio (Euro 178 migliaia). In questa voce confluiscono i costi per l'acquisto delle linee di cortesia presenti nelle camere e per i profumatori;
- (c) *Materiale per manutenzioni* per Euro 50 migliaia, in aumento del 22,0% rispetto al precedente esercizio (Euro 41 migliaia);
- (d) *Carburanti* per Euro 47 migliaia in aumento del 51,6% rispetto al precedente esercizio (Euro 31 migliaia). Tale incremento è giustificabile dall'assunzione di nuovi dipendenti con la mansione di manutentori e dal conseguente aumento del numero di autovetture a servizio di questi ultimi;
- (e) gli altri costi riguardano *Materiale di pulizia, Cancelleria, Arredamento e utensileria, e altri costi per materie prime*.

Costi per servizi

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Costi per servizi" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Costi per servizi (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var. % 23-22 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------------|
| Commissioni su vendite | 1.058 | 23,8% | 707 | 18,6% | 49,6% |
| Lavanderia | 614 | 13,8% | 421 | 11,0% | 45,8% |
| Utilities | 752 | 16,9% | 832 | 21,9% | -9,6% |
| Servizi ditte esterne | 429 | 9,6% | 722 | 19,0% | -40,6% |
| Marketing | 340 | 7,6% | 221 | 5,8% | 53,8% |
| Consulenze | 260 | 5,8% | 164 | 4,3% | 58,5% |
| Spese bancarie | 244 | 5,5% | 169 | 4,4% | 44,4% |
| Information Technology | 202 | 4,5% | 115 | 3,0% | 75,7% |
| Manutenzione | 149 | 3,3% | 112 | 2,9% | 33,0% |
| Compensi Amministratori | 105 | 2,4% | 77 | 2,0% | 36,4% |
| Assicurazioni | 82 | 1,8% | 60 | 1,6% | 36,7% |
| Viaggi e trasferte | 20 | 0,4% | 29 | 0,8% | -31,0% |
| Rimborsi spese | 4 | 0,1% | 39 | 1,0% | -89,7% |
| Altri costi per servizi | 192 | 4,3% | 140 | 3,7% | 37,1% |
| Totale | 4.452 | 100,0% | 3.809 | 100,0% | 16,9% |

Al 31 dicembre 2023 i "Costi per servizi" sono pari ad Euro 4.452 migliaia, in incremento del 16,9% rispetto ai costi sostenuti nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 (Euro 3.809 migliaia).

L'incidenza di tale voce sui Ricavi delle vendite e delle prestazioni è passata dal 35,3% al 31 dicembre 2022 (35,9% a livello consolidato) al 28,2% al 31 dicembre 2023, evidenziando delle efficienze su tale tipologia di costo.

Tale andamento risulta confermato anche rispetto al dato consolidato al 31 dicembre 2022 (Euro 4.155 migliaia), che include l'effetto di Boccioleto, rilevando una diminuzione dell'incidenza sui "Ricavi delle vendite e prestazioni" che passa dal 35,9% del 2022 al 28,2% del 2023.

Tali costi si riferiscono principalmente a:

- (a) *Commissioni su vendite* per Euro 1.058 migliaia, in aumento del 49,6% rispetto al 31 dicembre 2022 (Euro 707 migliaia) in linea con la crescita dei ricavi. Questi costi sono riferibili alle commissioni applicate dagli OTA (*Online Travel Agency*), i provider maggiormente utilizzati dall'Emittente sono Booking ed Expedia che applicano commissioni sulla vendita di camere in base ad accordi standard contrattualizzati;

- (b) *Lavanderia* per Euro 614 migliaia, in incremento del 45,8% rispetto al 31 dicembre 2022 (Euro 421 migliaia), tale voce accoglie i costi riconosciuti dall'Emittente a ditte esterne per il lavaggio di tutta la biancheria delle camere e dei set della linea di cortesia;
- (c) *Utilities* per Euro 752 migliaia, riferite principalmente a costi sostenuti per utenze di energia elettrica e gas per tutte le strutture gestite dall'Emittente. La voce registra un decremento di quasi il 10% spiegato principalmente dagli effetti macroeconomici generati dagli eventi bellici russo-ucraini e dal conseguente aumento incontrollato dei prezzi delle materie prime registrato nel corso del 2022;
- (d) *Marketing* per Euro 340 migliaia, in aumento del 53,8 % rispetto al 31 dicembre 2022 (Euro 221 migliaia); in questa voce afferiscono tutte le pubblicità, sia online che offline; i maggiori fornitori sono AdWords di Google e Meta (ex Facebook);
- (e) *Consulenze* per Euro 260 migliaia, più che raddoppiate rispetto ad Euro 164 migliaia rilevate nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022; questi costi afferiscono perlopiù alle consulenze tecniche ed alle consulenze del lavoro, oltre ad altri servizi di consulenza di cui usufruisce l'Emittente per le attività legate ai servizi prestati da geometri e architetti, servizi di sicurezza e le consulenze legali;
- (f) *Information Technology* pari a Euro 202 migliaia, afferenti principalmente ai costi sostenuti per l'implementazione nelle camere dei *SuitePad*, piccoli tablet che le strutture mettono a disposizione del cliente per garantire una permanenza più confortevole ed al nuovo server di Zucchetti utilizzato dall'Emittente per una più efficiente gestione dei dati. Si segnala che al 31 dicembre 2023 tale voce di costo ha subito un incremento pari al 75,7% rispetto al precedente periodo di analisi (Euro 115 migliaia al 31 dicembre 2022);
- (g) *Manutenzione* pari a Euro 149 migliaia al 31 dicembre 2023, in aumento del 33,0% rispetto al periodo precedente (Euro 112 migliaia). Tale voce accoglie i costi sostenuti per la manutenzione delle strutture e la variazione rilevata è legata al numero di manutentori (non stagionali) in conseguenza dell'aumento del numero delle strutture in gestione;
- (h) *Compensi Amministratori* pari a Euro 105 migliaia al 31 dicembre 2023 (Euro 77 migliaia al 31 dicembre 2022), in aumento del 36,4% secondo quanto previsto dall'Assemblea dei Soci del 16 ottobre 2023.

I restanti costi per servizi afferiscono ad *Assicurazioni, Viaggi e trasferte, Rimborsi spese, e Altri costi per servizi*.

Costi per godimento di beni di terzi

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Costi per godimento di beni di terzi" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Costi per godimento di beni di terzi (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var. % 23-22 |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|
| Affitti | 1.358 | 89,4% | 829 | 82,6% | 63,8% |
| Noleggi | 136 | 9,0% | 133 | 13,3% | 2,3% |
| Leasing | 25 | 1,7% | 41 | 4,1% | -39,0% |
| Totale | 1.519 | 100,0% | 1.003 | 100,0% | 51,4% |

Al 31 dicembre 2023 i "Costi per godimento di beni di terzi" sono pari ad Euro 1.519 migliaia, in incremento del 51,4% rispetto al precedente esercizio (Euro 1.003 migliaia). A livello consolidato, includendo pertanto l'effetto di Boccioleto, tali costi erano pari a Euro 1.012 migliaia al 31 dicembre 2022.

L'incidenza di tale voce sui "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" risulta essere in linea nei due periodi oggetto di analisi (9,6% al 31 dicembre 2023 e 9,3% al 31 dicembre 2022).

Tali costi si riferiscono principalmente a:

- (a) *Affitti* per Euro 1.358 migliaia (Euro 829 migliaia al 31 dicembre 2022) sostenuti per la locazione e per l'affitto del ramo d'azienda delle strutture gestite dall'Emittente. Per una descrizione degli affitti in essere si rimanda al Capitolo 6 del Documento di Ammissione;
- (b) *Nolegg*i per un importo di Euro 136 migliaia (Euro 133 migliaia al 31 dicembre 2022) riguardanti in prevalenza il noleggio di apparecchiature informatiche come *monitor* e stampanti, ma anche depuratori d'acqua presenti nelle strutture ed autovetture. Si segnala che non sono stati rilevati incrementi significativi rispetto all'esercizio precedente;
- (c) *Leasing* pari ad Euro 25 migliaia (Euro 41 migliaia al 31 dicembre 2022) dove si registra un decremento del 39,0% dovuto all'esercizio dell'opzione di riscatto del contratto di *leasing* per l'impianto idrico e di climatizzazione stipulato per la struttura "Certosa di Pontignano" e degli arredi esterni di "Villa Agape". Rimangono in essere contratti per navetta auto della struttura di "Cortefreda" ed alcuni *notebook*.

Costi per il personale

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Costi per il personale" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Costi per il personale (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var. % 23-22 |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|
| Salari e stipendi | 4.736 | 73,6% | 3.030 | 71,5% | 56,3% |
| Oneri sociali | 1.320 | 20,5% | 860 | 20,3% | 53,5% |
| TFR | 330 | 5,1% | 251 | 5,9% | 31,5% |
| Altri costi per il personale | 51 | 0,8% | 96 | 2,3% | -46,9% |
| Totale | 6.437 | 100,0% | 4.237 | 100,0% | 51,9% |

I "Costi per il personale" sono pari ad Euro 6.437 migliaia al 31 dicembre 2023, in incremento del 51,9% rispetto all'esercizio precedente (Euro 4.237 migliaia).

L'incidenza di tale voce sui Ricavi delle vendite e delle prestazioni è passata dal 39,3% al 31 dicembre 2022 al 40,8% al 31 dicembre 2023, dimostrandosi in linea negli esercizi oggetto di analisi.

Tale andamento risulta confermato anche rispetto al dato consolidato al 31 dicembre 2022 (Euro 4.524 migliaia), che include l'effetto della Fusione con Boccioleto, rilevando un'incidenza sui "Ricavi delle vendite e prestazioni" che passa dal 39,1% del 2022 consolidato al 40,8% del 2023.

L'incremento dei suddetti costi è principalmente riconducibile all'incremento del numero medio dei dipendenti di seguito riportato:

- (a) al 31 dicembre 2023 il numero medio dei dipendenti dell'Emittente è pari a 159, composto da n. 11 quadri, n. 38 impiegati e n. 110 operai; si segnala che 9 dipendenti appartenenti alla categoria operai, sono riconducibili alla Fusione della società Boccioleto;
- (b) al 31 dicembre 2022 il numero medio dei dipendenti dell'Emittente è pari a 126, composto da n. 2 quadri, n. 36 impiegati e n. 88 operai; quello di Boccioleto è pari a 9 dipendenti tutti appartenenti alla categoria operai.

Le principali variazioni riguardano i dipendenti inquadrati come "quadri", in aumento di 9 unità, principalmente afferenti a scatti di carriera e non relativi a nuovi ingressi. Altra importante variazione è intervenuta con riguardo alla categoria operai.

Oneri diversi di gestione

Si riporta di seguito il dettaglio della voce "Oneri diversi di gestione" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre

2023 e al 31 dicembre 2022.

| Oneri diversi di gestione (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var. % 23-22 |
|---|------------|---------------|------------|---------------|-----------------|
| Tributi locali | 125 | 49,8% | 125 | 54,0% | - |
| Sopravvenienze passive | 37 | 14,6% | 51 | 22,0% | -27,5% |
| Abbonamenti | 20 | 8,0% | 16 | 6,8% | 25,0% |
| Multe e ammende | 19 | 7,5% | 7 | 3,2% | >100,0% |
| Minusvalenze | 1 | 0,3% | 12 | 5,2% | -91,7% |
| Altri oneri diversi di gestione | 50 | 19,8% | 20 | 8,7% | >100,0% |
| Totale | 252 | 100,0% | 232 | 100,0% | 8,6% |

Al 31 dicembre 2023 gli “Oneri diversi di gestione” risultano pari ad Euro 252 migliaia, in incremento dell’8,6% rispetto all’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, pari ad Euro 232 migliaia.

L’incidenza di tale voce sui “Ricavi delle vendite e delle prestazioni” è passata dal 2,1% al 31 dicembre 2022, così come anche a livello consolidato, all’1,6% al 31 dicembre 2023.

La principale variazione tra i due esercizi in oggetto deriva dall’incremento del costo sostenuto per:

- Multe e ammende*, più che raddoppiate e principalmente afferenti a multe automobilistiche e ravvedimenti per imposte di soggiorno;
- Altri oneri di gestione* riconducibili al costo IVA relative alle fatture emesse nei confronti della struttura “Certosa di Pontignano”.

Per quanto riguarda l’incidenza, i *Tributi locali*, con un ammontare pari a Euro 125 migliaia coprono la metà degli oneri diversi di gestione e afferiscono quasi esclusivamente alla Tassa sui rifiuti, mentre per l’importo residuale all’I.M.U.

Ammortamenti

Si riporta di seguito il dettaglio delle voci “Ammortamenti” per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Ammortamenti (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var. % 23-22 |
|--|------------|---------------|------------|---------------|-----------------|
| Costi di impianto e ampliamento | 144 | 31,7% | 79 | 26,9% | 82,3% |
| Costi di ricerca e Sviluppo e pubblicità | 19 | 4,2% | 19 | 6,6% | - |
| Diritti di brevetto | 31 | 6,7% | 56 | 19,1% | -44,6% |
| Marchi | 64 | 14,1% | 62 | 21,1% | 3,2% |
| Lavori straordinari su beni di terzi | 197 | 43,3% | 77 | 26,3% | >100,0% |
| Ammortamento imm. Immateriali | 455 | 100,0% | 292 | 100,0% | 55,8% |
| Attrezzature industriali e commerciali | 147 | 45,8% | 59 | 21,2% | >100,0% |
| Arredamento | 83 | 25,9% | 90 | 32,5% | -7,8% |
| Automezzi | 23 | 7,3% | 22 | 8,0% | 4,5% |
| Impianti e Macchinari | 23 | 7,2% | 86 | 31,2% | -73,3% |
| Terreni e Fabbricati | 8 | 2,6% | 8 | 3,0% | - |
| Macchine ordinarie ufficio | 5 | 1,4% | 5 | 1,7% | - |
| Altre immobilizzazioni materiali | 32 | 9,9% | 7 | 2,5% | >100,0% |
| Ammortamento imm. Materiali | 322 | 100,0% | 277 | 100,0% | 16,2% |
| Totale ammortamenti | 777 | | 569 | | 36,6% |

Al 31 dicembre 2023 la voce “Ammortamenti” risulta pari ad Euro 777 migliaia, in aumento del 36,6% rispetto al precedente esercizio (Euro 569 migliaia). Gli ammortamenti relativi alle “Immobilizzazioni Immateriali” pari a Euro 455 migliaia si riferiscono principalmente a:

- (a) *Costi di impianto e di ampliamento*, in incremento rispetto all'esercizio precedente dell'82,3% dovuto alla rilevazione dei costi del personale impiegato per le nuove aperture avvenute nel corso del 2023;
- (b) *Lavori straordinari su beni di terzi*, in aumento di più del 100% per la rilevazione di costi per miglioramenti sulla struttura "Villa Agape".

Non si rilevano invece particolari variazioni per le altre voci oggetto di analisi.

Gli ammortamenti relativi alle "Immobilizzazioni Materiali" sono pari a Euro 322 migliaia rispetto all'esercizio precedente (Euro 277 migliaia) si riferiscono principalmente a:

- (a) *Attrezzature industriali e commerciali* per Euro 147 migliaia, rilevando un importante incremento relativo ad investimenti ed all'incorporazione dei cespiti di Boccioleto;
- (b) *Altre immobilizzazioni materiali* pari a Euro 32 migliaia, in aumento di più del 100% è riferibile principalmente all'ammortamento della biancheria per Euro 27 migliaia, mentre per Euro 5 migliaia all'ammortamento di telefoni cellulari e altri beni.

Si precisa che l'Emittente ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento durante l'esercizio 2022 prevista dall'art. 60, del dl 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020).

Accantonamenti e svalutazioni

Si riporta di seguito il dettaglio del "Risultato finanziario" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Accantonamenti e svalutazioni (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var. % 23-22 |
|---|------------|---------------|------------|------------|-----------------|
| Svalutazione titoli | 36 | 25,6% | – | n/a | n/a |
| Accantonamento per rischi | 106 | 74,4% | – | n/a | n/a |
| Totale | 142 | 100,0% | – | n/a | n/a |

Al 31 dicembre 2023 vengono effettuati "Accantonamenti e svalutazioni" per Euro 142 migliaia, rispetto al precedente anno in cui non si rileva alcuna operazione simile. La voce *Svalutazione titoli* ammonta a Euro 36 migliaia e concerne la svalutazione di titoli Fideuram, mentre gli *Accantonamenti per rischi* ammontano ad Euro 106 migliaia e sono afferenti ad un accertamento fiscale notificato all'Emittente dal Comune di Bologna relativo a contestazioni ai fini TARI riguardanti anni precedenti ed accantonato in via prudenziale. Per la descrizione del relativo fattore di rischio si rimanda al Capitolo 4, Paragrafo 4.A.1.9 del Documento di Ammissione.

Risultato finanziario

Si riporta di seguito il dettaglio del "Risultato finanziario" per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Risultato finanziario (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var. % 23-22 |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|-------------------|
| Interessi attivi | 1 | 100,0% | 1 | 100,0% | - |
| Proventi finanziari | 1 | 100,0% | 1 | 100,0% | - |
| Interessi passivi | (289) | 92,9% | (103) | 81,3% | >100,0% |
| Spese bancarie | (22) | 7,1% | (24) | 18,7% | -8,3% |
| Oneri finanziari | (311) | 100,0% | (127) | 100,0% | >100,0% |
| Totale | (310) | | (126) | | >100,0% |

Nel biennio in esame, il "Risultato finanziario" presenta un'eccedenza di *Oneri finanziari* rispetto ai

Proventi finanziari, in particolare risulta essere negativo per Euro 310 migliaia ed Euro 126 migliaia rispettivamente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, registrando un incremento maggiore del 100%.

Nell'esercizio 2023 l'Emittente registra *Oneri finanziari* per Euro 311 migliaia (Euro 127 migliaia al 31 dicembre 2022) riconducibili principalmente ad *Interessi passivi* corrisposti per finanziamenti. L'incremento registrato nel 2023 è principalmente riconducibile alla sottoscrizione di quattro nuovi finanziamenti per un importo totale erogato dagli istituti di credito pari a Euro 2.350 migliaia. Si rimanda al Capitolo 16, Paragrafo 16.1 del Documento di Ammissione.

Imposte sul reddito

Nel biennio in esame, le imposte sul reddito sono negative (ricavo) in quanto la componente di imposte anticipate supera le imposte correnti. Tali imposte anticipate sono relative a perdite fiscali la cui recuperabilità è stata valutata positivamente dagli amministratori dell'Emittente.

Le imposte anticipate passano da Euro 156 migliaia nel 2022 a Euro 352 migliaia nel 2023. Le imposte correnti e relative ad esercizi precedenti passano da Euro 81 migliaia nel 2022 a Euro 158 migliaia nel 2023.

3.2 Dati patrimoniali e finanziari selezionati dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, al 31 dicembre 2022 e dati patrimoniali e finanziari consolidati per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022

Di seguito sono forniti i principali dati patrimoniali e finanziari dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, al 31 dicembre 2022 e i dati patrimoniali e finanziari consolidati riclassificati per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

| Stato Patrimoniale | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 | Var. % |
|---|-------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|
| (Dati in Euro/000) | | unaudited | Conso unaudited | 23 - 22 Conso |
| Immobilizzazioni Immateriali | 3.628 | 3.155 | 3.184 | 13,9% |
| Immobilizzazioni Materiali | 2.469 | 2.107 | 2.158 | 14,4% |
| Immobilizzazioni Finanziarie | 503 | 427 | 263 | 91,3% |
| Capitale Immobilizzato* | 6.600 | 5.689 | 5.604 | 17,8% |
| Rimanenze | 290 | 244 | 282 | 2,8% |
| Crediti commerciali | 463 | 594 | 590 | -21,5% |
| Debiti commerciali | (1.167) | (1.455) | (1.479) | -21,1% |
| Capitale Circolante Commerciale | (413) | (617) | (607) | -32,0% |
| Altre attività correnti | 465 | 304 | 306 | 52,0% |
| Altre passività correnti | (1.399) | (1.314) | (1.345) | 4,0% |
| Crediti e debiti tributari netti | 295 | 461 | 463 | -36,3% |
| Ratei e risconti netti | 354 | 76 | 78 | >100,0% |
| Capitale Circolante Netto** | (697) | (1.089) | (1.105) | -36,9% |
| Fondo T.F.R. | (876) | (642) | (647) | 35,4% |
| Fondi rischi e oneri | (106) | - | - | n/a |
| Capitale Investito Netto (Impieghi)*** | 4.921 | 3.958 | 3.852 | 27,8% |
| Debiti verso banche | 6.612 | 4.778 | 5.128 | 28,9% |
| Debiti verso altri finanziatori | 116 | 216 | 216 | -46,3% |
| Altre attività finanziarie correnti | (1.000) | (993) | (993) | 0,7% |
| Disponibilità liquide e mezzi equivalenti | (2.284) | (1.257) | (1.557) | 46,7% |
| Indebitamento finanziario Netto**** | 3.444 | 2.744 | 2.795 | 23,2% |
| Capitale sociale | 600 | 100 | 100 | >100,0% |

| | | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Riserve di rivalutazione | 259 | 750 | 750 | -65,5% |
| Riserva legale | 11 | 11 | 11 | - |
| Altre riserve | 64 | 73 | 73 | -12,3% |
| Utili (perdite) portati a nuovo | 123 | (14) | (171) | >100,0% |
| Risultato d'esercizio | 419 | 293 | 294 | 42,5% |
| Patrimonio Netto (Mezzi propri) | 1.477 | 1.213 | 1.058 | 39,6% |
| Totale Fonti | 4.921 | 3.958 | 3.852 | 27,8% |

(*) Incidenza percentuale sulla voce "Capitale Investito Netto".

(**) Il "Capitale immobilizzato" è calcolato come la sommatoria delle immobilizzazioni materiali, immateriali, dell'avviamento, delle imposte anticipate/differite e delle altre attività non correnti.

(***) 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 dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da queste ultime.

(****) 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 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 dall'Emittente potrebbe non essere comparabile con quello determinato da queste ultime.

(*****) Si precisa che la "Posizione Finanziaria Netta" è calcolata come somma (i) delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e (ii) delle passività finanziarie non correnti, ed è stata determinata in conformità a quanto stabilito negli "Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto" (ESMA32-382-1138), pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

Il "Capitale Immobilizzato" al 31 dicembre 2023 è pari a Euro 6.600 migliaia, in aumento del 16,0% rispetto al 31 dicembre 2022 e del 17,8% rispetto al 31 dicembre 2022 consolidato, pari rispettivamente a Euro 5.689 migliaia e Euro 5.604 migliaia.

In particolare, il dato consolidato al 31 dicembre 2022 ha subito delle variazioni in incremento rispetto al dato separato dello stesso periodo nelle voci *Immobilizzazioni Immateriali* (Euro 29 migliaia) e *Immobilizzazioni Materiali* (Euro 51 migliaia), mentre nella voce *Immobilizzazioni Finanziarie* è stata effettuata la rettifica per l'elisione della partecipazione di Boccioleto per Euro 165 migliaia.

Il "Capitale Circolante Netto" al 31 dicembre 2023 è negativo e pari a Euro 697 migliaia, rilevando un miglioramento del 36,0% rispetto al 31 dicembre 2022 e del 36,9% rispetto al 31 dicembre 2022 consolidato, entrambi negativi e pari rispettivamente a Euro 1.089 migliaia e Euro 1.105 migliaia.

L'"Indebitamento Finanziario Netto" al 31 dicembre 2023 è pari a Euro 3.444 migliaia, in aumento del 25,5% rispetto al 31 dicembre 2022 e del 23,2% rispetto al 31 dicembre 2022 consolidato, pari rispettivamente a Euro 2.744 migliaia e Euro 2.795 migliaia.

Capitale Immobilizzato

Si riporta di seguito il dettaglio del "Capitale immobilizzato" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Capitale immobilizzato (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var. % 23-22 |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|
| Immobilizzazioni Immateriali | 3.628 | 55,0% | 3.155 | 55,5% | 15,0% |
| Immobilizzazioni Materiali | 2.469 | 37,4% | 2.107 | 37,0% | 17,2% |
| Immobilizzazioni Finanziarie | 503 | 7,6% | 427 | 7,5% | 17,8% |
| Totale | 6.600 | 100,0% | 5.689 | 100,0% | 16,0% |

Al 31 dicembre 2023 il "Capitale immobilizzato" è pari a Euro 6.600 migliaia, in aumento del 16,0% rispetto all'esercizio 2022 (Euro 5.689 migliaia).

Si riportano di seguito le principali variazioni registrate sulle singole voci del "Capitale immobilizzato".

Immobilizzazioni Immateriali

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Immobilizzazioni immateriali" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Immobilizzazioni Immateriali (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% 23-22 |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| Lavori straordinari su beni di terzi | 1.939 | 53,4% | 1.729 | 54,8% | 12,1% |
| Marchi | 914 | 25,2% | 944 | 29,9% | -3,2% |
| Costi di impianto e ampliamento | 583 | 16,1% | 382 | 12,1% | 52,6% |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | 107 | 3,0% | - | - | n/a |
| Diritti di brevetto ind. e diritti di utilizz. delle opere dell'ingegno | 47 | 1,3% | 42 | 1,3% | 11,9% |
| Costi di ricerca e sviluppo | 38 | 1,1% | 58 | 1,8% | -34,5% |
| Totale | 3.628 | 100,0% | 3.155 | 100,0% | 15,0% |

Nel biennio in esame, le "Immobilizzazioni Immateriali" passano da Euro 3.155 migliaia nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 ad Euro 3.628 migliaia nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, evidenziando un incremento del 15,0%. Tale incremento è principalmente riconducibile agli investimenti effettuati dall'Emittente nel corso dell'esercizio 2023 per i *Lavori straordinari su beni di terzi* ed i *Costi di impianto e ampliamento*, questi ultimi si incrementano del 52,6% rispetto al 2022.

Tale andamento risulta confermato anche rispetto al dato consolidato al 31 dicembre 2022 (Euro 3.184 migliaia), che include l'effetto di Boccioleto, rilevando un incremento del 13,9%.

La voce "Immobilizzazioni immateriali" è principalmente composta da:

- Lavori straordinari su beni di terzi* è la voce che registra l'incidenza maggiore al 31 dicembre 2023, pari al 53,4%, per un ammontare pari a Euro 1.939 migliaia (Euro 1.729 migliaia al 31 dicembre 2022). Le migliorie effettuate dall'Emittente nel corso del 2023 afferiscono principalmente al rifacimento del piazzale adibito a parcheggio della struttura di "Villa Agape" per Euro 47 migliaia e ad altri lavori di ammodernamento per Euro 34 migliaia, per Euro 35 migliaia ai lavori sulla struttura "Certosa di Pontignano", per Euro 19 migliaia a lavori di miglioria sulla struttura di "Art Atelier" e per Euro 9 migliaia alla struttura "Cortefreda".
- Marchi* pari ad Euro 914 migliaia al 31 dicembre 2023, accoglie le spese capitalizzate per il marchio "Place of Charme", rivalutato nell'esercizio 2020 ai sensi dell'Art. 6 del D.L. 23/2020;
- Costi di impianto e ampliamento* pari ad Euro 583 migliaia varia principalmente in funzione della capitalizzazione dei costi straordinari sostenuti per il personale e per l'avviamento delle strutture di "Park Hotel Chianti" e "Podere Mezzastrada";
- Immobilizzazioni in corso e acconti* pari ad Euro 107 migliaia al 31 dicembre 2023, afferiscono interamente alle consulenze relative al processo di quotazione.

Per ulteriori informazioni in merito alla composizione degli investimenti effettuati e in corso di realizzazione dell'Emittente si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.7.1 e 6.7.2.

Immobilizzazioni Materiali

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Immobilizzazioni Materiali" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Immobilizzazioni Materiali (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% 23-22 |
|--|------------|-------|------------|-------|----------------|
| Immobilizzazioni in corso | 900 | 36,5% | 700 | 33,2% | 28,6% |
| Attrezzature industriali e commerciali | 549 | 22,2% | 389 | 18,5% | 41,1% |

| | | | | | |
|----------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Arredamento | 452 | 18,3% | 460 | 21,8% | -1,7% |
| Terreni e Fabbricati | 326 | 13,2% | 335 | 15,9% | -2,7% |
| Automezzi | 100 | 4,1% | 85 | 4,0% | 17,6% |
| Impianti e Macchinario | 53 | 2,2% | 71 | 3,4% | -25,4% |
| Altre immobilizzazioni materiali | 88 | 3,6% | 68 | 3,2% | 29,4% |
| Totale | 2.469 | 100,0% | 2.107 | 100,0% | 17,2% |

Al 31 dicembre 2023 le "Immobilizzazioni Materiali" sono pari a Euro 2.469 migliaia, in aumento del 17,2% rispetto al valore dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 (Euro 2.107 migliaia).

Tale andamento risulta confermato anche rispetto al dato consolidato al 31 dicembre 2022 (Euro 2.158 migliaia), che include l'effetto di Boccioleto, rilevando un incremento del 14,4%.

La voce "Immobilizzazioni materiali" è principalmente composta da:

- (a) *Immobilizzazioni in corso* pari ad Euro 900 migliaia (Euro 700 migliaia al 31 dicembre 2022) accoglie la rilevazione della caparra confirmatoria per l'acquisto dell'immobile di "Borgo di Cortefreda" sul quale l'Emittente può esercitare il diritto di acquisto entro il 30 novembre 2024 ad un prezzo complessivo di Euro 4.600 migliaia oltre IVA di legge. Nel corso del 2024 sono stati versati ulteriori acconti per Euro 300 migliaia, per un totale acconti complessivamente versati alla Data del Documento di Ammissione per Euro 1.200 migliaia; entro il 30 giugno 2024 è previsto l'ulteriore versamento di Euro 200 migliaia di acconto. Si segnala che, in data 25 marzo 2024, l'Emittente ha stipulato un contratto di *leasing* finanziario con primario istituto che prevede il finanziamento del saldo prezzo e il termine di perfezionamento dell'operazione entro il 31 luglio 2024. Per maggiori informazioni riguardo i contratti in essere si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.3 e 16.4 del Documento di Ammissione;
- (b) *Attrezzature industriali e commerciali* pari ad Euro 549 migliaia (Euro 389 migliaia al 31 dicembre 2022) risulta la voce che registra un incremento maggiore tra le "Immobilizzazioni materiali", pari al 41,1%. Tale voce accoglie principalmente la rilevazione contabile degli apparecchi elettronici della struttura di "Cortefreda" per Euro 26 migliaia, il dispositivo *all-in-one* della struttura "Park Hotel Chianti" per Euro 12 migliaia ed altre attrezzature varie;
- (c) *Arredamento* pari ad Euro 452 migliaia (Euro 460 migliaia al 31 dicembre 2022), accoglie i costi capitalizzati per Euro 24 migliaia riguardanti gli arredi della struttura "Villa Neroli", per Euro 21 migliaia della struttura "Villa Agape" e per Euro 5 migliaia gli arredi della struttura "Park Hotel Chianti".

Per ulteriori informazioni in merito alla composizione degli investimenti effettuati e in corso di realizzazione dell'Emittente si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.7.1 e 6.7.2.

Immobilizzazioni Finanziarie

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Immobilizzazioni Finanziarie" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Immobilizzazioni Finanziarie (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% 23-22 |
|--|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Caparre e depositi | 499 | 99,2% | 258 | 60,5% | 93,4% |
| Partecipazioni Boccioleto | - | - | 165 | 38,8% | -100,0% |
| Altre partecipazioni | 4 | 0,8% | 3 | 0,8% | 33,3% |
| Totale | 503 | 100,0% | 427 | 100,0% | 17,8% |

Al 31 dicembre 2023 le "Immobilizzazioni Finanziarie" sono pari a Euro 503 migliaia, in aumento del 17,8% rispetto al valore dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 (Euro 427 migliaia). Tale incremento è riconducibile prevalentemente alla voce *Caparre e depositi* per Euro 499 migliaia, in incremento del 93,4%

rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 (Euro 258 migliaia). In tale voce sono iscritte le caparre erogate dall'Emittente per l'acquisto dei rami di azienda: Euro 240 migliaia per "Park Hotel Chianti" e Euro 209 migliaia per "Cortefreda", mentre Euro 50 migliaia afferiscono al deposito per l'affitto dell'immobile di "Villa Agape" già presente nel precedente esercizio. Si segnala che la voce *Partecipazioni Boccioleto* si azzerà a seguito della fusione della stessa effettuata nel corso dell'esercizio 2023, con effetti retroattivi al 1° gennaio 2023. Il valore consolidato di tale voce al 31 dicembre 2022, includendo Boccioleto, è pari ad Euro 263 migliaia.

Per ulteriori informazioni in merito alla composizione degli investimenti effettuati e in corso di realizzazione dell'Emittente si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.7.1 e 6.7.2.

Capitale Circolante Netto (CCN)

Si riporta di seguito il dettaglio del "Capitale Circolante Netto" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Capitale Circolante Netto (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% 23-22 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Rimanenze | 290 | -41,6% | 244 | -22,4% | 18,9% |
| Crediti commerciali | 463 | -66,5% | 594 | -54,6% | -22,1% |
| Debiti commerciali | (1.167) | 167,3% | (1.455) | 133,6% | -19,8% |
| Capitale Circolante Commerciale | (413) | 59,2% | (617) | 56,6% | -33,1% |
| Altre attività correnti | 465 | -66,7% | 304 | -27,9% | 53,0% |
| Altre passività correnti | (1.399) | 200,6% | (1.314) | 120,6% | 6,5% |
| Crediti e debiti tributari netti | 295 | -42,3% | 461 | -42,3% | -36,0% |
| Ratei e risconti netti | 354 | -50,8% | 76 | -7,0% | >100,0% |
| Totale | (697) | 100,0% | (1.089) | 100,0% | -36,0% |

Il "Capitale Circolante Netto" al 31 dicembre 2023 risulta essere negativo e pari a Euro 697 migliaia (negativo per Euro 1.089 migliaia al 31 dicembre 2022), registrando un miglioramento del 36,0% (Euro 392 migliaia in valore assoluto). La voce che ha maggiormente inciso sul saldo al 31 dicembre 2022 è stata quella relativa ai *Debiti commerciali* che all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 si riduce del 19,8%, apportando quindi un effetto positivo sul "Capitale Circolante Netto".

L'andamento del "Capitale Circolante Netto" risulta confermato anche rispetto al dato consolidato al 31 dicembre 2022 (negativo per Euro 1.105 migliaia), rilevando un miglioramento del 36,9% al 31 dicembre 2023.

Si segnala inoltre una diminuzione dei DIO (giorni medi di rotazione del magazzino), pari a 58 giorni al 31 dicembre 2023, rispetto a quanto rilevato sia a livello di bilancio separato che consolidato al 31 dicembre 2022, rispettivamente pari a 68 giorni e 72 giorni.

La stessa dinamica si rileva sui DSO (giorni medi di incasso dei crediti commerciali), pari a 10 giorni al 31 dicembre 2023, rispetto a quanto rilevato sia a livello separato che consolidato al 31 dicembre 2022, rispettivamente pari a 19 giorni e 17 giorni.

In aggiunta, sui DPO (giorni medi di pagamento dei debiti commerciali), si rileva una diminuzione dell'indice, pari a 47 giorni al 31 dicembre 2023 rispetto ai 74 giorni rilevati sul dato separato al 31 dicembre 2022 e ai 70 giorni rilevati sul dato consolidato al 31 dicembre 2022.

Rimanenze

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Rimanenze" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Rimanenze | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% |
|------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|--------------|
|------------------|-------------------|----------|-------------------|----------|--------------|

| (Dati in Euro/000) | 23-22 | | | | |
|--|--------------|---------------|------------|---------------|--------------|
| Prodotti finiti e merci | 146 | 50,3% | 131 | 53,7% | 11,5% |
| Materie di consumo | 144 | 49,7% | 113 | 46,3% | 27,4% |
| Totale | 290 | 100,0% | 244 | 100,0% | 18,9% |
| DIO (giorni medi di rotazione mag.) | 58 | | 68 | | |

Le "Rimanenze" al 31 dicembre 2023 sono pari a Euro 290 migliaia, rispetto a Euro 244 migliaia dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando un incremento del 18,9%.

Tale variazione è imputabile principalmente all'incorporazione del magazzino di Boccioleto a seguito della Fusione.

I giorni medi di rotazione del magazzino (DIO) evidenziano un miglioramento, passando da 68 giorni al 31 dicembre 2022 a 58 giorni del 31 dicembre 2023. Per le modalità di calcolo si rimanda al paragrafo "Indicatori Alternativi di Performance (IAP)" del presente Capitolo.

Crediti Commerciali

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Crediti commerciali" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Crediti commerciali (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% 23-22 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Fatture emesse | 314 | 67,7% | 481 | 81,0% | -34,7% |
| Fatture da emettere | 150 | 32,3% | 113 | 19,0% | 32,7% |
| Totale | 463 | 100,0% | 594 | 100,0% | -22,1% |
| DSO (giorni medi di incasso) | 10 | | 19 | | |

I "Crediti commerciali" al 31 dicembre 2023 sono pari a Euro 463 migliaia rispetto a Euro 594 migliaia dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando un decremento pari al 22,1%, legato principalmente alla riduzione dei giorni medi di incasso da 19 giorni a 10 giorni.

I crediti commerciali sono composti dalle seguenti voci:

- (a) *Fatture emesse* per Euro 314 migliaia, in decremento del 34,7% rispetto al precedente esercizio ed afferenti esclusivamente a fatture emesse a clienti delle strutture gestite dall'Emittente. Tale diminuzione deriva dal miglioramento dei giorni medi di incasso che passano come sopra specificato;
- (b) *Fatture da emettere* per Euro 150 migliaia (Euro 113 migliaia al 31 dicembre 2022).

Si precisa che l'Emittente negli anni in esame non ha provveduto ad effettuare accantonamenti a Fondo svalutazione crediti.

Le modalità di fatturazione utilizzate dall'Emittente sono le seguenti: (i) per i clienti privati, acconto alla prenotazione e saldo al termine del soggiorno; (ii) per i *tour operator*, la modalità di fatturazione usuale è con pagamento a 60 giorni. L'unico creditore a cui la Società concede maggior dilazione è l'Università di Siena, ma comunque non oltre i 90 giorni.

I giorni medi di incasso dei crediti commerciali (DSO) evidenziano un miglioramento, passando da 19 giorni al 31 dicembre 2022 a 10 giorni del 31 dicembre 2023. Per le modalità di calcolo si rimanda al paragrafo "Indicatori Alternativi di Performance (IAP)" del presente Capitolo.

Debiti Commerciali

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Debiti Commerciali" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Debiti commerciali (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% 23-22 |
|--|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Fatture ricevute | 920 | 78,9% | 1.175 | 80,8% | -21,7% |
| Fatture da ricevere | 302 | 25,9% | 352 | 24,2% | -14,2% |
| Note credito da ricevere | (55) | -4,7% | (72) | -5,0% | 23,6% |
| Totale | 1.167 | 100,0% | 1.455 | 100,0% | -19,8% |
| DPO (giorni medi di pagamento) | 47 | | 74 | | |

I “Debiti commerciali” al 31 dicembre 2023 sono pari a Euro 1.167 migliaia rispetto a Euro 1.455 migliaia dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, registrando un decremento di Euro 288 migliaia pari al 19,8%. Il decremento rilevato è riconducibile principalmente al pagamento di alcuni debiti nel corso dell’esercizio 2023.

Al 31 dicembre 2023 i “Debiti Commerciali” sono composti principalmente da:

- (a) *Fatture ricevute* per Euro 920 migliaia, in cui sono rilevate le posizioni debitorie dell’Emittente nei confronti dei fornitori di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci e di costi per servizi;
- (b) *Fatture da ricevere* per Euro 302 migliaia, accoglie le posizioni debitorie dell’Emittente nei confronti dei fornitori non ancora fatturate dagli stessi al 31 dicembre 2023;
- (c) *Note credito da ricevere* per Euro 55 migliaia riguardanti principalmente costi di *Food & Beverage* e costi per servizi, in particolare per *Utilities*.

I giorni medi di pagamento dei debiti commerciali (DPO) evidenziano un peggioramento, passando da 74 giorni al 31 dicembre 2022 a 47 giorni del 31 dicembre 2023. Per le modalità di calcolo si rimanda al paragrafo “Indicatori Alternativi di Performance (IAP)” del presente Capitolo.

In aggiunta, si segnala che al 31 dicembre 2023 non risultano importi significativi di “Debiti commerciali” scaduti oltre i 90 giorni.

Altre Attività Correnti

Si riporta di seguito il dettaglio delle “Altre Attività Correnti” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Altre attività correnti (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% 23-22 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Crediti per TFR su contratto affitto d'azienda | 384 | 82,6% | 237 | 77,9% | 62,0% |
| Acconti a fornitori | 46 | 9,9% | 48 | 15,9% | -4,2% |
| Depositi “Podere Mezzastrada” | 7 | 1,4% | – | - | n/a |
| Depositi cauzionali su utenze | 29 | 6,2% | 19 | 6,2% | 52,6% |
| Totale | 465 | 100,0% | 304 | 100,0% | 53,0% |

Al 31 dicembre 2023 le “Altre attività correnti” risultano essere pari ad Euro 465 migliaia, in aumento del 53,0% rispetto al dato rilevato al 31 dicembre 2022 (Euro 304 migliaia). Tale incremento afferisce principalmente alle voci:

- (a) *Crediti per TFR su contratto affitto d’azienda* riguardante crediti verso gli ex gestori delle strutture “Villa Neroli”, “Park Hotel Chianti”, “Cortefreda” e “Podere Mezzastrada” in riferimento alla quota del Trattamento di fine rapporto di alcuni dipendenti presa in carico dall’Emittente a seguito del cambio di gestione delle stesse. Si segnala che la maggioranza di questi crediti verranno regolati come da contratto e nello specifico:
 - (i) “*Park Hotel Chianti*”, i crediti pari ad Euro 79 migliaia verranno decurtati dal prezzo di acquisto del ramo d’azienda previsto a luglio 2024, se un dipendente interrompe prima il rapporto

l'Emittente anticiperà il TFR e si riverrà sul vecchio proprietario prima della finalizzazione dell'acquisto della struttura, si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.2;

- (ii) *"Podere Mezzastrada"*, per Euro 74 migliaia per questa struttura alla chiusura dell'esercizio era in corso un contenzioso con il precedente proprietario con cui l'Emittente richiedeva gli importi anticipati per la liquidazione di alcuni dipendenti. Si segnala che alla data del Documento di Ammissione questa situazione non è più in essere poiché è stata regolata a favore dell'Emittente nel mese di febbraio 2024;
- (iii) *"Villa Neroli"* e *"Cortefreda"*, i crediti vantati nei confronti dei proprietari di queste strutture ammontano, rispettivamente, a 188 migliaia e 43 migliaia. Non è presente alcuna previsione nel contratto, se non l'esplicita previsione che l'Emittente sia manlevato da qualsiasi pretesa dei dipendenti; ogni importo maturato fino alla data di subentro dell'Emittente sarà a carico dell'Affittante;

(b) *Acconti a fornitori* che ammontano a Euro 46 migliaia accolgono gli anticipi corrisposti.

Altre Passività Correnti

Si riporta di seguito il dettaglio delle "Altre Passività correnti" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Altre passività correnti (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% 23-22 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Debiti verso dipendenti per retribuzioni | 342 | 24,5% | 274 | 20,9% | 24,8% |
| Debiti verso dipendenti per ferie da liquidare | 321 | 22,9% | 187 | 14,2% | 71,7% |
| Debiti verso INPS | 310 | 22,1% | 223 | 17,0% | 39,0% |
| Anticipi da clienti | 147 | 10,5% | 116 | 8,9% | 26,7% |
| Debiti verso dipendenti per 13 ^a e 14 ^a mensilità | 129 | 9,2% | 85 | 6,5% | 51,8% |
| Debito v/soci per utili deliberati | 120 | 8,6% | 404 | 30,8% | -70,3% |
| Debiti verso INAIL | 22 | 1,6% | 13 | 1,0% | 69,2% |
| Altri debiti | 7 | 0,5% | 10 | 0,8% | -30,0% |
| Totale | 1.399 | 100,0% | 1.314 | 100,0% | 6,5% |

Al 31 dicembre 2023 le "Altre passività correnti" risultano essere pari ad Euro 1.399 migliaia, in aumento del 6,5% rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 (Euro 1.314 migliaia). Tale incremento è principalmente riconducibile a *Debiti verso dipendenti per retribuzioni* pari ad Euro 342 migliaia relativi all'ultima mensilità ancora da liquidare, non sono dunque presenti debiti verso dipendenti impagati oltre l'ultima mensilità.

Si segnala che i *Debiti verso dipendenti per ferie da liquidare* che al 31 dicembre 2023 ammontano a Euro 321 migliaia (Euro 187 migliaia al 31 dicembre 2022), non sono riferibili alle strutture acquisite ma è una dinamica interna all'Emittente, dovuta soprattutto all'aumento di livello di molti dipendenti e di conseguenza all'aumento del monte ore di ferie spettanti. La Società ha già provveduto ad organizzare un piano ferie strutturato per consentire ai dipendenti di godere di tutte le ferie di diritto e arretrate ed estinguere il debito.

I *Debiti verso soci per utili* deliberati sono pari ad Euro 120 migliaia al 31 dicembre 2023 (Euro 404 migliaia al 31 dicembre 2022). Questi derivano da un utile deliberato e non distribuito verso Galardi Andrea, già presente il precedente anno; gli stessi *Debiti verso soci per utili deliberati* derivano dalla rinuncia espressa dai soci alla distribuzione di parte degli utili di esercizi antecedenti al 31 dicembre 2021.

Per ulteriori informazioni sulle operazioni con parti correlate si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 14, del Documento di Ammissione.

Crediti e Debiti tributari netti

Si riporta di seguito il dettaglio "Crediti e Debiti tributari netti" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31

dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Crediti e debiti tributari netti (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% 23-22 |
|--|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Imposte anticipate | 519 | 66,3% | 168 | 24,9% | >100,0% |
| Bonus alberghi | 202 | 25,8% | 202 | 30,1% | - |
| Credito d'imposta per nuovi investimenti | 20 | 2,5% | 56 | 8,3% | -64,3% |
| Credito d'imposta interconnessione 4.0 | 29 | 3,7% | - | - | n/a |
| Credito formazione 4.0 | 11 | 1,5% | 37 | 5,5% | -70,3% |
| Crediti per ritenute subite | 1 | 0,2% | 0 | 0,0% | n/a |
| Altri crediti tributari | 0 | 0,0% | 210 | 31,2% | -100,0% |
| Crediti tributari | 783 | 100,0% | 672 | 100,0% | 16,5% |
| Ritenute da versare | (194) | 39,8% | (70) | 33,2% | >100,0% |
| Tassa di soggiorno | (100) | 20,4% | (59) | 28,2% | 69,5% |
| IVA | (84) | 17,3% | - | - | n/a |
| TARI | (62) | 12,7% | - | - | n/a |
| IRAP | (36) | 7,4% | (81) | 38,6% | -55,6% |
| IRES | (12) | 2,5% | - | - | n/a |
| Debiti tributari | (488) | 100,0% | (211) | 100,0% | >100,0% |
| Totale | 295 | | 461 | | -36,0% |

* Le incidenze sono calcolate rispettivamente sul totale dei Crediti tributari e sul totale dei Debiti tributari

Al 31 dicembre 2023 come per l'esercizio precedente, si registra un'eccedenza di *Crediti tributari* rispetto ai *Debiti tributari*, il cui totale netto ammonta ad Euro 295 migliaia. Tale effetto è riconducibile principalmente all'incremento dei crediti per *Imposte anticipate*. Tale eccedenza è dovuta anche alla presenza di diversi crediti d'imposta derivanti dagli aiuti statali come il *Bonus alberghi* pari ad Euro 202 migliaia e riferibile alla Legge 152/2021 di adeguamento al PNRR; tale *bonus* alla Data del Documento di Ammissione non è ancora stato utilizzato poiché l'Emittente è entrato nell'elenco dei beneficiari nell'esercizio 2022, ma la rendicontazione delle spese di efficientamento e digitalizzazione di cui all'art. 1 del D.L. 152/2021 è terminata ad inizio 2024. Si precisa che una parte del contributo è a fondo perduto e la differenza è utilizzabile come credito d'imposta. Il *Credito d'imposta per nuovi investimenti* che alla chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2023 risultava pari a Euro 20 migliaia, alla data del documento di ammissione risulta completamente utilizzato. Per quanto riguarda i crediti d'imposta per i beni 4.0 (*Credito d'imposta interconnessione 4.0* e *Credito formazione 4.0*) per un ammontare di Euro 40 migliaia riferibili ai crediti d'imposta per bonus industria 4.0. L'aumento dei crediti tributari del 16,5% è sufficiente a mantenere il totale positivo, ma non sufficiente a registrare un incremento; questo a seguito dell'incremento dei Debiti tributari di Euro 277 migliaia. L'effetto complessivo sulla voce è dunque un decremento del 36% pari a Euro 166 migliaia.

Si precisa inoltre che alla Data del Documento di Ammissione non vi è presenza di debiti tributari scaduti.

Ratei e risconti netti

Si riporta di seguito il dettaglio dei "Ratei e risconti netti" dell'Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Ratei e risconti netti (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% 23-22 |
|--|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Risconti attivi | 391 | 100,0% | 119 | 99,8% | >100,0% |
| Ratei e risconti attivi | 391 | 100,0% | 119 | 100,0% | >100,0% |
| Ratei passivi | (28) | 77,1% | (40) | 93,4% | -30,0% |
| Risconti passivi | (8) | 22,9% | (3) | 6,6% | >100,0% |
| Ratei e risconti passivi | (36) | 100,0% | (43) | 100,0% | -16,3% |
| Totale | 354 | | 76 | | >100,0% |

* Le incidenze sono calcolate rispettivamente sul totale dei Ratei e Risconti attivi e sul totale dei Ratei e risconti passivi

Al 31 dicembre 2023, i “Ratei e risconti netti” risultano essere positivi e pari ad Euro 354 migliaia. Gli stessi al 31 dicembre 2022, erano positivi e pari ad Euro 76 migliaia.

Tale voce risulta essere influenzata positivamente dai *Risconti attivi* pari a Euro 391 migliaia e riferiti principalmente ai lavori della struttura “Certosa di Pontignano” per Euro 145 migliaia e negativamente dalla presenza esigua di *Ratei passivi* pari a Euro 28 migliaia riguardanti principalmente Interessi passivi su mutui e finanziamenti per Euro 9 migliaia, commissioni POS per Euro 7 migliaia e Risconti passivi afferenti a Ricavi per la colazione e per il Credito d’imposta beni legge 160/19.

Patrimonio Netto

Si riporta di seguito il dettaglio del “Patrimonio Netto” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Patrimonio Netto (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % | Var.% 23-22 |
|--|-------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Capitale Sociale | 600 | 40,6% | 100 | 8,2% | >100,0% |
| Riserve di rivalutazione | 259 | 17,6% | 750 | 61,8% | -65,5% |
| Riserva legale | 11 | 0,8% | 11 | 0,9% | - |
| Altre riserve | 64 | 4,3% | 73 | 6,0% | -12,3% |
| Utili (perdite) portati a nuovo | 123 | 8,3% | (14) | -1,1% | >100,0% |
| Risultato d'esercizio | 419 | 28,4% | 293 | 24,1% | 43,0% |
| Totale | 1.477 | 100,0% | 1.213 | 100,0% | 21,8% |

In data 21 febbraio 2024, l’Assemblea ha deliberato l’approvazione del Bilancio di Esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 nonché la destinazione dell’utile di esercizio pari ad Euro 419 migliaia da portare a nuovo al netto della riserva legale del 5% pari a Euro 21 migliaia.

Le principali variazioni intercorse nel Patrimonio Netto dell’Emittente riguardano le voci *Capitale sociale* e *Riserva di rivalutazione*. Nel corso dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 l’Emittente ha effettuato, con verbale del 31 marzo 2023, un aumento di capitale gratuito di euro 10 migliaia a seguito della Fusione e con verbale del 7 settembre 2023 un aumento di capitale sociale da Euro 110 migliaia a Euro 600 migliaia, mediante utilizzo di Euro 490 migliaia della *Riserva di Rivalutazione*, ragione del decremento del 65,5% di detta riserva.

Indebitamento Finanziario Netto

Si riporta di seguito il dettaglio dell’“Indebitamento Finanziario Netto” dell’Emittente per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Indebitamento finanziario netto (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Consolidato | Var. % 23-22 | Var. % 23-22 Conso |
|---|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| A. Disponibilità liquide | 2.284 | 1.257 | 1.557 | 81,7% | 46,7% |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide | - | - | - | n/a | n/a |
| C. Altre attività finanziarie correnti | 1.000 | 993 | 993 | 0,7% | 0,7% |
| D. Liquidità (A) + (B) + (C) | 3.284 | 2.250 | 2.549 | 46,0% | 28,8% |
| E. Debito finanziario corrente | 470 | 465 | 465 | 1,1% | 1,1% |
| F. Parte corrente dell’indebitamento non corrente | 1.206 | 769 | 785 | 56,8% | 53,6% |
| G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F) | 1.677 | 1.234 | 1.251 | 35,9% | 34,1% |
| H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D) | (1.607) | (1.016) | (1.298) | 58,2% | 23,8% |
| I. Debito finanziario non corrente | 5.051 | 3.760 | 4.093 | 34,3% | 23,4% |
| J. Strumenti di debito | - | - | - | n/a | n/a |
| K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti | - | - | - | n/a | n/a |

| | | | | | | |
|----|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| L. | Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K) | 5.051 | 3.760 | 4.093 | 34,3% | 23,4% |
| M. | Totale Indebitamento Finanziario Netto (H) + (L) | 3.444 | 2.744 | 2.795 | 25,5% | 23,2% |

*Si precisa che l'“Indebitamento Finanziario Netto” è calcolato come somma (i) delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, (ii) dei Crediti Finanziari e (iii) delle passività finanziarie ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito negli “Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto” (ESMA32-382-1138), pubblicati dall'ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

L'“Indebitamento Finanziario Netto” dell'Emittente nel biennio in esame subisce un incremento, passando da Euro 2.744 migliaia al 31 dicembre 2022 (Euro 2.795 migliaia per il 31 dicembre 2022 consolidato) ad Euro 3.444 migliaia al 31 dicembre 2023. Tale variazione è giustificata da un incremento dei finanziamenti contratti dall'Emittente durante il corso dell'esercizio 2023.

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario netto dell'Emittente al 31 dicembre 2023.

La voce “A” pari a Euro 2.284 migliaia al 31 dicembre 2023 è relativa per Euro 2.261 migliaia a depositi bancari e postali e per Euro 23 migliaia a denaro e altri valori in cassa. Al 31 dicembre 2022 la voce ammontava a Euro 1.257 migliaia (Euro 1.557 migliaia a livello consolidato), registrando una variazione in aumento dell'81,7% (46,7% a livello consolidato).

La voce “C” pari ad Euro 1.000 migliaia è relativa per Euro 950 migliaia a deposito titoli prontamente smobilizzabili detenuti presso Fideuram e per Euro 50 migliaia a titoli detenuti presso Unicredit; non si evidenziano variazioni significative rispetto al precedente esercizio e nemmeno rispetto alla situazione consolidata. Si segnala che alla Data del Documento di Ammissione i titoli detenuti presso Fideuram risultano totalmente smobilizzati.

La voce “E” pari a Euro 470 migliaia al 31 dicembre 2023 accoglie per Euro 372 migliaia l'utilizzo di una linea di credito presso l'istituto Fideuram, per Euro 2 migliaia l'utilizzo di carte di credito, oltre alla quota a breve termine dei debiti finanziari nei confronti del socio Paolo Galardi, pari ad Euro 96 migliaia. In particolare, si tratta di un finanziamento infruttifero di interessi, di originari Euro 300 migliaia, concesso dal socio in data 9 novembre 2021, da rimborsare in cinque anni a far data da gennaio 2022. Per maggiori informazioni si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 14, Paragrafo 14.1 e 14.2.

La voce “F” pari a Euro 1.206 migliaia è relativa alla quota dei debiti verso banche per mutui con scadenza entro i 12 mesi successivi alla data del 31 dicembre 2023.

La voce “I” pari a Euro 5.051 migliaia accoglie la quota dei debiti verso istituti di credito oltre i 12 mesi successivi alla data del 31 dicembre 2023 e per una quota pari a 20 migliaia attribuibili alla parte da corrispondere a medio lungo termine del finanziamento del socio Paolo Galardi.

Di seguito si riporta il dettaglio dei contratti di finanziamento in essere al 31 dicembre 2023 dell'Emittente:

- (a) **Banco Desio e della Brianza S.p.A.**, presso l'ente erogante nominato sono presenti tre posizioni aperte:
- (i) finanziamento di importo pari ad Euro 200 migliaia stipulato in data 20 ottobre 2020 dall'Emittente di durata 71 mesi divisi in 12 rate di preammortamento e 59 rate di ammortamento, al tasso di interesse fisso del 1,60%. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 114 migliaia, di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 41 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 73 migliaia;

- (ii) finanziamento di importo pari ad Euro 200 migliaia stipulato in data 1° marzo 2022 dall'Emittente di durata 72 mesi divisi in 12 rate di preammortamento e 60 rate di ammortamento, al tasso di interesse variabile indicizzato sulla base del tasso EURIBOR 1 mese, maggiorato di uno spread pari a 2 punti. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 168 migliaia di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 39 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 129 migliaia;
 - (iii) finanziamento di importo pari ad Euro 300 migliaia stipulato in data 4 maggio 2023 dall'Emittente di durata 36 mesi divisi in 1 rata di preammortamento e 35 rate di ammortamento al tasso di interesse variabile indicizzato all'EURIBOR 1 mese maggiorato di uno spread di 0,8 punti. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 242 migliaia, di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 101 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 141 migliaia.
- (b) **Intesa Sanpaolo S.p.A.**, presso l'ente erogante nominato sono presenti cinque posizioni aperte di finanziamento di cui due attinenti ai Bandi "Rinascimento Firenze":
- (i) finanziamento di importo pari ad Euro 1.200 migliaia stipulato in data 19 ottobre 2020 (rinegoziato in data 25 maggio 2022) dall'Emittente di durata 96 mesi divisi in 24 rate di preammortamento e 72 rate di ammortamento al tasso di interesse variabile indicizzato all'EURIBOR 1 mese maggiorato di uno spread di 2,11 punti. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 974 migliaia di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 196 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 778 migliaia;
 - (ii) finanziamento di importo pari ad Euro 470 migliaia stipulato in data 18 novembre 2020 (rinegoziato in data 25 maggio 2022) dall'Emittente di durata 72 mesi con rate mensili posticipate al tasso di interesse variabile indicizzato sulla base del tasso EURIBOR 3 mesi, maggiorato di uno spread pari a 3,15 punti. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 364 migliaia, di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 70 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 294 migliaia;
 - (iii) finanziamento di importo pari ad Euro 130 migliaia stipulato in data 11 giugno 2021 dall'Emittente di durata 72 mesi divisi in 24 rate di preammortamento e 48 rate di ammortamento, al tasso di interesse variabile indicizzato all'EURIBOR 1 mese maggiorato di uno spread di 1,5 punti. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 114 migliaia di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 32 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 82 migliaia;
 - (iv) finanziamento "Bando Rinascimento" di importo pari a Euro 230 migliaia stipulato in data 18 ottobre 2021 della durata di 120 mesi da rimborsare in due rate con scadenza rispettivamente al 31 dicembre 2025 e 31 dicembre 2030. La prima rata sarà pari al 40% dell'importo, mentre il rimanente a saldo; il finanziamento è stato erogato ad un tasso fisso del 0,39%. Il debito residuo al 31 dicembre 2023 risulta essere pari ad Euro 230 migliaia per l'intero importo afferente a *debito finanziario non corrente*;
 - (v) finanziamento "Bando Rinascimento" di importo pari a Euro 219 migliaia stipulato in data 1° luglio 2021 della durata di 120 mesi da rimborsare in due rate con scadenza rispettivamente al 31 dicembre 2025 e 31 dicembre 2030, la prima rata sarà pari al 40% dell'importo, mentre il rimanente a saldo; il finanziamento è stato erogato ad un tasso fisso del 0,39%. Il debito residuo al 31 dicembre 2023 risulta essere pari ad Euro 219 migliaia per l'intero importo afferente a *debito finanziario non corrente*;

- (c) **Igea Digital Bank S.p.A.**, presso l'ente erogante nominato sono presenti due posizioni aperte:
- (i) finanziamento di importo pari ad Euro 500 migliaia stipulato in data 23 marzo 2022 dall'Emittente di durata 84 mesi divisi in 12 rate di preammortamento e 72 rate di ammortamento al tasso di interesse variabile indicizzato all'EURIBOR 3 mesi maggiorato di uno spread del 3,5. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 448 migliaia, di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 72 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 376 migliaia;
 - (ii) finanziamento di importo pari ad Euro 500 migliaia stipulato in data 17 maggio 2023 dall'Emittente di durata 63 mesi divisi in 3 rate di preammortamento e 60 rate di ammortamento, al tasso di interesse variabile indicizzato sulla base del tasso EURIBOR 6 mesi, maggiorato di uno spread pari a 3,5 punti. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 472 migliaia, di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 88 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 384 migliaia;
- (d) **UniCredit S.p.A.**, presso l'ente erogante nominato sono presenti due posizioni aperte:
- (i) finanziamento di importo pari ad Euro 410 migliaia stipulato in data 10 novembre 2020 dall'Emittente di durata 72 mesi divisi in 9 rate di preammortamento e 63 rate di ammortamento, al tasso di interesse fisso del 1,25%. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 231 migliaia, di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 78 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 153 migliaia;
 - (ii) finanziamento di importo pari ad Euro 300 migliaia stipulato in data 25 gennaio 2022 dall'Emittente di durata 48 mesi divisi in 6 rate di preammortamento e 42 rate di ammortamento, al tasso di interesse fisso del 2,15%. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 181 migliaia di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 86 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 95 migliaia;
- (e) **Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**, presso l'ente erogante nominato è presente un'unica posizione:
- (i) finanziamento di importo pari ad Euro 602 migliaia stipulato in data 26 febbraio 2021 dall'Emittente di durata 71 mesi divisi in 18 rate di preammortamento e 53 rate di ammortamento, al tasso di interesse variabile indicizzato all'EURIBOR 6 mesi maggiorato di uno spread di 2,83 punti. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 428 migliaia, di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 135 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 293 migliaia;
- (f) **ConfeserFidi Soc. Cons. a.r.l.**, presso l'ente erogante nominato sono presenti due posizioni aperte:
- (i) finanziamento di importo pari ad Euro 303 migliaia stipulato in data 17 maggio 2022 dall'Emittente di durata 48 mesi divisi in 12 rate di preammortamento e 36 rate di ammortamento, al tasso di interesse fisso del 4,0%. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 255 migliaia, di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 99 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 156 migliaia;
 - (ii) finanziamento di importo pari ad Euro 350 migliaia stipulato in data 28 dicembre 2023 dall'Emittente di durata 30 mesi divisi in 6 rate di preammortamento e 24 rate di ammortamento, al tasso di interesse fisso del 7,9%. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo

risulta essere pari ad Euro 350 migliaia, di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 68 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 282 migliaia;

- (g) **Banca Cambiano S.p.A.**, presso l'ente erogante nominato è presente un'unica posizione:
- (i) finanziamento di importo pari ad Euro 290 migliaia stipulato in data 5 marzo 2021 dall'Emittente di durata 72 mesi divisi in 24 rate di preammortamento e 48 rate di ammortamento, al tasso di interesse variabile indicizzato all'EURIBOR 1 mese maggiorato di uno spread di 2,65 punti. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 246 migliaia, di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 68 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 178 migliaia;
- (h) **Banca Progetto S.p.A.**, presso l'ente erogante nominato è presente un'unica posizione:
- (i) finanziamento di importo pari ad Euro 1.200 migliaia stipulato in data 15 settembre 2023 dall'Emittente di durata 96 mesi divisi in 12 rate di preammortamento e 84 rate di ammortamento, al tasso di interesse variabile indicizzato all'EURIBOR 1 mese maggiorato di uno spread di 4,75 punti. Al 31 dicembre 2023 il debito residuo risulta essere pari ad Euro 1.200 migliaia, di cui la *parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 32 migliaia e il *debito finanziario non corrente* risulta essere pari ad Euro 1.168 migliaia.

Si segnala che nella voce "I" sono rilevanti inoltre Euro 20 migliaia attribuibili alla parte da corrispondere a medio lungo termine del finanziamento del socio Paolo Galardi.

Indebitamento Finanziario Netto Adjusted

Si riporta di seguito il dettaglio dell'"Indebitamento Finanziario Netto Adjusted" dell'Emittente per i periodi chiusi al 31 dicembre 2023, 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2022 consolidato.

| Indebitamento finanziario netto Adjusted (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 So.ges | 31.12.2022 | 31.12.2022 Consolidato | Var. % 23-22 | Var. % 23-22 Conso |
|---|----------------------|--------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|
| M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L) | 3.444 | 2.744 | 2.795 | 25,5% | 23,2% |
| N. Debito v/soci per utili deliberati | 120 | 404 | 404 | -70,3% | -70,3% |
| O. Totale indebitamento finanziario netto Adj. (M) + (N) | 3.564 | 3.148 | 3.199 | 13,2% | 11,4% |

La voce "N" costituisce una componente di aggiustamento dell'Indebitamento finanziario netto che afferisce a debiti per utili deliberati ma non distribuiti verso il socio Andrea Galardi, inclusi nelle "Altre passività correnti", già presente il precedente anno; gli stessi *Debiti verso soci per utili deliberati* derivano dalla rinuncia espressa dai soci alla distribuzione di parte degli utili di esercizi antecedenti al 31 dicembre 2021.

Si segnala che, alla Data di Inizio delle Negoziazioni, tale debito considerato ai fini dell'aggiustamento è sarà oggetto di conversione in capitale per effetto della sottoscrizione da parte di Andrea Galardi dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi, per ulteriori chiarimenti si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del Documento di Ammissione.

Al 31 dicembre 2022 risultavano altresì Euro 284 migliaia relativi a debiti per utili deliberati verso il socio Paolo Galardi, integralmente corrisposti nel corso dell'esercizio 2023. Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 14, Paragrafo 14.2 del Documento di Ammissione.

Rendiconto Finanziario dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 confrontato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022

Si riporta di seguito il rendiconto finanziario dell'Emittente per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 confrontato con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

| Rendiconto finanziario (Metodo Indiretto) (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| A) Flussi finanziari derivanti dall'attività di gestione reddituale | | |
| <i>ATTIVITÀ DI GESTIONE REDDITUALE</i> | | |
| Risultato dell'esercizio prima delle imposte | 226 | 218 |
| Interessi netti | 310 | 126 |
| Accantonamento per fondi per rischi e oneri | 106 | – |
| accantonamento TFR | 330 | 251 |
| <i>Rettifiche per:</i> | | |
| Ammortamenti e svalutazione di immobilizzazioni | 777 | 569 |
| <i>Variazioni di Attività e passività:</i> | | |
| Crediti v/clienti | 142 | 207 |
| Rimanenze di magazzino | (8) | (197) |
| Altre attività di gestione | (478) | (204) |
| Debiti verso fornitori | (352) | 490 |
| Altri debiti di gestione | 307 | – |
| TFR | (102) | 42 |
| Imposte | 193 | 208 |
| Interessi pagati | (310) | (126) |
| Flusso finanziario da attività di gestione reddituale | 1.142 | 1.501 |
| B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento | | |
| <i>ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO</i> | | |
| Acquisto di attività materiali | (673) | (659) |
| Acquisto di attività immateriali | (877) | (1.204) |
| Acquisto di partecipazioni | (1) | (232) |
| Investimenti in titoli | (7) | (361) |
| Fusione Boccioleto | (50) | – |
| Altre | (241) | – |
| Flusso finanziario dell'attività di investimento | (1.849) | (2.455) |
| C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento | | |
| <i>ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO</i> | | |
| Accensione finanziamenti a M-L | 2.350 | 2.973 |
| Rimborso finanziamenti a M-L | (870) | (1.454) |
| Accensione di finanziamenti soci | (100) | – |
| Variazione netta di altre fonti di finanziamento a breve | 355 | – |
| Flusso finanziario dell'attività di finanziamento | 1.734 | 1.519 |
| FLUSSO FINANZIARIO COMPLESSIVO DI PERIODO | | |
| <i>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide</i> | 1.027 | 564 |
| <i>Disponibilità liquide a inizio esercizio</i> | 1.257 | 693 |
| <i>Disponibilità liquide a fine esercizio</i> | 2.284 | 1.257 |

Il rendiconto finanziario dell'Emittente al 31 dicembre 2023 evidenzia (i) flussi finanziari derivanti dall'attività di gestione reddituale positivi e pari a Euro 1.142 migliaia; (ii) flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento negativi per Euro 1.849 migliaia di cui Euro 673 migliaia relativi agli investimenti effettuati dall'Emittente in immobilizzazioni materiali, Euro 877 migliaia in immobilizzazioni immateriali ed Euro 299 migliaia relativi ad altri investimenti; (iii) flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento positivi per Euro 1.734 migliaia che risultano influenzati positivamente dai finanziamenti bancari ottenuti, al netto di quanto rimborsato dall'Emittente per Euro 870 migliaia.

3.3 Indicatori Alternativi di Performance (IAP)

Si riportano di seguito i principali indicatori economici utilizzati per il monitoraggio dell'andamento economico e finanziario dell'Emittente in relazione alle informazioni finanziarie descritte nel presente Capitolo.

Per una corretta interpretazione di tali IAP si evidenzia quanto segue:

- tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire dai dati storici dell'Emittente e non sono indicatori dell'andamento futuro della stessa. Nello specifico essi sono estratti dai bilanci dell'Emittente in accordo con quanto previsto dalle raccomandazioni contenute nel documento predisposto dall'ESMA n.1415 del 2015, così come recepite dalla Comunicazione Consob n. 0092543 del 3 dicembre 2015 e interpretati sulla base di quanto indicato nelle Q&A ESMA 32-51-370;
- gli IAP non sono previsti dai Principi Contabili Italiani e, pur essendo basati su dati contabili inclusi nei bilanci dell'Emittente indicati in Premessa, non sono stati assoggettati a revisione contabile;
- la lettura di detti IAP deve essere effettuata unitamente alle informazioni finanziarie dell'Emittente tratte dai bilanci indicati in Premessa;
- le definizioni ed i criteri adottati per la determinazione degli indicatori utilizzati dall'Emittente, in quanto non rinvenienti dai principi contabili di riferimento, potrebbero non essere omogenei con quelli adottati da altre società e, pertanto, potrebbero non essere comparabili con quelli eventualmente presentati da altri soggetti;
- gli IAP utilizzati dall'Emittente risultano elaborati con continuità e omogeneità di definizione e rappresentazione per tutti gli esercizi per i quali sono incluse informazioni finanziarie nel presente Documento di Ammissione.

Indicatori economici

| Indicatori Alternativi di Performance (Dati in Euro/000 e in %) | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Consolidato | Var. % 23-22 | Var. % 23-22 Conso |
|---|------------|------------|---------------------------|-----------------|--------------------------|
| Indicatori economici | | | | | |
| Ricavi delle vendite e delle prestazioni | 15.786 | 10.787 | 11.575 | 46,3% | 36,4% |
| Valore della produzione (VdP) | 15.947 | 11.495 | 12.312 | 38,7% | 29,5% |
| EBITDAR | 2.974 | 1.916 | 1.950 | 55,2% | 52,5% |
| <i>EBITDAR Margin su Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i> | 18,8% | 17,8% | 16,8% | | |
| EBITDAR Adj. | 2.863 | 1.447 | 1.481 | 97,9% | 93,3% |
| <i>EBITDAR Adj. Margin sui Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i> | 18,1% | 13,4% | 12,8% | | |
| EBITDA | 1.455 | 913 | 938 | 59,4% | 55,1% |
| <i>EBITDA Margin su Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i> | 9,2% | 8,5% | 8,1% | | |
| EBITDA Adj. | 1.343 | 444 | 469 | >100,0% | >100,0% |
| <i>EBITDA Adj. Margin su Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i> | 8,5% | 4,1% | 4,1% | | |
| EBIT | 536 | 344 | 347 | 55,8% | 54,5% |
| <i>EBIT Margin su Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i> | 3,4% | 3,2% | 3,0% | | |
| Risultato d'esercizio | 419 | 293 | 294 | 43,0% | 42,5% |

"EBITDAR" indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni e dei costi di godimento di beni di terzi. L'"EBITDAR" 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 della Società e del Gruppo. Poiché la composizione dell'"EBITDAR" non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dalla Società e dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società e quindi non risultare con esse comparabile.

L'"EBITDAR Margin" indica il rapporto tra "EBITDAR" e i "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

L'"EBITDA" indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari e degli ammortamenti delle immobilizzazioni. 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.

L'"EBITDA Margin" indica il rapporto tra "EBITDA" e i "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

L'"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 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.

L'"EBIT Margin" indica il rapporto tra "EBIT" e i "Ricavi delle vendite e delle prestazioni".

Indicatori patrimoniali e finanziari

| Indicatori Alternativi di Performance (Dati in Euro/000 e in %) | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Consolidato | Var. % 23-22 | Var. % 23-22 Conso |
|--|---------------|---------------|---------------------------|-----------------|--------------------------|
| Indicatori patrimoniali | | | | | |
| Capitale Immobilizzato | 6.600 | 5.689 | 5.604 | 16,0% | 17,8% |
| <i>Incidenza del C. immobilizzato sul Totale Fonti</i> | <i>134,1%</i> | <i>143,7%</i> | <i>145,5%</i> | | |
| Capitale Circolante Commerciale (CCC) | (413) | (617) | (607) | -33,1% | -32,0% |
| <i>Incidenza del CCC sul Totale Fonti</i> | <i>-8,4%</i> | <i>-15,6%</i> | <i>-15,8%</i> | | |
| Capitale Circolante Netto (CCN) | (697) | (1.089) | (1.105) | -36,0% | -36,9% |
| <i>Incidenza del CCN sul Totale Fonti</i> | <i>-14,2%</i> | <i>-27,5%</i> | <i>-28,7%</i> | | |
| Capitale Investito Netto (CIN) | 4.921 | 3.958 | 3.852 | 24,3% | 27,8% |
| <i>Incidenza del CIN sul Totale Fonti</i> | <i>100,0%</i> | <i>100,0%</i> | <i>100,0%</i> | | |
| Indebitamento Finanziario Netto (IFN) | 3.444 | 2.744 | 2.795 | 25,5% | 23,2% |
| <i>Incidenza dell'IFN sul Totale Fonti</i> | <i>70,0%</i> | <i>69,3%</i> | <i>72,5%</i> | | |
| Indebitamento Finanziario Netto Adjusted (IFN Adj.) | 3.564 | 3.148 | 3.199 | 13,2% | 11,4% |
| <i>Incidenza dell'IFN Adj. Sul Totale Fonti Adj</i> | <i>70,7%</i> | <i>72,2%</i> | <i>75,2%</i> | | |
| D _{SO} | 10 | 19 | 17 | -47,4% | -41,2% |
| D _{PO} | 47 | 74 | 70 | -36,5% | -32,9% |
| D _{IO} | 58 | 68 | 72 | -14,7% | -19,4% |

Il "Capitale Immobilizzato" è dato dalla sommatoria delle *Immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie*.

Il "Capitale Circolante Commerciale" è dato dalla sommatoria delle *Rimanenze, dei Crediti e debiti commerciali*.

Il "Capitale Circolante Netto" è dato dalla sommatoria delle rimanenze, dei crediti e debiti commerciali, dei crediti e debiti tributari, delle altre attività e passività e ratei e risconti netti.

Il "Capitale Investito Netto" è dato dalla somma algebrica del "Capitale immobilizzato", del "Capitale Circolante Netto", dei "Fondi per rischi e oneri" e del "TFR".

L' "Indebitamento Finanziario Netto" è calcolato come somma delle *Disponibilità liquide e mezzi equivalenti*, dai *Crediti finanziari e delle passività finanziarie* ed è stato determinato in conformità a quanto

stabilito negli *“Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del regolamento sul prospetto”* (ESMA32-382-1138) pubblicati dall’ESMA (European Securities and Markets Authority o Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati).

Tali Indicatori Alternativi di Performance non sono identificati 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 queste ultime.

4. FATTORI DI RISCHIO

L'investimento nelle Azioni comporta un elevato grado di rischio. Costituendo le Azioni dell'Emittente capitale di rischio per loro natura, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito. Inoltre, l'investimento nelle Azioni dell'Emittente presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in strumenti finanziari negoziati su un mercato non regolamentato qual è l'Euronext Growth Milan.

Conseguentemente, prima di decidere di effettuare un investimento nelle Azioni, i potenziali investitori sono invitati a valutare attentamente i rischi descritti nel presente Capitolo 4 "Fattori di Rischio", congiuntamente a tutte le informazioni contenute nel Documento di Ammissione, compresi i documenti e le informazioni inclusi mediante riferimento, al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento.

I rinvii ai Capitoli e ai Paragrafi si riferiscono ai Capitoli e ai Paragrafi del Documento di Ammissione.

Il verificarsi di una o più delle circostanze descritte in uno dei seguenti fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente, sulle loro prospettive e, conseguentemente, sul prezzo delle Azioni e dei Warrant. Tali effetti negativi si potrebbero, inoltre, verificare qualora sopraggiungessero eventi, oggi non noti alla Società, tali da esporre l'Emittente ad ulteriori rischi o incertezze ovvero qualora i fattori di rischio oggi ritenuti non significativi lo divengano a causa di circostanze sopravvenute.

Il presente Capitolo 4 ("Fattori di Rischio") del Documento di Ammissione contiene esclusivamente i rischi che l'Emittente ritiene specifici per sé stesso e/o le Azioni e rilevanti ai fini dell'assunzione di una decisione di investimento informata, tenendo conto della probabilità di accadimento e dell'entità prevista dell'impatto negativo.

La Società ha suddiviso i fattori di rischio in diverse categorie, elencandoli, all'interno di ciascuna categoria, secondo il loro grado di rilevanza complessivo che si basa sull'analisi congiunta di due criteri di stima: (a) la probabilità di accadimento e (b) l'entità dell'impatto negativo sull'Emittente, qualora il rischio si verificasse in concreto. La probabilità di accadimento e l'entità del rischio sono valutate su tre livelli: (i) bassa; (ii) media e (iii) alta.

(A) FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE

4.A.1 Rischi connessi all'attività operativa e al settore dell'Emittente

4.A.1.1 Rischi connessi all'andamento dell'economia italiana, europea e globale e del settore del turismo in ragione dello scenario geopolitico internazionale

I risultati dell'Emittente sono influenzati dall'andamento dell'economia italiana, europea e globale, che appaiono, alla Data del Documento di Ammissione, caratterizzate da gravi profili di incertezza, soprattutto in conseguenza delle tensioni internazionali. In particolare, l'attuale spirale inflazionistica, l'aumento dei tassi di interesse bancari, nonché l'aumento del costo dell'energia e/o la sopravvenienza di eventuali fenomeni di instabilità politica o sociale non prevedibili alla Data del Documento di Ammissione potrebbero avere ripercussioni negative significative sull'economia italiana, europea e/o globale che potrebbero comportare possibili effetti negativi sul settore del turismo, sull'andamento delle tariffe, sull'attività e sulle prospettive, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza alta.

L'industria del turismo è strettamente correlata alla situazione politica internazionale e all'andamento dell'economia nazionale ed internazionale.

In particolare, l'Emittente genera una parte significativa dei propri ricavi da clientela proveniente in prevalenza da talune nazioni. La seguente tabella illustra le presenze per nazionalità dei clienti dell'Emittente al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, per la principale attività di Accommodation:

| Presenze per nazionalità dei clienti | 31 dicembre 2023 | 31 dicembre 2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Italia | 25% | 33% |
| Stati Uniti d'America | 15% | 15% |
| Germania | 8% | 9% |
| Francia | 4% | 5% |
| UK | 4% | 3% |
| Altri Paesi | 44% | 35% |

I risultati dell'Emittente possono essere, pertanto, fortemente condizionati anche dall'andamento della situazione economica e politica locale e di conseguenti peggioramenti della capacità di spesa e di spostamento della clientela proveniente dai suddetti Stati esteri. In tal caso, potrebbe verificarsi una riduzione dei ricavi dell'Emittente con conseguenti possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dello stesso.

Alla Data del Documento di Ammissione, lo scenario economico italiano, europeo e globale è contraddistinto da significative incertezze in considerazione dell'attuale situazione internazionale e, tra tutti, il conflitto tra l'Ucraina e la Federazione Russa, quello israelo-palestinese e le tensioni nell'area del Mar Rosso. Il generale acuirsi delle tensioni internazionali potrebbe avere ripercussioni negative significative sull'economia globale e sull'andamento dei mercati finanziari, nonché, per quanto concerne, nello specifico, il settore di attività dell'Emittente, impatti rilevanti sul turismo, generando una minore propensione delle persone a viaggiare e un conseguente potenziale calo dei flussi dei viaggiatori.

Inoltre, il prolungarsi del conflitto tra Federazione Russa e Ucraina, con l'aggiungersi di quello israelo-palestinese e le tensioni nell'area del Mar Rosso, stanno provocando un aumento dell'inflazione, con un conseguente aumento dei tassi di interesse bancari e dei costi delle materie prime e dei prezzi dell'energia, in particolare a causa della dipendenza dei Paesi dell'Eurozona dall'approvvigionamento di gas naturale dalla Federazione Russa, nonché dei possibili impatti della crisi sul Mar Rosso per le rotte del commercio internazionale, con possibili effetti negativi anche sull'attività della Società, qualora quest'ultima non riuscisse a ribaltare il conseguente incremento delle tariffe e dei costi sul prezzo di vendita dei servizi, e sulla situazione finanziaria, economica, patrimoniale e sulle prospettive dell'Emittente.

La domanda del settore turistico può diminuire a causa di cicli economici negativi o di specifici eventi straordinari come, ad esempio, pandemie (come il COVID-19), epidemie, guerre, attacchi terroristici, catastrofi naturali, incidenti, o eventi analoghi, nonché di condizioni climatiche particolarmente avverse, il tutto con conseguenti effetti negativi sull'operatività e sui risultati economici, patrimoniali e finanziari dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del Documento di Ammissione.

4.A.1.2 Rischi connessi al rilascio e alla decadenza, mancato rinnovo e revoca delle autorizzazioni e titoli amministrativi e delle concessioni

L'Emittente è esposto al rischio del mancato rilascio, rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni e titoli amministrativi e delle concessioni collegate alle attività svolte, che potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza alta.

In particolare, l'Emittente, a seconda della struttura interessata, è soggetta e deve essere in possesso di

autorizzazioni, concessioni, permessi, S.C.I.A. e di ogni altro titolo abilitativo edilizio, nonché delle specifiche autorizzazioni commerciali – a titolo originario ovvero ottenuto per mezzo di atto di subentro – tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle per l'esercizio dell'attività alberghiera, turistico-ricettiva, di somministrazione di alimenti e di bevande agli ospiti delle strutture e ai terzi non ospiti delle stesse, nonché delle licenze per la vendita di alcolici e delle autorizzazioni per le piscine, per l'esercizio di centri benessere, per la vendita di prodotti alimentari e ciò allo scopo di esercitare legittimamente la propria attività imprenditoriale nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

Con riferimento ai precitati titoli, alle autorizzazioni e alle concessioni già rilasciati, la normativa applicabile prevede che possano essere emessi provvedimenti di annullamento in autotutela, di revoca o di decadenza da parte della Pubblica Amministrazione o dell'Autorità Giudiziaria, nonché provvedimenti sanzionatori da parte delle competenti Autorità Amministrative che potrebbero portare alla sospensione, interruzione e cessazione dell'attività dell'Emittente nelle relative strutture; a titolo esemplificativo e non esaustivo ciò potrebbe verificarsi in caso di accertamento di dati e situazioni concrete difformi rispetto a quanto comunicato o dichiarato alle Autorità competenti, di violazione degli obblighi imposti dalla normativa applicabile (tra i quali, tra l'altro, il mancato pagamento di eventuali oneri contributivi), di violazione delle prescrizioni imposte dalle Amministrazioni o dai singoli provvedimenti autorizzatori o titoli, ovvero, ancora, al venir meno dei requisiti di idoneità necessari per mantenere la validità dell'autorizzazione, del titolo o della concessione, in caso di mutamento della situazione di fatto o, ancora, di nuova ponderazione dell'interesse pubblico originario, nonché in presenza di sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Si rappresenta inoltre che le autorizzazioni commerciali presuppongono la piena conformità alla normativa di settore in materia urbanistica, paesaggistica, edilizia, catastale, igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, superamento delle barriere architettoniche, nonché il puntuale rispetto di vincoli culturali e amministrativi. Le autorizzazioni amministrative relative ai settori di cui sopra costituiscono i presupposti posti alla base delle autorizzazioni commerciali. La violazione originaria o sopravvenuta delle norme di settore in questione e, quindi, l'illegittimità, l'annullamento o la decadenza delle autorizzazioni amministrative presupposte incide, per derivazione, sui presupposti di validità e di efficacia delle autorizzazioni commerciali, con l'effetto che – astrattamente – in presenza di abusi edilizi e, in caso di ripetute, non sanate e/o non sanabili violazioni, si potrebbe addivenire alla revoca delle citate autorizzazioni commerciali.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi del tipo sopra descritto e le Amministrazioni competenti non hanno contestato la presenza di non conformità urbanistiche edilizie e catastali, nonché la non conformità alla normativa in punto di sicurezza sismica e superamento delle barriere architettoniche, ancorché ciò non consenta di escludere la presenza di eventuali non conformità urbanistiche ed edilizia non sanabili, e di non conformità catastali, alla normativa sismica e in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 e Capitolo 8, Paragrafo 8.1.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.3 Rischi connessi all'operatività delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente

L'Emittente è esposto al rischio di dover interrompere o sospendere l'operatività delle strutture dallo stesso gestite a causa di rischi strutturali relativi all'integrità e alla stabilità delle medesime. Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di

accadimento e di rilevanza alta.

Ove le condizioni delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente non fossero ottimali per la qualità dei materiali utilizzati, difetti di progettazione e statica generale degli edifici, non è possibile escludere che in futuro potrebbero verificarsi incidenti o crolli, con danni idonei a compromettere lo svolgimento dell'attività ricettiva, oltre che a mettere a rischio la salute dei clienti e del personale delle strutture, con conseguenti danni economici e reputazionali e, in casi di particolare gravità, possibili implicazioni di natura penale. In aggiunta a quanto sopra, (a) una manutenzione non adeguata delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente e (b) mancati interventi di riparazione di problemi strutturali come crepe, infiltrazioni d'acqua, cedimenti, potrebbero determinare danni di natura strutturale alle strutture o a terzi. Inoltre, col passare del tempo e con l'evolversi delle normative, potrebbe rendersi necessario adeguare le strutture a nuovi *standard* di sicurezza la cui inosservanza potrebbe implicare problemi di ordine legale oltre che sanzionatorio. Inoltre, le strutture alberghiere localizzate in aree ad alto rischio di calamità naturali (a titolo esemplificativo e non esaustivo, rischio sismico o di alluvione), sono soggette a un rischio strutturale maggiore e il verificarsi di tali circostanze potrebbe comportare danni alle persone e l'attività ricettiva potrebbe essere temporaneamente sospesa o compromessa e, nei casi più gravi, interrotta.

4.A.1.4 Rischio reputazionale connesso alle attività dell'Emittente

L'Emittente è esposto al rischio del verificarsi di eventi, di natura endogena (es. mancato rispetto degli standard sui servizi prestati) o esogena (es. diffusione da parte di terzi di informazioni o recensioni negative o non veritiere sull'Emittente), suscettibili di pregiudicare la propria reputazione e immagine. Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza alta.

La crescita dell'Emittente dipende significativamente dalla sua capacità di mantenere e migliorare nel tempo il proprio capitale reputazionale nel settore Ho.Re.Ca. (*hotellerie-restaurant-catering*).

Il successo dell'Emittente è legato in misura rilevante alla percezione e apprezzamento del proprio marchio e immagine sul mercato da parte dei *tour operator*, delle *online travel agency* (OTA) e dei clienti.

I risultati dell'Emittente dipendono, infatti, da un'adeguata attività di posizionamento e promozione del marchio, connessa alla percezione di un'elevata qualità dei servizi dell'Emittente, tale da consentire un elevato livello di fidelizzazione dei clienti.

In tale contesto una rilevanza particolare assume la capacità dell'Emittente di proporre alla propria clientela pacchetti turistico-alberghieri e servizi con *standard* elevati che rispecchino le esigenze e le aspettative della clientela e, quindi, di mantenere tali *standard* relativamente ai propri servizi e a quelli prestati dai propri fornitori.

Pertanto, qualunque evento suscettibile di pregiudicare la reputazione e l'immagine dell'Emittente, sia di natura endogena (ad esempio, mancato rispetto degli *standard* sui servizi prestati), sia di natura esogena (ad esempio, la diffusione da parte di terzi di informazioni o recensioni negative o non veritiere sull'Emittente), potrebbe determinare effetti negativi sull'attività, sulla competitività e sulle prospettive di crescita dell'Emittente nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria.

Non vi è, inoltre, garanzia che la strategia di promozione del marchio adottata sino ad oggi e le attività di *marketing* e comunicazione che l'Emittente intende adottare nel futuro possano consentire di raggiungere gli obiettivi attesi di diffusione della conoscenza dello stesso presso i consumatori e contribuire al consolidamento e rafforzamento della propria immagine e del marchio.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento

di Ammissione.

4.A.1.5 Rischi connessi alla concentrazione geografica delle strutture alberghiere nella Regione Toscana

L'Emittente, tenuto conto della concentrazione geografica della propria attività all'interno della Regione Toscana, è esposto altresì al rischio di riduzione dei volumi dei ricavi al verificarsi di eventi di natura eccezionale che possano interessare tale territorio, nonché in caso di calo nell'attrattività turistica della zona. In tali casi, una riduzione dei ricavi può comportare possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza alta.

In particolare, l'Emittente ha volutamente scelto di concentrare le proprie attività sul territorio italiano e in particolare, alla Data del Documento di Ammissione, esclusivamente nella Regione Toscana in quanto caratterizzata da forte attrattività turistica e conosciuta a livello internazionale per le proprie caratteristiche paesaggistiche e storico-artistico-culturali. Inoltre, tale Regione rappresenta l'area geografica in cui l'Emittente ha maturato una maggiore conoscenza del territorio e dove pertanto, anche sulla base del proprio modello di *business*, riesce a sviluppare maggiori sinergie tra le diverse gestioni in essere.

Tuttavia, non è possibile escludere che, qualora la suddetta area geografica fosse colpita da uno o più eventi di natura eccezionale (e.g. eventi climatici, sismici, di natura terroristica, pandemie, ecc.) di portata tale da arrecare significativi danni al territorio nonché alle strutture gestite dall'Emittente, tale area possa perdere la propria attrattività turistica ovvero l'Emittente possa essere costretto a sospendere o interrompere in via definitiva l'esercizio della propria attività, con possibili effetti negativi sulla propria situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria.

Inoltre, in considerazione della concorrenza che caratterizza il settore in cui opera l'Emittente, l'interruzione, anche temporanea, dell'erogazione dei servizi da parte dell'Emittente potrebbe lasciare spazio ad altri operatori che potrebbero usare il prezzo come principale leva competitiva, oltre che fornire un'offerta sempre più personalizzata.

In ogni caso, in presenza di uno o più eventi di natura eccezionale, non può essere esclusa l'ipotesi che vengano introdotte a livello nazionale, europeo e/o internazionale limitazioni alla circolazione delle persone tali da pregiudicare la possibilità per la clientela dell'Emittente di raggiungere le strutture alberghiere dal medesimo gestite, limitando anche la possibilità di risposta in caso di crisi o eventi particolarmente impattanti sul territorio di riferimento.

Infine, nonostante la Regione Toscana, in cui sono concentrate le attività dell'Emittente rappresenti una meta turistica di fama internazionale, non si può escludere che in futuro la stessa possa subire un notevole calo delle presenze dovuto a un eventuale cambiamento nelle preferenze nei confronti di tali destinazioni dei consumatori, italiani ed esteri tra cui, in particolare, statunitensi e tedeschi (che rappresentano le nazioni di origine della prevalente clientela dell'Emittente). Un tale scenario, qualora l'Emittente non sia in grado di individuare strutture alternative in altre aree geografiche avviandone tempestivamente l'attività, potrebbe determinare una riduzione del fatturato e un conseguente impatto negativo sull'attività e sulle prospettive, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, fatto salvo per le misure emergenziali adottate per contrastare la diffusione della pandemia di Covid-19, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi del tipo sopra descritto.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del Documento di Ammissione.

4.A.1.6 Rischi legati alle coperture assicurative dell'Emittente

L'Emittente svolge attività che potrebbero esporlo al rischio di subire e/o procurare danni talvolta di difficile prevedibilità e/o quantificazione. In conseguenza di tali rischi, l'Emittente stipula polizze con compagnie di assicurazione di primario livello. Sebbene l'Emittente ritenga che tali coperture assicurative siano adeguate rispetto all'attività svolta, ove si dovessero verificare eventi non compresi nelle coperture assicurative ovvero tali da cagionare danni aventi un ammontare eccedente i limiti assicurati, l'Emittente sarebbe tenuto a sostenere i relativi oneri con possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza alta.

Nell'ambito della propria attività, l'Emittente è esposto a rischi ordinari e tipici del settore di appartenenza, tra cui subire danni alle strutture alberghiere, responsabilità civile per danni che coinvolgono ospiti o lavoratori, furti, interruzione o sospensione dell'attività dovuta a fenomeni atmosferici (alluvioni, terremoti, catastrofi naturali), problemi tecnici (guasti alle apparecchiature, interruzioni dell'energia elettrica o problemi di approvvigionamento idrico) o situazioni di emergenza come pandemie, epidemie o ordini governativi di chiusura.

In particolare, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha sottoscritto polizze assicurative a copertura, tra gli altri, dei rischi derivanti da: (a) responsabilità civile verso terzi; (b) furto e/o incendio; (c) danni aventi ad oggetto gli impianti e le apparecchiature elettroniche; (d) responsabilità civile verso i lavoratori.

Non si può avere certezza che le polizze assicurative sottoscritte dall'Emittente risultino in ogni caso sufficienti o adeguate, anche per effetto dell'applicazione di franchigie e massimali, a coprire tutti i rischi cui lo stesso potrebbe essere esposto in ragione dell'attività svolta. Pertanto, qualora l'Emittente dovesse subire perdite sostanziali o ricevere richieste di risarcimento e/o indennizzo di notevole entità, la capacità dello stesso di ottenere in futuro una copertura assicurativa a tariffe commercialmente comparabili rispetto a quelle attuali e/o di riuscire a rinnovarla senza interruzioni potrebbe essere pregiudicata, con conseguente effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

4.A.1.7 Rischi connessi agli algoritmi utilizzati dai siti *internet* e motori di ricerca

*L'Emittente è esposto al rischio di subire un calo dei volumi dei ricavi per effetto di un peggioramento del posizionamento delle proprie strutture sui siti *internet* e motori di ricerca attraverso i quali gli utenti effettuano prenotazioni. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza alta.

Per l'esercizio delle proprie attività, l'Emittente utilizza strategie di *marketing online* per promuovere e commercializzare le camere delle strutture alberghiere in gestione sia attraverso propri siti *web* che per il tramite di *online travel agency*. I motori di ricerca utilizzati dagli utenti funzionano sulla base di complessi algoritmi che determinano il posizionamento di un sito *internet* sulle pagine del motore in base alla miglior corrispondenza tra la ricerca effettuata e i contenuti disponibili sul *web*.

Il volume di prenotazioni effettuate per le camere delle strutture alberghiere dipende principalmente dall'attività di SEO (*Search Engine Optimization*), ossia l'attuazione di strategie e tecniche di ottimizzazione che consentono di migliorare il posizionamento di un sito *web* sui motori di ricerca rispetto all'*organic placement* generato dagli algoritmi dei motori di ricerca. A tal fine l'Emittente ha sottoscritto contratti

con società specializzate in *digital marketing* per sviluppare piani strategici di digitalizzazione.

La cessazione dei rapporti contrattuali con le suddette società di *digital marketing* o la non capacità della Società di adattarsi in modo tempestivo all'eventuale modifica degli algoritmi alla base dei motori di ricerca, potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

4.A.1.8 Rischi connessi alle caratteristiche dei mercati di riferimento dell'Emittente e al livello di concorrenza

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente opera in Italia ed è esposto ai rischi connessi al rafforzamento degli attuali concorrenti o, in ogni caso, all'ingresso nel settore di riferimento di nuovi operatori, anche esteri, che potrebbero incidere negativamente sulla posizione di mercato dell'Emittente stesso e sulle sue prospettive di sviluppo.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza media.

Il settore in cui opera l'Emittente non è particolarmente dinamico, è caratterizzato da un grado di concentrazione elevato su pochi concorrenti di dimensione significativa e da una maggior frammentazione e numerosità in relazione ad operatori di dimensione medio-piccola.

Fermo quanto sopra, non può, escludersi che: (a) gli operatori presenti sul mercato in Italia e/o all'estero e concorrenti dell'Emittente, con a disposizione risorse finanziarie, tecnologiche e di *marketing* eventualmente superiori a quelle dell'Emittente, oltre ad una maggiore esperienza, consolidino e/o migliorino il proprio posizionamento competitivo sui mercati di riferimento a discapito di quello dell'Emittente; (b) altri e nuovi soggetti sviluppino, negli specifici segmenti di attività dell'Emittente, prodotti e/o servizi che rispondano in modo più efficiente all'incremento delle esigenze e delle aspettative della clientela, incidendo negativamente sulle consolidate e attuali dinamiche del mercato (come, ad esempio, su prezzi, margini e condizioni).

Al verificarsi delle suddette fattispecie, l'Emittente potrebbe non essere in grado di rispondere efficacemente a tali mutamenti e pressioni con il rischio di perdere o non consolidare le proprie quote di mercato, oppure di essere incapace di incrementare quelle acquisite.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafi 6.1 e 6.2, del Documento di Ammissione.

4.A.1.9 Rischi connessi al contenzioso

Nel corso dello svolgimento della propria attività, l'Emittente è esposto al rischio di essere coinvolto in procedimenti di natura contenziosa. Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è parte in procedimenti di natura contenziosa e destinataria di avvisi di accertamento tributari, dai quali, in caso di soccombenza anche parziale, potrebbero derivare obblighi risarcitori e/o sanzionatori, altri pagamenti e costi a carico dello stesso anche significativi. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza media.

Nel corso del normale svolgimento della propria ordinaria attività, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è parte in alcuni procedimenti giudiziari di natura civile e destinataria di avvisi di accertamento di natura tributaria, dai quali potrebbero derivare obblighi risarcitori e/o sanzionatori, oneri e passività a carico dello stesso, con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Tali procedimenti potrebbero comportare spese legali e giudiziarie, richieste di risarcimento danni ovvero transazioni per importi anche considerevoli.

In aggiunta, eventuali esiti sfavorevoli di contenziosi in cui l'Emittente è coinvolto, ovvero il sorgere di nuovi contenziosi o la ricezione di ulteriori avvisi di accertamento di natura tributaria, potrebbero avere impatti reputazionali, anche significativi, sul medesimo, con conseguenti possibili effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Al 31 dicembre 2023, l'Emittente ha costituito nel proprio bilancio fondi rischi e oneri pari ad Euro 106 migliaia, destinato a coprire le passività che potrebbero derivare dalle vertenze in essere.

Tra le principali vertenze in essere, in particolare, si segnalano le seguenti.

SOGES / coniugi Nencioni / Università degli Studi di Siena / R.S.P.P. e preposto di fatto della Società

Con atto di citazione sei congiunti del signor Loretto Nencioni, ciascuna per i propri titoli e ragioni, hanno convenuto in giudizio innanzi al Tribunale di Firenze l'Emittente, l'Università degli Studi di Siena, il responsabile del servizio di prevenzione e protezione per conto dell'Emittente ed il preposto di fatto della Società, chiedendo di accertare e dichiarare le loro responsabilità per la morte del signor Loretto Nencioni e sentirli condannare in solido al risarcimento di tutti i danni subiti, patrimoniali ed extrapatrimoniali, subiti nelle rispettive qualità e legittimazioni, *iure proprio* e *iure hereditatis*, quantificati dalle parti attrici nella complessiva somma di Euro 2.200.072,10.

A fondamento della propria domanda, le parti attrici asseriscono che, in data 9 marzo 2018, il loro congiunto, signor Loretto Nencioni si trovava all'interno della struttura alberghiera, gestita dall'Emittente, Certosa di Pontignano, nel contesto di un congresso di medicina a cui partecipava, quando cadeva da una piccola rampa di scale cadendo a terra e sbattendo la testa. A seguito della caduta il signor Nencioni veniva trasportato presso l'Azienda Ospedaliera Universitaria Le Scotte ove restava ricoverato in stato di coma fino al decesso avvenuto in data 14 aprile 2018.

Gli attori ritenevano che l'evento dovesse ascrivere alla responsabilità dei convenuti ed in particolare, all'Emittente in quanto aggiudicataria del bando di gara per la gestione della struttura alberghiera Certosa di Pontignano, all'Università di Siena in qualità di proprietaria della struttura e avente una posizione di custodia, al responsabile del servizio di prevenzione e protezione per conto dell'Emittente ed, infine, al soggetto preposto di fatto della Società.

L'Emittente si è costituita in giudizio contestando ogni responsabilità e chiamando in causa la compagnia assicurativa Generali Italia S.p.A.. La difesa si fonda sulle risultanze delle indagini penali, le quali hanno escluso che la caduta sia stata provocata dalla pericolosità della scala ed hanno, pertanto, escluso il nesso causale, ritenendo che la perdita di equilibrio fu verosimilmente dovuta ad un malore.

In data 25 ottobre 2023 si è costituita in giudizio la compagnia assicurativa Generali Italia S.p.A., che non ha sollevato alcuna eccezione contrattuale, richiamando il massimale previsto per sinistro pari ad Euro 3.000.000,00, operante anche in caso di corresponsabilità di più assicurati e/o di più richieste risarcitorie legate ad un unico evento e senza vincolo di solidarietà.

Da ultimo, a seguito del deposito delle memorie assertive ed istruttorie ex art. 183 c.p.c., si è tenuta in data 23 maggio 2024 l'udienza di ammissione dei mezzi istruttori all'esito della quale il giudice ha riservato la decisione sulle istanze istruttorie formulate dalle parti. Alla Data del Documento di Ammissione, il giudice non ha ancora sciolto la riserva.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'esposizione della Società in ragione di tale contenzioso per l'ipotesi di soccombenza è difficilmente valutabile per la pluralità di parti coinvolte. Al riguardo, la Società, anche sulla base della valutazione dei propri consulenti legali incaricati per tale contenzioso, stima remoto il rischio di soccombenza in ragione delle difese di merito fondate sugli atti del procedimento penale già

conclusosi con un provvedimento di archiviazione e, comunque, in considerazione della copertura assicurativa non contestata dalla compagnia assicurativa e, quindi, pienamente operante. Stante la valutazione del rischio connesso a tale contenzioso, alla data del 31 dicembre 2023 non è presente alcun fondo specifico per rischi ed oneri connesso allo stesso.

SOGES / Fallimento Eurocontract S.r.l.

Il contenzioso trae origine dalla mancata ammissione da parte della Curatela del Fallimento della società Eurocontract S.r.l. della domanda di insinuazione al passivo formulata da SOGES per un credito pari ad Euro 116.965,85 vantato dalla Società e dalla successiva azione di opposizione allo stato passivo proposta da SOGES. All'esito di tale procedimento, il Tribunale di Firenze ha, da una parte, accolto la pretesa dell'Emittente, riconoscendo un complessivo credito a favore di SOGES per Euro 36.075,00 e, dall'altra, ha disposto la compensazione di tale credito con un maggiore controcredito vantato dal Fallimento per Euro 91.831,10.

In conseguenza di tale provvedimento, la Curatela del Fallimento ha notificato alla Società un decreto ingiuntivo ottenuto per la somma di Euro 55.756,10, pari alla differenza fra le reciproche poste debitorie e creditorie accertate nel suddetto precedente giudizio di opposizione allo stato passivo, oltre interessi moratori. SOGES ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo. Nell'ambito di tale procedimento il giudice non ha disposto la sospensione della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto e, pertanto, SOGES ha provveduto in data 4 agosto 2023 al versamento dell'intero importo ingiunto.

Alla Data del Documento di Ammissione, le parti del suddetto procedimento sono in attesa di svolgere, a seguito del deposito delle memorie assertive ed istruttorie ex art. 183 c.p.c., l'udienza di ammissione dei mezzi istruttori fissata per l'8 ottobre 2024.

Stante l'avvenuto pagamento dell'importo ingiunto, alla data del 31 dicembre 2023 l'Emittente non ha costituito nel proprio bilancio alcun fondo specifico per rischi ed oneri connesso a tale contenzioso, permanendo invece la possibilità di recuperare tali importi in caso di eventuale esito favorevole dello stesso.

SOGES / Re-Main S.r.l.

Con atto di citazione notificato in data 9 maggio 2022, SOGES ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo, privo di provvisoria esecutività, con cui il Tribunale di Firenze aveva ingiunto a SOGES di pagare alla società Re-Main S.r.l. la somma di Euro 76.800,00, oltre interessi e spese. Tale somma era stata richiesta da Re-Main S.r.l. a titolo di compenso per l'attività di intermediazione asseritamente svolta in relazione alla stipula da parte di SOGES del contratto di affitto di azienda attualmente in essere avente ad oggetto l'azienda alberghiera esercitata sotto l'insegna Villa Neroli. Con l'atto di opposizione al decreto ingiuntivo, SOGES ha principalmente chiesto di revocare il decreto ingiuntivo opposto, in quanto Re-Main S.r.l. non avrebbe svolto alcuna attività di intermediazione nelle trattative tra SOGES e la società titolare dell'azienda affittata, in subordine, qualora fosse ritenuto concluso un contratto di intermediazione immobiliare, in via riconvenzionale di accertare e dichiarare il grave inadempimento di Re-Main S.r.l. allo stesso, dichiarandolo risolto, con conseguente non debenza della provvigione o comunque dei compensi richiesti e, dunque, di revocare il decreto ingiuntivo opposto e condannare Re-Main S.r.l. al risarcimento dei danni, nonché la condanna di Re-Main S.r.l. al risarcimento del danno per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 c.p.c. quantificato in Euro 10.000,00.

Costituitasi in giudizio, Re-Main S.r.l. ha principalmente chiesto la concessione della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto, il rigetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo proposta da SOGES e conferma dello stesso, la chiamata in causa della propria compagnia assicurativa ITAS MUTUA – ISTITUTO TRENINO ALTO ADIGE PER ASSICURAZIONI Società Mutua di Assicurazioni per rilevare indenne Re-Main s.r.l. nell'ipotesi di accoglimento, anche parziale, della domanda riconvenzionale di SOGES e la

condanna di quest'ultima al risarcimento del danno per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 c.p.c. quantificato in Euro 40.000,00.

All'esito dell'udienza tenutasi per il tentativo di conciliazione, avente esito negativo, veniva concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto. A seguito della concessione della provvisoria esecutività, SOGES ha provveduto in data 29 maggio 2023 al pagamento delle somme ingiunte, per complessivi Euro 87.280,66.

La prossima udienza è prevista per il 20 novembre 2024, per l'ammissione dei mezzi istruttori a seguito dell'eventuale deposito delle memorie istruttorie ex art. 183, comma 6, c.p.c..

Tenuto conto dell'avvenuto pagamento dell'importo ingiunto, che potrebbe essere recuperato in caso di eventuale esito favorevole dello stesso, alla data del 31 dicembre 2023 l'Emittente non ha costituito nel proprio bilancio alcun fondo specifico per rischi ed oneri connesso a tale contenzioso.

SOGES / Comune di Bologna – avviso di accertamento TARI

Con avviso di accertamento TARI n. 1110 del 14 dicembre 2023 notificato a SOGES dal Comune di Bologna, quest'ultimo ha sollevato le seguenti contestazioni ai fini TARI, entrambe riguardanti il periodo dal 1° gennaio 2017 al 1° ottobre 2019 e per l'importo complessivo di Euro 184.797:

- (a) accertamento della maggiore TARI dovuta all'applicazione all'immobile sito in via Milani n. 7/3 a Bologna della tariffa relativa alle utenze non domestiche di classe 6 (prevista per alberghi, pensioni, affittacamere, locande e convitti) in luogo della tariffa prevista per le utenze domestiche; in dettaglio, il Comune ha richiesto, senza irrogare sanzioni e interessi, il pagamento di:
 - (i) Euro 36.354,90 a titolo di TARI ed Euro 1.817,75 a titolo di addizionale provinciale per il 2017;
 - (ii) Euro 36.354,90 a titolo di TARI ed Euro 1.817,75 a titolo di addizionale provinciale per il 2018;
 - (iii) Euro 30.295,75 a titolo di TARI ed Euro 1.514,79 a titolo di addizionale provinciale per il 2019;
- (b) accertamento della maggiore TARI dovuta in ragione del fatto che, dalla verifica della documentazione depositata in Catasto relativa al suddetto immobile, sarebbe emersa una differenza di superficie rispetto a quella dichiarata ai fini TARI, chiedendo il pagamento di:
 - (i) Euro 14.200,20 a titolo di TARI, Euro 710,01 a titolo di addizionale provinciale, Euro 11.182,66 a titolo di sanzioni per infedele dichiarazione TARI, Euro 1.027,06 a titolo di interessi, per il 2017;
 - (ii) Euro 14.200,20 a titolo di TARI, Euro 710,01 a titolo di addizionale provinciale, Euro 11.182,66 a titolo di sanzioni per infedele dichiarazione TARI, Euro 954,75 a titolo di interessi, per il 2018;
 - (iii) Euro 11.833,50 a titolo di TARI, Euro 591,68 a titolo di addizionale provinciale, Euro 9.318,89 a titolo di sanzioni per infedele dichiarazione TARI, Euro 727,26 a titolo di interessi, per il 2019.

In data 9 febbraio 2024 SOGES ha notificato al Comune di Bologna apposito ricorso avverso le contestazioni mosse dallo stesso. Il ricorso è stato regolarmente iscritto a ruolo presso la Corte di Giustizia Tributaria di Primo Grado di Bologna in data 29 febbraio 2024, con R.G.R. n. 245/2024. Il Comune di Bologna si è costituito in giudizio depositando apposite controdeduzioni. Ad oggi, la Corte di Giustizia non ha ancora fissato la data per l'udienza di trattazione. Presumibilmente, l'udienza si svolgerà nel corso dei prossimi mesi, e la sentenza di primo grado sarà emessa nei primi mesi del 2025.

Alla data del 31 dicembre 2023 la Società ha costituito nel proprio bilancio un fondo specifico per rischi ed oneri connessi a tale contenzioso per l'importo di Euro 106 migliaia.

Si precisa che l'immobile oggetto della suddetta contestazione non è più gestito dall'Emittente in quanto rientrante nel Ramo d'Azienda Student Housing oggetto di conferimento nella società RTMLIVING S.r.l., interamente posseduta da SOGES e successivamente ceduta in due fasi, in data 20 novembre 2019 e 13 febbraio 2020, a DoveVivo S.p.A.. Per ulteriori informazioni in merito alla cessione di tale ramo di azienda si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1 e al Capitolo 16, Paragrafo 16.6.1 del Documento di Ammissione.

4.A.1.10 Rischi connessi alla stagionalità del business

L'Emittente è esposto altresì al rischio di stagionalità dei ricavi, con riflessi anche sul livello di indebitamento finanziario. In tal caso, una riduzione dei ricavi e un incremento dell'indebitamento finanziario netto in determinati periodi dell'anno possono comportare possibili effetti negativi sull'attività e sulle prospettive, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza media.

L'industria del turismo, così come quella legata alle attività congressuali e del *wedding*, sono tradizionalmente caratterizzate dalla stagionalità dei ricavi. In particolare, sebbene delle otto strutture gestite dall'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, soltanto Boccioleto Resort & SPA osservi un periodo di chiusura nel periodo compreso tra metà novembre e marzo, per la stagionalità di tali industrie e le specifiche caratteristiche e clima del territorio in cui opera l'Emittente, nonché per le abitudini vacanziera della clientela, la Società realizza la maggior parte del proprio fatturato nei periodi più miti dell'anno coincidenti con il periodo da aprile a ottobre di ciascun esercizio.

Negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022¹, i ricavi generati dall'Emittente nel suddetto periodo (aprile – ottobre) sono stati pari, rispettivamente, al 76% e al 77% dei ricavi totali generati nei rispettivi esercizi.

La stagionalità del *business* dell'Emittente si riflette anche sull'assorbimento di cassa e connesso andamento dell'indebitamento finanziario, che è strettamente legato alle necessità di finanziamento del capitale circolante netto e che normalmente mostra il maggior ricorso all'indebitamento nei mesi da novembre a marzo. L'indebitamento finanziario netto della Società al 31 marzo 2024 è pari ad Euro 4.803 migliaia, rispetto ad Euro 3.444 migliaia al 31 dicembre 2023.

Per effetto di tale stagionalità si evidenzia, pertanto, che i risultati economici riflessi nei documenti contabili di periodo potrebbero non esprimere in maniera esaustiva la effettiva redditività della Società nell'arco di tempo considerato.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del Documento di Ammissione.

4.A.1.11 Rischi connessi ai contratti delle strutture gestite dall'Emittente

4.A.1.11.1 Rischi legati al mancato rinnovo e disdetta dei – o al recesso anticipato dai – contratti di affitto di azienda e/o di locazione relativi agli immobili presso cui insistono le strutture alberghiere in gestione

L'Emittente è esposto al rischio che i proprietari delle strutture alberghiere in gestione o degli immobili presso cui esse insistono non rinnovino i contratti di affitto di azienda e/o di locazione alla loro naturale scadenza ovvero li rinnovino a condizioni peggiorative oppure (nel caso delle locazioni) esercitino la facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza nei casi previsti dalla legge o, ove ne abbiano diritto spettante da contratto, esercitino il diritto di recesso anticipato dal contratto o decidano di risolverlo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile avvalendosi delle eventuali clausole risolutive espresse previste nei contratti. Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

Nell'ambito della propria attività, l'Emittente gestisce strutture alberghiere sulla base di specifici contratti

¹ Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.

di affitto di azienda e/o di ramo di azienda e/o di locazione degli immobili presso cui insistono le strutture alberghiere.

Per maggiori informazioni in merito ai rapporti contrattuali con i proprietari delle strutture gestite dall'Emittente e alle diverse tipologie di contratto utilizzate a tal fine dall'Emittente si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1.1 del Documento di Ammissione.

Tali contratti hanno una durata media pari a 9 anni e prevedono clausole *standard* tipiche per la loro tipologia, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'obbligo di stipulare una polizza assicurativa relativa all'immobile da parte del conduttore e/o affittuario, la prestazione di specifiche garanzie a tutela del locatore e/o del concedente (e.g. fideiussioni, a seconda del caso, bancarie o polizze fideiussorie, o depositi cauzionali a garanzia del pagamento dei canoni e/o, in genere, del corretto adempimento delle obbligazioni facenti capo alla Società). L'Emittente è esposta al rischio che: (a) nel solo caso delle locazioni, venga esercitata da parte dei proprietari delle strutture alberghiere, ove non sia stata espressamente rinunciata, la facoltà di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza, nei casi previsti dalla legge; (b) i rapporti contrattuali con i proprietari delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente non vengano rinnovati alle scadenze previste; (c) i proprietari delle strutture alberghiere, ove ne abbiano diritto spettante da contratto (i.e. nei contratti relativi alle strutture Art Hotel Atelier e Boccioleto Resort & SPA), esercitino il diritto di recesso anticipato dal contratto; oppure (d) i proprietari delle strutture alberghiere decidano di risolvere i contratti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del Codice Civile, avvalendosi delle eventuali clausole risolutive espresse previste negli stessi.

L'eventuale sopravvenuta inefficacia dei suddetti contratti per le ragioni appena esposte comporterebbe l'obbligo di rilascio degli immobili con conseguente impatto negativo derivante dall'inevitabile interruzione dell'attività e dalla perdita degli investimenti effettuati al fine di rendere le strutture concesse in locazione adatte allo svolgimento della stessa secondo i parametri *standard* adottati dall'Emittente comportando possibile perdita di competitività da parte dell'Emittente e condizionando le sue prospettive di crescita, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dello stesso a causa dell'inevitabile interruzione delle attività e della perdita degli investimenti effettuati al fine di rendere le strutture alberghiere concesse in locazione e/o in affitto adatte allo svolgimento delle stesse secondo gli *standard* adottati dall'Emittente.

Non esiste, inoltre, alcuna garanzia in merito al fatto che l'Emittente, nel caso in cui i contratti di locazione e/o di affitto in essere fossero disdettati, non rinnovati, oggetto di recesso anticipato ovvero di risoluzione, riesca a individuare – e prendere in gestione – strutture e/o aziende con caratteristiche simili a quelle precedentemente locate e/o affittate e idonee allo svolgimento della propria attività, così come non esiste alcuna garanzia in merito al fatto che la conclusione di nuovi contratti possa avvenire ai medesimi termini economici (quali, ad esempio, la previsione di un canone crescente nel tempo, c.d. "a scaletta", presente in alcuni contratti sottoscritti dall'Emittente) ed alle medesime condizioni di quelli precedentemente in essere.

Con specifico riferimento alle locazioni, si segnala che, ai sensi della Legge del 27 luglio 1978, n. 392, in caso di cessazione del rapporto che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal Regio Decreto del 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo, l'Emittente in qualità di conduttore avrà diritto a un'indennità di avviamento pari a 21 mensilità dell'ultimo canone corrisposto. In tal caso, l'Emittente in qualità di conduttore avrà diritto ad un'ulteriore indennità, anch'essa pari a 21 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, qualora la struttura venga, da chiunque, adibita all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dall'Emittente quale conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente.

Inoltre, sempre ai sensi della Legge del 27 luglio 1978, n. 392, per i contratti di locazione di cui sopra, all'Emittente, in qualità di conduttore, spetta: (a) il diritto di prelazione e di riscatto nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso la struttura locata; e (b) il diritto di prelazione in caso di nuova locazione, salvo che la cessazione del rapporto di locazione sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal Regio Decreto del 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi del tipo sopra descritto.

4.A.1.11.2 Rischi connessi all'affitto e all'acquisizione di aziende e rami di azienda

L'Emittente è esposto al rischio derivante dalla previsione di talune responsabilità solidali dell'affittuario o dell'acquirente con, rispettivamente, il concedente o venditore di un'azienda o di un ramo d'azienda nei confronti di terzi, con conseguenti potenziali effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente stesso.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

Cinque delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente sono condotte da quest'ultimo sulla base di contratti di affitto d'azienda alberghiera.

Due delle suddette strutture condotte in affitto sono, rispettivamente, oggetto:

- (a) la struttura "Hotel Borgo di Cortefreda" di un contratto preliminare di compravendita del relativo ramo d'azienda tra l'Emittente e la proprietà concedente Ville del Chianti S.r.l. e di un contratto preliminare di compravendita dell'immobile in cui insiste tale struttura tra l'Emittente e la società proprietaria Immobiliare Chiostrini di Naldini Raffaello & C. S.a.s., in forza dei quali è previsto l'acquisto del ramo d'azienda e dell'immobile da parte della Società entro il 30 novembre 2024. Per maggiori informazioni con riferimento a tali contratti si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafi 16.3 e 16.4 del Documento di Ammissione;
- (b) la struttura "Park Hotel Chianti" di un contratto di concessione del godimento della relativa azienda tra l'Emittente e la società proprietaria Park Hotel Chianti Millenium S.r.l., con diritto di acquisto ex art. 23 D.L. 12.9.2014 n. 133 convertito con Legge 11 novembre 2014 n. 164 (c.d. *rent to buy*), in forza del quale è previsto l'acquisto dell'azienda da parte della Società entro il termine del 15 luglio 2024. Per maggiori informazioni con riferimento a tale contratto si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.2 del Documento di Ammissione.

Sebbene i contratti sottoscritti prevedano – per l'Emittente – tutele ragionevoli per operazioni di questo tipo, a seconda della posizione contrattuale di affittuario o di acquirente da esso ricoperta nei contratti, occorre rilevare che la legge prevede, in ogni caso, alcune ipotesi di responsabilità solidale dell'affittuario o dell'acquirente con, rispettivamente, il concedente o venditore di un'azienda o di un ramo d'azienda nei confronti di terzi. In particolare: (a) ai sensi dell'articolo 2560, comma 2, del Codice Civile, in caso di cessione, l'acquirente risponde dei debiti dell'azienda o del ramo di azienda ceduta anteriori al trasferimento se essi risultano dai libri contabili obbligatori; (b) ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 472/1997, in caso di cessione, il cessionario può essere chiamato a rispondere solidalmente con il cedente, fatto salvo il beneficio della preventiva escussione del cedente ed entro i limiti del valore dell'azienda o del ramo di azienda e quelli risultanti dall'apposito certificato previsto dal medesimo art. 14 del D.Lgs. n. 472/1997, per il pagamento dell'imposta e delle sanzioni riferibili alle violazioni commesse nell'anno in cui è avvenuta la cessione e nei due precedenti, nonché per quelle già irrogate e contestate nel medesimo periodo anche se riferite a violazioni commesse in epoca anteriore; e (c) ai sensi dell'art. 2112 del Codice Civile, in caso di trasferimento (incluso l'affitto) di azienda o di ramo di azienda, il rapporto di lavoro

continua con il cessionario e il lavoratore conserva tutti i diritti che ne derivano e il cedente ed il cessionario sono solidalmente responsabili per tutti i crediti che il lavoratore aveva al tempo del trasferimento.

Con riferimento a quanto precede non si può quindi escludere che l'Emittente possa essere chiamata in futuro a rispondere anche di obbligazioni di soggetti terzi.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi del tipo sopra descritto.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.A.1.11.3 Rischi connessi all'aggravamento delle condizioni economico-finanziarie delle proprietà concedenti/locatrici delle strutture gestite dall'Emittente

L'Emittente è esposto al rischio di un eventuale aggravarsi delle condizioni economico-finanziarie delle proprietà concedenti/locatrici delle strutture dallo stesso gestite che potrebbe compromettere la regolare esecuzione dei contratti di affitto/locazione delle strutture ovvero comportare l'incapacità delle controparti di adempiere agli obblighi contrattuali posti a loro carico. Il verificarsi di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

L'Emittente non può escludere che l'eventuale sopraggiungere di condizioni economico-finanziarie negative delle concedenti/locatrici controparti dei contratti di affitto di azienda e/o di ramo di azienda e/o di locazione in forza dei quali l'Emittente ha in godimento le strutture alberghiere dallo stesso gestite possano compromettere la regolare esecuzione dei contratti ovvero comportare l'incapacità delle controparti di adempiere agli obblighi contrattuali posti a loro carico.

Non è possibile escludere che le condizioni economico-finanziarie delle concedenti/locatrici possano aggravarsi al punto di ingenerare stati di insolvenza o l'assoggettamento delle stesse a procedure di liquidazione o procedure di natura concorsuale.

Il verificarsi di tali circostanze potrebbe comportare eventuali inadempimenti delle obbligazioni contrattuali, dei ritardi o delle interruzioni delle prestazioni poste a carico delle concedenti/locatrici ai sensi dei rispetti contratti in essere aventi ad oggetto le strutture gestite dall'Emittente, quali, a titolo esemplificativo, la mancata esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria o la mancata restituzione di importi versati dall'Emittente a titolo di deposito cauzionale.

Il verificarsi di uno dei rischi che precedono potrebbe avere un effetto negativo sulle attività dell'Emittente, nonché, in caso di carenze manutentive da parte delle concedenti/locatrici, compromettere gli *standard* qualitativi delle strutture gestite dall'Emittente e costringere lo stesso a supportare ulteriori costi per sopperire agli inadempimenti delle concedenti/locatrici, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi del tipo sopra descritto.

4.A.1.11.4 Rischi connessi alla rivalutazione dei canoni di locazione/affitto collegata alla variazione dell'indice ISTAT

L'Emittente è esposto al rischio dell'aumento annuale dell'importo dei canoni di locazione/affitto per le strutture dallo stesso gestite per effetto della rivalutazione collegata alla variazione dell'indice ISTAT. Il verificarsi di tale rischio potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

Ai sensi dei contratti di affitto di azienda e/o di ramo di azienda e/o di locazione in forza dei quali l'Emittente ha in godimento le strutture alberghiere dallo stesso gestite, è prevista la rivalutazione del canone annuo di locazione/affitto secondo la percentuale prevista da ciascun contratto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT.

Pertanto, qualora, nei prossimi anni, vi fosse un incremento sostenuto di tale indice ISTAT, l'Emittente sarebbe esposto al rischio di un corrispondente aumento dell'importo dei canoni annuali dallo stesso dovuti per il godimento delle strutture, e, conseguentemente, tale circostanza potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

In particolare, si segnala che i canoni di affitto per gli anni 2023 e 2022, per effetto della suddetta rivalutazione, sono aumentati, su base aggregata, rispettivamente del 4,76% e dell'1,63%.

Per ulteriori informazioni in merito ai contratti relativi alle strutture gestite dall'Emittente per cui trova applicazione la rivalutazione in base alla variazione dell'indice ISTAT si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.A.1.12 Rischi connessi alle relazioni commerciali con i *tour operator* e le *online travel agency* (cd. "OTA")

*L'Emittente è esposto al rischio di non poter garantire la continuità dei volumi dei ricavi, per la parte riconducibile ai pacchetti turistici e alle prenotazioni delle camere, rispettivamente, commercializzati dai *tour operator* e attraverso le piattaforme web delle *online travel agency* con cui l'Emittente intrattiene rapporti commerciali, nel caso di cessazione dei rispettivi contratti sottoscritti con l'Emittente. Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.*

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

L'Emittente commercializza le camere delle strutture alberghiere in gestione sia direttamente per il tramite dei propri siti *web* che indirettamente per il tramite di *tour operator* e delle *online travel agency* (i.e. Booking e Expedia). In particolare, la commercializzazione delle camere attraverso tali canali di vendita ha rappresentato il 18% dei ricavi dell'Emittente nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, per quanto attiene alle vendite a *tour operator*, e il 38% dei ricavi dell'Emittente nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, per quanto attiene alle vendite tramite *online travel agency*. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 la commercializzazione delle camere attraverso *tour operator* e *online travel agency* ha rappresentato, rispettivamente, il 23% e il 33% dei ricavi. L'Emittente intrattiene con la propria rete di vendita rapporti consolidati, orientati alla stretta collaborazione, in quanto questi soggetti rappresentano *partner* strategici per l'Emittente.

I rapporti con i *tour operator* sono principalmente disciplinati da contratti di durata annuale e prevedono, *inter alia*, (a) il numero e la tipologia di camere prenotate, (b) il prezzo della camera e relativi servizi, (c) le relative modalità e tempistiche di prenotazione e pagamento e (d) alcuni inadempimenti contrattuali che possono costituire cause di risoluzione espressa (e.g. l'Emittente dovrà mantenere una copertura assicurativa, mantenimento di *standard* qualitativi, ecc.). Le modalità e tempistiche di prenotazione e pagamento prevedono in genere che il corrispettivo per la prenotazione sia versato dal *tour operator* all'Emittente a valle dell'effettivo pernottamento. Alla scadenza dei termini previsti nei rispettivi contratti, in caso di cancellazione della prenotazione (anche parziale) da parte del *tour operator*, l'Emittente avrà diritto di ricevere – dal rispettivo *tour operator* – un importo a titolo di penale variabile, a seconda della scadenza entro cui è effettuata la cancellazione, tra lo zero e il cento per cento del corrispettivo previsto

per la prenotazione.

Con riferimento ai rapporti con le *online travel agency* (OTA), l'Emittente stipula accordi sulla base di *standard* contrattuali predisposti dalle medesime agenzie. In particolare, tali contratti prevedono in capo all'Emittente, *inter alia*, (a) il pagamento di una commissione sulla prenotazione da riconoscersi all'*online travel agency* da parte dell'Emittente, senza nessun volume minimo di vendita richiesto e (b) alcuni inadempimenti contrattuali che possono costituire cause di risoluzione espressa (e.g. mancato adempimento degli obblighi di pagamento, mantenimento di *standard* qualitativi, ecc.).

La cessazione dei rapporti contrattuali con i suddetti *tour operator* e *online travel agency*, per mancato rinnovo degli stessi, per recesso da parte delle controparti nei termini previsti da contratto o risoluzione per inadempimento contrattuale dell'Emittente e/o eventuali modifiche svantaggiose dei termini e delle condizioni contrattuali praticati, potrebbero comportare la riduzione dei volumi dei ricavi riconducibile a tali canali di vendita e, conseguentemente, avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Non è, inoltre, possibile escludere che i *tour operator* e le *online travel agency* facciano uso improprio dei marchi dell'Emittente, esponendo lo stesso a fenomeni di pubblicità negativa.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi del tipo sopra descritto.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del Documento di Ammissione.

4.A.1.13 Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici

L'Emittente è esposto a rischi di malfunzionamento, interruzione di lavoro o connettività, condotte illecite di terzi che possono interessare i sistemi informatici utilizzati dall'Emittente per l'esercizio delle proprie attività. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

L'attività dell'Emittente nell'organizzazione, gestione, commercializzazione e promozione dei pacchetti turistici e servizi, anche in termini di prenotazione, cancellazione e allocazione delle stanze e dei servizi, è strettamente correlata all'utilizzo dei sistemi informatici, i quali sono esposti a molteplici rischi operativi derivanti da errori di programmazione, guasti alle apparecchiature (ad esempio ai *server*), interruzioni di lavoro o connettività, condotte illecite di terzi e/o eventi di natura eccezionale che, qualora si verificassero, potrebbero comportare l'accesso non autorizzato ai sistemi dell'Emittente, appropriazione indebita di informazioni o dati, la cancellazione o la modifica delle informazioni del cliente o pregiudicare il corretto funzionamento dei sistemi e costringere l'Emittente a sospendere o interrompere la propria attività. Sebbene i sistemi informativi e di comunicazione siano stati creati e vengano continuamente gestiti e monitorati direttamente dall'Emittente che ne controlla e monitora il funzionamento, questi potrebbero comunque subire danneggiamenti o interruzioni di servizio derivanti da diverse fonti, tra le quali attacchi di *virus* informatici o esperti informatici.

Il verificarsi di uno dei rischi che precedono potrebbe avere un effetto negativo sulle attività dell'Emittente, sia verso i clienti diretti che i clienti indiretti (per il tramite di *tour operator* e delle *online travel agency*), e costringere lo stesso a supportare ulteriori costi per implementare e adeguare le misure di sicurezza, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.14 Rischi connessi alla dipendenza da personale qualificato

L'Emittente è esposto al rischio di perdita di personale qualificato, nonché di incapacità di attrarre e formare nuovo personale qualificato. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

L'attività dell'Emittente dipende anche dalla capacità di attrarre e mantenere personale con esperienza adeguata nel settore turistico, alberghiero, della ristorazione, matrimoni ed eventi privati ed aziendali da impiegare nella fase dell'organizzazione e gestione dei pacchetti e servizi offerti dall'Emittente.

L'Emittente impiega circa rispettivamente 151 dipendenti a tempo indeterminato alla Data del Documento di Ammissione e dai 40 ai 60 dipendenti stagionali nei periodi di più intensa affluenza (aprile – ottobre). Questi ultimi variano ogni anno in base al fabbisogno stagionale di volta in volta necessario.

Il personale viene selezionato sulla base di colloqui individuali. In aggiunta, per il personale impiegato in mansioni che prevedono rapporti con la clientela (*fronting*) viene richiesta la conoscenza di almeno due lingue.

La perdita di personale qualificato, nonché l'incapacità di attrarre e formare nuovo personale qualificato potrebbe avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria della Società.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 12, Paragrafo 12.1 del presente Documento di Ammissione.

4.A.1.15 Rischi connessi all'aggiornamento dell'offerta commerciale dell'Emittente

L'Emittente è esposto al rischio di non riuscire a mantenere l'attuale posizione di mercato a causa della difficoltà di cogliere tempestivamente i trend del mercato in cui opera, dell'eventuale difficoltà o impossibilità di adeguarsi alle mutate preferenze della clientela aggiornando continuamente la propria offerta commerciale. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

L'Emittente si caratterizza per la capacità di offrire strutture alberghiere di medio-alto livello, proponendo una gamma di servizi ancillari di elevata qualità, grazie alla conduzione di una attività continua di valutazione della *customer satisfaction*, analisi dei *trend* di mercato e sviluppo a supporto della commercializzazione delle strutture e dei servizi.

In questo contesto, il successo dell'Emittente dipende anche dalla capacità di offrire strutture e servizi in linea ai *trend* ed alle esigenze dei clienti e del mercato, con un elevato livello qualitativo e un attento presidio dell'attività di analisi e sviluppo al fine di aggiornare costantemente la propria offerta commerciale. Sebbene l'Emittente investa costantemente in tale attività, la mancata previsione, accurata e tempestiva, delle tendenze di mercato e/o l'inefficacia dell'aggiornamento dell'offerta operata dall'Emittente potrebbe comportare una riduzione dei ricavi generati, la diminuzione della forza competitiva, con la conseguente perdita di quote di mercato, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Inoltre, l'Emittente non può escludere che l'aggiornamento dell'offerta sia effettuata in ritardo rispetto ai concorrenti o che gli investimenti nell'attività di analisi e sviluppo di nuovi servizi possano non dare i risultati attesi oppure la loro implementazione possa richiedere costi più elevati di quanto previsto senza

che a ciò corrisponda un incremento proporzionale dei ricavi.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.A.1.16 Rischi connessi alla mancata realizzazione o a ritardi nell'attuazione delle strategie di sviluppo e dei programmi futuri

La capacità dell'Emittente di incrementare i propri ricavi e i livelli di redditività, nonché di perseguire i propri obiettivi di crescita e sviluppo, dipende principalmente dal successo nella realizzazione della propria strategia, come individuata dal piano industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione. La mancata attuazione della strategia di crescita potrebbe, pertanto, determinare un minore incremento dei volumi delle vendite e dei livelli di redditività rispetto ai risultati attesi dall'Emittente e/o, in generale, risultati inferiori rispetto a quelli previsti.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza media.

La capacità dell'Emittente di raggiungere gli obiettivi di crescita e sviluppo e i livelli di redditività stimati dipende, in primo luogo, dal successo nell'attuazione della propria strategia, la quale si basa sulle seguenti linee direttrici: (a) acquisizioni di nuove gestioni; (b) valorizzazione delle strutture in portafoglio; (c) innovazione digitale; (d) rafforzamento *skills set* del *management* e del personale operativo.

Le suddette direttrici sono sviluppate all'interno del piano industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 20 maggio 2024, relativo al periodo 2024-2028 e basato su una serie di assunzioni discrezionali, alcune delle quali sono al di fuori del controllo dell'Emittente o, comunque, riferite ad eventi non completamente dipendenti dalla volontà dell'Emittente. 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, lo scostamento tra i dati consuntivati e i valori preventivati dei dati previsionali potrebbe essere significativo. Pertanto, in caso di mancata o parziale realizzazione del piano industriale o di alcune azioni previste dallo stesso nella misura e nei tempi prospettati, la capacità dell'Emittente di incrementare i propri ricavi e la propria redditività potrebbe essere pregiudicata e potrebbero verificarsi scostamenti, anche significativi, rispetto alle previsioni formulate.

Per quanto riguarda la strategia di nuove acquisizioni, l'effettiva realizzazione di operazioni di acquisizione della gestione di nuove strutture alberghiere dipenderà dalle opportunità che di volta in volta si presenteranno sul mercato, nonché dalla possibilità di realizzarle a condizioni ritenute soddisfacenti. Tali operazioni possono presentare talune problematiche, quali ritardi nelle fasi di *due diligence*, negoziazione con le controparti, riqualificazione e ristrutturazione, subentro nell'attività e nelle autorizzazioni amministrative o ottenimento delle stesse *ex novo*, difficoltà nei processi di integrazione nella gestione accentrata SOGES, costi e passività inattesi o l'eventuale impossibilità di ottenere i benefici operativi, le economie di scala o le sinergie previste, nonché difficoltà nella formazione o nell'individuazione di personale qualificato o perdita di personale qualificato già presente nella struttura all'esito del subentro. L'Emittente – nell'esecuzione di tali operazioni e, pertanto, nel perseguimento della strategia di crescita per linee esterne mediante nuove acquisizioni – sarà esposto al rischio derivante dalle potenziali passività insite nell'oggetto dell'investimento (e.g. costi per l'adeguamento, riqualificazione e/o ristrutturazione delle nuove strutture alberghiere, implementazione della gestione, ecc.).

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.4, del Documento di Ammissione.

4.A.1.17 Rischi connessi agli obblighi di indennizzo relativi alla cessione del Ramo d'Azienda Student Housing

L'Emittente è esposto al rischio di dover far fronte ad obblighi di indennizzo dallo stesso assunti nel contesto della cessione del Ramo d'Azienda Student Housing a favore dell'acquirente al ricorrere dell'eventuale violazione di talune dichiarazioni e garanzie rilasciate dalla stessa Società. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

In data 9 settembre 2019, la Società e i signori Paolo, Andrea, Cristina e Federico Galardi, da una parte, e DoveVivo S.p.A., dall'altra parte, hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita di partecipazioni sociali (il "**Contratto di Compravendita**") che prevedeva, tra l'altro, il conferimento da parte di SOGES del Ramo d'Azienda Student Housing riferibile all'attività di "*student housing*" condotta dalla stessa e contraddistinto dal brand "*rtmliving*" (il "**Conferimento del Ramo**") in una società a responsabilità limitata di nuova costituzione denominata RTMLIVING S.r.l. e interamente posseduta da SOGES ("**RTMLIVING**") e la successiva cessione da parte della Società a favore di DoveVivo S.p.A. dell'intero capitale sociale di RTMLIVING.

A seguito del suddetto Conferimento del Ramo, la cessione a DoveVivo S.p.A. dell'intero capitale sociale di RTMLIVING è stata perfezionata in due fasi in data 20 novembre 2019 e 13 febbraio 2020.

Nell'ambito del Contratto di Compravendita la Società ha rilasciato a favore di DoveVivo S.p.A. talune dichiarazioni e garanzie relative al Ramo d'Azienda Student Housing ed ha assunto corrispondenti obblighi di indennizzo, tra i quali, alla Data del Documento di Ammissione, permangono in essere e vincolanti per la Società quelli relativi all'eventuale violazione di dichiarazioni e garanzie:

- (a) in materia di rapporti di lavoro e imposte e contributi afferenti al Ramo d'Azienda Student Housing. Gli obblighi di indennizzo in caso di violazione di tali dichiarazioni e garanzie, ai sensi del Contratto di Compravendita, sono soggetti, salvo dolo di SOGES, a talune limitazioni di carattere: (i) temporale, gli obblighi di indennizzo potranno esser fatti valere, a pena di decadenza, entro il termine di 30 giorni lavorativi dallo scadere del termine di prescrizione alle stesse violazioni applicabile; e (ii) quantitativo, gli obblighi di indennizzo potranno esser fatti valere nel limite dell'importo massimo complessivo di Euro 1.000.000,00, con applicazione di un *de minimis* di Euro 10.000,00 e di una franchigia relativa di Euro 50.000,00;
- (b) in materia di capacità, poteri ed autorizzazioni, stato di RTMLIVING, titolarità delle quote in vendita e assenza di gravami, titolarità del Ramo d'Azienda Student Housing e gestione fino alla data del Conferimento del Ramo. Gli obblighi di indennizzo in caso di violazione di tali dichiarazioni e garanzie, ai sensi del Contratto di Compravendita, potranno essere fatti valere nei confronti di SOGES, salvo dolo di quest'ultima, a pena di decadenza, entro il termine del 20 novembre 2024, senza applicazione delle limitazioni di importo indicate alla precedente lettera (a).

Pertanto, sussiste il rischio che, nel caso in cui sopraggiungano passività riferibili al suddetto Ramo d'Azienda Student Housing nelle specifiche materie oggetto delle suddette dichiarazioni e garanzie, SOGES potrebbe essere tenuta ad onorare tali obblighi di indennizzo, per un ammontare anche significativo, ancorché con applicazione delle suddette limitazioni, con conseguenti effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Al riguardo, la Società stima tale rischio di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media anche sulla base di apposita valutazione dei propri consulenti fiscali e in materia contributivo-previdenziale.

Per ulteriori informazioni in merito alla cessione di tale ramo di azienda si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1 e al Capitolo 16, Paragrafo 16.6.1 del Documento di Ammissione.

4.A.1.18 Rischi connessi all'approvvigionamento e al costo delle forniture e materiali necessari per lo svolgimento delle proprie attività

L'Emittente è esposto al rischio di dover ritardare e/o interrompere i servizi erogati in favore della clientela a causa di difficoltà nel reperire le forniture e i materiali necessari all'esercizio delle proprie attività (e.g. alimenti, bevande, servizi di pulizia, lavanderia, ecc.), nonché a causa di eventuali incrementi del costo di tali forniture e materiali. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

Per l'esercizio delle proprie attività l'Emittente si approvvigiona di forniture e materiali il cui prezzo e reperibilità possono essere soggetti a fluttuazioni che dipendono soprattutto da fattori esogeni e non controllabili dall'Emittente, quali l'introduzione di nuove leggi e regolamenti, modifiche dei livelli di prezzo, l'andamento del prezzo delle forniture e dei materiali, variazioni di domanda e offerta nei mercati di riferimento dovute a eventi straordinari (come, ad esempio, la pandemia di Covid-19 e il conflitto Russia-Ucraina, quello israelo-palestinese e le tensioni nell'area del Mar Rosso), perdita di fornitori a vantaggio di soggetti concorrenti, interruzioni nei cicli di produzione dei fornitori o negli ordini di consegna e ritardi nella fornitura da parte dei fornitori stessi.

Per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022², i costi sostenuti dall'Emittente per l'approvvigionamento di forniture e materiali rappresentano, rispettivamente, il 14% e il 16% del totale dei costi operativi dell'Emittente.

Sebbene negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si siano verificati ritardi nella consegna di forniture e materiali da parte dei fornitori tali da causare un rallentamento significativo e/o un'interruzione delle attività dell'Emittente, non si può escludere che in futuro eventuali ritardi nella fornitura o aumenti dei costi di approvvigionamento possano comunque incidere negativamente sulle attività e sulle marginalità dell'Emittente.

Tuttavia, qualora in futuro si verificasse un incremento anomalo o particolarmente protratto nel tempo dei costi delle principali forniture e materiali impiegati dall'Emittente, con un conseguente aumento del costo medio di erogazione dei servizi, tale circostanza potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente, ove l'Emittente non fosse in grado di riflettere tali incrementi sui prezzi ai clienti finali.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1 del Documento di Ammissione.

4.A.1.19 Rischi connessi ai rapporti di consulenza, collaborazione e appalto

L'Emittente è esposto al rischio derivante dalla possibile riqualificazione di alcuni rapporti di consulenza, collaborazione e appalto di servizi in contratti di lavoro subordinato, nonché, con riferimento ai rapporti di appalto, di responsabilità solidale per il pagamento dei contributi, retribuzioni e trattamenti di fine rapporto dei dipendenti degli appaltatori impiegati nell'appalto, con conseguenti potenziali effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente stesso.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

² Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha in essere (i) con persone fisiche, alcuni contratti/rapporti di lavoro autonomo e (ii) con persone giuridiche, alcuni contratti di appalto e subappalto di servizi, entrambi per lo svolgimento di servizi funzionali all'attività della Società.

Pur non avendo la Società ricevuto sostanziali contestazioni, in considerazione della struttura di alcuni di questi accordi, delle attività svolte da tali soggetti e delle concrete modalità di svolgimento delle stesse, sussiste un potenziale rischio, ad oggi non supportato dalla costituzione di appositi fondi rischi ed oneri destinati a coprire le potenziali passività, di riqualificazione in rapporti di lavoro subordinato tra i lavoratori autonomi o dipendenti dell'appaltatore o del subappaltatore e la Società con conseguente rischio di riconoscimento, in favore di ogni persona fisica che presti la sua attività in forza dei menzionati accordi e in caso di accertamento di differenze retributive, del trattamento economico-normativo dovuto ai sensi di legge e del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e conseguenze di natura fiscale e previdenziale tipiche per casi della specie (versamenti previdenziali omessi maggiorati da interessi e sanzioni), oltre che eventuali indennità di licenziamento in caso di cessazione dei relativi rapporti, con conseguenti potenziali effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Inoltre, per i soli contratti di appalto e subappalto di servizi, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. n. 276/2003, è prevista la responsabilità solidale della committente, ossia dell'Emittente, per il pagamento dei contributi, retribuzioni e trattamenti di fine rapporto dei dipendenti degli appaltatori impiegati nell'appalto.

Infine, per i soli contratti di appalto e subappalto di servizi, non si può escludere che sussista un rischio, quantomeno potenziale, derivante dalla richiesta dei dipendenti dell'appaltatore/subappaltatore – impiegati nel relativo appalto – volta al riconoscimento di un rapporto di lavoro subordinato con la Società, dovuto a potenziali rischi di riconoscimento di una fattispecie di somministrazione di personale non autorizzata.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi del tipo sopra descritto.

4.A.1.20 Rischi connessi ai rapporti di lavoro con i dipendenti e lavoratori stagionali

L'Emittente è esposto ai rischi derivanti dalla possibile riqualificazione di alcuni rapporti di lavoro, riconoscimento di livello superiore o demansionamento e di adeguamento delle relative retribuzioni e contributi, nonché al rischio derivante dalla possibile riqualificazione di alcuni rapporti con lavoratori stagionali in contratti di lavoro subordinato, con conseguenti potenziali effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente stesso.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

Nello svolgimento della propria attività, l'Emittente si avvale di lavoratori dipendenti e di un significativo numero di lavoratori stagionali e ritiene di operare nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamento in materia e di aver adottato tutte le procedure necessarie al fine di prevenire l'insorgere di contestazioni o di sanzioni da parte delle autorità competenti in materia di previdenza e tutela dei lavoratori.

Ciò nonostante, non può essere comunque escluso che taluni dipendenti possano sollevare pretese per la riqualificazione del loro rapporto di lavoro con la Società, il riconoscimento di livello superiore o demansionamento o adeguamento della relativa retribuzione e contributi, nonché che taluni lavoratori stagionali impiegati dalla Società possano avanzare pretese per la riqualificazione del loro rapporto di lavoro in contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato alle dipendenze della Società. Non si può escludere che, qualora tali pretese siano avanzate e accolte dall'autorità giudiziaria, esse possano comportare un potenziale aggravio di costi ed oneri a carico dell'Emittente, con obblighi di pagamento di eventuali integrazioni e sanzioni contributive e fiscali e conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente stesso.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi del tipo sopra descritto.

4.A.1.21 Rischi connessi ai diritti di proprietà intellettuale e industriale

Nello svolgimento delle proprie attività, l'Emittente è esposto ai rischi (i) di non essere in grado di proteggere adeguatamente i propri diritti di proprietà intellettuale e/o industriale, (ii) di subire una violazione degli stessi da parte di terzi, (iii) di risoluzione dei contratti di licenza in forza dei quali utilizza taluni diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di terzi, (iv) di violare (anche involontariamente) i diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di terzi, nonché, infine, a quello di (v) subire rivendicazioni da parte di soggetti terzi in relazione a diritti di proprietà intellettuale e/o industriale. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

Rischi connessi all'inadeguatezza delle tutele apprestate dall'Emittente per la protezione dei propri diritti di proprietà intellettuale e/o industriale e/o alla loro violazione da parte di terzi, nonché alla risoluzione di contratti di licenza

Nello svolgimento delle proprie attività, l'Emittente si avvale di diversi diritti di proprietà intellettuale e industriale (come, ad esempio, marchi e nomi a dominio), sia di proprietà dell'Emittente stesso, sia licenziati all'Emittente da terzi.

In particolare, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è titolare di 1 marchio e 30 nomi a dominio ed è licenziatario di 5 marchi e 4 nomi a dominio.

L'Emittente ritiene di aver adottato opportune misure protettive per tutelare i predetti diritti come, ad esempio, la registrazione di taluni marchi e dei nomi a dominio.

Ciononostante, non è possibile assicurare che le azioni intraprese siano sufficienti per tutelare adeguatamente la proprietà intellettuale e/o industriale inerente allo svolgimento dell'attività dell'Emittente.

Non è possibile escludere, infatti, che:

- (a) l'Emittente non sia in grado di intraprendere le azioni necessarie per mantenere la titolarità dei propri marchi e/o altri diritti di proprietà intellettuale e/o industriale e di tutelarli efficacemente;
- (b) nonostante le misure adottate dall'Emittente, terzi violino o utilizzino indebitamente diritti di proprietà intellettuale e/o industriale appartenenti all'Emittente. In tal caso, l'Emittente potrebbe essere costretto a intraprendere azioni legali nei confronti dei soggetti che abbiano violato o utilizzato indebitamente i propri diritti di proprietà intellettuale e/o industriale, con la conseguenza di dover affrontare i costi connessi all'instaurazione e allo svolgimento dei relativi procedimenti, il rischio di non essere in grado di provare in giudizio la violazione o l'utilizzo indebito perpetrato e l'inevitabile alea che caratterizza il contenzioso. Nell'ambito di tali contenziosi potrebbe esservi, inoltre, il rischio di domande riconvenzionali formulate da parte dei convenuti, che potrebbero includere anche azioni o domande di nullità dei marchi dell'Emittente e da cui potrebbe derivare a sua volta la necessità di stipulare transazioni o sottoscrivere nuovi contratti;
- (c) le registrazioni effettuate dall'Emittente possano essere oggetto di contestazioni e/o rivendicazioni da parte di terzi;
- (d) le richieste di registrazione relative a diritti di proprietà intellettuale e/o industriale, pendenti o nuove, non vengano accolte o che, se accolte, abbiano una portata e un'area geografica di

applicazione limitata;

- (e) qualora l'Emittente decidesse, in futuro, di registrare i propri diritti di proprietà intellettuale e/o industriale all'estero, le leggi di Paesi stranieri potrebbero non assicurare i medesimi livelli di protezione dei diritti di proprietà intellettuale e industriale garantiti dal diritto italiano o dell'Unione Europea.

Per i diritti di proprietà intellettuale e industriale di cui l'Emittente è licenziatario, nell'ipotesi in cui non siano adempiute le obbligazioni previste dai contratti di licenza attuali o futuri, la controparte potrebbe risolvere il relativo contratto. Inoltre, ove il licenziante non faccia valere, presso le opportune sedi giudiziali e/o amministrative, i diritti di proprietà intellettuale e industriale concessi in licenza, tale circostanza potrebbe far venire meno, in tutto o in parte tali diritti. La risoluzione di contratti di licenza il mancato rinnovo degli stessi o la mancata adeguata tutela dei relativi diritti di proprietà intellettuale e industriale potrebbero impedire alla Società licenziataria di svolgere le attività ed erogare i servizi contraddistinti dai diritti di proprietà intellettuale e industriale oggetto delle licenze in questione.

Infine, i diritti di proprietà intellettuale e industriale potrebbero non essere sufficienti ad assicurare un vantaggio competitivo all'Emittente, poiché i marchi e/o le politiche commerciali dei concorrenti potrebbero risultare maggiormente attrattivi di quelli dell'Emittente.

Il verificarsi di tali eventi e le loro conseguenze, dirette e indirette, potrebbero determinare effetti negativi sull'attività, le prospettive e la situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi del tipo sopra descritto.

Per ulteriori informazioni in merito ai diritti di proprietà intellettuale e/o industriale dell'Emittente si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1.2 del Documento di Ammissione.

Rischi connessi alla violazione da parte dell'Emittente dei diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di terzi

Sebbene nell'esercizio della propria attività commerciale l'Emittente operi una verifica costante di agire nel rispetto dei diritti di proprietà intellettuale di terzi, ciò non esclude che lo stesso sia esposto al rischio di incorrere (anche involontariamente), nello svolgimento delle proprie attività, nella violazione dei diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di titolarità di imprese concorrenti o di terzi.

Qualora contestate e accertate, tali violazioni potrebbero determinare non solo provvedimenti inibitori sull'attività interferente a carico dell'Emittente, ma anche il pagamento di spese legali, sanzioni e richieste di risarcimento di danni, oltre che in alcuni casi la responsabilità penale delle persone fisiche coinvolte nella violazione e la responsabilità amministrativa da reato della società ai sensi del D.Lgs. 231/2001.

In particolare, sebbene l'Emittente adotti misure interne volte a prevenire la tenuta di condotte illegittime e monitori costantemente la propria attività per evitare di pregiudicare diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di terzi, non è possibile escludere che l'Emittente possa essere sottoposto a contestazioni da parte di soggetti terzi per presunte violazioni dei diritti di proprietà intellettuale e/o industriale in relazione all'esercizio della propria attività commerciale e/o per aver posto in essere condotte di concorrenza sleale. Da tali contestazioni potrebbe derivare la necessità di stipulare transazioni, sottoscrivere nuovi contratti ovvero instaurare o prendere parte a contenziosi e/o procedimenti da cui potrebbero derivare costi non preventivati per l'Emittente (inclusi spese legali e risarcimenti danni) e/o provvedimenti inibitori.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non sono state accertate violazioni, da parte dell'Emittente, di diritti di proprietà intellettuale e/o industriale di terzi.

Per ulteriori informazioni in merito ai diritti di proprietà intellettuale e/o industriale dell'Emittente si rinvia al Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.A.2 Rischi connessi alla situazione finanziaria dell'Emittente

4.A.2.1 Rischi connessi all'indebitamento finanziario e all'accesso al credito

L'Emittente reperisce le proprie risorse finanziarie, oltre che dai flussi derivanti dalla gestione operativa d'impresa, anche tramite il tradizionale canale bancario, mediante i consueti strumenti di finanziamento a medio/lungo termine. L'Emittente è quindi esposto al rischio di dover rimborsare il proprio indebitamento finanziario in via anticipata nel caso si verificano le ipotesi di inadempimento o di decadenza del beneficio del termine previsti nei contratti di finanziamento in essere alla Data del Documento di Ammissione. L'Emittente è inoltre esposta al rischio di non essere in grado di reperire le risorse finanziarie necessarie a garantire il mantenimento e lo sviluppo delle proprie attività e ottenere nuovi finanziamenti o il rinnovo dei finanziamenti in essere a condizioni favorevoli.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza alta.

Al 31 dicembre 2023 l'indebitamento finanziario netto dell'Emittente era pari a Euro 3.444 migliaia ed era pari a Euro 2.744 migliaia al 31 dicembre 2022 (a livello consolidato Euro 2.795).

| Indebitamento finanziario netto (Dati in Euro/000) | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 Consolidato | Var. % 23-22 | Var. % 23-22 Conso |
|--|-------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| A. Disponibilità liquide | 2.284 | 1.257 | 1.557 | 81,7% | 46,7% |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide | - | - | - | n/a | n/a |
| C. Altre attività finanziarie correnti | 1.000 | 993 | 993 | 0,7% | 0,7% |
| D. Liquidità (A) + (B) + (C) | 3.284 | 2.250 | 2.549 | 46,0% | 28,8% |
| E. Debito finanziario corrente | 470 | 465 | 465 | 1,1% | 1,1% |
| F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente | 1.206 | 769 | 785 | 56,8% | 53,6% |
| G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F) | 1.677 | 1.234 | 1.251 | 35,9% | 34,1% |
| H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D) | (1.607) | (1.016) | (1.298) | 58,2% | 23,8% |
| I. Debito finanziario non corrente | 5.051 | 3.760 | 4.093 | 34,3% | 23,4% |
| J. Strumenti di debito | - | - | - | n/a | n/a |
| K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti | - | - | - | n/a | n/a |
| L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K) | 5.051 | 3.760 | 4.093 | 34,3% | 23,4% |
| M. Totale Indebitamento Finanziario Netto (H) + (L) | 3.444 | 2.744 | 2.795 | 25,5% | 23,2% |

La capacità dell'Emittente di far fronte al proprio indebitamento bancario dipende dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, eventualità che possono dipendere da circostanze anche non prevedibili e/o direttamente gestibili da parte dell'Emittente stesso.

Si segnala inoltre che, al 31 dicembre 2023, l'Emittente aveva linee di credito accordate pari a Euro 727 migliaia, di cui utilizzate alla medesima data Euro 375 migliaia.

I rapporti di finanziamento a medio/lungo termine di cui beneficia l'Emittente contengono alcune clausole e impegni, tipici per tale tipologia di contratti di finanziamento, che prevedono in capo al debitore obblighi di tempestivo rimborso delle rate, nonché il mantenimento del proprio stato di solvibilità e talune clausole di cd. *cross default* e *cross acceleration*, la cui violazione potrebbe far sorgere l'obbligo per l'Emittente di rimborsare anticipatamente le somme erogate, con conseguenti effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Non è possibile escludere che in futuro l'Emittente possa non essere in grado di reperire le risorse

finanziarie necessarie agli impegni di rimborso ovvero non riesca a rispettare, o sia ad esso contestato l'attuale mancato rispetto degli obblighi previsti contrattualmente con conseguente obbligo di rimborso immediato delle residue porzioni dei finanziamenti. Il verificarsi di tali eventi potrebbe avere un effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Si segnala inoltre che, nell'ambito della propria attività ordinaria l'Emittente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni poste a suo carico ai sensi dei contratti di locazione/affitto relativi ai beni immobili in cui esercita l'attività alberghiera, in taluni casi rilascia in favore dei locatori/concedenti terzi garanzie bancarie che, ove dovessero essere escusse dalla relativa controparte contrattuale, implicherebbero la violazione delle predette clausole di *cross default* e *cross acceleration*, determinando il diritto degli istituti di credito di risolvere il relativo contratto di finanziamento. Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha rilasciato a favore delle rispettive proprietà delle strutture una garanzia bancaria emessa da UniCredit S.p.A. per la struttura di Villa Neroli e una garanzia bancaria emessa da Intesa Sanpaolo S.p.A. per la struttura di Art Hotel Atelier, per complessivi Euro 560 migliaia.

Non vi è altresì garanzia che, in futuro, l'Emittente possa negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli a scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni offerte finora dagli attuali creditori. Pertanto, gli eventuali aggravii in termini di condizioni economiche dei nuovi finanziamenti rispetto a quelle attualmente applicabili e/o l'eventuale futura riduzione della capacità di credito nei confronti del sistema bancario potrebbero limitare la capacità di crescita dell'Emittente e, in ultima analisi, avere effetti negativi sulla attività, risultati operativi e condizione finanziaria dello stesso.

Per ulteriori informazioni sui contratti di finanziamento di cui l'Emittente è parte alla Data del Documento di Ammissione e sulle relative clausole si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16 del presente Documento di Ammissione.

4.A.2.2 Rischi connessi alle immobilizzazioni immateriali

L'Emittente è esposto al rischio di non poter recuperare l'importo degli investimenti relativi ad immobilizzazioni immateriali.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza media.

Al 31 dicembre 2023, la voce *Immobilizzazioni Immateriali* rappresenta il 30% dell'attivo dello stato patrimoniale della Società e più del 50% delle *Immobilizzazioni Immateriali* afferisce a lavori straordinari su beni di terzi. L'Emittente, avendo effettuato migliorie in talune strutture alberghiere dallo stesso gestite, potrà recuperare l'importo investito solamente ad esito di eventuali operazioni di acquisto degli immobili e/o in termini di eventuale riduzione del canone di locazione/affitto da parte delle controparti.

Non è possibile escludere che in futuro l'Emittente possa non essere in grado di recuperare l'investimento effettuato su tali beni di terzi.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3, Paragrafo 3.2 del presente Documento di Ammissione.

4.A.2.3 Rischi connessi al contratto di locazione finanziaria in essere con Intesa Sanpaolo S.p.A.

L'Emittente è esposto al rischio di dover rimborsare il finanziamento dovuto in forza del contratto di locazione finanziaria sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A. in via anticipata nel caso si verificano le ipotesi di inadempimento o di decadenza del beneficio del termine previsti nel contratto.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

L'Emittente e l'Immobiliare Chiostrini di Naldini Raffaello & C. S.a.s. ("**Immobiliare Chiostrini**"), in data 13 luglio 2021, hanno sottoscritto un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione all'Emittente dell'immobile di proprietà dell'Immobiliare Chiostrini, sito nel Comune di Barberino Tavarnelle (FI), Località Tavarnelle Val di Pesa, Via Roma n. 191, ove viene esercitata l'attività connessa alla struttura alberghiera "*Hotel Borgo di Cortefreda*" (l' "**Immobile Cortefreda**"), al prezzo di Euro 4.600.000,00 oltre IVA di legge. Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha versato all'Immobiliare Chiostrini un importo pari a complessivi Euro 900.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e, nel corso del 2024, ulteriori acconti per Euro 300 migliaia, per un totale acconti complessivamente versati alla Data del Documento di Ammissione per Euro 1.200 migliaia. Entro il 30 giugno 2024 è previsto l'ulteriore versamento di Euro 200 migliaia di acconto.

Ai sensi del suddetto contratto preliminare tra l'Emittente e l'Immobiliare Chiostrini, l'atto definitivo di acquisto dell'Immobile Cortefreda dovrà essere perfezionato entro il 30 novembre 2024.

Ai fini dell'acquisto dell'Immobile Cortefreda, in data 25 marzo 2024, l'Emittente, in qualità di utilizzatore, ha sottoscritto un contratto di locazione finanziaria con Intesa Sanpaolo S.p.A., in qualità di concedente, per un finanziamento di complessivi Euro 5.755.717,63, oltre IVA (il "**Leasing**").

In sede di stipula dell'atto definitivo di compravendita dell'Immobile Cortefreda, (a) Intesa Sanpaolo S.p.A. acquisterà l'Immobile Cortefreda versando all'Immobiliare Chiostrini l'intero importo del corrispettivo pattuito in Euro 4.600.000,00 oltre IVA di legge, concedendo l'Immobile Cortefreda in locazione finanziaria all'Emittente ai sensi del Leasing, e (b) l'Immobiliare Chiostrini restituirà all'Emittente gli importi da quest'ultimo versati a titolo di caparra confirmatoria e di acconti.

Ai sensi del Leasing, l'Emittente sarà quindi tenuta a rimborsare il finanziamento di complessivi Euro 5.755.717,63, oltre IVA, mediante versamento di un canone anticipato pari a Euro 1.435.200,00, oltre IVA, alla stipula dell'atto definitivo di acquisto dell'Immobile Cortefreda e di successivi 143 canoni mensili dell'importo di Euro 30.213,41 cadauno, oltre IVA, da rimborsarsi in n. 144 mesi, ad un tasso di leasing pari al 6,95% annuo nominale, con indicizzazione dei canoni periodici nei termini previsti da contratto.

Il contratto contiene alcune clausole e impegni, tipici per tale tipologia di contratti di locazione finanziaria, che prevedono in capo al debitore obblighi di tempestivo rimborso delle rate, nonché il mantenimento del proprio stato di solvibilità, la cui violazione potrebbe far sorgere l'obbligo per l'Emittente di rimborsare anticipatamente le somme erogate, con conseguenti effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Non è possibile escludere che in futuro l'Emittente possa non essere in grado di reperire le risorse finanziarie necessarie agli impegni di rimborso ovvero non riesca a rispettare, o sia ad esso contestato l'attuale mancato rispetto degli obblighi previsti contrattualmente con conseguente obbligo di rimborso immediato delle residue porzioni del finanziamento. Il verificarsi di tali eventi potrebbe avere un effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.4 del presente Documento di Ammissione.

4.A.2.4 Rischi connessi alle fidejussioni e garanzie rilasciate da garanti dell'Emittente

L'Emittente è esposto al rischio che, da un eventuale sopraggiunto stato di insolvenza dei soggetti garanti di taluni finanziamenti e leasing ottenuti dall'Emittente, consegua la decadenza dal beneficio del termine previsto per il rimborso delle somme erogate.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

Al 31 dicembre 2023 l'indebitamento finanziario netto dell'Emittente era pari a Euro 3.444 migliaia ed era pari a Euro 2.744 migliaia al 31 dicembre 2022 (a livello consolidato Euro 2.795 migliaia).

Alla Data del Documento di Ammissione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi ha rilasciato fidejussioni e garanzie, in relazione a 8 dei 17 contratti di finanziamento dell'Emittente in essere, per un importo garantito da tali fidejussioni pari complessivamente a Euro 4.541 migliaia, a garanzia del corretto e puntuale adempimento delle obbligazioni assunte dall'Emittente ai sensi dei suddetti contratti di finanziamento. Per maggiori informazioni in merito ai contratti di finanziamento dell'Emittente si rinvia al Capitolo 16, Paragrafo 16.1 del Documento di Ammissione.

Il debito residuo degli 8 finanziamenti per i quali sono state rilasciate le suddette garanzie personali da parte di Paolo Galardi è pari al 31 dicembre 2023 a complessivi Euro 3.356 migliaia.

Inoltre, Paolo Galardi ha altresì rilasciato a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. una ulteriore fideiussione cd. "omnibus", fino all'importo di Euro 1.086.000,00, che funge da ulteriore garanzia, tra l'altro, delle esposizioni finanziarie della Società nei confronti di detto istituto di credito e, in particolare, dei finanziamenti in essere con quest'ultimo.

In particolare, in relazione ai finanziamenti in essere con Intesa Sanpaolo S.p.A.:

- (a) 1 finanziamento di importo residuo al 31 dicembre pari ad Euro 974 migliaia è ricompreso nei complessivi 8 finanziamenti riportati sopra ed assistiti da garanzia diretta di Paolo Galardi;
- (b) ulteriori 4 finanziamenti con tale istituto hanno un debito residuo al 31 dicembre 2023 pari a Euro 927 migliaia.

Ai sensi dell'art. 1186 del Codice Civile, costituisce, tra l'altro, causa di decadenza dal beneficio del termine, con la conseguenza che i relativi istituti di credito potrebbero esigere il rimborso immediato delle residue porzioni dei finanziamenti, altresì la diminuzione per fatto proprio del garante delle garanzie date.

Pertanto non si può escludere il rischio che, qualora il Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi, per fatto ad egli imputabile, causi una diminuzione delle proprie garanzie patrimoniali tale da configurare un potenziale stato di insolvenza dello stesso, in ragione di tale evenienza gli istituti di credito a favore dei quali tali garanzie sono state rilasciate per garantire il rimborso di SOGES potrebbero avvalersi della decadenza del beneficio del termine di cui all'art. 1186 del Codice Civile. In tal caso, l'Emittente potrebbe essere tenuto all'immediato rimborso della residua porzione del relativo finanziamento, con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente stesso.

Tuttavia, tale rischio è mitigato dalla circostanza che, degli 8 finanziamenti concessi all'Emittente per cui è stata rilasciata una fideiussione e garanzie da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi, 7 di questi sono altresì garantiti da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A. per un importo pari all'80% (per sei finanziamenti) e al 90% (per un finanziamento) della perdita definitiva, per un complessivo importo garantito da tali garanzie fino a complessivi Euro 3.006 migliaia. Il finanziamento che risulta assistito unicamente dalla garanzia rilasciata da Paolo Galardi ha un importo residuo al 31 dicembre 2023 pari a Euro 350 migliaia. Per quanto concerne l'ulteriore fideiussione cd. "omnibus" rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., oltre ad 1 finanziamento ricompreso nei 7 riportati sopra ed assistiti da garanzie di Paolo Galardi e di Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale, degli ulteriori 4 finanziamenti per cui tale fideiussione opera come garanzia: (i) 2 finanziamenti – valore residuo del debito al 31 dicembre 2023 pari a Euro 478 migliaia – sono altresì garantiti da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A. per un importo pari all'80% (per due finanziamenti) e al 90% (per un finanziamento) della perdita definitiva, per un complessivo importo garantito da tali garanzie fino a complessivi Euro 493 migliaia; e (ii) 2 finanziamenti, che hanno un importo residuo al 31 dicembre 2023 pari a complessivi Euro 449 migliaia, sono relativi al "Bando Risorgimento", per la concessione dei quali, ai sensi del bando stesso, non era

richiesto il rilascio di garanzie.

Il rischio rappresentato è ulteriormente mitigato dalla circostanza che il patrimonio del Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi è, in parte, costituito dalle quote che lo stesso detiene nel capitale sociale di Gala Holding (pari al 62% del capitale sociale) e, tramite essa, indirettamente nell'Emittente, che sono soggette a divieto di trasferimento in forza degli Accordi di Lock-up per un periodo di 18 mesi dalla Data di Inizio Negoziazione.

Infine, l'Emittente e l'Immobiliare Chiostrini di Naldini Raffaello & C. S.a.s. ("**Immobiliare Chiostrini**"), in data 13 luglio 2021, hanno sottoscritto un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione all'Emittente dell'immobile di proprietà dell'Immobiliare Chiostrini, sito nel Comune di Barberino Tavarnelle (FI), Località Tavarnelle Val di Pesa, Via Roma n. 191, ove viene esercitata l'attività connessa alla struttura alberghiera "*Hotel Borgo di Cortefreda*" (l'"**Immobile Cortefreda**"), al prezzo di Euro 4.600.000,00 oltre IVA di legge. Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha versato all'Immobiliare Chiostrini un importo pari a complessivi Euro 900.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e, nel corso del 2024, ulteriori acconti per Euro 300 migliaia, per un totale acconti complessivamente versati alla Data del Documento di Ammissione per Euro 1.200 migliaia. Entro il 30 giugno 2024 è previsto l'ulteriore versamento di Euro 200 migliaia di acconto.

Ai sensi del suddetto contratto preliminare tra l'Emittente e l'Immobiliare Chiostrini, l'atto definitivo di acquisto dell'Immobile Cortefreda dovrà essere perfezionato entro il 30 novembre 2024.

Ai fini dell'acquisto dell'Immobile Cortefreda, in data 25 marzo 2024, l'Emittente, in qualità di utilizzatore, ha sottoscritto un contratto di locazione finanziaria con Intesa Sanpaolo S.p.A., in qualità di concedente, per un finanziamento di complessivi Euro 5.755.717,63, oltre IVA (il "**Leasing**").

In sede di stipula dell'atto definitivo di compravendita dell'Immobile Cortefreda, (a) Intesa Sanpaolo S.p.A. acquisterà l'Immobile Cortefreda versando all'Immobiliare Chiostrini l'intero importo del corrispettivo pattuito in Euro 4.600.000,00 oltre IVA di legge, concedendo l'Immobile Cortefreda in locazione finanziaria all'Emittente ai sensi del Leasing, e (b) l'Immobiliare Chiostrini restituirà all'Emittente gli importi da quest'ultimo versati a titolo di caparra confirmatoria e di acconti.

Ai sensi del Leasing, l'Emittente sarà quindi tenuta a rimborsare il finanziamento di complessivi Euro 5.755.717,63, oltre IVA, mediante versamento di un canone anticipato pari a Euro 1.435.200,00, oltre IVA, alla stipula dell'atto definitivo di acquisto dell'Immobile Cortefreda e di successivi 143 canoni mensili dell'importo di Euro 30.213,41 cadauno, oltre IVA, da rimborsarsi in n. 144 mesi, ad un tasso di leasing pari al 6,95% annuo nominale, con indicizzazione dei canoni periodici nei termini previsti da contratto.

Con riferimento a tale contratto di locazione finanziaria, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi ha rilasciato a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. garanzia autonoma per tutto quanto dovuto dall'Emittente ai sensi del contratto.

Pertanto, il rischio dianzi rappresentato con riferimento alle garanzie rilasciate per i contratti di finanziamento dell'Emittente potrebbe, in astratto, presentarsi anche con riferimento al suddetto contratto di locazione finanziaria ed alla relativa garanzia autonoma rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., la quale, al verificarsi delle circostanze oggetto del rischio descritto, potrebbe avvalersi della decadenza del beneficio del termine di cui all'art. 1186 del Codice Civile e, ai sensi del contratto, qualora subentri un deterioramento sostanziale delle originarie condizioni patrimoniali del garante, potrebbe recedere dal contratto stesso. Ai sensi del contratto, qualora sopraggiungano tali circostanze, per evitare il recesso di Intesa Sanpaolo S.p.A., l'Emittente ha facoltà di prestare idonea garanzia alternativa a quella rilasciata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi.

Ai sensi del contratto di locazione finanziaria, in caso di risoluzione/recesso dallo stesso da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A.: (a) l'Emittente sarà tenuto al rilascio dell'Immobile Cortefreda nella libera disponibilità di Intesa Sanpaolo S.p.A. e all'immediato pagamento dei canoni periodici scaduti ed insoluti alla data della risoluzione, oltre a qualunque ulteriore importo ancora dovuto dall'Emittente; (b) Intesa Sanpaolo S.p.A. procederà alla vendita o ricollocazione dell'Immobile Cortefreda attenendosi a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità; (c) Intesa Sanpaolo S.p.A. dovrà corrispondere all'Emittente quanto ricavato da indennizzi assicurativi, dalla vendita o da altra collocazione dell'Immobile Cortefreda effettuata ai valori di mercato, dedotte la somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione – se non già incassati prima della vendita o di altra collocazione del bene –, dei canoni a scadere per la sola quota capitale e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita, fermo restando nella misura residua il diritto di credito di Intesa Sanpaolo S.p.A. nei confronti dell'Emittente qualora il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene o da indennizzi assicurativi sia inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'Emittente secondo quanto precede e fatto salvo il diritto di Intesa Sanpaolo S.p.A. di chiedere il risarcimento del maggior danno.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafi 16.1 e 16.4 del presente Documento di Ammissione.

4.A.2.5 Rischi connessi alla variazione dei tassi di interesse

L'Emittente è esposto al rischio di oscillazione dei tassi di interesse in quanto l'indebitamento finanziario in essere alla Data del Documento di Ammissione è prevalentemente a tasso variabile. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

Al 31 dicembre 2023 l'indebitamento finanziario dell'Emittente a tasso variabile era pari a Euro 4.658 migliaia.

Qualora in futuro si verificassero aumenti dei tassi d'interesse, questi potrebbero comportare un incremento degli oneri finanziari relativi all'indebitamento a tasso variabile con conseguenze sull'attività e sulle prospettive di crescita dell'Emittente, nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria.

Alla Data del Documento di Ammissione non ha stipulato contratti derivati di copertura per i contratti di finanziamento in essere.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16 del presente Documento di Ammissione.

4.A.2.6 Rischi connessi alle dichiarazioni di preminenza, stime ed elaborazioni interne

Il Documento di Ammissione contiene talune dichiarazioni di preminenza e stime sulla dimensione e sull'evoluzione dei business di riferimento e sul posizionamento competitivo dell'Emittente che si basano anche su elaborazioni effettuate dall'Emittente sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, di dati pubblici o stimati e della propria esperienza che potrebbero non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, i risultati, il posizionamento competitivo e l'andamento dell'Emittente in quanto tali informazioni non sono state oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

Nel Documento di Ammissione sono riportate dichiarazioni di preminenza e stime che non sono state

oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti; alcune di esse sono inoltre basate su parametri qualitativi, più che su parametri di tipo quantitativo, come ad esempio quelle relative al posizionamento competitivo dell'Emittente. Tali stime e valutazioni sono il risultato di elaborazioni dell'Emittente, ove non diversamente specificato, effettuate sulla base dei dati disponibili (le cui fonti sono di volta in volta indicate nel presente Documento di Ammissione), scontando il conseguente grado di soggettività e l'inevitabile margine di incertezza che ne deriva. Non è pertanto possibile prevedere se tali stime, valutazioni e dichiarazioni – seppure corroborate da dati e informazioni ritenute attendibili dall'Emittente – saranno mantenute o confermate. Inoltre, considerato il grado di soggettività, tali informazioni potrebbero non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, i risultati, il posizionamento competitivo e l'andamento dell'Emittente nel settore di attività e/o nelle diverse aree geografiche e potrebbero in futuro risultare differenti, anche in modo significativo, rispetto a quelli ipotizzati in tali dichiarazioni, a causa di rischi noti e ignoti, incertezze e altri fattori, sia dipendenti dall'Emittente, sia dipendenti da possibili fattori esogeni (quali, ad esempio l'ingresso di nuovi operatori nel settore di riferimento) e, pertanto, non noti alla Data del Documento di Ammissione.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.2, del Documento di Ammissione.

4.A.2.7 Rischi connessi agli indicatori alternativi di performance (IAP)

Il Documento di Ammissione contiene indicatori alternativi di performance ("IAP") utilizzati dall'Emittente per monitorare in modo efficace le informazioni sull'andamento della redditività dei business in cui opera, nonché sulla propria situazione patrimoniale e finanziaria. Poiché tali indicatori non sono misure la cui determinazione è regolamentata dai principi contabili di riferimento per la predisposizione dei bilanci e non sono soggetti a revisione contabile, il criterio applicato dall'Emittente per la relativa determinazione potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società o gruppi societari e pertanto tali dati potrebbero non essere comparabili con quelli eventualmente presentati da tali società o gruppi societari.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza bassa. Tale rischio deve essere attentamente tenuto in considerazione dagli investitori nella valutazione della situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Allo scopo di facilitare una migliore comprensione dell'andamento della gestione economica, storica e prospettica, oltre che della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, gli amministratori della Società hanno individuato alcuni Indicatori Alternativi di Performance. Tali indicatori rappresentano, inoltre, gli strumenti che facilitano gli amministratori stessi nell'individuare tendenze operative e nel prendere decisioni circa investimenti, allocazione di risorse ed altre decisioni operative e gestionali.

Con riferimento all'interpretazione di tali indicatori, si richiama l'attenzione su quanto segue:

- (a) tali indicatori sono costruiti esclusivamente a partire da dati storici della Società e non sono indicativi dell'andamento futuro dell'Emittente;
- (b) gli IAP non sono misure la cui determinazione è regolamentata dai Principi Contabili Italiani e, pur essendo derivati dai bilanci dell'Emittente, non sono assoggettati a revisione contabile;
- (c) gli IAP non devono essere considerati sostitutivi degli indicatori previsti dai principi contabili di riferimento (Principi Contabili Italiani);
- (d) la lettura degli IAP deve essere effettuata unitamente alle informazioni finanziarie dell'Emittente tratte dai relativi bilanci;
- (e) le definizioni degli IAP utilizzati dall'Emittente, in quanto non rivenienti dai principi contabili di riferimento, potrebbero non essere omogenee con quelle adottate da altre società o gruppi societari e quindi con essi comparabili;
- (f) gli IAP utilizzati dall'Emittente risultano elaborati con continuità e omogeneità di definizione e

rappresentazione per tutti i periodi per i quali sono incluse informazioni finanziarie nel Documento di Ammissione.

Per ulteriori informazioni si veda la Sezione Prima, Capitolo 3, del Documento di Ammissione.

4.A.3 Rischi connessi a fattori ambientali, sociali e di governance

4.A.3.1 Rischi legati alla dipendenza da figure apicali, personale chiave e personale specializzato

Il personale chiave dell'Emittente, identificato in un numero ristretto di figure, ha un ruolo importante per l'operatività, la gestione e la crescita dell'Emittente stesso. L'eventuale perdita o il mancato reperimento da parte dell'Emittente di risorse qualificate potrebbe provocare un effetto negativo sull'attività, sulle prospettive e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

I risultati e il successo dell'Emittente dipendono significativamente dalle figure di Paolo Galardi ed Andrea Galardi che, con la loro esperienza pluriennale nel settore dello *student housing*, prima, e nel settore Ho.Re.Ca., dopo, sono stati e sono fondamentali per l'affermazione dell'Emittente, ricoprendo infatti un ruolo determinante nell'evoluzione dell'attività di sviluppo e gestione dell'attività *core*, nella definizione delle strategie imprenditoriali e nella cultura aziendale. Insieme a loro, anche Leonardo Boccolini, *Revenue&Marketing Director* dell'Emittente, ricopre un ruolo fondamentale in quanto a partire dall'anno 2015 ha contribuito attivamente allo sviluppo del *business* dell'Emittente.

Qualora il rapporto tra l'Emittente e una o più delle figure chiave dovesse interrompersi per qualunque motivo, non vi sono garanzie che l'Emittente riesca a sostituire tali soggetti con altri soggetti qualificati e idonei ad assicurare nel breve periodo il medesimo apporto operativo professionale. Inoltre, stante la particolare attività svolta dalla Società, le specifiche capacità professionali delle figure di rilievo, anche con pluriennale esperienza, rivestono un'importanza essenziale. Non è quindi possibile escludere che, considerate le competenze tecniche e professionali ricercate, vi possa essere in futuro una difficoltà nel reperimento del personale dotato di tali competenze, con possibili effetti negativi sulle prospettive di crescita, nonché sulla competitività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.A.3.2 Rischi connessi a eventuali conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione

L'Emittente è esposto al rischio che taluni membri del Consiglio di Amministrazione siano portatori di interessi propri o di terzi in quanto detengono indirettamente partecipazioni azionarie nel capitale sociale dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi, l'Amministratore Delegato Andrea Galardi e il Vice Presidente Cristina Galardi detengono una partecipazione, rispettivamente, pari al 62%, 28% e 10% del capitale sociale di Gala Holding, titolare a sua volta di una partecipazione pari al 100% del capitale sociale dell'Emittente.

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni, per effetto (i) dell'integrale sottoscrizione delle complessive n. 48.000 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi e il contestuale Acquisto delle Azioni Proprie cedute da Andrea Galardi alla Società in esecuzione dell'Accordo

SOGES/AG e (ii) dell'integrale sottoscrizione delle complessive n. 1.087.830 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, Gala Holding deterrà una partecipazione pari al 77,88% del capitale sociale dell'Emittente e l'Amministratore Delegato Andrea Galardi deterrà direttamente una partecipazione pari allo 0,31% del capitale sociale dell'Emittente.

Assumendo l'integrale esercizio del diritto di sottoscrizione delle massime n. 120.870 Azioni a valere sull'Opzione Greenshoe, Gala Holding vedrà la propria partecipazione diluita, nella misura massima, al 76,09% del capitale sociale dell'Emittente (e dei relativi diritti di voto nell'Assemblea) e l'Amministratore Delegato Andrea Galardi vedrà la propria partecipazione diluita, nella misura massima, al 0,30% del capitale sociale dell'Emittente (e dei relativi diritti di voto nell'Assemblea).

Si segnala infine che la Vice Presidente Cristina Galardi ha in essere altresì un contratto di lavoro subordinato con l'Emittente.

Pertanto, la partecipazione detenuta nell'Emittente e il contratto in essere con la Vice Presidente Cristina Galardi potrebbero risultare rilevanti nell'ambito delle scelte dei sopra indicati membri del Consiglio di Amministrazione e/o i potenziali interessi economici legati agli stessi potrebbero non risultare del tutto coincidenti con quelli degli altri azionisti dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 10.

4.A.3.3 Rischi connessi al sistema di governo societario e all'applicazione differita di determinate previsioni statutarie

L'Emittente è esposto a rischi derivanti dal fatto che alcune disposizioni statutarie in materia di governance di società quotate troveranno applicazione solo alla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

L'Emittente, in data 28 marzo 2024, ha adottato lo Statuto che entrerà in vigore alla Data di Inizio delle Negoziazioni. Tale Statuto prevede un sistema di *governance* conforme alle previsioni del Regolamento Emittenti EGM nonché ispirato ad alcuni dei principi stabiliti nel Testo Unico della Finanza, volto a favorire la tutela delle minoranze azionarie. Esso prevede, tra l'altro:

- (a) la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale tramite voto di lista;
- (b) la nomina di almeno un consigliere di amministrazione munito dei requisiti di indipendenza stabiliti dall'articolo 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'articolo 147-ter, comma 4, del TUF. La valutazione dell'indipendenza è operata in conformità a quanto previsto dal Regolamento Emittenti EGM.

L'Emittente ha nominato un amministratore indipendente, nella persona di Fabio Brigante, valutato positivamente dall'Euronext Growth Advisor.

Si evidenzia, tuttavia, che il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale in carica, alla Data del Documento di Ammissione, sono stati nominati prima dell'Ammissione, senza l'adozione dei meccanismi di voto di lista, e scadranno, entrambi, alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio al 31 dicembre 2026.

Pertanto, solo a partire da tale momento troveranno applicazione le disposizioni relative ai meccanismi di nomina mediante voto di lista, a garanzia delle minoranze, contenute nello Statuto.

Per maggiori informazioni sulla *corporate governance* della Società, si veda la Sezione Prima, Capitolo 10 del presente Documento di Ammissione.

4.A.3.4 Rischi connessi alle operazioni con Parti Correlate

L'Emittente ha intrattenuto, e intrattiene alla Data del Documento di Ammissione, rapporti di varia natura, e in prevalenza di tipo commerciale, con Parti Correlate. Non vi è certezza che tali accordi siano stipulati alle migliori condizioni disponibili sul mercato né che una volta giunti a scadenza tali rapporti non vengano rinnovati o vengano rinnovati a condizioni simili a quelle sussistenti alla Data del Documento di Ammissione.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

L'Emittente ha concluso e intrattiene, e nell'ambito della propria operatività, potrebbe continuare a concludere ed intrattenere, rapporti di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate. L'Emittente ritiene che – per quanto a sua conoscenza – le condizioni previste dai contratti conclusi con Parti Correlate e le relative condizioni effettivamente praticate siano in linea con le condizioni di mercato. Tuttavia, non vi è garanzia che ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e modalità. Non vi è, inoltre, garanzia che le eventuali future operazioni con Parti Correlate vengano concluse dall'Emittente a condizioni di mercato.

Si segnala inoltre che il Consiglio di Amministrazione, in data 5 giugno 2024, ha approvato – con efficacia a decorrere dalla Data di Ammissione – la procedura per la gestione delle operazioni con Parti Correlate secondo quanto previsto dal Regolamento Emittenti EGM.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 14, del Documento di Ammissione.

4.A.3.5 Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha adottato alcuna politica in merito alla distribuzione dei dividendi. L'Emittente in futuro potrebbe non realizzare utili distribuibili sotto forma di dividendi ovvero, anche ove ne realizzi, potrebbe non effettuare distribuzione di dividendi a favore degli azionisti.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha adottato alcuna politica in merito alla distribuzione di dividendi e, pertanto, ogni futura decisione in merito spetterà al Consiglio di Amministrazione e sarà soggetta all'approvazione all'Assemblea, in conformità alle applicabili previsioni dello statuto e di legge, la determinazione degli stessi.

In relazione agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, l'Assemblea non ha deliberato di distribuire dividendi.

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, dai flussi di cassa, dai fabbisogni in termini di capitale circolante netto, dalle spese in conto capitale e da altri fattori.

Pertanto, anche a fronte di utili di esercizio, l'Emittente potrebbe decidere di non effettuare distribuzioni a favore degli azionisti ovvero di procedere a distribuzioni in misura diversa rispetto a quanto fatto in passato.

In assenza di distribuzione di dividendi, gli azionisti possono ottenere un rendimento dal proprio investimento nelle Azioni solo in caso di cessione delle stesse ad un prezzo di mercato superiore al prezzo di acquisto.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3, del Documento di Ammissione.

4.A.4 Rischi connessi al quadro legale e normativo

4.A.4.1 [Rischi connessi alla normativa fiscale e tributaria](#)

L'Emittente è soggetto al sistema di tassazione previsto dalla normativa italiana. Modifiche sfavorevoli a tale normativa, nonché qualsiasi orientamento delle autorità fiscali italiane o della giurisprudenza con riferimento all'applicazione, all'interpretazione della normativa fiscale e più in generale alla determinazione del carico fiscale (e.g. Imposta sul Valore Aggiunto "IVA", Imposta sul Reddito delle Società "IRES", ecc.), potrebbero avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza media.

Fatta eccezione per l'avviso di accertamento TARI n. 1110 del 14 dicembre 2023 notificato a SOGES dal Comune di Bologna, con cui quest'ultimo ha sollevato le seguenti contestazioni ai fini TARI, entrambe riguardanti il periodo dal 1° gennaio 2017 al 1° ottobre 2019 e per l'importo complessivo di Euro 184.797 – e con riferimento al quale, per maggiori informazioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 4, Paragrafo 4.A.9 del Documento di Ammissione – alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha ricevuto contestazioni da parte dell'amministrazione finanziaria relativamente ai periodi di imposta ancora aperti con riferimento, ad esempio, a versamenti effettuati e/o imposte regionali e/o comunali (e.g. imposte di soggiorno). Tuttavia, non è possibile escludere che l'amministrazione finanziaria possa, in futuro, addivenire a eventuali contestazioni nei confronti dell'Emittente, con potenziali effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Si precisa che l'immobile oggetto del suddetto avviso di accertamento TARI n. 1110 del Comune di Bologna non è più gestito dall'Emittente in quanto rientrante Ramo d'Azienda Student Housing oggetto di conferimento nella società RTMLIVING S.r.l., interamente posseduta da SOGES e successivamente ceduta in due fasi, in data 20 novembre 2019 e 13 febbraio 2020, a DoveVivo S.p.A.. Per ulteriori informazioni in merito alla cessione di tale ramo di azienda si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1 e al Capitolo 16, Paragrafo 16.6.1 del Documento di Ammissione.

Inoltre, la Società è esposta al rischio che l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza addivengano – in relazione alla legislazione in materia fiscale e tributaria – a interpretazioni o posizioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dalla Società nello svolgimento della propria attività.

In merito, si segnala che 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. Tali elementi impediscono, quindi, di escludere che l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza possano in futuro addivenire a interpretazioni o posizioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dalla Società, con potenziali effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Quanto sopra concerne anche la responsabilità fiscale secondaria che l'Emittente ha, in conseguenza di eventuali operazioni di acquisto di azienda, per le quali ai sensi delle leggi applicabili l'acquirente dell'azienda condivide (con specifici limiti imposti dalla norma) la responsabilità fiscale del cedente. Per maggiori informazioni a tal riguardo si rinvia al fattore di rischio *sub* Paragrafo 4.A.1.11.2, del Documento di Ammissione.

4.A.4.2 [Rischi connessi al rispetto della normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro](#)

L'Emittente è esposto al rischio di incorrere in violazioni della normativa in materia di tutela della salute e

della sicurezza dei lavoratori e dei luoghi di lavoro.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza media.

In materia di salute e sicurezza sul lavoro, l'Emittente è tenuto all'osservanza di leggi e regolamenti (a titolo esemplificativo, il D.Lgs. n. 81 del 2008) volti a prevenire gli incidenti e a mappare e gestire i rischi. A tal fine, l'Emittente ha adottato politiche e procedure per conformarsi alle disposizioni normative; la presenza dei requisiti in materia di sicurezza, salute e igiene sul lavoro è mantenuta sotto controllo grazie al continuo aggiornamento ed all'effettuazione dei controlli obbligatori per legge. Ciononostante, non è possibile escludere che eventuali violazioni delle suddette normative possano comportare in futuro l'applicazione di sanzioni amministrative, di natura monetaria oppure inibitoria, nei confronti dell'Emittente o penali nei confronti degli esponenti aziendali e delle figure apicali. Inoltre, non può essere escluso che in futuro l'Emittente possa sostenere costi per garantire la conformità delle proprie strutture alle prescrizioni in materia di salute e sicurezza e/o che possa essere destinatario di richieste risarcitorie e/o, comunque, di pagamento in relazione e in conseguenza di possibili violazioni delle disposizioni in materia di salute e sicurezza dei lavoratori e dei luoghi di lavoro.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi di rilievo della tipologia di quelli sopra descritti.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.A.4.3 Rischi connessi alla responsabilità ambientale

L'Emittente è esposto al rischio derivante dal mancato rispetto delle disposizioni in materia di tutela e salvaguardia dell'ambiente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

L'Emittente è soggetto a leggi e regolamenti in materia di tutela ambientale. In particolare, tali normative riguardano, tra l'altro, lo smaltimento di rifiuti, le emissioni di sostanze inquinanti e nel suolo, nonché lo scarico di acque reflue e la sicurezza degli impianti. L'Emittente ritiene di operare nel sostanziale rispetto della normativa ambientale e che non risultino gravi situazioni di non conformità. Tuttavia, non si può escludere che eventuali violazioni potrebbero comportare l'applicazione di sanzioni amministrative, anche di ammontare significativo, nei confronti dell'Emittente o penali nei confronti dei suoi esponenti aziendali, ovvero il sostenimento di costi di ripristino e/o messa a norma degli impianti, con conseguenti effetti negativi sull'attività dell'Emittente e sulla sua situazione finanziaria, economica e patrimoniale.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi di rilievo della tipologia di quelli sopra descritti.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.A.4.4 Rischi connessi all'evoluzione normativa

L'Emittente è esposto al rischio che possibili variazioni della normativa applicabile ai propri settori di attività impongano l'adozione di standard più severi o condizionino l'operatività della Società comportando la necessità di investimenti e costi per adeguare il proprio sistema ai sopraggiunti mutamenti normativi o regolamentari. Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

La Società opera in un settore regolato da una disciplina complessa e articolata regolamentata a livello comunitario, nazionale e regionale. Possibili modifiche della normativa applicabile potrebbero imporre alla Società l'adozione di standard più severi o condizionare la sua operatività. Non si può escludere che eventuali investimenti e costi che si rendessero necessari per la Società per adeguare il proprio sistema a eventuali mutamenti normativi o regolamentari possano determinare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

In particolare, le attività svolte dall'Emittente sono soggette a specifiche autorizzazioni amministrative – piuttosto che, a seconda dei casi, provvedimenti di autorizzazione espressa, D.I.A. (denuncia di inizio attività) ovvero S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) – e sono, altresì, sottoposte alla normativa nazionale ed europea in materia di sicurezza alimentare e, in particolare, in relazione alla conservazione, trasporto e stoccaggio dei prodotti, alle procedure operative e alla sicurezza di lavoratori e clienti. L'adozione di nuove disposizioni normative o regolamentari che impongano l'attuazione di nuove e più restrittive misure o autorizzazioni tali da determinare a carico delle imprese maggiori costi od oneri, potrebbero produrre effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8, del Documento di Ammissione.

4.A.4.5 Rischi connessi all'applicabilità della normativa in materia di c.d. Golden Power

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente, nell'ambito della propria attività di gestione di strutture alberghiere e attività ancillari, ha accesso ad un numero di dati riferibili ad oltre trecentomila utenti e, pertanto, rientra nelle attività di rilevanza strategica nel settore del trattamento, dell'archiviazione, dell'accesso e del controllo di dati e di informazioni sensibili che ricadano nel perimetro di applicabilità della Normativa Golden Power (come infra definita).

Pertanto, taluni atti ed operazioni che lo stesso potrebbe porre in essere sono considerati soggetti al relativo obbligo di notifica alla Presidenza del Consiglio dei Ministri e al correlato esercizio dei poteri speciali, fra cui il potere di veto, esercitabili da parte di quest'ultima. Parimenti, gli acquisti di partecipazioni di controllo ovvero di partecipazioni che superino le soglie di rilievo ai sensi della Normativa Golden Power nel capitale sociale dell'Emittente sono soggetti a notifica alla Presidenza del Consiglio dei Ministri e al relativo esercizio di poteri speciali, fra cui il potere di veto, esercitabili da parte di quest'ultima.

Sussiste dunque il rischio che l'Emittente possa subire limitazioni nella propria operatività e scelte aziendali, e che gli investitori possano altresì subire limitazioni nei propri investimenti nel capitale sociale dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi che possono dar luogo al configurarsi di tali rischi è considerato dall'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, di bassa probabilità di accadimento.

Alla luce della normativa in vigore alla Data del Documento di Ammissione, rientrando l'attività dell'Emittente, per il numero di dati riferibili ad utenti dallo stesso trattati, nei settori di rilevanza strategica di cui all'art. 2 del decreto-legge 15 marzo 2012, n. 21 convertito, con modificazioni, dalla legge 11 maggio 2012, n. 56 (il "D.L. 21/2012") e, segnatamente, nel settore di cui all'art. 6 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 18 dicembre 2020, n. 179 (congiuntamente al D.L. 21/2012 e agli altri atti di normazione secondaria, la "Normativa Golden Power") qualsiasi delibera, atto od operazione adottata dall'Emittente che abbia per effetto modifiche della titolarità, del controllo o della disponibilità degli attivi strategici a favore di un soggetto esterno all'Unione Europea (ivi inclusi quelle delibere, atti od operazioni specificamente elencati dalla Normativa Golden Power) è notificata alla Presidenza del Consiglio dei Ministri dallo stesso Emittente – salvo che l'operazione sia in corso di valutazione o sia già stata valutata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri per notifica effettuata dall'investitore ai sensi dell'art. 2, quinto comma, D.L. 21/2012 – entro 10 giorni e comunque prima che vi sia data attuazione.

La Presidenza del Consiglio dei Ministri può esprimere il proprio veto alle delibere, atti e operazioni che precedono che diano luogo ad una situazione eccezionale, non disciplinata dalla normativa nazionale ed europea di settore, di minaccia di grave pregiudizio per gli interessi pubblici relativi alla sicurezza e al funzionamento delle reti e degli impianti e alla continuità degli approvvigionamenti. Il potere di veto è espresso nella forma di imposizione di specifiche prescrizioni o condizioni ogniqualvolta ciò sia sufficiente ad assicurare la tutela dei predetti interessi pubblici. Entro 45 giorni dalla notifica – salvi i casi di sospensione dei termini previsti dalla Normativa Golden Power – il Presidente del Consiglio dei Ministri comunica l'eventuale veto. Fino alla notifica e comunque fino al decorso dei termini l'efficacia della delibera, dell'atto o dell'operazione rilevante è sospesa. Decorsi i termini previsti dalla Normativa Golden Power senza che sia intervenuto un provvedimento di veto, l'operazione può essere effettuata (c.d. silenzio-assenso). Le delibere, gli atti o le operazioni adottate o attuate in violazione della Normativa Golden Power sono nulli. Il Governo può altresì ingiungere all'Emittente e all'eventuale controparte di ripristinare a proprie spese la situazione anteriore. Salvo che il fatto costituisca reato, chiunque non osservi gli obblighi di notifica ivi descritti è soggetto ad una sanzione amministrativa pecuniaria fino al doppio del valore dell'operazione e comunque non inferiore all'1% del fatturato cumulato realizzato dalle imprese coinvolte nell'ultimo esercizio per il quale sia stato approvato il bilancio.

Con riferimento all'operazione di ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, l'Emittente ha ritenuto di non inviare informativa alla Presidenza del Consiglio dei Ministri ai sensi dell'art. 2 del D.L. 21/2012, in quanto la negoziazione delle Azioni sul mercato azionario regolamentato, ovvero su un sistema multilaterale di negoziazione, non è, di per sé, operazione rientrante tra le fattispecie assoggettate alla disciplina della Normativa Golden Power e, pertanto, non risultano integrati i presupposti di legge.

Inoltre, alla luce della normativa in vigore alla Data del Documento di Ammissione, sono soggetti ad obbligo di notifica ai sensi della Normativa Golden Power, *inter alia*: (a) l'acquisto a qualsiasi titolo, da parte di un soggetto esterno all'Unione Europea di partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente di rilevanza tale da determinare l'insediamento stabile dell'acquirente in ragione dell'assunzione del controllo ai sensi dell'art. 2359 cod. civ. e del TUF; (b) l'acquisto a qualsiasi titolo, da parte di un soggetto appartenente all'Unione Europea, di partecipazioni che determinano, anche per effetto di patti parasociali, il controllo sull'Emittente; e (c) gli acquisti di partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente, da parte di soggetti esterni all'Unione Europea, che attribuiscono una quota dei diritti di voto o del capitale almeno pari al 10%, tenuto conto delle azioni o quote già direttamente o indirettamente possedute, quando il valore complessivo dell'investimento sia pari o superiore a 1 milione di Euro, così come le acquisizioni che determinano il superamento delle soglie del 15%, 20%, 25% e 50% nel capitale sociale dell'Emittente. Nel computo della partecipazione rilevante si tiene conto della partecipazione detenuta da terzi con cui l'acquirente ha stipulato uno dei patti previsti dall'art. 122 del TUF (come successivamente modificato) o dall'art. 2341-*bis* cod. civ.. Tali acquisti sono notificati alla Presidenza del Consiglio dei Ministri dall'acquirente, ove possibile congiuntamente all'Emittente, entro 10 giorni, unitamente ad ogni informazione utile alla descrizione generale del progetto di acquisizione, dell'acquirente e del suo ambito di operatività. Nei casi in cui la notifica non sia effettuata congiuntamente da tutte le parti dell'operazione, la società notificante trasmette, contestualmente alla notifica, una informativa, contenente gli elementi essenziali dell'operazione e della stessa notifica, all'Emittente le cui partecipazioni sono oggetto di acquisto, al fine di consentirne la partecipazione al procedimento, fornendo prova della relativa ricezione. Entro 15 giorni dalla notifica, l'Emittente può presentare memorie e documenti alla Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Salvo che il fatto costituisca reato e ferme restando le invalidità previste dalla legge, chiunque non osservi gli obblighi di notifica ivi descritti è soggetto ad una sanzione amministrativa pecuniaria fino al doppio del valore dell'operazione e comunque non inferiore all'1% del fatturato cumulato realizzato dalle imprese

coinvolte nell'ultimo esercizio per il quale sia stato approvato il bilancio. Qualora l'acquisto di partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente comporti una minaccia di grave pregiudizio agli interessi essenziali dello Stato relativi alla sicurezza e al funzionamento delle reti e degli impianti e alla continuità degli approvvigionamenti, ovvero un pericolo per la sicurezza o per l'ordine pubblico, entro 45 giorni dalla notifica – salvi i casi di sospensione dei termini previsti dalla Normativa Golden Power – l'efficacia dell'acquisto può essere condizionata all'assunzione, da parte dell'acquirente e dell'Emittente, di impegni diretti a garantire la tutela dei predetti interessi. In casi eccezionali di rischio per la tutela di tali interessi, non eliminabili attraverso l'assunzione di impegni, il Governo può opporsi all'acquisto. Fino alla notifica e, successivamente, fino al decorso del termine per l'eventuale esercizio del potere di opposizione o imposizione di impegni, i diritti di voto o comunque quelli aventi contenuto diverso da quello patrimoniale connessi alle azioni o quote che rappresentano la partecipazione rilevante sono sospesi. Decorsi i predetti termini, l'operazione può essere effettuata (cd. silenzio-assenso). Qualora il potere sia esercitato nella forma dell'imposizione di impegni, in caso di inadempimento, per tutto il periodo in cui perdura l'inadempimento medesimo, i diritti di voto o comunque i diritti aventi contenuto diverso da quello patrimoniale, connessi alle azioni o quote che rappresentano la partecipazione rilevante, sono sospesi. Le delibere eventualmente adottate con il voto determinante di tali azioni o quote, o comunque le delibere o gli atti adottati con violazione o inadempimento delle condizioni imposte, sono nulli. L'acquirente e l'Emittente che non adempiano agli impegni imposti sono altresì soggetti, salvo che il fatto costituisca reato, ad una sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio del valore dell'operazione, e comunque non inferiore all'1% del fatturato realizzato nell'ultimo esercizio per il quale sia stato approvato il bilancio. In caso di esercizio del potere di opposizione l'acquirente non può esercitare i diritti di voto e comunque quelli aventi contenuto diverso da quello patrimoniale, connessi alle azioni o quote che rappresentano la partecipazione rilevante, e dovrà cedere le stesse azioni o quote entro 1 anno. In caso di mancata ottemperanza il tribunale, su richiesta del Governo, ordina la vendita delle suddette azioni o quote secondo le procedure di cui all'art. 2359-ter cod. civ.. Le deliberazioni assembleari eventualmente adottate con il voto determinante di tali azioni o quote sono nulle.

Per ulteriori informazioni sulla Normativa Golden Power, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8, Paragrafo 8.1.2, del Documento di Ammissione.

4.A.4.6 Rischi relativi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali e all'utilizzo di cookies

L'Emittente è esposto al rischio che le procedure implementate e le misure adottate in tema di protezione dei dati personali si rivelino inadeguate e/o che non siano correttamente implementati i necessari presidi privacy con riferimento alle diverse aree di attività, circostanze che potrebbero condurre all'accertamento di violazioni degli obblighi previsti, tra l'altro, dal regolamento (UE) n. 679/2016 (il "GDPR"), dal D.Lgs. n. 196/2003, come riformato dal D. Lgs. N. 69/2012 (il "Codice della Privacy"), come successivamente modificato, e dai provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali e/o altre autorità competenti (congiuntamente con il GDPR e il Codice della Privacy, la "Normativa Privacy") e alla connessa applicazione delle sanzioni ivi previste con possibili effetti negativi sulla reputazione e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività, l'Emittente tratta dati personali, anche di natura particolare, relativi a persone fisiche (e.g. dipendenti, clienti, fornitori, ecc.) e, pertanto, è tenuto ad ottemperare alle disposizioni della Normativa Privacy. Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha implementato la propria struttura *privacy* in base alla disciplina dettata dal GDPR, adottando la documentazione richiesta dalla citata normativa (e.g. informative *privacy*, nomine dei

responsabili esterni, designazione delle persone autorizzate al trattamento). Nonostante quanto sopra, l'Emittente resta comunque esposto al rischio che le procedure implementate e le misure adottate si rivelino inadeguate e/o che non siano correttamente implementati i necessari presidi *privacy* con riferimento alle diverse aree di attività e pertanto che i dati personali siano danneggiati o perduti, oppure sottratti, divulgati o trattati per finalità diverse da quelle rese note a o autorizzate dai rispettivi interessati o comunque trattati in modo illecito. Qualora venisse accertata una violazione della documentazione predisposta, tali circostanze o qualsiasi altra violazione degli obblighi previsti dalla Normativa Privacy potrebbero avere un impatto negativo sull'attività dell'Emittente, anche in termini reputazionali, nonché comportare l'irrogazione di sanzioni, amministrative e penali, con possibili effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Nello svolgimento della propria attività *on-line* la Società utilizza la tecnologia dei *cookies* al fine di effettuare un'attività di monitoraggio della navigazione degli utenti. Il trattamento e l'utilizzo dei *cookies* sono disciplinati dal Codice della Privacy. Ai sensi dell'art. 122 del Codice della Privacy, la memorizzazione di *cookies* è consentita unicamente a condizione che il visitatore del sito *web* sia stato preventivamente informato e che abbia prestato esplicitamente il suo consenso. La Società ha inserito una *policy ad hoc* per l'utilizzo dei *cookies* in ogni sito, blog o portale direttamente gestito dalla Società ed utilizzato per la promozione e/o per l'erogazione dei servizi. Tuttavia, l'eventuale omesso o inadeguato rispetto dell'applicazione della normativa sulla informativa all'utente in relazione al trattamento dei *cookies* effettuato sui siti direttamente gestiti dalla Società, potrebbe comportare il pagamento di sanzioni e/o l'obbligo di risarcire un eventuale danno cagionato, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, nel periodo 2022-2023 e sino alla Data del Documento di Ammissione, non si sono verificati eventi di rilievo della tipologia di quelli sopra descritti.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8, del Documento di Ammissione.

4.A.5 Rischi connessi al controllo interno

4.A.5.1 Rischi connessi al sistema di controllo di gestione ed al controllo interno

Il sistema di controllo di gestione dell'Emittente è caratterizzato da processi non completamente automatizzati di raccolta e di elaborazione dei dati che necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza media.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha implementato un sistema di controllo di gestione caratterizzato da processi non completamente automatizzati di raccolta e di elaborazione dei dati che necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita dell'Emittente. L'Emittente ha deliberato di avviare un progetto volto all'implementazione di interventi di miglioramento del sistema di reportistica utilizzato da realizzarsi entro 12 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, attraverso una progressiva integrazione e completa automazione dello stesso, riducendo in tal modo il rischio di errore ed incrementando la tempestività del flusso delle informazioni. Qualora il processo di aggiornamento del sistema di controllo e gestione non venisse completato, l'Emittente potrebbe essere esposto al rischio di un'inefficiente gestione delle proprie attività, di sottostimare l'entità di eventuali criticità ovvero percepirne la reale entità solo tardivamente, con possibili effetti negativi rilevanti sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

L'Emittente ritiene, altresì, che il sistema di *reporting* dal medesimo utilizzato alla Data del Documento di Ammissione, sia adeguato alle dimensioni e all'attività della Società e consenta, in ogni caso, di monitorare

in modo corretto i ricavi e la marginalità per la/le principali dimensioni di analisi oltre all'indebitamento finanziario netto.

4.A.5.2 Rischi connessi alla mancata adozione del modello organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e successive modifiche e alla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche

L'Emittente è esposto al rischio di incorrere in sanzioni pecuniarie e interdittive in caso di commissione di reati rilevanti ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001 da parte di dipendenti, amministratori e rappresentanti dell'Emittente stesso. Il verificarsi degli eventi oggetto dei rischi sopra indicati potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza media.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha adottato un modello di organizzazione e gestione di cui al D.Lgs. n. 231/2001 (il "**Decreto 231**") al fine di creare regole idonee a prevenire l'adozione di comportamenti illeciti da parte di soggetti apicali, dirigenti o comunque dotati di poteri decisionali. Anche nell'eventualità in cui l'Emittente adotti in futuro i suddetti modelli organizzativi e di gestione, l'adozione e il costante aggiornamento dei modelli di organizzazione, gestione e controllo non consentirebbero di escludere di per sé l'applicabilità delle sanzioni previste nel Decreto 231. 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 (il "**Modello 231**") idoneo a prevenire la commissione degli illeciti penali considerati dal Decreto 231 e abbia nominato un organismo o un funzionario indipendente, come ad esempio un organismo di vigilanza che supervisioni tale Modello 231. Infatti, in caso di commissione di un reato, tanto i modelli, quanto la loro concreta attuazione, sono sottoposti al vaglio dall'Autorità giudiziaria e, ove questa ritenga i modelli adottati non idonei a prevenire reati della specie di quello verificatosi o non osservanza da parte dell'organismo a ciò appositamente preposto, l'Emittente potrebbe essere assoggettato a sanzioni. L'eventuale condanna e applicazione di una sanzione a carico dell'Emittente potrebbe causare un danno reputazionale allo stesso, con possibili effetti negativi sulla attività e sulle prospettive, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente. Nel caso in cui la responsabilità amministrativa dell'Emittente fosse concretamente accertata, anteriormente o anche successivamente alla eventuale futura introduzione dei modelli organizzativi e gestione di cui al Decreto 231, oltre alla conseguente applicazione delle relative sanzioni, non è possibile escludere che si verifichino ripercussioni negative sulla reputazione, nonché sull'operatività dell'Emittente.

Fermo restando quanto precede, si fa presente che l'adozione di un modello organizzativo e la nomina di un organismo di vigilanza ex Decreto 231/2001 sono attualmente oggetto di valutazione da parte dell'organo amministrativo dell'Emittente e si intende dar corso a tali adempimenti nel prossimo futuro.

Alla Data del Documento di Ammissione non sono in corso procedimenti concernenti la responsabilità dell'Emittente ai sensi del Decreto 231.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8, del Documento di Ammissione.

4.A.5.3 Rischi connessi al ritardato adeguamento in materia di whistleblowing

*L'Emittente – in considerazione del numero di dipendenti impiegati – è esposto al rischio di sanzioni da parte dell'Autorità Nazionale Anticorruzione per il ritardato adeguamento al D.Lgs. n. 24/2023, recepito dal nostro ordinamento in attuazione della Direttiva (UE) 2019/1937 del 23 ottobre 2019 (la "**Normativa Whistleblowing**"). Il verificarsi di tali rischi potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica,*

patrimoniale e/o finanziaria dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

L'Emittente, in data 15 aprile 2024, ha adottato uno specifico canale interno di segnalazione, come previsto dalla Normativa Whistleblowing. A tal fine, l'Emittente ha attivato uno specifico canale di segnalazione interna, che garantisce la riservatezza dell'identità della persona segnalante, della persona coinvolta e di eventuali terzi menzionati nella segnalazione, nonché del contenuto della segnalazione e della relativa documentazione.

L'Emittente, pertanto, ritiene di aver adottato tutte le misure previste dalla Normativa Whistleblowing. Ciononostante, si segnala che il D.Lgs. n. 24/2023 è entrato in vigore lo scorso 17 dicembre 2023, con obbligo di adeguamento da parte di tutte le società che – a tale data – impiegavano almeno 50 dipendenti e, pertanto, non è possibile assicurare che le azioni intraprese siano sufficienti ad escludere delle eventuali sanzioni alla Società per il ritardato adeguamento alla suddetta normativa.

(B) FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'OFFERTA E ALL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OFFERTI

4.B.1 Rischi connessi alla negoziazione su Euronext Growth Milan, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo delle Azioni Ordinarie e dei Warrant

Dopo il completamento dell'Offerta, assumendo l'integrale esercizio dell'Opzione Greenshoe, solo il 22,99% del capitale sociale della Società sarà liberamente negoziabile su Euronext Growth Milan, mercato non regolamentato; non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per le Azioni e i Warrant, con conseguenti impatti negativi sul prezzo di mercato al quale lo strumento finanziario potrebbe essere alienato soprattutto in caso di vendita in un breve lasso di tempo.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sul prezzo di mercato delle Azioni e dei Warrant.

Dopo il completamento dell'Offerta, le Azioni Ordinarie e i Warrant saranno ammessi alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, il 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.

Al riguardo si segnala che l'investimento in strumenti finanziari negoziati su Euronext Growth Milan può comportare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato, non vi è garanzia per il futuro circa il successo e la liquidità nel mercato delle Azioni Ordinarie e dei Warrant. Si segnala inoltre che Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato o approvato il Documento di Ammissione.

Deve inoltre essere tenuto in considerazione che Euronext Growth Milan non è un mercato regolamentato e, sebbene le Azioni Ordinarie e i Warrant saranno scambiati su Euronext Growth Milan in negoziazione continua, non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per gli stessi, che, 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.

Inoltre, a seguito dell'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, il prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie 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 ovvero essere inferiore al prezzo di sottoscrizione in sede di Offerta. 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.

Inoltre, alle società ammesse su Euronext Growth Milan 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 per esempio le norme introdotte del Regolamento (UE) n. 596/2014 (Market Abuse Regulation, c.d. MAR), le norme applicabili agli emittenti di 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 e di scambio obbligatorie di cui al TUF e ai regolamenti di attuazione emanati dalla Consob che sono richiamate nello Statuto della Società ai sensi del Regolamento Emittenti EGM.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 4, del Documento di Ammissione.

4.B.2 Rischi connessi alla difficile contendibilità dell'Emittente

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi, attuale azionista di controllo dell'Emittente, ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, n. 1, del Codice Civile, continuerà a mantenere, anche a seguito dell'ammissione a quotazione su Euronext Growth Milan, il controllo di diritto dell'Emittente, con conseguente inibizione di eventuali operazioni finalizzate all'acquisto di controllo sull'Emittente e possibili effetti negativi sul prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie e dei Warrant.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di alta probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sul prezzo di mercato delle Azioni e dei Warrant.

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni, anche assumendo l'integrale sottoscrizione delle Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale e dall'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi e l'integrale esercizio dell'Opzione Greenshoe e dei Warrant, Gala Holding continuerà a mantenere il controllo di diritto dell'Emittente ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, n. 1, del Codice Civile, mantenendo la maggioranza dei voti esercitabili in Assemblea.

Alla luce di quanto precede, Gala Holding ha e manterrà pertanto 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 e l'Emittente non sarà contendibile.

La presenza di un azionista di controllo e di una struttura partecipativa concentrata potrebbe impedire, ritardare o comunque scoraggiare cambi di controllo dell'Emittente, negando agli azionisti di quest'ultima la possibilità di beneficiare del premio generalmente connesso ad un cambio di controllo di una società. Tale circostanza potrebbe incidere negativamente, in particolare, sul prezzo di mercato delle Azioni Ordinarie dell'Emittente medesimo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13 del Documento di Ammissione.

4.B.3 Rischi connessi all'attività di stabilizzazione

A partire dalla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni Ordinarie dell'Emittente e fino ai 30 giorni successivi a tale data, il Global Coordinator potrà effettuare attività di stabilizzazione sulle Azioni Ordinarie in ottemperanza alla normativa vigente. Tale attività potrebbe determinare un prezzo di mercato superiore a quello che verrebbe altrimenti a prodursi in assenza di stabilizzazione. Inoltre, non vi sono garanzie che l'attività di stabilizzazione sia effettivamente svolta o che, quand'anche intrapresa, non possa essere interrotta in qualsiasi momento.

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

In aggiunta a quanto precede, non vi sono garanzie che l'attività di stabilizzazione sia effettivamente svolta o che, quand'anche intrapresa, possa essere interrotta in ogni momento.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 7, Paragrafo 7.1.1 del Documento di Ammissione.

4.B.4 Rischi connessi alla diluizione in caso di mancato esercizio dei Warrant e di esercizio delle opzioni rivenienti dai Piani di Incentivazione

In caso di mancato esercizio dei Warrant da parte di alcuni azionisti entro i rispettivi termini e di contestuale esercizio dei medesimi da parte di altri azionisti, gli azionisti dell'Emittente che non eserciteranno i Warrant subiranno una diluizione della loro partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente.

Inoltre, per effetto dell'esercizio delle opzioni da assegnarsi in forza dei Piani di Incentivazione che potranno essere implementati dal Consiglio di Amministrazione della Società, i soci diversi dai beneficiari di tali opzioni subiranno una diluizione della loro partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di media probabilità di accadimento e di rilevanza media.

L'Assemblea in data 28 marzo 2024 ha deliberato, *inter alia*, di emettere i "Warrant SOGES GROUP S.p.A. 2024-2027" da assegnare gratuitamente e in via automatica in base al rapporto di assegnazione di n. 1 Warrant ogni n. 1 Azione, agli azionisti della Società che detengono le Azioni a seguito di sottoscrizione di tali azioni in sede di Collocamento (o che abbiano acquistato le Azioni nell'ambito dell'esercizio dell'Opzione di Over-Allotment).

In sede di Collocamento sono stati assegnati, in abbinamento alle Azioni sottoscritte, n. 1.208.700 Warrant che danno diritto alla sottoscrizione di massime n. 402.900 Azioni di Compendio. In caso di mancato esercizio dei Warrant da parte di alcuni azionisti entro il termine di scadenza dei periodi di esercizio previsti dal relativo regolamento 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.

La sottoscrizione delle Azioni di Compendio da parte di ciascun titolare dei Warrant potrà avvenire in uno dei tre periodi di esercizio rispettivamente ricompresi tra il 12 maggio 2025 e il 23 maggio 2025 compresi, tra l'11 maggio 2026 e il 22 maggio 2026 compresi e tra il 10 maggio 2027 e il 21 maggio 2027 compresi, alle condizioni e secondo i termini e le modalità del Regolamento Warrant, in ragione di n. 1 Azione di Compendio ogni n. 3 Warrant presentati per l'esercizio.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 4, Paragrafo 4.5, del Documento di Ammissione.

Inoltre, in data 28 marzo 2024, l'Assemblea ha deliberato un aumento del capitale sociale della Società, per massimi nominali Euro 5.250,00, oltre all'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 35.000 Azioni Ordinarie, a servizio di Piani di Incentivazione, demandando al Consiglio di Amministrazione la definizione e l'implementazione di tali Piani di Incentivazione. Per maggiori informazioni sui Piani di Incentivazione, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del presente Documento di Ammissione.

Pertanto, a valle dell'eventuale adozione di tali Piani di Incentivazione da parte del Consiglio di

Amministrazione, in caso di esercizio, parziale o integrale, delle opzioni rivenienti da detti Piani di Incentivazione, gli azionisti che non saranno beneficiari di dette opzioni subiranno una diluizione della loro partecipazione nel capitale sociale dell'Emittente, proporzionale al numero di opzioni effettivamente esercitate.

4.B.5 Rischi connessi alla possibilità di revoca dalla negoziazione delle Azioni Ordinarie dell'Emittente

Ai sensi del Regolamento Emittenti EGM, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione delle Azioni Ordinarie.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe determinare che l'investitore si troverebbe titolare di azioni non negoziate e, pertanto, di difficile liquidabilità.

Ai sensi del Regolamento Emittenti EGM, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione delle Azioni Ordinarie dell'Emittente, nei casi in cui (a) entro sei mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni per sopravvenuta assenza dell'Euronext Growth Advisor, l'Emittente non provveda alla sostituzione dello stesso; (b) le Azioni Ordinarie siano state sospese dalle negoziazioni per almeno sei mesi; (c) 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 Ordinarie, l'investitore sarebbe titolare di azioni non negoziate e, pertanto, di difficile liquidabilità.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 4, del Documento di Ammissione.

4.B.6 Rischi connessi agli impegni temporanei di indisponibilità delle Azioni Ordinarie dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione sono in essere taluni Accordi di Lock-up assunti da Gala Holding, dai signori Paolo Galardi, Andrea Galardi, Cristina Galardi e dall'Emittente nei confronti dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator a non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni sul capitale, operazioni di vendita delle Azioni e operazioni di vendita delle quote di Gala Holding per i 18 mesi successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni. Allo scadere dei suddetti impegni temporanei di inalienabilità assunti da parte di tali soggetti, eventuali cessioni di Azioni da parte degli stessi potrebbero portare ad un andamento negativo del prezzo di negoziazione delle Azioni.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tale rischio, che è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere impatti negativi rilevanti sul prezzo di mercato delle Azioni.

Nell'ambito degli accordi stipulati per l'Offerta, sono stati sottoscritti gli Accordi di Lock-up con cui, per un periodo di 18 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, (a) la Società, Gala Holding e Andrea Galardi, per quanto di rispettiva spettanza, hanno assunto obblighi nei confronti dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator, di non emettere nuove azioni e/o non disporre delle Azioni Ordinarie di rispettiva proprietà, non concedere opzioni, diritti di opzione per l'acquisto o lo scambio, nonché a non stipulare o comunque concludere contratti di *swap* o altri contratti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate, senza il preventivo consenso scritto dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator (previa richiesta motivata), che non sarà irragionevolmente negato; e (b) Paolo Galardi, Andrea Galardi e Cristina Galardi, per quanto di rispettiva spettanza, hanno assunto obblighi nei confronti dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator, di non emettere nuove quote e/o di non disporre delle quote di Gala Holding di rispettiva proprietà, senza il preventivo consenso scritto dell'Euronext Growth Advisor e del Global Coordinator (previa richiesta motivata), che non sarà irragionevolmente negato.

Ai sensi degli Accordi di Lock-up, gli impegni di cui sopra non si applicano, *inter alia* e a seconda del caso, per (a) operazioni eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari o a provvedimenti o

richieste di Autorità competenti, (b) trasferimenti *mortis causa* o eventuali trasferimenti a favore di società controllate o controllanti, ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, del Codice Civile a condizione dell'adesione da parte del cessionario agli Accordi di Lock-up e del mantenimento del rapporto di controllo, (c) trasferimenti in adesione ad un'offerta pubblica di acquisto o scambio sulle Azioni della Società e rivolta a tutti i titolari di Azioni della Società (fermo restando che, qualora l'offerta pubblica di acquisto o di scambio non vada a buon fine, i vincoli di cui agli Accordi di Lock-up riacquisteranno efficacia sino alla loro scadenza naturale), (d) eventuali operazioni di prestito in favore di MIT SIM nella sua qualità di operatore specialista sulle Azioni della Società, ai sensi del relativo mandato e/o eventuali operazioni in esecuzione dell'Opzione Greenshoe, (e) trasferimenti e/o atti di disposizione delle Azioni che saranno acquistate dalla Società o dagli Azionisti Vincolati successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan, (f) operazioni eseguite in esecuzione e ai fini dell'Acquisto di Azioni Proprie cedute da Andrea Galardi a SOGES, dell'Aumento di Capitale, dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi, dell'Aumento di Capitale Warrant e dell'Aumento di Capitale a Servizio dei Piani di Incentivazione, nonché per quanto necessario per implementare i Piani di Incentivazione nell'ipotesi in cui le modalità attuative di attribuzione che verranno stabilite dal Consiglio di Amministrazione siano tali da garantire la stabilità di detenzione da parte dei beneficiari dei Piani di Incentivazione nel periodo di lock-up (per maggiori informazioni sui Piani di Incentivazione, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del presente Documento di Ammissione), (g) operazioni sul capitale sociale, per la Società, nei casi previsti dall'articolo 2446 o dall'articolo 2447 del Codice Civile e, per Gala Holding, nei casi previsti dall'articolo 2482 bis o dall'articolo 2482 ter del Codice Civile, (h) per l'Emittente, eventuali atti di disposizione delle Azioni per le finalità e secondo le modalità previste dall'autorizzazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie deliberata dall'Assemblea della Società del 28 marzo 2024.

Alla scadenza degli Accordi di Lock-up eventuali significative vendite di Azioni dell'Emittente da parte di Gala Holding, Andrea Galardi e/o l'Emittente stesso, o la percezione che tali vendite potrebbero verificarsi, potrebbero determinare un effetto negativo sull'andamento del prezzo delle Azioni della Società.

Per ulteriori informazioni, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.3 del Documento di Ammissione.

4.B.7 Rischi connessi ai conflitti di interesse dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator

MIT SIM agisce in qualità di Euronext Growth Advisor e Global Coordinator e Specialista per l'ammissione alle negoziazioni su EGM delle Azioni e dei Warrant, pertanto, si trova in una situazione di potenziale conflitto di interessi in quanto effettuerà il collocamento delle Azioni cum Warrant oggetto dell'Offerta e percepirà commissioni e compensi in relazione ai predetti ruoli assunti nell'ambito dell'Offerta.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi è considerato dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento e di rilevanza bassa.

Secondo quanto previsto dai relativi contratti stipulati con l'Emittente, anche in conformità alle previsioni regolamentari di riferimento, MIT SIM percepisce e percepirà compensi dall'Emittente in ragione dei servizi prestati nella sua qualità di Euronext Growth Advisor, Global Coordinatore e Specialista nell'ambito dell'ammissione alle negoziazioni sul Euronext Growth Milan delle Azioni Ordinarie e dei Warrant.

In aggiunta a quanto sopra descritto, MIT SIM potrebbe prestare in futuro servizi di advisory a favore dell'Emittente, a fronte dei quali potrà percepire commissioni.

Si segnala infine che MIT SIM, nella sua qualità di Global Coordinator, si avvale di taluni intermediari che operano quali *settlement agents* per la liquidazione degli impegni relativi agli ordini raccolti presso gli investitori.

5. INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

5.1 Denominazione legale e commerciale dell'Emittente

L'Emittente è denominato "SOGES GROUP S.p.A."

5.2 Luogo e numero di registrazione dell'Emittente e suo codice identificativo del soggetto giuridico (LEI)

La Società ha sede a Firenze, via dei Caboto n. 49, ed è iscritta dal 25 maggio 2000 nel Registro delle Imprese di Firenze con il numero 05019310480 (REA: FI-512852). La Società ha codice LEI n. 8156005F78CCFD7C6D25.

5.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente

L'Emittente è stato costituito in data 17 gennaio 2000 in forma di società a responsabilità limitata con la denominazione "SO.GES. S.r.l." con atto a rogito del Dott. Gaspare Navetta, notaio in Firenze, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, repertorio n. 45327 e raccolta n. 14663.

In seguito, in data 28 marzo 2024, con atto a rogito del Dott. Marco Ferrari, Notaio in Milano, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Milano, repertorio n. 9424 e raccolta n. 4957, la Società è stata trasformata in società per azioni con la denominazione "SOGES GROUP S.p.A."

La durata dell'Emittente è fissata sino al 31 dicembre 2050, salvo proroga deliberata dall'Assemblea straordinaria dei soci.

5.4 Sede legale e forma giuridica dell'Emittente, legislazione in base alla quale opera, paese di registrazione, indirizzo, numero di telefono della sede sociale e sito web dell'Emittente

L'Emittente è una società per azioni di diritto italiano, che opera in base alla legislazione italiana.

La Società ha sede legale in Firenze, via dei Caboto n. 49, numero di telefono 055 6532526, sito *internet* www.soges-group.com.

6. PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ AZIENDALI

6.1 Le principali attività

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente opera nel settore Ho.Re.Ca. (*hotellerie-restaurant-catering*), attraverso la gestione diretta di 8 strutture di pregio nel territorio toscano attive nell'ospitalità alberghiera e congressuale.

La Società è stata fondata nel 2000 ed era inizialmente operativa nel settore della fornitura di alloggi per gli studenti universitari (cd. "*student housing*"). Nell'esercizio 2018, l'Emittente aveva in gestione undici strutture, delle quali sette adibite all'attività di *student housing* e quattro adibite all'attività turistico-alberghiera. Nel corso del 2019, essendosi presentata un'opportunità economicamente vantaggiosa di cessione dell'intero Ramo d'Azienda Student Housing e avendo l'allora Consiglio di Amministrazione valutato, oltre alla convenienza di tale proposta, l'opportunità di concentrare, a livello strategico, l'attività della Società nel settore Ho.Re.Ca., l'Emittente ha dato corso alla dismissione dell'intero Ramo d'Azienda Student Housing, intervenuta in data 20 novembre 2019 e 13 febbraio 2020. Per ulteriori informazioni in merito alla cessione di tale ramo di azienda si rinvia al Capitolo 4, Paragrafo 4.A.1.17 e al Capitolo 16, Paragrafo 16.6.1 del Documento di Ammissione.

Pertanto, alla Data del Documento di Ammissione, SOGES concentra la propria attività nell'ospitalità alberghiera e congressuale, distinguendosi per la propria operatività quale gestore diretto di strutture ricettive di medio-alto livello (*i.e.* ville di pregio, cascine, edifici storici) localizzate in zone del territorio toscano e caratterizzate da alta attrattività turistica. In particolare, alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente gestisce otto strutture turistico-alberghiere.

La Società, nella sua attuale conformazione alla Data del Documento di Ammissione, è risultante dal perfezionamento della Fusione per incorporazione di Boccioleto nella Società stessa attuata con atto di Fusione del 12 maggio 2023, con imputazione delle operazioni della Controllata Fusa al bilancio dell'Emittente a decorrere dal 1° gennaio 2023. Prima della Fusione, Boccioleto era società interamente controllata da SOGES.

La Società opera sette delle strutture direttamente gestite sotto il brand di proprietà "*Place of Charme*", presentando un'offerta distintiva che, grazie agli ambienti e ai servizi offerti, integri e completi l'esperienza di vacanza dei propri ospiti.

Il *core business* di SOGES è l'acquisizione di gestioni alberghiere con l'obiettivo di ottimizzarne i risultati economici, riposizionare la *brand reputation* e migliorare le *performance* operative di ogni singola nuova struttura che entra a far parte della gestione dell'Emittente.

SOGES presidia direttamente l'intera catena del valore del settore in cui opera, essendo in grado di coniugare ed integrare verticalmente le attività di individuazione, acquisizione e riqualificazione delle strutture con le attività di gestione delle stesse e di offerta di prodotti e servizi turistico-alberghieri e congressuali.

Infatti, l'Emittente opera attraverso un modello di *business* che integra le attività di individuazione, acquisizione in gestione e riqualificazione delle strutture immobiliari con la gestione delle strutture alberghiere a disposizione, che comprende, tra l'altro, attività di ristorazione, organizzazione matrimoni, eventi privati e aziendali e l'offerta di prodotti turistici a cui vengono abbinati servizi ancillari ad integrare l'esperienza di vacanza degli ospiti nel contesto di riferimento. Detto modello, che si fonda sulla pluriennale ed elevata esperienza del *management* e sulla struttura organizzativa centralizzata dell'Emittente, permette di fornire agli utenti finali un servizio di qualità elevata nonché di ottenere un elevato tasso medio di *occupancy* delle strutture gestite durante tutto il periodo di attività delle singole strutture gestite dall'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente gestisce direttamente otto strutture turistico-alberghiere, acquisite in gestione negli anni grazie alla propria capacità di selezionare, acquisire la gestione e riqualificare strutture e complessi immobiliari ritenuti dal *management* della Società ad alto potenziale di sviluppo, con una particolare attenzione a strutture caratteristiche del territorio e di particolare pregio paesaggistico e/o valore storico, artistico e culturale.

Tutto il processo volto all'acquisizione di nuove gestioni, che si articola nelle fasi di iniziale ricerca, successiva negoziazione e riqualificazione delle strutture, è gestito internamente dall'Emittente. Grazie all'elevato *know-how* aziendale ed alla pluriennale esperienza, l'Emittente è in grado di completare tale processo, portando a rendere redditizi o migliorare la redditività di tali strutture, mediamente già nell'arco dei primi 12/18 dall'avvio del processo, variabili a seconda delle peculiari caratteristiche e condizioni della struttura.

Di seguito una tabella con l'elenco delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente:

| Struttura | Località | Brand Place of Charme | N. camere | N. appartamenti | Stelle |
|--|---|--------------------------|------------|-----------------|--------|
| Art Hotel Villa Agape | Firenze | √ | 31 | - | 4 |
| Art Hotel Atelier | Firenze | √ | 19 | - | 4 |
| Villa Neroli | Firenze | √ | 76 | - | 4 |
| Borgo di Cortefreda | Barberino Tavarnelle (FI) | √ | 55 | - | 4 |
| Boccioleto Resort & SPA | Montaione (FI) | √ | 22 | 6 | 4 |
| Certosa di Pontignano (Residenza d'Epoca) (*) | Località Pontignano a Castelnuovo Berardenga (SI) | √ | 43 | 9 | - |
| Park Hotel Chianti | Tavarnelle Val Di Pesa (FI) | - | 43 | - | 4 |
| Podere Mezzastrada (Appartamenti) (*) | Località Fiano a Certaldo (FI) | √ | - | 20 | - |
| Totale: | - | | 289 | 35 | - |

(*) Per la Certosa di Pontignano e Podere Mezzastrada, trattandosi, rispettivamente, di una residenza d'epoca e di una casa vacanze suddivisa in appartamenti, non è applicabile la classificazione per stelle.

Di seguito si riporta una tabella con i dati dei contratti relativi alle strutture alberghiere gestite dall'Emittente:

| Struttura | Tipologia di contratto | Data di sottoscrizione | Data di decorrenza | Scadenza |
|-----------------------|--|------------------------|--------------------|------------|
| Art Hotel Villa Agape | Contratto di locazione | 9.10.2014 | 1.11.2014 | 1.11.2032 |
| Art Hotel Atelier | Contratto di affitto di azienda | 7.05.2021 | 1.06.2021 | 30.05.2027 |
| Villa Neroli | Contratto di affitto di azienda | 27.01.2022 | 27.01.2022 | 27.01.2031 |
| Borgo di Cortefreda | Contratto di affitto di ramo d'azienda | 28.06.2021 | 1.07.2021 | 30.11.2024 |

| | | | | |
|--|---|------------|------------|------------|
| Boccioleto Resort & SPA | Contratto di locazione | 1.03.2018 | 1.03.2018 | 28.02.2027 |
| Certosa di Pontignano (Residenza d'Epoca) | Contratto di concessione | 14.08.2017 | 30.04.2014 | 30.04.2034 |
| | Contratto di locazione di immobile | 19.12.2022 | 15.01.2023 | 14.01.2032 |
| Park Hotel Chianti | - | - | - | - |
| | Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto (c.d. <i>rent to buy</i>) | 19.12.2022 | 15.01.2023 | 15.07.2024 |
| Podere Mezzastrada (Appartamenti) | Contratto di locazione di immobile | 22.03.2023 | 1.03.2023 | 28.02.2027 |
| | - | - | - | - |
| | Contratto di affitto di azienda | 5.04.2023 | 5.04.2023 | 4.04.2027 |

La struttura “*Certosa di Pontignano*” situata in Località Pontignano a Castelnuovo Berardenga (SI) è nella disponibilità dell’Emittente sulla base di una concessione in gestione aggiudicata dall’Università degli Studi di Siena, proprietaria del complesso, al concessionario raggruppamento temporaneo di imprese “*Certosa di Pontignano*” costituito a tal fine tra la stessa SOGES, in qualità di società mandataria, e la società Eurocontract S.r.l., in qualità di società mandante. La consegna della struttura Certosa di Pontignano a SOGES è intervenuta in data 30 aprile 2014, sulla base del rapporto in essere tra le parti, formalizzato nel contratto di gestione sottoscritto in data 14 agosto 2017.

La struttura “*Park Hotel Chianti*” situata nel Chianti, a Tavarnelle Val di Pesa (FI) è nella disponibilità dell’Emittente in forza di un contratto di locazione dell’immobile in cui insiste la struttura e la relativa azienda e di un contratto di concessione del godimento della relativa azienda tra l’Emittente e la società proprietaria Park Hotel Chianti Millenium S.r.l., con diritto di acquisto dell’azienda ex art. 23 D.L. 12.9.2014 n. 133 convertito con Legge 11 novembre 2014 n. 164 (c.d. *rent to buy*), in forza del quale è previsto l’acquisto dell’azienda da parte della Società entro il termine del 15 luglio 2024. Per maggiori informazioni con riferimento a tale contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto (c.d. *rent to buy*) si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.2 del Documento di Ammissione.

La struttura “*Hotel Borgo di Cortefreda*” situata a Barberino Tavernelle, in provincia di Firenze, in via Roma n. 191 è nella disponibilità dell’Emittente in forza di contratto di affitto di azienda. Con riferimento a tale struttura, l’Emittente ha sottoscritto con le società proprietarie taluni contratti preliminari per l’acquisto dell’azienda avente ad oggetto tale struttura e dell’immobile in cui la stessa insiste e un contratto di locazione finanziaria con Intesa Sanpaolo S.p.A. finalizzato all’acquisto di tale struttura. Per maggiori informazioni in merito si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafi 16.3 e 16.4, del Documento di Ammissione.

Alla Data del Documento di Ammissione, le altre sei strutture alberghiere sono gestite dall’Emittente sulla base di contratti di locazione e/o contratti di affitto d’azienda.

La tipologia contrattuale utilizzata dall’Emittente per assumere la gestione delle strutture varia in base alla consistenza delle singole strutture e componenti delle stesse che sono concesse in godimento dalle rispettive proprietà. In sintesi:

- (a) nel caso dei contratti di locazione, l’Emittente acquisisce il godimento del solo immobile in cui viene esercitata l’attività, restando in capo alla Società stessa apprestare la struttura per l’avvio dell’attività e ottenere le autorizzazioni amministrative necessarie per l’esercizio della stessa;
- (b) nel caso dei contratti di affitto di azienda o di ramo d’azienda, l’Emittente acquisisce il complesso di beni già organizzato e avviato dalle proprietà per l’esercizio dell’attività, in cui la Società subentra e che può essere variamente composto, a seconda del caso, dal diritto di godimento dell’immobile

in cui insiste l'azienda, da arredi e attrezzature, dall'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività, da dipendenti dell'azienda o del ramo, dall'insegna, marchio, etc..

Alla Data del Documento di Ammissione tutte le strutture gestite dall'Emittente sono situate nella Regione Toscana.

La Società è, inoltre, proprietaria di alcuni locali adibiti ad uso ufficio siti in Firenze, Largo Novello, da cui operano la maggior parte delle funzioni dell'Emittente di gestione accentrata delle strutture alberghiere.

La gestione delle strutture viene effettuata avvalendosi di un sistema di gestione e *reporting* interno avanzato, supportato da vari *software* e applicativi digitali che assistono il personale della Società nelle relative attività di gestione. La maggior parte delle funzioni di gestione (quali l'approvvigionamento di beni e servizi, la gestione del personale, tesoreria, *legal*, *finance*, supervisione della gestione delle strutture e il controllo di qualità) è centralizzata presso la sede operativa di Firenze in collaborazione con i relativi *resident manager* e *restaurant manager* stanziati nelle strutture alberghiere. Tale aspetto permette di uniformare la gestione per ciascuna struttura e di effettuare un efficace controllo della qualità e delle fonti di costo e di ricavo, ottimizzando la gestione sfruttando economie di scala e sinergie tra le strutture.

SOGES commercializza i propri servizi prevalentemente sul territorio italiano e *online* e ha, per la maggior parte, clientela estera.

Tali servizi possono comprendere, tra l'altro, a seconda della struttura: (a) soggiorni di una o più notti negli hotel a 4 stelle e tenute di *charme* gestiti dall'Emittente e i servizi di assistenza durante tutto il periodo di permanenza; (b) offerta enogastronomica con servizi di ristorazione e bar; (c) attività ricreative, tra cui SPA, esperienze collegate al territorio (*e.g.* presso artigiani locali e di carattere enogastronomico, ecc.), escursioni e *tour* in località turistiche di interesse; (d) organizzazione matrimoni ed eventi privati e aziendali, attività congressuali; (e) e altri servizi ancillari (*e.g.* vendita presso le strutture di miele, vino e olio, ecc.).

La commercializzazione dei servizi turistico-alberghieri di cui sopra avviene attraverso i seguenti principali canali di vendita:

- (a) le *online travel agency* (cd. "OTA"), agenzie di viaggio *online*, consistenti in piattaforme di prenotazione *online* attraverso le quali è possibile prenotare soggiorni e servizi turistico alberghieri, tra cui *hotel* e strutture ricettive in genere. Le principali collaborazioni dell'Emittente sono con le OTA Expedia e Booking;
- (b) i *tour operator*, ovvero gruppi o società di rilevanti dimensioni che hanno accesso ad un notevole bacino di utenti, composto sia da agenzie viaggi che da clienti finali;
- (c) in via prevalente, canali diretti con i clienti finali che acquisiscono i servizi direttamente mediante la piattaforma *web* dell'Emittente, avventori dei ristoranti presenti presso le strutture, collaborazioni su vari segmenti di mercato, come accordi *corporate*, *meetings*, *incentives*, *conferences and exhibitions* (cd. "M.I.C.E."), eventi, *wedding*, clienti diretti *leisure*, gruppi business e *bleisure*.

Alla data del 31 dicembre 2023 e del 31 dicembre 2022, i ricavi caratteristici dell'Emittente sono stati pari, rispettivamente, ad Euro 15.785.787,89 ed Euro 10.787.294.

L'attività di SOGES è suddivisa in tre principali linee di ricavo:

- (a) hotel – servizi di *accommodation* (ovvero servizi legati al soggiorno presso le strutture) ("**Accommodation**");
- (b) attività di ristorazione (i "**Servizi di Ristorazione**");
- (c) servizi bar e ancillari tra cui, attività ricreative, servizi di *transfer*, *meeting* e vendita di taluni prodotti

alimentari recanti il marchio di alcune delle strutture di SOGES (i “**Servizi Bar e ancillari**”).

La seguente tabella illustra la ripartizione dei ricavi dell’Emittente al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022 in base alle tre predette linee di ricavo (in migliaia di Euro):

| Linea di ricavo (Dati in Euro/000) | 31 dicembre 2023 | % | 31 dicembre 2022 | % | Var. % 23-22 |
|---------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|-----------------|
| Accommodation | 11.948 | 75,7% | 7.645 | 70,9% | 56,3% |
| Servizi di Ristorazione | 2.898 | 18,4% | 2.050 | 19,0% | 41,4% |
| Servizi Bar e ancillari | 939 | 6,0% | 1.093 | 10,1% | -14,1% |
| Totale | 15.786 | 100,0% | 10.787 | 100,0% | 46,3% |

La seguente tabella illustra le presenze per nazionalità dei clienti dell’Emittente al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, per la principale attività di Accommodation:

| Presenze per nazionalità dei clienti | 31 dicembre 2023 | 31 dicembre 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Italia | 25% | 33% |
| Stati Uniti d’America | 15% | 15% |
| Germania | 8% | 9% |
| Francia | 4% | 5% |
| UK | 4% | 3% |
| Altri Paesi | 44% | 35% |

L’Emittente al 31 dicembre 2023 impiegava in media 159 dipendenti. In ragione della caratteristica stagionalità del settore di attività in cui opera SOGES, quest’ultimo impiega dai 40 ai 60 dipendenti stagionali nei periodi di più intensa affluenza (aprile – ottobre).

L’Emittente si approvvigiona presso fornitori italiani, in prevalenza, ed esteri, attivi nel settore delle forniture alberghiere, *food & beverage*, *utilities* e lavanderie.

Nelle seguenti tabelle sono indicati i primi dieci fornitori dell’Emittente al 31 dicembre 2023 e i primi dieci fornitori al 31 dicembre 2022 consolidato, ripartiti per l’importo degli acquisti, la percentuale sul totale degli acquisti effettuati.

| Fornitore | Categoria fornitore | 31 dicembre 2023 | |
|-----------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| | | Acquisti (in migliaia di Euro) (*) | % sul totale degli acquisti |
| Fornitore 1 | OTA | 901 | 14,32% |
| Fornitore 2 | Servizi personale esterno | 428 | 6,79% |
| Fornitore 3 | Alimentari | 421 | 6,70% |
| Fornitore 4 | Lavanderia | 247 | 3,92% |
| Fornitore 5 | Alimentari | 185 | 2,94% |
| Fornitore 6 | Utenze | 167 | 2,66% |
| Fornitore 7 | Alimentari | 143 | 2,28% |
| Fornitore 8 | Lavanderia | 139 | 2,22% |
| Fornitore 9 | Beverage | 134 | 2,14% |
| Fornitore 10 | Promozione | 132 | 2,09% |
| Altri fornitori | - | 3.394 | 53,94% |
| Totale | - | 6.292 | 100% |

| | | 31 dicembre 2022 Consolidato | |
|-----------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Fornitore | Categoria fornitore | Acquisti (in migliaia di Euro) (*) | % sul totale degli acquisti |
| Fornitore 1 | Servizi personale esterno | 802 | 13,78% |
| Fornitore 2 | OTA | 653 | 11,22% |
| Fornitore 3 | Alimentari | 402 | 6,91% |
| Fornitore 4 | Utenze | 226 | 3,88% |
| Fornitore 5 | Utenze | 187 | 3,21% |
| Fornitore 6 | Utenze | 159 | 2,74% |
| Fornitore 7 | Alimentari | 140 | 2,41% |
| Fornitore 8 | Lavanderia | 101 | 1,73% |
| Fornitore 9 | Lavanderia | 98 | 1,69% |
| Fornitore 10 | Utenze | 98 | 1,68% |
| Altri fornitori | - | 2.953 | 50,75% |
| Totale | - | 5.818 | 100% |

(*) Gli acquisti fanno riferimento ai Costi per materie prime e Costi per Servizi

Grazie a rapporti consolidati con i propri fornitori, l'Emittente mantiene continuità nell'approvvigionamento dei servizi, delle forniture e dei materiali necessari per lo svolgimento delle proprie attività.

In ogni caso, per l'approvvigionamento di tutti i servizi, delle forniture e dei materiali necessari per lo svolgimento delle proprie attività, l'Emittente non ritiene sussistere profili di dipendenza da singoli fornitori, in quanto larga parte dei servizi, delle forniture e dei materiali utilizzati – in condizioni ordinarie – sono facilmente reperibili sul mercato e l'Emittente mantiene comunque rapporti con più di un fornitore.

I rapporti con i fornitori sono disciplinati, in alcuni casi, da ordini di acquisto, retti da condizioni generali del fornitore e, in altri casi, da contratti di fornitura, aggiornati di anno in anno.

6.1.1 [Le strutture alberghiere e i servizi offerti](#)

Le strutture alberghiere

Per lo svolgimento della propria attività turistico-alberghiera nel settore Ho.Re.Ca. (*hotellerie-restaurant-catering*), l'Emittente dispone di otto complessi immobiliari situati nella Regione Toscana.

Il coefficiente di riempimento medio annuale calcolato rapportando il numero di presenze al numero dei posti letto per giorni di apertura (cd. "*occupancy rate*") registrato nelle strutture alberghiere alla data del 31 dicembre 2023 è stato pari a circa l'82% (circa il 77% al 31 dicembre 2022³).

Alla Data del Documento di Ammissione, tutte le strutture alberghiere gestite dall'Emittente sono localizzate nella Regione Toscana. La concentrazione territoriale delle strutture alberghiere SOGES permette, secondo il *management*, un'ottimizzazione gestionale delle risorse, offrendo l'opportunità di realizzare economie di scala e sfruttare sinergie tra le stesse. La scelta di tali destinazioni è frutto di una puntuale valutazione strategica dettata dai seguenti elementi distintivi delle località: (a) elevato richiamo turistico per le caratteristiche paesaggistiche, storiche, artistiche e culturali; e (b) possibilità di sviluppare un'offerta di attività e servizi ancillari che consentano di integrare l'esperienza di vacanza dei clienti nel

³ Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.

contesto di riferimento.

La tabella che segue riporta i principali dati delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente alla Data del Documento di Ammissione:

| | Art Hotel Villa Agape | Art Hotel Atelier | Villa Neroli | Borgo di Cortefreda | Boccioleto Resort & SPA | Certosa di Pontignano | Park Hotel Chianti | Podere Mezzastrada |
|---|-----------------------|-------------------|--------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| <u>Anno inizio gestione</u> | 2015 | 2021 | 2022 | 2021 | 2018 | 2014 | 2023 | 2023 |
| <u>N. camere/appartamenti</u> | 31 | 19 | 76 | 55 | 28 | 52 | 43 | 20 |
| <u>Stelle (*)</u> | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | - | 4 | - |
| Servizi offerti | | | | | | | | |
| <u>Ristorante</u> | √ | - | √ | √ | √ | √ | - | - |
| <u>Bar</u> | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | - |
| <u>Sale meeting</u> | √ | - | √ | √ | - | √ | - | - |
| Performance | | | | | | | | |
| <u>Ricavi al 31 dicembre 2023 (in migliaia di Euro)</u> | 2.474 | 1.083 | 4.384 | 2.555 | 1.029 | 2.576 | 1.281 | 405 |
| <u>Ricavi al 31 dicembre 2022 (in migliaia di Euro)</u> | 2.004 | 857 | 2.868 | 2.176 | 846 | 2.028 | - | - |
| <u>Giorni di apertura nell'ultimo esercizio</u> | 336 | 365 | 365 | 353 | 275 | 324 | 350 | 275 |
| <u>Occupancy rate media annuale 2023</u> | 93% | 91% | 85% | 82% | 86% | 79% | 79% | 59% |
| <u>Revenue per Available Room 2023</u> | Euro 189,05 | Euro 155,06 | Euro 130,43 | Euro 86,88 | Euro 101,53 | Euro 77,59 | Euro 80,26 | Euro 68,49 |
| <u>Average Daily Rate 2023</u> | Euro 202,87 | Euro 170,06 | Euro 152,86 | Euro 105,89 | Euro 118,26 | Euro 97,60 | Euro 101,33 | Euro 115,45 |

(*) Per la Certosa di Pontignano e Podere Mezzastrada, trattandosi, rispettivamente, di una residenza d'epoca e di una casa vacanze suddivisa in appartamenti, non è applicabile la classificazione per stelle.

Di seguito viene riportata una breve descrizione e i principali dati degli hotel e delle strutture alberghiere gestite dall'Emittente alla Data del Documento di Ammissione.

Art Hotel Villa Agape



Art Hotel Villa Agape è un albergo 4 stelle situato a Firenze, in via Torre del Gallo n. 8, nella cornice di Piazzale Michelangelo, a pochi passi dalla zona panoramica dell'osservatorio di Arcetri. L'hotel è dotato di n. 31 camere. La struttura, di proprietà della Congregazione "Suore Stabilite nella Carità", è stata, fino al 2014, casa per ferie per ospitalità di pellegrini e anziani. L'Emittente, a far data dal 2014, ne ha acquisito la gestione e, a seguito di lavori di ristrutturazione, nel medesimo anno ne ha avviato l'attività turistico-alberghiera. Nella struttura sono presenti, tra gli altri, il ristorante dell'hotel "*La Duchessa*", il lounge bar "*La Limonaia*", sale *meeting* per congressi ed eventi.

Al 31 dicembre 2023, sono impiegati nella struttura 25 dipendenti dell'Emittente.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la struttura è stata aperta 336 giorni con un *occupancy rate* pari al 93%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 2.474, ricavi per camera (cd. "*RevPAR – Revenue per Available Room*") pari a Euro 189,05 e una tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average Daily Rate*") pari a Euro 202,87.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022⁴, la struttura è stata aperta 342 giorni con un *occupancy rate* pari al 91%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 2.004, ricavi per camera (cd. "*RevPAR – Revenue per Available Room*") pari a Euro 140,70 e una tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average Daily Rate*") pari a Euro 154,73.

Con riferimento al ristorante dell'hotel "*La Duchessa*", nell'esercizio: (a) chiuso al 31 dicembre 2023, è stato aperto 336 giorni, ha realizzato ricavi complessivi pari ad Euro 375.577,00; e (b) chiuso al 31 dicembre 2022⁵, è stato aperto 342 giorni, ha realizzato ricavi complessivi pari ad Euro 302.811,00.

L'Emittente, dal momento in cui ha acquisito la gestione della struttura, ha effettuato investimenti nella stessa per un importo pari a circa complessivi Euro 1,8 milioni, che fanno principalmente riferimento ad arredamenti, attrezzature e migliorie su beni di terzi.

La struttura è gestita dall'Emittente in forza di contratto di locazione di immobile destinato ad uso struttura ricettizia sottoscritto in data 9 ottobre 2014, della durata di 18 anni, con decorrenza dal 1° novembre 2014 e scadenza il 1° novembre 2032, con rinnovo automatico per un unico ulteriore periodo

⁴ Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.

⁵ Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.

di 9 anni, salvo disdetta di una delle parti ai termini del contratto. Alla scadenza del primo novennio, il locatore può esercitare la facoltà di diniego al rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/1978.

Ai sensi del contratto è previsto un canone ridotto per i primi cinque anni, a salire di anno in anno fino a giungere a regime dal sesto anno e per i successivi anni. Dal sesto anno e per i successivi anni, è prevista la rivalutazione del canone annuo secondo la percentuale prevista da contratto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT.

Art Hotel Atelier



Art Hotel Atelier è un albergo 4 stelle situato a Firenze, in via dell'Amorino n. 20, a pochi passi da Santa Maria Novella nel cuore di Firenze. L'hotel dispone di n. 19 camere. La struttura è stata presa in gestione dall'Emittente nel 2021. Nella struttura sono presenti, tra gli altri, il servizio bar e possibilità di prenotare servizi ancillari.

Al 31 dicembre 2023, sono impiegati nella struttura 6 dipendenti dell'Emittente.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la struttura è stata aperta 365 giorni con un *occupancy rate* pari al 91%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 1.083, ricavi per camera (cd. "*RevPAR – Revenue per Available Room*") pari a Euro 155,06 e una tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average Daily Rate*") pari a Euro 170,06.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, la struttura è stata aperta 365 giorni con un *occupancy rate* pari all'88%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 857, ricavi per camera (cd. "*RevPAR – Revenue per Available Room*") pari ad Euro 120,48 e una tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average Daily Rate*") pari a Euro 136,92.

L'Emittente, dal momento in cui ha acquisito la gestione della struttura, ha effettuato investimenti nella stessa per un importo pari a circa complessivi Euro 99 migliaia.

La struttura è gestita dall'Emittente in forza di contratto di affitto di azienda sottoscritto in data 7 maggio 2021, della durata di 6 anni, con decorrenza dal 1° giugno 2021 e scadenza il 30 maggio 2027, con rinnovo automatico per ulteriori periodi di 3 anni, salvo disdetta di una delle parti ai termini del contratto.

Ai sensi del contratto è previsto un canone ridotto per il primo anno, giungendo a regime dal secondo anno e per i successivi anni. Dal secondo anno e per i successivi anni, è prevista la rivalutazione del canone annuo secondo la percentuale prevista da contratto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT.

Si segnala, inoltre, che, con riferimento alla struttura "Art Hotel Atelier", l'Emittente ha sottoscritto con la società proprietaria un contratto preliminare di affitto d'azienda avente ad oggetto l'espansione della stessa. Per maggiori informazioni in merito si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.5, del Documento di Ammissione.

Ai sensi del contratto e a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dallo stesso da parte dell'Emittente, quest'ultimo ha rilasciato a favore della locatrice una garanzia bancaria emessa da Intesa Sanpaolo S.p.A..

Villa Neroli



Villa Neroli è un albergo 4 stelle situato a Firenze, in via Gabriele D'Annunzio n.°141A/B, a pochi passi dal centro di Firenze. L'hotel dispone di n. 76 camere. Questa struttura era un Monastero delle Suore dell'Ordine delle Clarisse risalente al 1865, già Hotel D'Annunzio fino al 2020. Dopo un'importante ristrutturazione della proprietà, la struttura è stata presa in gestione dall'Emittente nel 2022 sotto il nuovo nome di Villa Neroli. Nella struttura sono presenti, tra gli altri, il servizio ristorante, bar, sale *meeting* per congressi ed eventi, piscina, SPA e palestra.

Al 31 dicembre 2023, sono impiegati nella struttura 36 dipendenti dell'Emittente.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la struttura è stata aperta 365 giorni con un *occupancy rate* pari al 85%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 4.384, ricavi per camera (cd. "RevPAR – Revenue per Available Room") pari a Euro 130,43 e una tariffa media giornaliera (cd. "ADR – Average Daily Rate") pari a Euro 152,86.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, la struttura è stata aperta 292 giorni con un *occupancy rate* pari al 77%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 2.868, ricavi per camera (cd. "RevPAR – Revenue per Available Room") pari ad Euro 113,50 e una tariffa media giornaliera (cd. "ADR – Average Daily Rate") pari a Euro 147,25.

Con riferimento al ristorante dell'hotel "Neroli 141", nell'esercizio: (a) chiuso al 31 dicembre 2023, è stato aperto 365 giorni, ha realizzato ricavi complessivi pari ad Euro 559.895,00; e (b) chiuso al 31 dicembre

2022⁶, è stato aperto 292 giorni, ha realizzato ricavi complessivi pari ad Euro 389.917,00. Il ristorante della struttura dispone di un numero massimo di 50 coperti.

L'Emittente, dal momento in cui ha acquisito la gestione della struttura, non ha effettuato investimenti nella stessa in quanto di nuova apertura.

La struttura è gestita dall'Emittente in forza di contratto di affitto di azienda sottoscritto in data 27 gennaio 2022, della durata di 9 anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il 27 gennaio 2031, con rinnovo automatico per ulteriori periodi di 9 anni, salvo disdetta di una delle parti ai termini del contratto.

Ai sensi del contratto è previsto un canone ridotto per i primi tre anni, a salire di anno in anno fino a giungere a regime dal quarto anno e per i successivi anni. Dal quinto anno e per i successivi anni, è prevista la rivalutazione del canone annuo secondo la percentuale prevista da contratto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT.

Ai sensi del contratto e a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dallo stesso da parte dell'Emittente, quest'ultimo ha rilasciato a favore della concedente una garanzia bancaria emessa da UniCredit S.p.A..

Borgo di Cortefreda



L'Hotel Borgo di Cortefreda è un albergo 4 stelle immerso tra le colline del Chianti, situato a Barberino Tavernelle, in provincia di Firenze, in via Roma n. 191. L'hotel dispone di n. 55 camere. La struttura è stata presa in gestione dall'Emittente nel 2021. Nella struttura sono presenti, tra gli altri, il servizio ristorante, bar, sale *meeting* per congressi ed eventi, piscina e SPA.

Al 31 dicembre 2023, sono impiegati nella struttura 31 dipendenti dell'Emittente.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la struttura è stata aperta 353 giorni con un *occupancy rate* pari all'82%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 2.555, ricavi per camera (cd. "*RevPAR – Revenue per Available Room*") pari a Euro 86,88 e una tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average*

⁶ Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.

Daily Rate) pari a Euro 105,89.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, la struttura è stata aperta 344 giorni con un *occupancy rate* pari al 69%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 2.176, ricavi per camera (cd. "RevPAR – Revenue per Available Room") pari ad Euro 69,36 e una tariffa media giornaliera (cd. "ADR – Average Daily Rate") pari a Euro 100,05.

Con riferimento al ristorante dell'hotel "Cortefreda", nell'esercizio: (a) chiuso al 31 dicembre 2023, è stato aperto 353 giorni, ha realizzato ricavi complessivi circa pari ad Euro 682 migliaia; e (b) chiuso al 31 dicembre 2022⁷, è stato aperto 344 giorni, ha realizzato ricavi complessivi circa pari ad Euro 575 migliaia. Il ristorante della struttura dispone di un numero massimo di 80 coperti.

L'Emittente, dal momento in cui ha acquisito la gestione della struttura, ha effettuato investimenti nella stessa per un importo pari a circa complessivi Euro 347 migliaia.

La struttura è gestita dall'Emittente in forza di contratto di affitto di azienda sottoscritto in data 28 giugno 2021, con decorrenza dal 1° luglio 2021 e scadenza il 31 gennaio 2024. Con atto del 31 gennaio 2024 le parti hanno rinegoziato la durata del contratto di affitto di azienda prorogandola fino al 30 novembre 2024.

Si segnala, inoltre, che, con riferimento alla struttura "Hotel Borgo di Cortefreda", l'Emittente ha sottoscritto con le società proprietarie taluni contratti preliminari per l'acquisto dell'azienda avente ad oggetto tale struttura e dell'immobile in cui la stessa insiste e un contratto di locazione finanziaria con Intesa Sanpaolo S.p.A. finalizzato all'acquisto di tale struttura. Per maggiori informazioni in merito si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafi 16.3 e 16.4, del Documento di Ammissione.

Boccioleto Resort & SPA



Il Boccioleto Resort & SPA si trova in via Collegalli, a Montaione, un borgo medievale, situato nel cuore della campagna toscana, in provincia di Firenze, nella zona della Valdelsa. Si tratta di un *resort* 4 stelle che deriva dal restauro di tre antichi casali e dispone di n. 22 ampie camere doppie, n. 6 appartamenti. La

⁷ Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.

struttura è stata presa in gestione dall'Emittente nel 2018. Nella struttura sono presenti, tra gli altri, il servizio ristorante, bar, piscina e SPA.

Al 31 dicembre 2023, sono impiegati nella struttura 4 dipendenti dell'Emittente.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la struttura è stata aperta 275 giorni con un *occupancy rate* pari all'86%, ha realizzato ricavi complessivo pari a migliaia di Euro 1.029, ricavi per camera (cd. "*RevPAR – Revenue per Available Room*") pari a Euro 101,53 e una tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average Daily Rate*") pari a Euro 118,26.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, la struttura è stata aperta 276 giorni con un *occupancy rate* pari all'76%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 846, ricavi per camera (cd. "*RevPAR – Revenue per Available Room*") pari ad Euro 72,15 e una tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average Daily Rate*") pari a Euro 94,35.

Con riferimento al ristorante dell'hotel "*Boccioleto*", nell'esercizio: (a) chiuso al 31 dicembre 2023, è stato aperto 275 giorni, ha realizzato ricavi complessivi pari ad Euro 238.321,00 e (b) chiuso al 31 dicembre 2022⁸, è stato aperto 276 giorni, ha realizzato ricavi complessivi pari ad Euro 185.521,00. Il ristorante della struttura dispone di un numero massimo di 30 coperti.

L'Emittente, dal momento in cui ha acquisito la gestione della struttura, ha effettuato investimenti nella stessa per un importo pari a circa complessivi Euro 190 migliaia.

La struttura è gestita dall'Emittente in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 1° marzo 2018, della durata di 9 anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il 28 febbraio 2027, con rinnovo automatico per altri 9 anni, salvo disdetta di una delle parti ai termini del contratto. Alla scadenza del primo novennio, il locatore può esercitare la facoltà di diniego al rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/1978.

Ai sensi del contratto è previsto un canone stabilito in misura fissa. Per i primi cinque anni è prevista una riduzione di tale canone, da determinarsi sulla base del fatturato generato, di anno in anno, dal conduttore con l'esercizio della struttura. Il canone per tali primi cinque anni non può comunque superare l'importo del canone a regime stabilito in misura fissa. Dal sesto anno in poi si applica il canone in misura fissa. Dal secondo anno e per i successivi anni, è prevista la rivalutazione del canone annuo secondo la percentuale prevista da contratto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT.

Certosa di Pontignano

⁸ Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.



La Certosa di Pontignano è una residenza d'epoca, situata a pochi chilometri da Siena, immersa tra le colline del Chianti, in Località Pontignano n. 5 a Castelnuovo Berardenga, in provincia di Siena. La struttura risale al 1343 e ricalca l'aspetto tradizionale dei monasteri certosini. La struttura è dotata di n. 43 camere, n. 9 appartamenti. La struttura è oggi proprietà dell'Università di Siena ed è stata la prima struttura alberghiera presa in gestione da SOGES nel 2014, subentrando alla gestione diretta dell'Ateneo senese. Nella struttura sono presenti, tra gli altri, il ristorante "*Il Chioistro di Pontignano*", il bar e sale *meeting* per congressi ed eventi. La struttura è solita ospitare, tra l'altro, eventi, convegni e congressi organizzati dall'Università di Siena, e.g. *British Council*.

Al 31 dicembre 2023, sono impiegati nella struttura 36 dipendenti dell'Emittente.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la struttura è stata aperta 324 giorni con un *occupancy rate* pari al 79%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 2.576, ricavi per camera (cd. "*RevPAR – Revenue per Available Room*") pari a Euro 77,59 e una tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average Daily Rate*") pari a Euro 97,60.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, la struttura è stata aperta 324 giorni con un *occupancy rate* pari al 74%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 2.028, ricavi per camera (cd. "*RevPAR – Revenue per Available Room*") pari a Euro 61,64 e una tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average Daily Rate*") pari a Euro 83,15.

Con riferimento al ristorante dell'hotel "*Il chioistro di Pontignano*", nell'esercizio: (a) chiuso al 31 dicembre 2023, è stato aperto 324 giorni, ha realizzato ricavi complessivi pari ad Euro 1.014.263,00; e (b) chiuso al 31 dicembre 2022⁹, è stato aperto 324 giorni, ha realizzato ricavi complessivi pari ad Euro 543.808,00. Il ristorante della struttura dispone di un numero massimo di 60 coperti.

L'Emittente, dal momento in cui ha acquisito la gestione della struttura, ha effettuato investimenti nella stessa per un importo pari a circa complessivi Euro 2,6 milioni, che fanno principalmente riferimento ad arredamenti, attrezzature e migliorie su beni di terzi.

La struttura è gestita dall'Emittente sulla base della concessione in gestione aggiudicata dall'Università degli Studi di Siena al concessionario raggruppamento temporaneo di imprese "*Certosa di Pontignano*" costituito a tal fine tra SOGES, in qualità di società mandataria, e, per la parte dei lavori impiantistici, la società Eurocontract S.r.l., in qualità di società mandante, e in forza del relativo contratto di gestione della

⁹ Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.

struttura sottoscritto tra le parti, avente durata di 20 anni decorrenti dalla data di consegna della struttura al concessionario avvenuta in data 30 aprile 2014 e scadenza il 30 aprile 2034.

Ai sensi del contratto di gestione è previsto, a carico del concessionario, l'impegno a realizzare, entro il 30 aprile 2026, specifici interventi stabiliti negli atti di gara, secondo un piano di programmazione dei lavori condiviso con la concedente. Alla Data del Documento di Ammissione, tali lavori sono stati pressoché ultimati. A fronte dell'impegno economico derivante dall'esecuzione di tali lavori da parte del concessionario, il contratto di gestione prevede la decorrenza di:

- (a) un canone annuo di concessione con decorrenza soltanto a partire dal 1° maggio 2027 e fino a scadenza, con rivalutazione annuale secondo la percentuale prevista da contratto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT;
- (b) un corrispettivo ulteriore, a titolo di *royalty*, variabile e calcolato in misura percentuale sul fatturato annuo diretto, al netto dell'IVA, generato dai servizi erogati all'Università di Siena.

Park Hotel Chianti



Il Park Hotel Chianti è un albergo 4 stelle situato nel Chianti, a Tavarnelle Val di Pesa (FI), in via Michelangelo n. 5. La struttura è dotata di n. 43 camere ed è stata presa in gestione dall'Emittente nel 2023. Nella struttura sono presenti, tra gli altri, il servizio bar, piscina e servizi ancillari.

Al 31 dicembre 2023, sono impiegati nella struttura 12 dipendenti dell'Emittente.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la struttura è stata aperta 350 giorni con un *occupancy rate* pari al 79%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 1.281, ricavi per camera (cd. "*RevPAR – Revenue per Available Room*") pari a Euro 80,26 e una tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average Daily Rate*") pari a Euro 101,33.

L'Emittente, dal momento in cui ha acquisito la gestione della struttura, non ha effettuato investimenti nella stessa in quanto di nuova apertura.

La struttura è gestita dall'Emittente in forza di:

- (a) contratto di concessione del diritto del godimento di azienda con diritto di acquisto ai sensi dell'art.

- 23 del D.L. n. 133/2014, convertito con L. n. 164/2014 (c.d. *rent to buy*) sottoscritto in data 19 dicembre 2022, della durata di 18 mesi, con decorrenza dal 15 gennaio 2023 e scadenza il 15 luglio 2024. Il contratto prevede il diritto di acquisto spettante alla conduttrice da esercitarsi entro il termine del 15 luglio 2024 alle condizioni ivi previste. Per maggiori informazioni in merito a tale contratto si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.2, del Documento di Ammissione;
- (b) contratto di locazione di immobile ad uso alberghiero sottoscritto in data 19 dicembre 2022, della durata di 9 anni, con decorrenza dal 15 gennaio 2023 e scadenza il 14 gennaio 2032, con rinnovo automatico per ulteriori periodi di 9 anni, salvo disdetta di una delle parti ai termini del contratto. Alla prima scadenza, la facoltà di diniego al rinnovo è prevista soltanto a favore del conduttore, avendo il locatore rinunciato alla facoltà di diniego al rinnovo alla prima scadenza per i motivi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/1978. Ai sensi del contratto è previsto un canone fisso con, a partire dal secondo anno e per i successivi anni, la rivalutazione dello stesso secondo la percentuale prevista da contratto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT.

Podere Mezzastrada



Ultima struttura presa in gestione da SOGES nel 2023, il Podere Mezzastrada, situata in località Fiano, Certaldo (FI), in via Strada per Marcialla n. 373, nel XVIII° secolo faceva parte del Castello di Santa Maria Novella. La struttura dispone di n. 20 appartamenti ed è stata presa in gestione dall'Emittente nel 2023. Nella struttura sono presenti, tra gli altri, piscina e servizi ancillari.

Al 31 dicembre 2023, sono impiegati nella struttura 2 dipendenti dell'Emittente.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la struttura è stata aperta 275 giorni con un *occupancy rate* pari al 59%, ha realizzato ricavi complessivi pari a migliaia di Euro 405, ricavi per camera (cd. "*RevPAR – Revenue per Available Room*") pari a Euro 68,49 e una tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average Daily Rate*") pari a Euro 115,45.

L'Emittente, dal momento in cui ha acquisito la gestione della struttura, non ha effettuato investimenti nella stessa in quanto di nuova apertura.

La struttura è gestita dall'Emittente in forza di:

- (a) contratto di locazione sottoscritto in data 22 marzo 2023, della durata di 4 anni, con decorrenza dalla data del 1° marzo 2023 e scadenza il 28 febbraio 2027;
- (b) contratto di affitto di azienda sottoscritto in data 5 aprile 2023, della durata di 4 anni, con decorrenza dalla data di sottoscrizione e scadenza il 4 aprile 2027, con rinnovo automatico di anno in anno, salvo disdetta di una delle parti ai termini del contratto. Ai sensi del contratto è previsto un canone stabilito in misura fissa.

I servizi offerti

I servizi offerti da SOGES sono suddivisi in:

- (a) Accommodation;
- (b) Servizi di Ristorazione;
- (c) Servizi Bar e ancillari.

I Servizi Bar e ancillari sono organizzati direttamente dall'Emittente.

L'offerta di servizi integrati consente, a giudizio del *management*, di conseguire un maggior controllo dei costi e del livello qualitativo dei servizi turistico-alberghieri offerti, tali da determinare un significativo vantaggio competitivo rispetto ai principali concorrenti. In particolare, l'abbinamento dei Servizi di Ristorazione, Servizi Bar e ancillari, tra cui in particolare l'offerta enogastronomica dei ristoranti dell'Emittente e quella di attività ricreative come SPA ed esperienze, ai più classici servizi di Accommodation in servizi turistici già predefiniti e commercializzabili rappresenta un fattore chiave di successo per l'Emittente, il quale ha sviluppato negli anni un'elevata esperienza e una profonda conoscenza al riguardo.

I servizi di Accommodation, Servizi di Ristorazione, Servizi Bar e ancillari rappresentano altresì le tre differenti linee di ricavo dell'Emittente.

Accommodation

L'Emittente offre ai clienti servizi di soggiorno di una o più notti nelle strutture alberghiere di categoria 4 stelle e tenute di *charme* che ha in gestione.

Le strutture alberghiere gestite dall'Emittente, sono organizzate con formula base *bed & breakfast*, consistente nell'offerta di soggiorno e colazione inclusa, e tutte contraddistinte dal marchio dell'Emittente "*Place of Charme*", fatta eccezione per il Park Hotel Chianti più rivolto a clientela *business*. Le strutture ricettive sono inserite in un contesto ambientale e paesaggistico, nonché storico, artistico e culturale, di particolare richiamo, localizzate, a seconda del caso, all'interno o in prossimità di località di particolare interesse turistico o integrate con la natura circostante e dotate di infrastrutture di intrattenimento.

Nelle strutture alberghiere dell'Emittente, nonché per la maggior parte delle stesse anche *online*, è possibile la prenotazione dei Servizi di Ristorazione e Servizi Bar e ancillari.

Servizi di Ristorazione

I Servizi di Ristorazione consistono nell'attività di ristorazione svolta nei ristoranti siti presso alcune delle strutture, in particolare, il ristorante "*La Duchessa*", presso l'Art Hotel Villa Agape, il ristorante "*Il Chiostro di Pontignano*", presso la Certosa di Pontignano e i ristoranti delle strutture Villa Neroli, Borgo di Cortefreda e Boccioleto Resort & SPA.

I Servizi di Ristorazione dei suddetti ristoranti sono posti a servizio della clientela che pernotta presso le strutture e, altresì, fatta eccezione per Villa Neroli, aperti anche al pubblico esterno che non soggiorna

nelle strutture.

Servizi Bar e ancillari

I servizi bar consistono nell'attività di bar, incluse colazioni e aperitivi, svolta presso i bar e aree comuni delle strutture.

I servizi bar sono posti a servizio della clientela che pernotta presso le strutture e, altresì, aperti anche al pubblico esterno che non soggiorna nelle strutture.

I servizi ancillari offerti dall'Emittente ricomprendono sia i servizi accessori rispetto all'Accommodation, sia tutte le attività in struttura ed all'esterno della stessa che non rientrano nella formula di base, quali i servizi *standard* come i *transfer* e servizi esperienziali più personalizzati, tra cui offerta enogastronomica, SPA, escursioni e attività *extra*.

Tra i servizi ancillari rientrano, altresì, l'organizzazione di matrimoni ed eventi privati e aziendali.

Tra i principali servizi ancillari offerti dall'Emittente vi sono:

- (a) offerta enogastronomica – *cooking class*, degustazioni di olii e vini;
- (b) escursioni e tour in località turistiche di interesse ed esperienze collegate al territorio (*e.g.* presso artigiani locali e di carattere enogastronomico, ecc.);
- (c) organizzazione matrimoni ed eventi privati e aziendali, fatta eccezione per la parte di soggiorno che rientra nell'Accommodation;
- (d) altre attività ricreative – a seconda degli hotel e delle strutture dell'Emittente è possibile accedere ad una serie di servizi accessori a pagamento, quali SPA, con massaggi, trattamenti benessere e cure termali, boutique;
- (e) vendita presso le strutture di prodotti alimentari, quali miele, vino e olio, recanti il marchio di alcune delle strutture di SOGES.

La capacità di SOGES di commercializzare e presentare sul mercato un'offerta così ampia e flessibile, rappresenta, a giudizio del *management*, uno dei fattori chiave di successo dell'Emittente.

6.1.2 Marchi, nomi a dominio e certificazioni

L'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, detiene la titolarità della registrazione dei seguenti marchi:

| Denominazione | Titolarietà | Natura marchio | Classe | Numero identificativo | Data deposito | Data registrazione | Paese registrazione |
|---|---|----------------|--------|-----------------------|---------------|--------------------|---------------------|
| Place of Charme PLACE OF CHARME | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | Denominativo | 36,43 | 302018000022761 | 02/07/2018 | 29/05/2019 | Italia |

Sono stati inoltre depositati presso l'Ufficio Italiano Marchi e Brevetti i seguenti marchi (ancora in attesa di registrazione):

| Denominazione | Titolarietà | Natura marchio | Classe | Numero domanda | Data deposito | Paese registrazione |
|---------------|--|-------------------|--------|-----------------|---------------|---------------------|
| Villa Agape | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP | marchio complesso | 36, 43 | 302024000043480 | 14/03/2024 | Italia |



S.p.A.)

Boccioleto

SO.GES.
S.r.l. (ora
SOGES
GROUP
S.p.A.)

marchio
complesso

36, 43



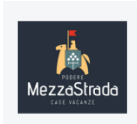


302024000043414

14/03/2024

Italia



L'Emittente utilizza, in forza di appositi contratti di licenza stipulati con il relativo titolare, i seguenti segni distintivi non registrati, nelle versioni riportate nella tabella di seguito, ivi incluse in altre forme e colori autorizzati:

| Denominazione | Titolarità |
|--|-------------------------------------|
| Hotel Borgo di Cortefreda  | Ville del Chianti S.r.l. |
| Park Hotel Chianti  | Park Hotel Chianti Millenium S.r.l. |
| Podere Mezzastrada  | Podere Mezzastrada S.r.l. |
| Villa Neroli  | Benedetto Da Maiano S.r.l. |
| Hotel Art Atelier  | Grimagest S.r.l. |

Inoltre, l'Emittente utilizza in via di fatto, esclusivamente e limitatamente per lo svolgimento della propria attività turistico-alberghiera, il seguente segno distintivo, il quale identifica – fin dalla sua edificazione nel XIV secolo – l'immobile e la struttura della Certosa di Pontignano:



L'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, detiene la titolarità della registrazione dei seguenti nomi a dominio:

| Nome a dominio | Registrant | Data di scadenza |
|---------------------------|---|------------------|
| BOCCIOLETORESORT.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 29/12/2024 |
| BOCCIOLETORESORTSPA.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 14/12/2024 |
| BOCCIOLETORESORTSPA.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 29/12/2024 |
| LACERTOSADIPONTIGNANO.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 26/10/2024 |
| SOGES-GROUP.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 02/02/2025 |
| SOGES-GROUP.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 02/02/2025 |
| VILLAGAPE.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 23/05/2025 |
| SOGESGROUPSPA.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 20/01/2026 |
| SOGESGROUPSPA.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 06/12/2024 |
| CHIANTIPARKHOTEL.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 02/01/2025 |
| CHIANTIPARKHOTEL.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 02/01/2025 |
| CORTEFREDA.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 01/03/2025 |
| CORTEFREDA.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 01 /03/2025 |
| GALAHOLDING.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 11/03/2025 |
| HOTELARTATELIER.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 03/01/2025 |
| HOTELVILLAAGAPE.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 01/03/2025 |
| HOTELVILLAAGAPE.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 01 /03/2025 |
| HOTELVILLANEROLI.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 13/10/2024 |
| MEZZASTRADA.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 09/05/2025 |
| MEZZASTRADA.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 22/03/2025 |
| PLACEOFCHARME.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 07/04/2025 |
| PLACEOFCHARME.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 22/05/2025 |
| PODEREMEZZASTRADA.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 09/05/2025 |
| RISTORANTECORTEFREDA.COM | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 30/01/2025 |
| VILLAGAPE.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 31/07/2024 |
| PONTIGNANO.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 17/10/2024 |

| | | |
|--------------------------|---|------------|
| LACERTOSADIPONTIGNANO.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 18/10/2024 |
| VILLAAGAPE.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 16/12/2024 |
| PARKHOTELCHIANTI.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 23/01/2025 |
| VILLANEROLI.IT | SO.GES. S.r.l. (ora SOGES GROUP S.p.A.) | 13/10/2024 |

L’Emittente utilizza, in forza di appositi contratti di licenza stipulati con i relativi titolari, i seguenti nomi a dominio: HOTELARTATELIER.COM, BORGODICORTEFREDA.COM, BORGODICORTEFREDA.IT, VILLANEROLI.COM.

6.1.3 Nuovi prodotti

La Società include tra le proprie attività quella diretta all’acquisizione della gestione e alla riqualificazione di strutture alberghiere nonché quella diretta allo sviluppo di servizi turistico-alberghieri. Pur non avendo assunto, alla Data del Documento di Ammissione, alcuna deliberazione vincolante in tal senso, il *management* dell’Emittente ritiene che il possibile ampliamento dell’offerta turistico-alberghiera, attraverso l’acquisizione della gestione e la riqualificazione di nuove strutture ovvero il lancio di nuovi servizi e/o l’estensione o l’incremento della qualità degli attuali, possa ragionevolmente rappresentare una significativa opportunità di crescita.

6.1.4 Il modello di *business* e la catena del valore

SOGES opera attraverso un modello di *business* integrato, in grado di coniugare la profonda e pluriennale esperienza del *management* nel settore turistico alberghiero con la flessibilità operativa necessaria alla gestione di un numero elevato di strutture.

L’attività dell’Emittente, infatti, è caratterizzata da un presidio integrale della catena del valore e dei relativi processi strategici con tutte le fasi e i processi principali gestiti, per la maggior parte, in maniera centralizzata dalla sede operativa di Firenze attraverso un sistema di *reporting* e controllo efficiente.

L’operatività di SOGES è organizzata secondo un modello in cui le strategie di sviluppo (quali l’individuazione, acquisizione della gestione e riqualificazione delle strutture alberghiere) sono integrate con le strategie di gestione delle strutture stesse, di commercializzazione di servizi e prodotti turistici abbinati e di offerta, tra gli altri, di servizi di ristorazione, ricreativi, organizzazione matrimoni, eventi privati e aziendali. Il modello dell’Emittente si caratterizza per un costante ed attento controllo di qualità lungo tutta la catena del valore, dalla riqualificazione delle strutture al servizio di ristorazione, nonché dalla strutturazione e commercializzazione di servizi turistici, a cui sono affiancati servizi ancillari ad elevato valore aggiunto (quali SPA, escursioni, *tour* e esperienze). A giudizio del *management*, tale organizzazione integrata risulta essere uno dei principali fattori critici di successo nonché uno dei principali tratti distintivi di SOGES.

Il modello organizzativo di SOGES può essere suddiviso nelle seguenti fasi e attività:

- (a) individuazione, acquisizione della gestione e riqualificazione di strutture turistico-alberghiere;
- (b) gestione operativa delle strutture, del servizio turistico-alberghiero e dei servizi ancillari;
- (c) commercializzazione e promozione dei servizi offerti;
- (d) *customer satisfaction management*.

Il grafico che segue evidenzia le principali attività in cui si articola l’operatività dell’Emittente:



Individuazione, acquisizione della gestione e riqualificazione di strutture turistico-alberghiere

La prima fase della catena del valore di SOGES è costituita dall'attività di individuazione, acquisizione della gestione e riqualificazione di strutture turistico-alberghiere, attività che rileva particolarmente per il successo della strategia e della crescita dell'Emittente.

L'attività specifica svolta dall'Emittente per tale fase, che coinvolge principalmente l'organo amministrativo della Società e una parte del *top management*, con il supporto di consulenti esterni, può essere riassunta nelle seguenti sottofasi:

- ricerca delle opportunità che si presentano sul mercato, con particolare attenzione alle strutture idonee ad essere riqualificate o riconvertite in hotel o tenute caratterizzate da un posizionamento geografico e caratteristiche in linea con il modello di *business* dell'Emittente; la ricerca si basa, tra l'altro, sullo svolgimento di analisi di carattere qualitativo e quantitativo della struttura;
- identificazione delle opportunità più appetibili, predisposizione del piano di riqualificazione e ristrutturazione, secondo le necessità della singola struttura e seguendo gli *standard* dell'Emittente, e analisi dei fabbisogni in termini di investimenti e ritorni degli stessi al fine di definire nel dettaglio la possibile convenienza delle opportunità stesse;
- svolgimento delle attività di *due diligence* e negoziazione con le controparti per il raggiungimento di un accordo per l'acquisizione della gestione della struttura;
- all'esito del raggiungimento dell'accordo, subentro nella gestione e riqualificazione e ristrutturazione delle strutture acquisite in gestione attraverso l'utilizzo di piani operativi di dettaglio e l'appoggio ad imprese di comprovata fiducia e professionalità, supervisionate direttamente in ciascuna attività dal *management* dell'Emittente.

La ricerca di nuove strutture e opportunità immobiliari è svolta da un *team* interno dedicato, costituito da 3 risorse, che si occupa di vagliare le opportunità che si presentano sul mercato secondo i seguenti

principali *driver*:

- (a) attrattività turistica anche in forza di criteri paesaggistici e storico-artistico-culturali: in particolare l'attenzione è rivolta ad aree dal grande valore storico-artistico-culturale e/o paesaggistico, come città d'arte (es. Firenze), territori dalla grande attività turistica (es. Chianti, litorali, monti);
- (b) caratteristiche delle strutture: immobili di pregio che, qualitativamente, si integrino con il contesto del luogo (es. cascine, ville, edifici storici), la cui gestione può essere più agevolmente acquisita (es. strutture sfitte, strutture gestite direttamente dai proprietari, gestioni familiari);
- (c) compatibilità con l'offerta di SOGES sotto il marchio "Place of Charme": le strutture devono presentare caratteristiche tali da poter essere riqualificate o riconvertite in hotel o tenute in grado di incontrare il gusto della clientela finale tipica dell'Emittente e raggiungere gli *standard* qualitativi delle gestioni SOGES. Inoltre, nel prendere in considerazione le opportunità presenti sul mercato, l'Emittente presta particolare attenzione alla valutazione di strutture ricettive caratteristiche, che forniscano ai propri clienti ambienti, esperienze culinarie e servizi, in generale, perfettamente allineati al contesto del territorio;
- (d) costi e opportunità di sviluppo: ulteriori *driver* di estrema importanza sono il costo di acquisizione e conduzione della gestione e la possibilità di riqualificazione della struttura e relativi costi. A tal riguardo, l'Emittente svolge verifiche approfondite e realizza un progetto di fattibilità già nella fase di valutazione;
- (e) efficientamento della gestione e potenzialità di incremento della redditività: altro *driver* oggetto di valutazione da parte dell'Emittente è quello rappresentato dall'opportunità di ottimizzare la gestione della struttura, incrementando il fatturato e contenendo i costi, mediante sfruttamento di economie di scala e sinergie con altre strutture gestite. In tal senso, l'Emittente guarda a strutture sottoperformanti, che presentino potenzialità di crescita ove sottoposte ad un percorso di riqualificazione, ammodernamento ed efficientamento della gestione.

La ricerca si basa, quindi, in primo luogo su un'analisi di tipo qualitativo, vagliando l'attrattività e caratteristiche delle strutture secondo i *driver* sopra menzionati, e, successivamente, su un'analisi di tipo quantitativo, operando uno *screening* delle potenziali *target* secondo *key performance indicators* ("KPI") specifici.

Le attività di ricerca e analisi qualitativa avvengono durante tutto l'esercizio, presentando picchi di attività durante i periodi di bassa stagione, quando possono essere impiegate più risorse interne senza avere ripercussioni sulle attività delle strutture già in gestione.

Una volta identificata una struttura ritenuta in linea con i *driver* sopra esposti, l'Emittente avvia le interlocuzioni con i titolari per sondare le possibilità di subentro e, conseguentemente, avviare l'analisi quantitativa sulla struttura dopo aver ottenuto le informazioni necessarie su base confidenziale sottoscrivendo appositi accordi di riservatezza. Tale analisi si compone principalmente delle seguenti attività: (i) verifica dello stato dell'immobile; (ii) analisi dei dati economico-finanziari della struttura; (iii) verifica degli impianti e delle licenze; (iii) verifica dell'esistenza e quantificazione di sinergie con la gestione SOGES e quantificazione dei relativi miglioramenti economici ottenibili; (iv) valutazione e pianificazione degli investimenti da effettuare per allineare la struttura agli *standard* delle strutture gestite dall'Emittente; (v) analisi e quantificazione degli investimenti stimati per acquisire la gestione e avviare l'attività, in termini di canone di locazione o affitto e subentro nella gestione sotto il profilo delle autorizzazioni amministrative; (vi) definizione di un *business plan* relativo alla struttura.

L'analisi, inoltre, si basa sull'utilizzo di determinati KPI, tra i quali:

- (a) il numero di camere: l'obiettivo ottimale è quello di avere tra le 30 e le 100 camere. Nei contesti urbani, gli hotel con meno di 30 camere vengono presi in considerazione se sono in grado di generare un fatturato di almeno 1 milione di Euro;

- (b) *l'occupancy rate*: la struttura deve avere un tasso di occupazione storico compreso tra il 60% e l'80%;
- (c) la tariffa media giornaliera (cd. "*ADR – Average Daily Rate*"): questa tariffa, che riflette il prezzo medio di prenotazione di una camera, dovrebbe essere compresa tra 100 e 180 Euro;
- (d) servizi secondari e ricavi: l'Emittente valuta la presenza di servizi secondari in base ai ricavi dell'hotel. Per le strutture che generano meno di 1 milione di Euro di ricavi, la preferenza è per i servizi di solo alloggio. Le strutture con ricavi superiori a 1,5 milioni di Euro dovrebbero idealmente offrire un ristorante o altri servizi accessori;
- (e) EBITDA: il margine EBITDA prodotto dalla struttura dovrebbe essere compreso tra il 7% e il 15%.

Le attività di analisi durano, in genere, da 1 a 5 mesi e, in caso emergano risultanze positive dalle stesse, fa seguito la presentazione da parte dell'Emittente di un'offerta non vincolante per avviare formalmente la negoziazione con i titolari delle strutture.

Segue una fase in cui l'Emittente svolge, avvalendosi di consulenti esterni di comprovata esperienza e professionalità, un'accurata attività di *due diligence* che, a seconda della particolare tipologia di struttura, può essere di carattere economico-finanziaria, fiscale, giuslavoristica, amministrativa, legale e urbanistico/edilizia sulla struttura *target*, al fine di identificare eventuali criticità e/o difformità e valutare adeguatamente gli eventuali interventi da porre in essere. Allo stesso tempo è portata avanti dall'Emittente l'attività di negoziazione dei termini economici e contrattuali con le controparti che culmina, in caso di esito positivo della *due diligence*, con la stipula del contratto vincolante di locazione o affitto della struttura.

Tale fase di *due diligence* e negoziazione si protrae, in genere, da 2 a 4 mesi.

Una volta acquisita la gestione di una nuova struttura, l'Emittente si occupa della riqualificazione e della ristrutturazione della stessa al fine di renderla coerente con la propria offerta e con le necessità del *target* di clientela tipica di SOGES.

Le attività di riqualificazione possono avere ad oggetto principalmente:

- (a) l'efficientamento energetico e il rinnovo degli impianti;
- (b) l'ammodernamento della struttura alberghiera (arredi e attrezzature camere e zone comuni);
- (c) l'adeguamento delle strutture interne ed esterne all'offerta dell'Emittente (come aree di ristorazione, bar, sale riunioni e convegni, piscine, aree comuni e aree verdi); e
- (d) gli adeguamenti tecnologici necessari all'implementazione del proprio modello di gestione utilizzato.

Tali attività vengono gestite direttamente dall'Emittente insieme con tutti i fornitori, professionisti e le imprese di costruzione di cui lo stesso si avvale a tal fine. Infatti, l'Emittente, per i lavori di riqualificazione e ristrutturazione delle strutture acquisite in gestione, si avvale di una pluralità di imprese e professionisti attivi nel settore dell'edilizia alberghiera, molti dei quali con risalenti rapporti di collaborazione attiva con l'Emittente, anche con riferimento alle opere di manutenzione necessaria delle strutture già esistenti. Tale caratteristica permette all'Emittente di esercitare un controllo diretto sulle tempistiche e sulla qualità delle lavorazioni e delle opere realizzate.

In parallelo, l'Emittente si occupa: (i) della formazione ed efficientamento del personale, già presente o di nuova assunzione, della struttura per inserirlo nelle dinamiche di gestione di SOGES; (ii) a livello di attività di *marketing*, dell'inserimento della nuova struttura e della relativa promozione attraverso i diversi canali di vendita; (iii) della centralizzazione della gestione amministrativa con particolare riguardo alle funzioni risorse umane HR, commerciale, *maintenance*, IT, *finance controlling*, comunicazione e *marketing*, fornitori.

L'attenzione all'efficienza e alla puntualità delle tempistiche con riferimento alle attività sopra descritte

di riqualificazione e implementazione della gestione SOGES consente solitamente all'Emittente, a seconda delle peculiarità e condizioni delle varie strutture, di implementare e portare a pieno regime il modello SOGES entro mediamente 6 mesi dalla data di apertura della struttura al pubblico sotto la gestione dell'Emittente.

Gestione operativa delle strutture, del servizio turistico alberghiero e dei servizi ancillari

L'attività di gestione delle strutture turistico-alberghiere a disposizione viene svolta dall'Emittente internamente ed in modalità centralizzata, principalmente, dalla sede operativa di Firenze. Infatti, tutte le attività di gestione delle singole strutture, quali l'approvvigionamento, in termini di individuazione e accordi con i fornitori, delle derrate alimentari, dei servizi, materie e prodotti necessari, nonché il coordinamento della forza lavoro, è svolta direttamente dalla sede di Firenze con il supporto dei *manager* di ogni singola struttura.

Inoltre, a livello centralizzato le funzioni di *HR*, *Operation*, *F&B&Purchase*, *Sales&Quality*, *Facilities*, *IT* dell'Emittente si occupano, in coordinamento con i *resident manager* e *restaurant manager* delle singole strutture gestite da SOGES, delle seguenti attività:

- (a) pianificazione delle esigenze e dimensionamento qualitativo e quantitativo del personale in coerenza con le presenze previste e i criteri e gli *standard* definiti dal *management* dell'Emittente;
- (b) organizzazione, pianificazione e controllo delle attività ricettive delle singole strutture e dei servizi ancillari;
- (c) selezione dei fornitori, pianificazione, gestione e controllo dei *budget* e costi per l'approvvigionamento dei servizi e forniture per le necessità delle strutture, in coerenza con le rimanenze di magazzino, le presenze previste e i criteri e gli *standard* definiti dal *management* dell'Emittente;
- (d) controllo qualitativo delle strutture, anche mediante verifiche e ispezioni presso le stesse al fine di monitorare e migliorare gli *standard* qualitativi delle strutture e servizi;
- (e) coordinamento delle attività di manutenzione, pianificazione e controllo dell'efficienza degli impianti e attrezzature delle strutture;
- (f) controllo, gestione, aggiornamento e sviluppo dell'infrastruttura informatica, *hardware*, *software* e applicativi delle strutture.

La gestione, a livello centralizzato, si completa con le funzioni più amministrative, tra cui le attività *finance*, *legal* e tesoreria.

Per quanto invece concerne la gestione diretta e operativa delle strutture, la stessa è affidata al relativo *resident manager*, che si occupa in loco della gestione operativa del soggiorno e dei servizi alberghieri connessi (quali il bar, il pernottamento, la pulizia delle camere e degli spazi comuni ecc.), costituendo il punto di riferimento presso la struttura per le funzioni centralizzate.

Alla gestione delle strutture in senso stretto, è affiancata altresì l'organizzazione e la gestione dei servizi ancillari. Anche tali attività di gestione operativa sono rimesse al *resident manager*.

La gestione operativa in loco dei ristoranti presenti in alcune delle strutture di SOGES è, invece, demandata ai relativi *restaurant manager*.

Inoltre, il costante e meticoloso controllo di qualità esercitato da SOGES lungo l'intera fase di gestione delle strutture rappresenta un elemento fondamentale e caratterizzante l'offerta dell'Emittente stesso. La selezione dei fornitori è sottoposta a continui controlli anche in fase di preselezione degli stessi.

A supporto della funzione di controllo di qualità *Sales&Quality* sono impiegati dall'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, 2 dipendenti, che, anche attraverso periodiche visite ispettive nelle strutture alberghiere, svolte in genere su base mensile, e l'analisi degli indici di gradimento e delle recensioni degli

ospiti, garantiscono il rispetto degli *standard* qualitativi di SOGES.

Anche la gestione delle necessità connesse alla forza lavoro, con particolare riferimento ai rapporti stagionali, di ciascuna struttura, viene gestita a livello centralizzato dalla funzione HR dell'Emittente dalla sede di Firenze. Infatti, ciascun *resident manager* inoltra alla sede centrale le richieste di personale che vengono successivamente gestite dalla funzione HR. Tale attività permette di razionalizzare l'attività dei dipendenti stagionali, distribuendo la forza lavoro nelle diverse strutture sulla base dell'effettiva necessità delle stesse, nonché di monitorare e sfruttare le competenze e le qualità di ciascun dipendente, che, a seconda del bisogno, può essere impiegato anche in diverse strutture nel corso di una singola stagione.

Il personale stagionale è attentamente selezionato e sottoposto, prima dell'inizio della stagione, a corsi di formazione realizzati internamente e suddivisi per differenti categorie di attività.

Tale struttura di gestione riesce a garantire all'Emittente una razionalizzazione della forza lavoro, in particolare durante il periodo dell'anno in cui le strutture rimangono chiuse e/o sono soggette a lavori di manutenzione.

Per maggiori informazioni sui dipendenti di SOGES e la suddivisione degli stessi tra ufficio centrale e strutture alberghiere, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 12, Paragrafo 12.1, del Documento di Ammissione.

Ai fini dell'approvvigionamento di beni e servizi per ciascuna singola struttura:

- (a) per l'acquisto, il trasporto e lo stoccaggio delle derrate alimentari e prodotti consumabili necessari per l'attività di ristorazione, di tali attività si occupano direttamente i *restaurant manager* delle strutture, sotto la supervisione della funzione centrale *F&B&Purchase* dell'Emittente che verifica il rispetto dei *budget* di spesa;
- (b) per le forniture relative ai servizi ancillari offerti all'esterno della struttura, quali le esperienze collegate al territorio (*e.g.* presso artigiani locali e di carattere enogastronomico, ecc.), escursioni e *tour* in località turistiche di interesse, di tali attività si occupa, ai fini dell'individuazione e della contrattualizzazione, la funzione centrale di *Sales&Quality*;
- (c) per le forniture relative all'attività di vendita presso le strutture di prodotti alimentari, quali miele, vino e olio, recanti il marchio di alcune delle strutture di SOGES, la Società appalta la produzione e il confezionamento di tali prodotti a fornitori esterni individuati a livello centrale dalla funzione *F&B&Purchase* che si occupa di coordinarne l'acquisto, il trasporto e lo stoccaggio, in base alle necessità di volta in volta rappresentate dai *resident manager* delle strutture e dai *restaurant manager*;
- (d) per tutte le ulteriori forniture necessarie alle attività delle strutture, la funzione *F&B&Purchase* dell'Emittente funge da ufficio acquisti centralizzato che si occupa di coordinarne l'acquisto, il trasporto e lo stoccaggio, in base alle necessità di volta in volta rappresentate dai *resident manager* delle strutture e dai *restaurant manager*.

Il *management* dell'Emittente ha sviluppato negli anni una conoscenza approfondita delle strutture e delle tecniche di gestione e approvvigionamento alberghiero, riuscendo a stabilire rapporti consolidati con una rete di fornitori fidelizzati. Il costante monitoraggio delle fonti di fornitura sia in termini qualitativi sia in termini di tempi di consegna ha permesso a SOGES di disporre di un numero di fornitori adeguato al livello dei servizi e alla qualità dei prodotti offerti dall'Emittente stesso.

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, il primo, i primi 5 e i primi 10 fornitori dell'Emittente hanno rappresentato, rispettivamente, il 14%, il 35% e il 46% dei costi relativi all'approvvigionamento di beni e servizi per la gestione delle strutture nel periodo di riferimento. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre

2022¹⁰, il primo, i primi 5 e i primi 10 fornitori dell'Emittente hanno rappresentato, rispettivamente, il 14%, il 39% e il 49% dei costi relativi all'approvvigionamento di beni e servizi per la gestione delle strutture nel medesimo periodo.

Con riferimento alla gestione centralizzata delle predette attività risulta essere fondamentale, a giudizio del *management*, il controllo sull'attività di gestione effettuato a livello centrale direttamente dall'Emittente attraverso la funzione *Sales&Quality*, nella quale sono impiegati, alla Data del Documento di Ammissione, 2 dipendenti. La funzione di *Sales&Quality* effettua verifiche periodiche all'interno delle singole strutture dello stato della struttura per il mantenimento degli *standard* qualitativi della gestione SOGES, trasmettendo i riscontri di tali controlli e le eventuali richieste di intervento alle altre funzioni dell'Emittente e/o ai *resident manager* e ai *restaurant manager* di ciascuna struttura, a seconda dell'azione richiesta.

Commercializzazione e promozione dei servizi offerti

La terza fase della catena del valore di SOGES riguarda l'attività di commercializzazione, promozione e vendita dei servizi turistico alberghieri e ancillari offerti dall'Emittente.

L'attività specifica svolta dall'Emittente per tale fase, che coinvolge principalmente la funzione di *Revenue&Marketing* insieme a quella di *Sales&Quality* dell'Emittente, può essere riassunta nelle seguenti sottofasi:

- (a) analisi del portafoglio clienti;
- (b) definizione delle politiche di *marketing* e commerciali, *online* e *offline*, in coerenza con gli obiettivi strategici dell'Emittente;
- (c) definizione delle tariffe commerciali e aggiornamento dei listini prezzo per ciascun canale di vendita e sviluppo delle campagne di promozione e vendita;
- (d) definizione e produzione dei cataloghi cartacei e digitali utilizzati per le campagne di vendita, attività di promozione, partecipazione alle principali fiere di settore, tra cui TTG Rimini, WTM Londra, FITUR Madrid, ITB Berlin, ed organizzazione di eventi promozionali;
- (e) stipula di accordi commerciali con le *online travel agency (OTA)*, *tour operator* e clienti e contestuale pre-vendita dei servizi turistico-alberghieri e ancillari;
- (f) stipula di accordi commerciali con i clienti privati e *business*, agenzie di organizzazione eventi, *wedding planner*, DMC, per l'organizzazione di matrimoni, eventi privati e aziendali;
- (g) vendita diretta dei servizi turistici-alberghieri e ancillari tramite i siti *internet* dell'Emittente.

La commercializzazione dei servizi turistico-alberghieri e ancillari dell'Emittente avviene attraverso i seguenti principali canali di vendita:

- (a) vendita ai clienti finali attraverso le piattaforme *web* delle *online travel agency (OTA)* con cui l'Emittente intrattiene rapporti commerciali (i.e. Expedia e Booking); alle *online travel agency (OTA)* l'Emittente riconosce una commissione sulle vendite;
- (b) vendita diretta ai *tour operator* e *wholesaler*, che a loro volta rivendono i servizi turistici-alberghieri ad agenzie di viaggi e/o direttamente al pubblico;
- (c) vendita diretta ai clienti finali, senza intermediazione, attraverso le piattaforme *web* dell'Emittente e in loco presso la struttura, in particolare per le attività di ristorazione, bar, SPA e altri servizi ancillari;
- (d) vendita diretta ai clienti privati e *business*, agenzie di organizzazione eventi, per gli accordi *corporate*, *meetings*, *incentives*, *conferences and exhibitions* (cd. "M.I.C.E."), eventi, *wedding*, clienti

¹⁰ Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.

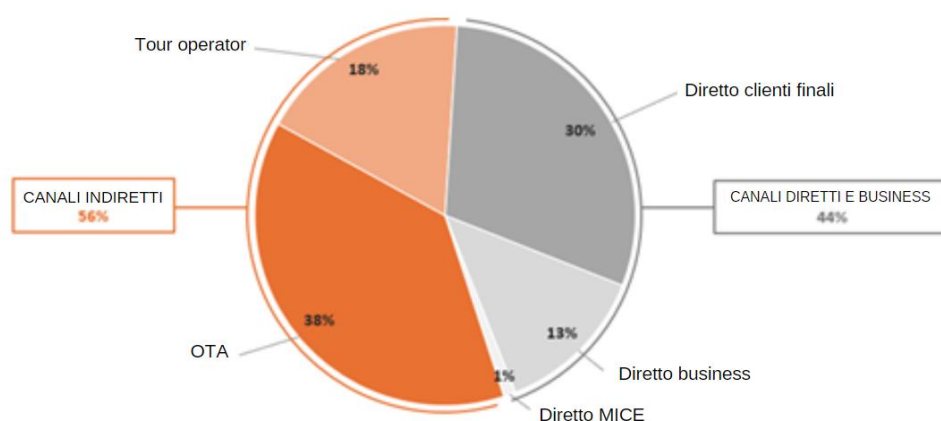
diretti *leisure*, gruppi *business* e *bleisure*.

Il *target* di clientela finale dell'Emittente è rappresentato prevalentemente da clientela straniera dalla capacità di spesa medio-alta.

La funzione di *Revenue&Marketing* dell'Emittente promuove la commercializzazione dei pacchetti e servizi, gestisce i rapporti e la comunicazione con i clienti, supervisiona l'andamento delle prenotazioni attraverso le OTA e da parte dei *tour operator* nonché gestisce le vendite attraverso il canale diretto. La funzione di *Revenue&Marketing* dell'Emittente, che risponde funzionalmente al CEO della Società, è composta da 6 unità.

L'attività di *marketing* della Società consiste principalmente: partecipazione a fiere internazionali e nazionali, *workshop* e *roadshow* con operatori di settore e incontri *one to one* con clientela *business*. Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, la percentuale dei costi sostenuti dall'Emittente per le attività di *marketing* e promozione è stata pari a circa il 2% del fatturato.

Il grafico che segue illustra i canali di vendita utilizzati dall'Emittente:



La seguente tabella illustra le prenotazioni per canale di vendita dell'Emittente al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, per la principale attività di *Accommodation*:

| Prenotazioni per canale di vendita | 31 dicembre 2023 | 31 dicembre 2022 (*) |
|------------------------------------|------------------|----------------------|
| OTA | 37,89% | 33,37% |
| Tour operator | 17,91% | 23,33% |
| Diretto clienti finali | 29,94% | 31,33% |
| Diretto business | 12,98% | 9,37% |
| Diretto MICE | 1,28% | 2,60% |

Customer satisfaction management

L'Emittente effettua altresì attività di *customer care* e rilevazione della *customer satisfaction*, a supporto della quale sono impiegati, alla Data del Documento di Ammissione, 10 dipendenti. Tale area riveste un ruolo fondamentale nell'attività dell'Emittente, che ha sempre considerato la soddisfazione della propria clientela uno dei *driver* principali della propria strategia.

L'attività specifica svolta dall'Emittente con riferimento a tale fase, che coinvolge principalmente la funzione di *Revenue&Marketing* e i *resident manager* delle strutture nonché direttamente il *management* della Società, può essere riassunta nelle seguenti sottofasi:

- (a) analisi e mappatura delle recensioni sui diversi portali *online* (TripAdvisor, Booking, Expedia, Google

- e *social media*) ed identificazione e analisi delle esperienze negative;
- (b) analisi e studio dei risultati delle recensioni mappate e comparazione dei livelli di gradimento tra diverse strutture gestite e/o servizi offerti, anche rispetto ai *competitor* di ogni singola struttura;
- (c) comprensione delle aree di miglioramento, ideazione e sviluppo delle azioni correttive in ambito di offerta dei servizi, personale, qualità dei prodotti e manutenzione delle strutture.

6.1.5 Fattori distintivi caratterizzanti l'Emittente

A giudizio dell'Emittente, i fattori di successo della Società possono identificarsi con i seguenti.

Importante crescita del business e capacità di selezione

L'attività di SOGES si concentra su due linee di sviluppo parallele: l'incremento del numero di gestioni presenti in portafoglio, da una parte, e il miglioramento dei risultati degli alberghi gestiti dall'altra.

Negli ultimi 5 anni SOGES ha registrato un CAGR superiore del 37% dei propri ricavi, nonché un incremento delle proprie marginalità più che proporzionale.

Il grafico che segue evidenzia l'evoluzione dei ricavi delle vendite del ramo *hotellerie* dal 2019 al 2023:

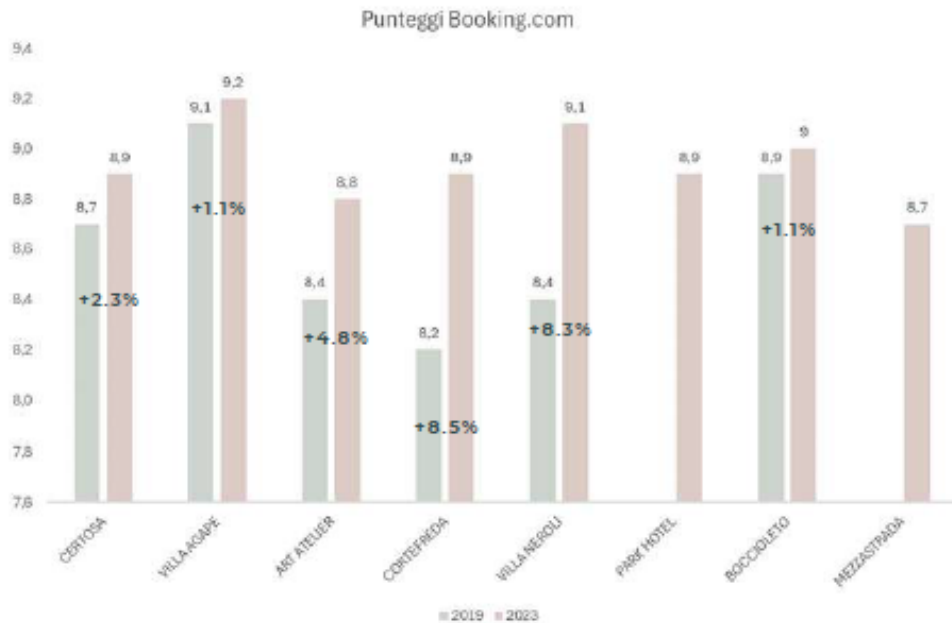


Per quanto entrambe le linee di sviluppo abbiano partecipato al conseguimento di tali risultati, il contributo principale risulta legato all'incremento delle strutture gestite che sono passate da 3 nel 2019 ad 8 nel 2023, con un impatto sempre maggiore sotto il profilo del miglioramento della marginalità generale dell'Emittente.

Il miglioramento delle prestazioni degli alberghi in portafoglio è sicuramente un punto di forza di SOGES, come dimostrato, tra le altre, dall'aumento dei punteggi di gradimento all'interno dei principali aggregatori di recensioni di settore, ma contribuisce in maniera più contenuta alla crescita rispetto all'incremento del numero di strutture in portafoglio, grazie alla capacità di selezione delle nuove gestioni da acquisire.

Tra le potenziali *target*, SOGES riesce infatti a selezionare ed acquisire le gestioni alberghiere che si integrano al meglio all'interno del proprio sistema, garantendo i ritorni migliori non solo sotto il profilo dei ricavi e delle marginalità una volta a regime, ma anche in termini di tempistiche per il loro conseguimento.

Il grafico che segue evidenzia l'incremento del punteggio Booking dal 2019 al 2023:



Modello scalabile

Ad oggi il sistema SOGES permette di ottenere un numero sempre maggiore di nuove strutture in gestione senza incrementare proporzionalmente i propri costi di struttura.

Tale dinamica denota importanti economie di scala pronte per essere massimizzate, basti pensare che tra il 2022 e il 2023 l'Ebitda si è incrementato di oltre il 55% con l'inserimento di due sole nuove strutture (>100% se si considera la crescita dell'Ebitda Adjusted, ovvero senza considerare i contributi ricevuti dalla SOGES nel 2022).

Le economie di scala derivano principalmente dalla centralizzazione di diversi costi di gestione, tra cui costi commerciali, costi amministrativi, IT, Facility Department e HR Department.

Grazie alla struttura centralizzata, che permette la gestione efficiente ed efficace di una pluralità di alberghi, SOGES riesce a massimizzare le marginalità anche di strutture relativamente piccole, quelle stesse strutture che i gestori familiari mono-struttura (ad oggi ancora rappresentativi la maggioranza degli operatori di settore) faticano a condurre in economicità.

Questo aspetto risulta particolarmente rilevante, considerando il mercato di potenziali *target* che ad oggi sottoperformano rispetto ai numeri che potrebbero esprimere, venendo semplicemente inserite all'interno del sistema SOGES.

Il numero di hotels 3 stelle e 4 stelle "indipendenti" in Italia è nettamente superiore al numero di quelli facenti parte di catene alberghiere; inoltre, il settore si caratterizza per una forte mancanza di ricambio generazionale nelle strutture "indipendenti".

Tutte le strutture "indipendenti" sono potenziali *target* dell'Emittente.

Settore in continua e costante evoluzione

Il mercato dell'*hospitality* italiano è previsto in crescita nei prossimi anni raggiungendo, entro la fine del 2027, un giro d'affari complessivo pari a circa Euro 72 miliardi, registrando un CAGR del +10,8% nel

periodo 2022-2027¹¹.

A guidare la forte crescita prevista per il mercato italiano dell'*hospitality* contribuiranno, in analogia al mercato europeo, la crescente domanda di hotel e di altre strutture ricettive, l'aumento della popolazione mondiale, la significativa ripresa attesa dell'industria dei viaggi e del turismo, gli eventi sportivi e commerciali internazionali in programma nei prossimi anni e l'implementazione delle misure di sostegno al settore turistico del Governo italiano in relazione al PNRR.

Management di esperienza

L'Emittente, per ogni area operativa ritenuta strategica, conta con un *team* dirigenziale di esperienza ed alta professionalità.

Le competenze trasversali del *management* contribuiscono all'ottenimento dei risultati prefissati dall'Emittente sia in termini di crescita esterna, attraverso l'acquisizione di nuove gestioni, sia in termini di crescita interna, non solo consolidando, ma anche incrementando i risultati degli alberghi in portafoglio.

6.2 Principali mercati

6.2.1 Mercato di riferimento

Il mercato di riferimento nel quale opera l'Emittente è identificato nel mercato dell'*hospitality*, termine ampiamente utilizzato a livello globale per indicare gli operatori attivi nell'erogazione di servizi dedicati all'ospitalità, e nello specifico nel settore alberghiero.

Nei seguenti paragrafi sono presentati: (i) la dimensione e l'andamento atteso di tale mercato in Europa e in Italia; (ii) considerazioni di natura macroeconomica sui principali *driver* di mercato; (iii) l'evoluzione del mercato italiano dell'*hospitality*; (iv) evoluzione del mercato dell'*hospitality* nella regione Toscana.

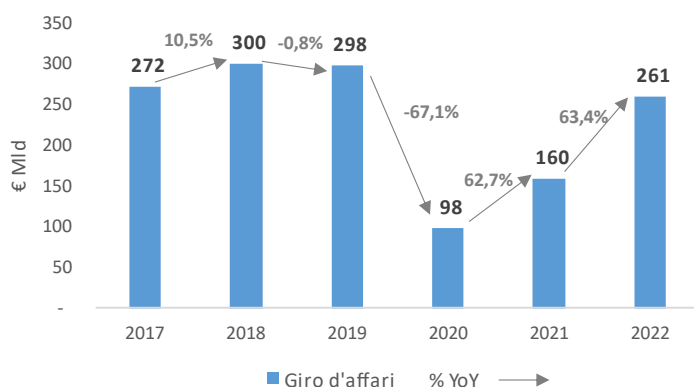
Overview e andamento atteso del mercato dell'*hospitality* in Europa e in Italia

Secondo lo studio effettuato da MarketLine "*Hotels & Motels in Europe*" pubblicato a settembre 2023, il mercato dell'*hospitality* europeo nel 2022 ha raggiunto un giro di affari complessivo pari ad Euro 260,7 miliardi (+63,4% rispetto all'anno precedente) registrando un tasso di crescita annuale composto negativo ("CAGR") tra il 2017 ed il 2022 pari a -0,98% a causa della forte diminuzione del giro di affari registrata nel 2020 per gli effetti della pandemia da COVID-19. Nel 2021 e nel 2022, a seguito della ripresa dei traffici turistici nazionali e internazionali, il mercato dell'*hospitality* europeo ha mostrato segni evidenti di ripresa, registrando una forte crescita (rispettivamente +62,7% e + 63,4%) che, secondo le proiezioni degli analisti, proseguirà anche nei prossimi anni.

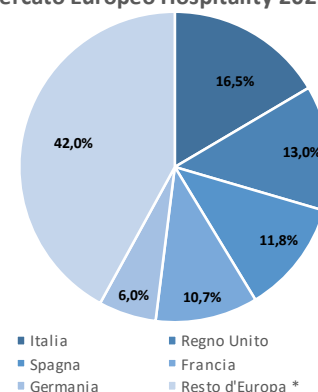
L'Italia con un giro di affari nel 2022 pari a circa Euro 43 miliardi (16,5% sul totale del mercato europeo) è il paese che ha contribuito maggiormente ai risultati del mercato europeo dell'*hospitality*, seguito dal Regno Unito con un giro di affari pari a circa Euro 34,0 miliardi (13,0% sul totale del mercato) e la Spagna con un giro di affari pari a circa Euro 30,7 miliardi (11,8% sul totale del mercato). Infine, tra i primi 5 paesi per giro d'affari registrato nel 2022 vi sono la Francia con un valore pari a circa Euro 27,8 miliardi (10,7% sul totale del mercato) e la Germania con un valore pari a € 15,6 miliardi (6,0% sul totale del mercato).

¹¹ Fonte: MarketLine, "*Market Industry Profile, Travel & Tourism in Italy; Thrend's, the bulletin*", 22 marzo 2024

Valore Mercato Hospitality Europa 2017 - 2022



Breakdown Geografico Mercato Europeo Hospitality 2022

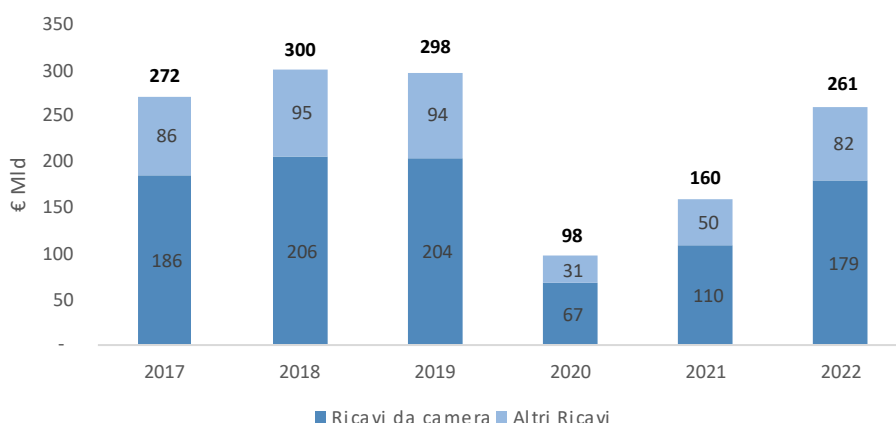


*Note: per resto d'Europa si intende Austria, Belgio, Repubblica Ceca, Danimarca, Finlandia, Grecia, Irlanda, Paesi Bassi, Norvegia, Polonia, Portogallo, Russia, Svezia, Svizzera e Turchia.

Fonte: rielaborazione sui dati MarketLine, "MarketLine Industry Profile, Hotel & Motels in Europe, September 2023"

Analizzando la composizione del giro d'affari del mercato europeo dell'*hospitality* nel 2022, i ricavi da camera, pari a circa Euro 179 miliardi, rappresentano il 68,7% del totale complessivo mentre gli altri ricavi (i.e. *food&beverage*, *telecommunications*, *health and leisure operations* e *car rental*), pari a circa Euro 82 miliardi, rappresentano il restante 31,3% del totale del giro di affari.

Breakdown Fatturato Mercato Hospitality Europa 2017-2022

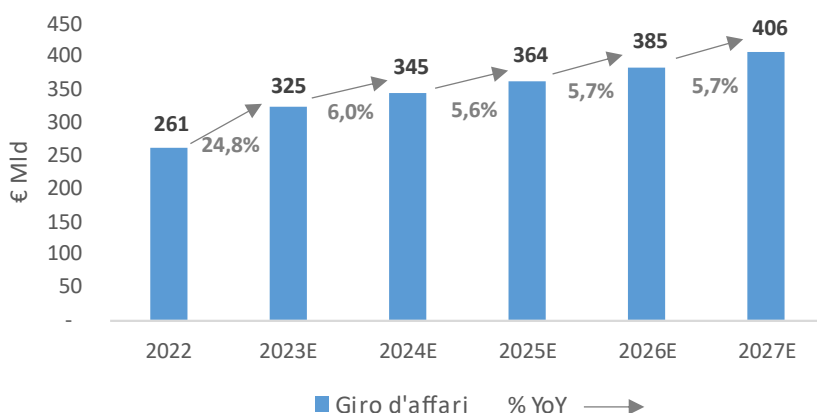


Fonte: rielaborazione su dati MarketLine, "MarketLine Industry Profile, Hotel & Motels in Europe, September 2023"

Il mercato dell'*hospitality* in Europa è previsto raggiunga entro la fine del 2027 un giro d'affari complessivo pari a circa Euro 406 miliardi registrando un CAGR nel periodo 2022-2027 del +9,3%. A guidare la forte crescita prevista per il mercato europeo dell'*hospitality* nei prossimi anni contribuiranno la crescente domanda di hotel e di altre strutture ricettive, l'aumento della popolazione mondiale, la significativa ripresa attesa dell'industria dei viaggi e del turismo, gli eventi sportivi e commerciali internazionali in programma nei prossimi anni e gli investimenti comunitari e governativi nel settore turistico. Ad esempio, in Italia, nell'agosto 2023, l'operatore ferroviario statale italiano, Ferrovie dello Stato, ha annunciato l'intenzione di lanciare tre nuovi treni turistici nel 2024 per promuovere viaggi sostenibili in Italia. Nel 2023 l'Italia ha inoltre ospitato a Roma la 44^a edizione della *Ryder Cup* (torneo di golf tra i più prestigiosi a livello mondiale) e nel 2025 e 2026 sono in programma rispettivamente il Giubileo e le Olimpiadi invernali di Milano – Cortina 2026. Nel caso dell'Italia è possibile prevedere che tali grandi eventi di portata e di risonanza mediatica a livello globale contribuiranno in maniera significativa alla crescita attesa

del mercato dell'*hospitality*.

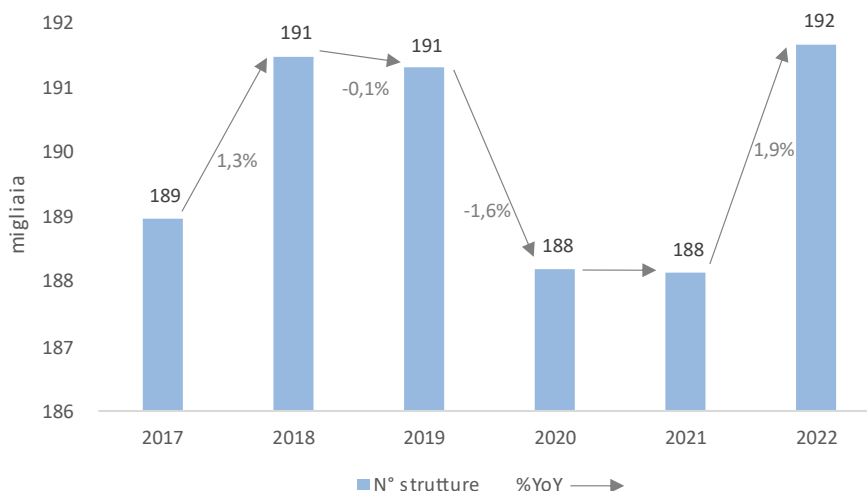
Valore Atteso Mercato Hospitality Europa 2022 - 2027



Fonte: rielaborazione sui dati MarketLine, "MarketLine Industry Profile, Hotel & Motels in Europe, September 2023"

A livello di numero di strutture ricettive, il mercato europeo dell'*hospitality* ha registrato un CAGR dello 0,3% tra il 2017 e il 2022, raggiungendo nel 2022 un totale di 191.673 strutture. Nell'analisi di MarketLine il numero di strutture ricettive a livello europeo è previsto in crescita fino a raggiungere 206.057 strutture entro la fine del 2027, con un CAGR nel periodo 2022-2027 dell'1,5%.

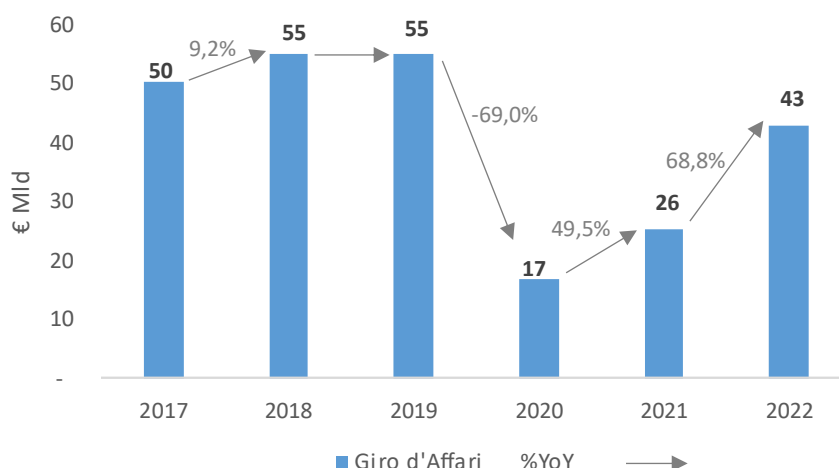
N° di strutture Mercato Hospitality Europa 2017 - 2022



Fonte: rielaborazione su dati MarketLine, "MarketLine Industry Profile, Hotel & Motels in Europe, September 2023"

In Italia il mercato dell'*hospitality*, secondo lo studio effettuato da MarketLine "*Hotels & Motels in Italy*" pubblicato a settembre 2023, ha raggiunto un giro di affari complessivo nel 2022 pari a circa Euro 43 miliardi (+68,8% rispetto all'anno precedente) registrando tra il 2017 ed il 2022 un CAGR pari a -3,1% a causa della forte diminuzione del giro di affari registrata nel 2020 (circa Euro 17 miliardi; -69% rispetto all'anno precedente) per gli effetti della pandemia da COVID-19.

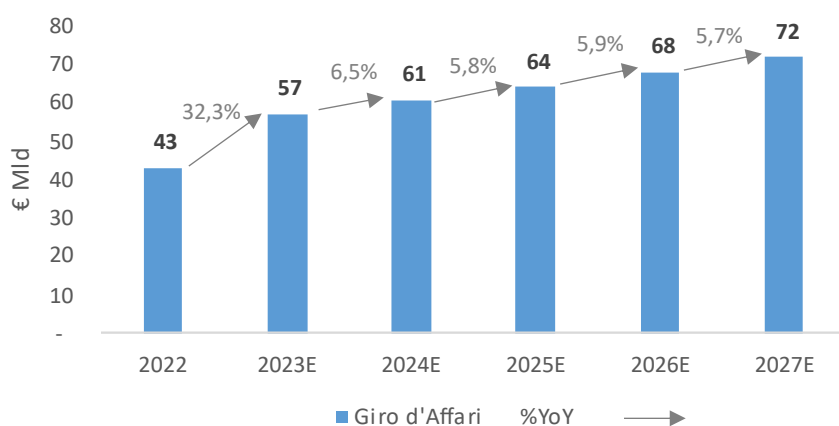
Valore Mercato Hospitality Italia 2017- 2022



Fonte: rielaborazione su dati MarketLine, "MarketLine Industry Profile, Hotel & Motels in Italy, September 2023"

Il mercato dell'*hospitality* italiano è previsto in crescita nei prossimi anni raggiungendo, entro la fine del 2027, un giro d'affari complessivo pari a circa Euro 72 miliardi, registrando un CAGR del +10,8% nel periodo 2022-2027. A guidare la forte crescita prevista per il mercato italiano dell'*hospitality* contribuiranno, in analogia a quanto menzionato per il mercato europeo, la crescente domanda di hotel e di altre strutture ricettive, l'aumento della popolazione mondiale, la significativa ripresa attesa dell'industria dei viaggi e del turismo, gli eventi sportivi e commerciali internazionali in programma nei prossimi anni e l'implementazione delle misure di sostegno al settore turistico del Governo italiano in relazione al PNRR.

Valore Atteso del Mercato Hospitality Italia 2022-2027



Fonte: rielaborazione su dati MarketLine, "MarketLine Industry Profile, Hotel & Motels in Italy, September 2023"

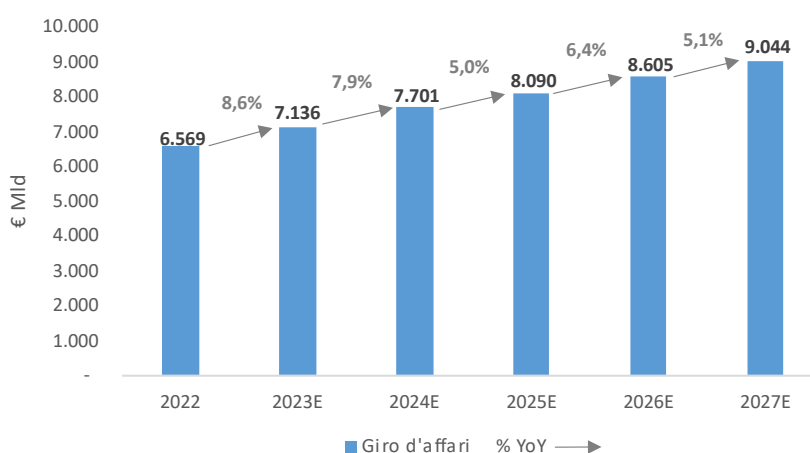
Driver di Mercato

Il turismo in Europa, in Italia ed in Toscana

Secondo il report di MarketLine "MarketLine Industry Profile, Travel&Tourism in Europe, march 2023", il

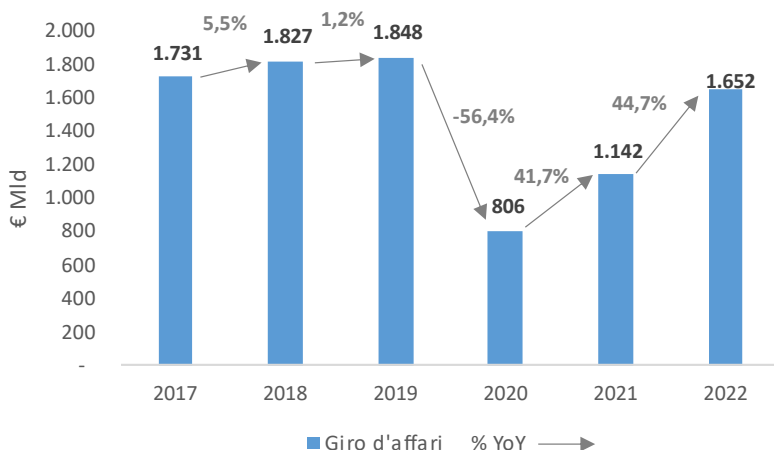
giro d'affari registrato nel mercato europeo dei viaggi e del turismo¹² nel 2022 è cresciuto del 44,7% rispetto all'anno precedente, raggiungendo così un valore complessivo pari a circa Euro 1.652 miliardi. Secondo il *report* di MarketLine nel 2021 il mercato europeo del turismo aveva un peso pari al 25,1% del mercato mondiale che lo rendeva il terzo mercato principale a livello globale. Dopo il periodo di contrazione, causato dalla pandemia e con la riapertura delle frontiere, il turismo internazionale ha generato un incremento della domanda di infrastrutture alberghiere in Europa, infatti, come evidenziano i dati di Eurostat nel 2022 il numero di pernottamenti dei turisti europei era incrementato del 50% rispetto ai valori dell'anno precedente. Questo trend si conferma anche a seguito della pubblicazione dei dati ed analisi dell'Eurostat nel marzo 2024, che segna un avvicinamento ai volumi turistici pre-pandemia, con 2,92 miliardi di notti trascorse negli alloggi turistici dell'UE (incremento del +1,4% rispetto al volume di notti trascorse nel 2019 e un aumento del 6,1% rispetto all'anno 2022).

Valore Atteso Mercato Turismo Internazionale 2022 - 2027

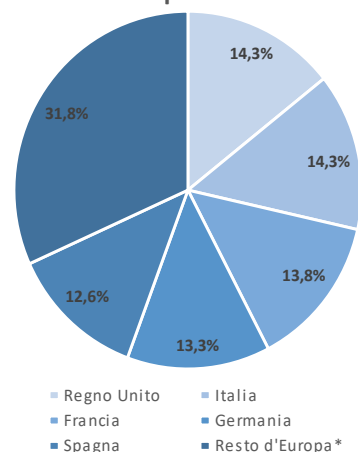


Fonte: rielaborazione sui dati di MarketLine "MarketLine Industry Profile, Global Travel & Tourism, march 2023"

Valore Mercato Turismo Europeo 2017-2022



Breakdown Geografico Mercato Europeo Turismo 2022



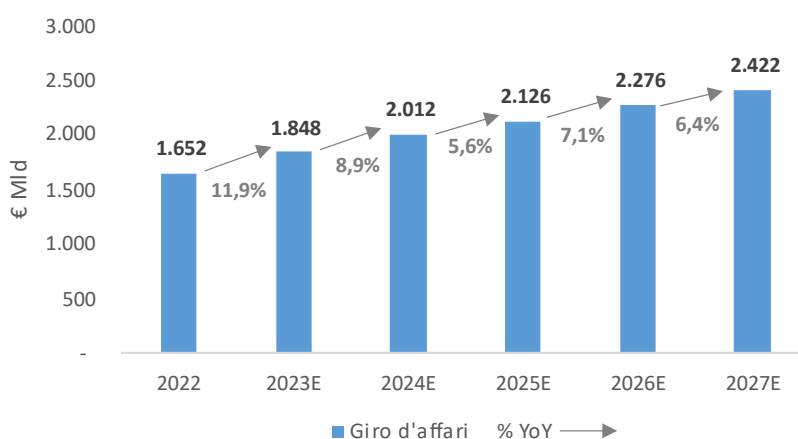
*Note: per resto d'Europa si intende: Austria, Belgio, Repubblica Ceca, Danimarca, Finlandia, Grecia, Irlanda, Paesi Bassi, Norvegia, Polonia, Portogallo, Russia, Svezia, Svizzera e Turchia

¹² Giro di affari che ricomprende i ricavi generati dalle compagnie aeree passeggeri, dalle ferrovie passeggeri, dai servizi di ristorazione, hotel e motel, intermediari di viaggio e casinò.

Fonte: rielaborazione sui dati di MarketLine "MarketLine Industry Profile, Travel&Tourism in Europe, march 2023"

Nel report di MarketLine si stima che, nel periodo di analisi 2022 – 2027, il mercato dei viaggi e del turismo europeo crescerà raggiungendo nel 2027 un valore pari a circa Euro 2.422 miliardi, con un aumento del 46,6% rispetto al 2022. Il CAGR atteso del settore è pari a 7,9% nel quinquennio 2022 – 2027. Alla base di queste prospettive di crescita vi è la ripresa dell'economia e l'"Agenda europea del turismo 2030", presentata nel dicembre 2022 dalla Commissione Europea. Quest'ultima vede come principale obiettivo il rafforzamento del settore turistico attraverso un approccio più verde, sostenibile e digitalizzato; con la conseguenza che tali iniziative daranno impulso ai viaggi e al turismo in vari paesi europei.

Valore Atteso Mercato Turismo Europeo 2022-2027



Fonte: rielaborazione sui dati di MarketLine "MarketLine Industry Profile, Travel&Tourism in Europe, march2023"

Dal XXVI Rapporto sul turismo italiano, si evince l'evoluzione del movimento turistico nelle regioni italiane negli ultimi anni. In particolare, nella tabella di seguito riportata sono sintetizzati i principali indicatori che hanno caratterizzato l'andamento del movimento turistico in termini di presenze, di strutture ricettive, delle relative permanenze medie dal 2018 al 2022.

| Indicatori turistici | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | var.% 2022/2021 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| Popolazione residente (Mn) | 60.042 | 59.641 | 59.258 | 59.030 | 58.851 | -0,3% |
| Presenze totali (Mn) | 428.844 | 436.739 | 208.447 | 289.178 | 412.009 | 42,5% |
| Strutture ricettive (unità) | 216.141 | 218.327 | 226.855 | 220.457 | 224.644 | 1,9% |
| Posti letto (unità) | 5.113.287 | 5.175.803 | 5.151.356 | 5.120.175 | 5.200.234 | 1,6% |
| Posti letto/struttura ricettiva | 23,7 | 23,7 | 22,7 | 23,2 | 23,1 | -0,3% |
| Presenze/abitanti | 7,14 | 7,32 | 3,52 | 4,90 | 7,00 | 42,9% |
| Permanenza media (giorni) | 3,35 | 3,32 | 3,74 | 3,68 | 3,48 | -5,4% |
| Grado di internazionalità (%) | 50,5 | 50,5 | 31,4 | 36,7 | 48,8 | 33,0% |

Fonte: rielaborazione sui dati del XXVI Rapporto sul Turismo Italiano

Dal rapporto sul turismo in Toscana, emerge l'importanza e la rilevanza di questa regione nel panorama italiano. Infatti, già nel 2019, con un consumo turistico effettivo pari a circa Euro 10,5 miliardi e oltre a 48 milioni di presenze ufficiali la Toscana si collocava 12° tra le regioni europee per presenze assolute, superata in Italia solo dal Veneto e dall'insieme delle province di Trento e Bolzano.

Come il resto del mondo, anche questa regione ha risentito degli effetti negativi causati dalla pandemia nel 2020, tuttavia sono stati conseguiti ottimi risultati nel 2021 e nel 2022. Il consumo turistico nella regione ha quasi raggiunto i livelli di performance pre-pandemici con un valore nel 2022 pari a circa Euro 10 miliardi (-4,8% rispetto al 2019). Infatti, come riportato nell'aggiornamento del documento a fronte

delle performance relative ai primi 8 mesi del 2023, anche dal punto di vista delle presenze turistiche, che erano state dimezzate nel 2020 con un -52,9% rispetto all'anno precedente, con un leggero miglioramento nel 2021 con un +36,6%, si assiste nel 2022 ad una ripresa nella quale le presenze turistiche raggiungono una variazione percentuale del +44,7% che prosegue e viene confermata nei primi 8 mesi del 2023 diminuendo il divario con i valori del 2019 (-2%).

| PRESENZE TURISTICHE IN TOSCANA PER AREA GEOGRAFICA DI PROVENIENZA VAR% 20/19, 21/20, 22/21, 23/22, 23/19 | | | | | |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| | 2020/19 | 2021/20 | 2022/21 | 2023/22 | 2023/19 |
| Extraleuropei | -85,9 | -21,7 | 438,8 | 50,5 | -10,5 |
| Europei | -73,7 | 117,1 | 84,5 | 2,7 | 8,2 |
| Italiani non Toscani | -28,6 | 22,2 | 9,9 | -3,7 | -7,7 |
| Toscani | -17 | 20,3 | 5,1 | -4,2 | 0,6 |
| Italiani | -25,5 | 21,7 | 8,5 | -3,8 | -5,5 |
| Stranieri | -78,2 | 83,8 | 120,8 | 14,7 | 1,2 |
| Totale | -52,9 | 36,6 | 44,7 | 5,3 | -2,0 |

Fonte: rielaborazione sui dati del "Nota Congiunturale 22/23, I flussi turistici in toscana nei primi 8 mesi del 2023." Elaborazioni Irpet su dati Regione Toscana.

Impatti della situazione geopolitica e macroeconomica sui flussi del turismo

A livello macroeconomico l'*United Nation World Tourism Organization* ("UNWTO") prevede una ripresa dei flussi turistici che continuerà a crescere nonostante le turbolenze geopolitiche e la dinamica inflazionistica. Osservando l'analisi per scenari svolta dall'UNWTO e pubblicata nel *World Tourism Barometer* nel gennaio 2024, i flussi di turisti internazionali, in arrivo, previsti dovrebbero recuperare i livelli pre-pandemia nel 2024, con stime iniziali che indicano una crescita del 2% al di sopra dei livelli del 2019. Il possibile scostamento da questi risultati dipenderà principalmente dall'entità del rallentamento economico, dall'evoluzione del conflitto russo – ucraino e dal conflitto israelo – palestinese.

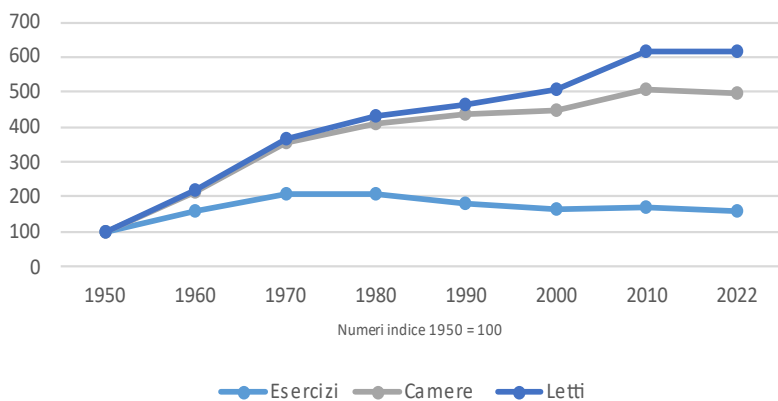
Alcune delle principali cause che hanno contribuito al raggiungimento dei risultati conseguiti nel 2022 è stato l'eccesso di risparmio dovuto ai tre anni di blocchi alla circolazione e *lockdown* causati dalla pandemia, contribuendo alla crescente domanda di viaggi. Lo conferma anche il report dell'"*European Travel Commission*", in cui si afferma che nel 2022 all'interno dell'Eurozona vi sia stata una ripresa pari al 75% dei volumi di viaggio che si erano raggiunti nel 2019 e si stima per il 2023 un ulteriore incremento. Nelle analisi prospettiche del report si evidenzia che i viaggi internazionali verso l'Europa raggiungeranno i livelli pre-pandemici entro il 2025, a differenza dei viaggi nazionali che si stima abbiano una crescita più rapida raggiungendo questo traguardo entro il 2024. I primi dati del 2023 confermano queste tendenze, infatti nel report dell'ETC si evidenzia come molte destinazioni abbiano raggiunto ottimi risultati in termini di arrivi internazionali, prime tra tutte le destinazioni del Mediterraneo Meridionale, seguite da Turchia (-2% sul 2019), Serbia (-4% sul 2019), Grecia (-6% sul 2019) e Portogallo (-7% sul 2019). Le destinazioni che hanno maggiore difficoltà a raggiungere i livelli pre-pandemici appartengono all'Europa orientale, anche a causa del conflitto russo – ucraino e della mancanza di visitatori russi che rappresentavano una fascia importante dei flussi turistici internazionali. Le destinazioni che hanno sofferto maggiormente sono la Finlandia (-38%), Lituania, Lettonia e Romania (tutte -42%). In merito alle tratte di lungo raggio, facendo riferimento all'area Asia – Pacifico, sono state fino ad ora le più lente a riprendersi dopo il Covid – 19. Le cause principali dietro il ritardo della ripartenza sono da ricercarsi nei maggiori costi da sostenere a causa delle tratte più lunghe, le criticità che possono insorgere in tema di sicurezza da Covid – 19 e un generale rallentamento nella riapertura delle frontiere.

Evoluzione del mercato italiano dell'Hospitality

Dal report di Federalberghi, pubblicato ad ottobre 2023, si analizza nel dettaglio il mercato italiano dell'Hospitality, dal quale si registrano due fenomeni che caratterizzano il mercato nel lungo periodo, che sono la progressiva riduzione del numero di strutture ricettive e l'incremento della capacità ricettiva delle

strutture disponibili, tramite l'incremento di camere e di posti letto. Infatti, dagli anni '80, con l'uscita dal mercato delle aziende di dimensioni minori ed il contestuale aumento dell'offerta dei servizi, si è determinato una crescita delle dimensioni medie degli alberghi, passando da 37,6 letti per esercizio registrati nel 1980 a 69,1 nel 2022.

Breakdown per categoria mercato hospitality Italiano 1950- 2022

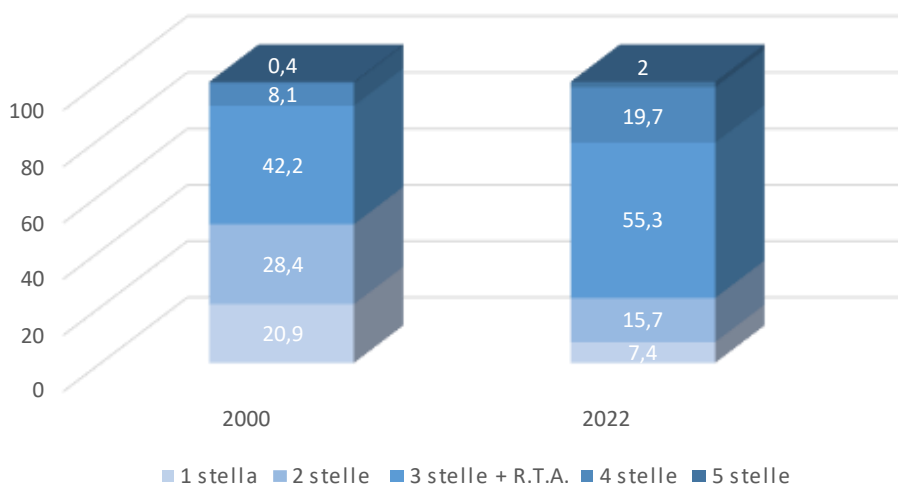


| | Valori assoluti | | |
|-------------|-----------------|-----------|-----------|
| | Esercizi | Camere | Letti |
| 1950 | 20.074 | 215.986 | 365.470 |
| 1960 | 32.105 | 455.985 | 792.603 |
| 1970 | 41.290 | 764.985 | 1.332.530 |
| 1980 | 41.697 | 883.666 | 1.569.733 |
| 1990 | 36.166 | 938.141 | 1.703.542 |
| 2000 | 33.361 | 966.138 | 1.854.101 |
| 2010 | 33.999 | 1.095.332 | 2.253.342 |
| 2022 | 32.425 | 1.075.176 | 2.241.988 |

Fonte: rielaborazione sui dati del report di Federalberghi "Datatur, Trend e statistiche sull'economia del turismo."

Questi due fenomeni hanno comportato un graduale processo di riqualificazione dell'offerta alberghiera, quindi il peso, sul totale, degli esercizi a 1 e 2 stelle, che negli anni 2000 rappresentavano circa la metà degli alberghi italiani, è andato a ridursi fino al 23,1% nel 2022. Sono incrementati, invece, gli alberghi a 3 stelle con un peso pari al 55,3% e gli alberghi a 4 e 5 stelle. In Italia l'offerta ricettiva alberghiera è presente in tutta la penisola anche se la concentrazione maggiore per posti letto si ritrova in Emilia-Romagna, seguita dal Trentino-Alto Adige e dal Veneto. Tuttavia, nel corso del tempo la distribuzione dell'offerta è cambiata profondamente, diminuendo l'incidenza delle regioni del nord, a favore di quelle del sud Italia, come la Puglia dove il numero di letti è aumentato nel 2022 del 91,8%, la Basilicata che ha registrato un incremento del 63,3% seguita dalla Sicilia (+58%) e dalla Sardegna (+48,2%). Tuttavia, questi dati non mettono in luce il grande rallentamento avvenuto a causa delle misure restrittive imposte dallo stato a causa della pandemia. Infatti, anche se vi è stato un incremento delle dimensioni delle strutture ricettive a disposizione, sono stati soprattutto alberghi a 1 e 2 stelle a risentire dei lockdown, del caro energia, dell'inflazione e della carenza del personale, portando inesorabilmente a ulteriori chiusure nel 2022.

Breakdown esercizi alberghieri per categoria (composizione %)



Fonte: rielaborazione sui dati del report di Federalberghi "Datatur, Trend e statistiche sull'economia del turismo."

Al fine di esplicitare le performance del mercato alberghiero italiano degli ultimi 2 anni, sono riportati di seguito l'andamento storico dell'Occupancy rate, dell'indice ADR (Average Daily Rate) e dell'indicatore RevPAR (Revenue Per Available Room) raccolti nel report pubblicato dall'Associazione Italiana Confindustria Alberghi. Come si evince dalla tabella riportata di seguito, il 2023 si è concluso con dati mensili relativi all'Occupancy rate, ADR, RevPAR in crescita rispetto ai rispettivi dati mensili del 2022 dimostrando un miglioramento nelle performance del mercato.

| Valore Assoluto Occupancy rate (%), ADR e RevPAR e variazione percentuale 2022 vs 2023, I sem. | | | | | | | | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | gen-22 | gen-23 | feb-22 | feb-23 | mar-22 | mar-23 | apr-22 | apr-23 | mag-22 | mag-23 | giu-22 | giu-23 |
| Valore Assoluto Occupancy rate (%) | 23,8 | 50,0 | 40,7 | 61,1 | 49,4 | 65,5 | 63,7 | 71,2 | 73,0 | 76,8 | 76,3 | 78,0 |
| Variazioni percentuali 2022 vs 2023 | 110% | | 50% | | 33% | | 12% | | 5% | | 2% | |
| Valore Assoluto ADR | 141,5 | 162,0 | 151,7 | 176,0 | 151,9 | 176,6 | 190,3 | 240,2 | 218,1 | 262,4 | 273,6 | 301,1 |
| Variazioni percentuali 2022 vs 2023 | 15% | | 16% | | 16% | | 26% | | 20% | | 10% | |
| Valore Assoluto RevPAR | 33,7 | 80,9 | 61,7 | 107,6 | 75,0 | 115,6 | 121,2 | 171,0 | 159,3 | 201,6 | 208,6 | 235,0 |
| Variazioni percentuali 2022 vs 2023 | 140% | | 74% | | 54% | | 41% | | 27% | | 13% | |

| Valore Assoluto Occupancy rate (%), ADR e RevPAR e variazione percentuale 2022 vs 2023, II sem. | | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | lug-22 | lug-23 | ago-22 | ago-23 | set-22 | set-23 | ott-22 | ott-23 | nov-22 | nov-23 | dic-22 | dic-23 |
| Valore Assoluto Occupancy rate (%) | 72,8 | 75,4 | 64,2 | 64,6 | 80,9 | 79,7 | 75,6 | 76,3 | 65,0 | 66,9 | 50,8 | 52,7 |
| Variazioni percentuali 2022 vs 2023 | 4% | | 1% | | -1% | | 1% | | 3% | | 4% | |
| Valore Assoluto ADR | 272,5 | 299,7 | 259,4 | 290,4 | 277,1 | 303,9 | 228,6 | 254,5 | 180,0 | 185,3 | 183,7 | 183,24 |
| Variazioni percentuali 2022 vs 2023 | 10% | | 12% | | 10% | | 11% | | 3% | | 0% | |
| Valore Assoluto RevPAR | 198,3 | 225,9 | 166,7 | 187,5 | 224,2 | 242,2 | 172,7 | 194,3 | 117,1 | 123,9 | 93,3 | 139,7 |
| Variazioni percentuali 2022 vs 2023 | 14% | | 13% | | 8% | | 12% | | 6% | | 50% | |

Fonte dei dati: Rilevazione STR Global per Osservatorio AICA, Report elaborato il 16 Gennaio 2024 dall'Associazione Italiana Confindustria Alberghi

Il report fornisce un *breakdown* regionale di questi principali indicatori del mercato alberghiero italiano, che vede tra le prime tre regioni nel 2023 la Campania come capofila per tasso di occupazione pari al 78% seguita immediatamente da Toscana e Sicilia con un tasso pari a circa il 72%. Per l'indicatore ADR nel 2023 invece, la prima regione è la Toscana con un ADR pari a circa 285 seguita dal Lazio con un ADR pari a circa 277 e il Veneto con un ADR pari a circa 263. Le prime tre regioni in base all'indice RevPAR sono la Toscana che ha conseguito un RevPAR pari a circa 204 nel 2023, seguita dal Lazio con un RevPAR di circa 194 e il Veneto con un RevPAR pari a circa 173.

| Breakdown per Regioni | Da inizio anno fino a Dicembre 2023 verso stesso periodo anno precedente | | | | | |
|-----------------------|--|------|--------|--------|--------|--------|
| | Occ % | | ADR | | RevPAR | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Campania | 78,4 | 73,6 | 180,69 | 155,30 | 141,62 | 114,35 |
| Emilia Romagna | 62,1 | 59,1 | 127,38 | 117,77 | 79,05 | 69,60 |
| Lazio | 70,1 | 63,5 | 276,57 | 250,20 | 194,01 | 158,96 |
| Liguria | 66,7 | 67,4 | 151,20 | 132,98 | 100,91 | 89,58 |
| Lombardia | 68,7 | 60,6 | 239,10 | 220,47 | 164,37 | 133,61 |
| Piemonte | 68,4 | 61,5 | 136,71 | 125,14 | 93,50 | 76,94 |
| Sicilia | 71,6 | 67,1 | 165,34 | 134,06 | 118,38 | 89,99 |
| Toscana | 71,6 | 64,1 | 284,84 | 252,23 | 203,85 | 161,81 |
| Veneto | 66,0 | 60,5 | 262,90 | 265,64 | 173,49 | 160,79 |

Note: ADR e REV sono espressi in Euro - Il Revenue è al netto di IVA e Breakfast - Le camere vendute sono al netto di complimentary room e house use room. Mentre Occ % sono espressi in percentuale.

Fonte dei dati: Rilevazione STR per Osservatorio AICA, Report elaborato il 16 Gennaio 2024 dall'Associazione Italiana Confindustria Alberghi

Per una completezza di informazione, di seguito si riporta il *breakdown* per categoria alberghiera che è stato analizzato nel report pubblicato dall'Associazione Italiana Confindustria Alberghi a gennaio 2024 che evidenzia le variazioni avvenute tra il 2023 e il 2022 dei vari indicatori per categoria alberghiera.

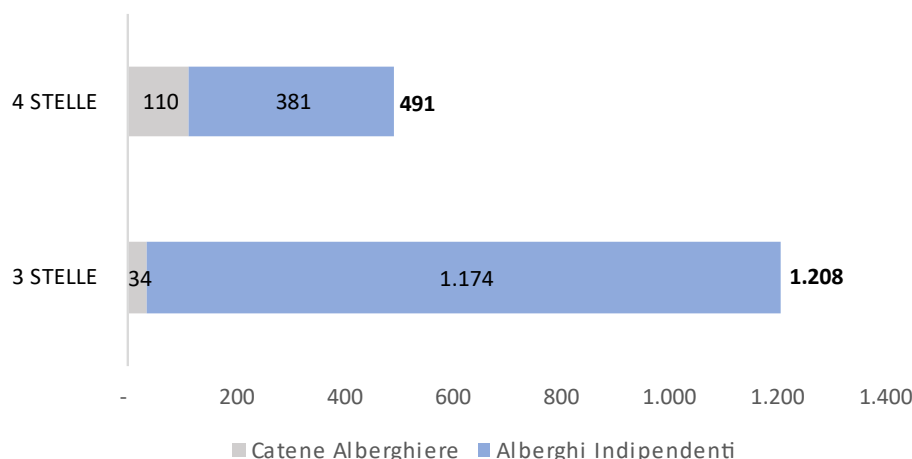
| Breakdown per Categoria | Da inizio anno fino a Dicembre 2023 verso stesso periodo anno precedente | | | | | |
|-------------------------|--|------|--------|--------|--------|--------|
| | Occ % | | ADR | | RevPAR | |
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| 5 STELLE | | | | | | |
| Firenze | 71,8 | 65,3 | 818,14 | 739,13 | 587,02 | 482,99 |
| Milano | 64,7 | 58,8 | 561,01 | 510,37 | 363,19 | 300,27 |
| Roma | 65,2 | 59,7 | 558,97 | 500,00 | 364,70 | 298,31 |
| Venezia | 61,0 | 57,2 | 638,04 | 615,79 | 389,23 | 352,35 |
| 4 STELLE | | | | | | |
| Bologna | 62,6 | 61,1 | 135,91 | 122,26 | 85,08 | 74,66 |
| Firenze | 76,5 | 67,0 | 194,39 | 160,46 | 148,78 | 107,58 |
| Genova | 63,6 | 62,4 | 152,04 | 136,71 | 96,69 | 85,26 |
| Milano | 68,2 | 58,2 | 175,46 | 159,44 | 119,70 | 92,75 |
| Napoli | 79,7 | 74,2 | 140,41 | 119,09 | 111,92 | 88,36 |
| Roma | 72,2 | 65,9 | 171,18 | 146,17 | 123,58 | 96,36 |
| Venezia | 64,9 | 58,4 | 173,50 | 162,59 | 112,55 | 94,93 |
| MEDIA Comp. Alb. | 68,5 | 62,2 | 245,29 | 224,52 | 168,08 | 139,65 |
| Alberghi 5 | 64,5 | 59,8 | 635,28 | 573,35 | 409,74 | 342,91 |
| Alberghi 4 | 69,6 | 62,9 | 162,08 | 143,68 | 112,85 | 90,45 |
| Alberghi 3 | 69,4 | 63,3 | 77,71 | 65,12 | 53,95 | 41,22 |

Note: ADR e REV sono espressi in Euro - Il Revenue è al netto di IVA e Breakfast - Le camere vendute sono al netto di complimentary room e house use room. Mentre Occ % sono espressi in percentuale.

Fonte dei dati: Rilevazione STR per Osservatorio AICA, Report elaborato il 16 Gennaio 2024 dall'Associazione Italiana Confindustria Alberghi

Secondo il report annuale pubblicato da RoomRaccoon, sistema gestionale per gli alberghi indipendenti, intitolato "[RoomRaccoon Report 2023: Unpacking Europe's Independent Hotel Industry Trends](#)" gli hotel indipendenti in Italia hanno riscontrato una crescita importante anche nella media-ricavi per camera che nel 2023 si attesta pari ad Euro 71 euro, rispetto ad Euro 55 del 2022. Questo dato posiziona l'Italia tra i tre migliori mercati in Europa, subito dietro al Regno Unito (Euro 80) e ai Paesi Bassi (euro 78). Lo studio inoltre sottolinea una significativa ripresa del RevPar (Revenue Per Available Room) durante l'alta stagione, dove il ricavo medio per camera disponibile in Italia ascende addirittura ad Euro 128. Per una completezza di informazione, di seguito si riporta il numero di alberghi indipendenti registrato in Toscana nel 2023 per le categorie alberghiere a 3 stelle ed a 4 stelle, analizzato nel report di THRENDS.

Toscana 2023



Fonte dei dati: Rielaborazione sui dati del report di THRENDS "EVOLUZIONE OFFERTA ALBERGHIERA IN ITALIA, TOSCANA E UMBRIA, MARZO 2024"

Evoluzione del mercato toscano dell'Hospitality

Analizzando l'offerta ricettiva complessiva della Toscana, come menzionato nel Rapporto sul Turismo in Toscana del 2022, si può notare come vi sia stata una crescita moderata dei posti letto fino al 2019, seguita da un drastico calo dovuto all'impatto del Covid-19 e delle misure restrittive imposte, con una graduale ripresa e ritorno ai livelli pre-pandemici nel 2022. La crescita media annua registrata dal settore nel lungo periodo, quindi dal 2008 al 2019, dell'offerta ricettiva risulta modesta, pari a +1,1%, nel caso in cui non si prendano in considerazione le locazioni turistiche di breve termine che rappresentano un cambiamento sostanziale nel settore facendo raddoppiare la crescita media annua complessiva con un tasso del +2,6%. Le locazioni turistiche di breve termine rappresentano un cambiamento sostanziale all'interno della domanda, in quanto sono capaci di adattarsi alle nuove esigenze nate a fronte della crisi pandemica che ha generato l'esigenza di distanziamento sociale per i consumatori ed ha creato nuovi lavori da remoto. A conferma di quanto riportato precedentemente, il fatto che nel 2022 i posti letto registrati nelle locazioni turistiche di breve termine rappresentano circa il 25% del totale.

| TOSCANA VARIAZIONE MEDIA ANNUA DEI POSTI LETTO NEI SOTTOPERIODI: 2008-2019 2019-2022 | | |
|--|-----------|-----------|
| | 2008-2019 | 2019-2022 |
| Senza locazioni turistiche | 1,1 | -0,1 |
| Con locazioni turistiche | 2,6 | 2 |

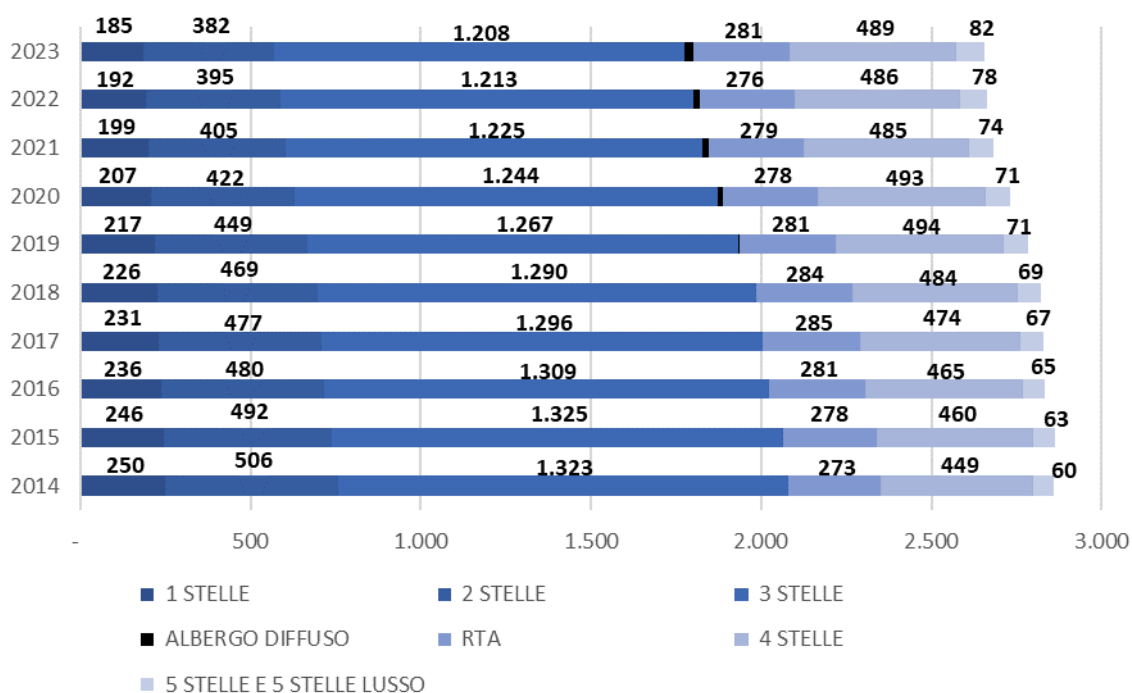
Fonte: rielaborazione sui dati del "Rapporto sul Turismo in Toscana. La congiuntura 2022." e elaborazioni Irpet su dati Regione Toscana.

Un'altra categoria ricettiva che è incrementata nel lungo periodo, in termini di capacità ricettiva, sono stati gli alberghi a 5 stelle che dal 2008 al 2022 hanno aumentato il numero dei posti letto di oltre il 79%, seguita poi dagli agriturismi il cui incremento arriva ad oltre il 66%. Estremamente rilevante è l'impatto dei posti letto per gli alberghi a 4 stelle, che il rapporto sul turismo in toscana definisce "vera e propria spina dorsale della ricettività alberghiera della regione", con una crescita pari al 13,3%. Subiscono un calo le categorie alberghiere low cost, che registrano una diminuzione del -36,4% per gli alberghi a 1 e 2 stelle e un decremento del -16,9% per gli alberghi a 3 stelle, dovuto principalmente dalla competizione con le offerte ricettive extra – alberghiere, come B&B, affittacamere e case vacanza che invece hanno registrato un incremento pari al +23,3%.

| POSTI LETTO NELLE STRUTTURE RICETTIVE: VALORI ASSOLUTI, VAR. % MEDIE ANNUE. 2008, 2013, 2018, 2022 | | | | | | | | |
|--|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | Valori assoluti (netti delle locazioni brevi) | | | | Var % | | | |
| | 2008 | 2013 | 2018 | 2022 | 2013/08 | 2018/13 | 2022/18 | 2022/08 |
| Alberghi 5 stelle | 6.018 | 8.240 | 9.517 | 10.784 | 36,9% | 15,5% | 13,3% | 79,2% |
| Alberghi 4 stelle | 53.833 | 57.371 | 61.505 | 60.981 | 6,6% | 7,2% | -0,9% | 13,3% |
| Alberghi 3 stelle | 83.277 | 80.186 | 75.247 | 69.229 | -3,7% | -6,2% | -8,0% | -16,9% |
| Alberghi 1 e 2 stelle | 25.212 | 22.461 | 19.651 | 16.045 | -10,9% | -12,5% | -18,4% | -36,4% |
| RTA | 21.206 | 24.448 | 25.232 | 24.943 | 15,3% | 3,2% | -1,1% | 17,6% |
| Alberghi diffusi | - | - | 39 | 481 | | | 1133,3% | |
| Agriturismi | 50.286 | 62.617 | 75.182 | 83.692 | 24,5% | 20,1% | 11,3% | 66,4% |
| Campeggi e Villaggi turistici | 175.942 | 176.603 | 183.520 | 182.560 | 0,4% | 3,9% | -0,5% | 3,8% |
| Altri extra-alberghieri | 87.213 | 102.716 | 116.075 | 107.565 | 17,8% | 13,0% | -7,3% | 23,3% |
| Totale Alberghiero | 189.546 | 192.706 | 191.191 | 182.463 | 1,7% | -0,8% | -4,6% | -3,7% |
| Totale Extra - Alberghiero | 313.441 | 341.936 | 374.965 | 382.186 | 9,1% | 9,7% | 1,9% | 21,9% |
| Totale (netto locazioni brevi) | 502.987 | 534.642 | 566.156 | 564.649 | 6,3% | 5,9% | -0,3% | 12,3% |

Fonte: rielaborazione sui dati del "Rapporto sul Turismo in Toscana. La congiuntura 2022." e elaborazioni Irpet su dati Regione Toscana.

Esercizi in Toscana 2014 - 2023

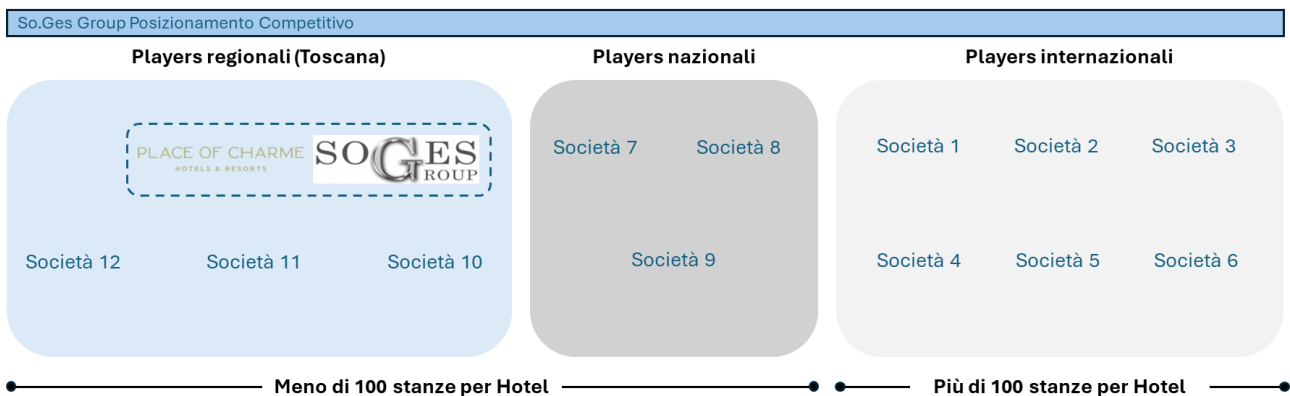


Fonte: rielaborazione sui dati della banca dati della regione toscana ([TurismoSaiku \(regione.toscana.it\)](http://TurismoSaiku.regione.toscana.it))

6.2.2 Posizione concorrenziale dell'Emittente

Il contesto in cui opera l'Emittente è caratterizzato da una forte frammentazione relativa agli operatori del settore e dalla crescente concorrenza che incide sui prezzi finali. Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, il mercato turistico italiano è contraddistinto sia da una vasta moltitudine di *competitors* che si diversificano in base alla tipologia di offerta e per la tipologia di clientela a cui si rivolgono.

L'Emittente, con riferimento al *business dell'hospitality*, si confronta con diversi operatori medi-piccoli toscani che rientrano nella categoria degli alberghi a 4 stelle.



Fonte: rielaborazione sui dati e documenti societari

All'interno del proprio panorama competitivo l'Emittente si posiziona come un *player* di piccole-medie dimensioni, ma che grazie all'efficiente gestione congiunta delle strutture, si differenzia dai competitor per la qualità e l'offerta del proprio modello di business, che le consente di beneficiare delle sinergie strutturali.

La Società ha l'obiettivo di migliorare ed espandere il proprio posizionamento competitivo, attualmente in Toscana, per diventare una delle principali *hospitality company* del settore turistico-alberghiero.

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

La Società è stata fondata nel 2000 da Paolo ed Andrea Galardi. Inizialmente operante nel settore dello *student housing*, nel 2014 SOGES entra nel ramo *hotellerie* acquisendo la gestione della prima struttura ricettiva, la "Certosa di Pontignano", arrivando quindi nel 2018, a gestire 7 *residence/student housing* con circa 1000 appartamenti dislocati nel nord/centro Italia e 4 strutture ricettive: "Certosa di Pontignano" acquisita in gestione nel 2014, "Art Hotel Villa Agape" acquisita in gestione nel 2014, il Centro Tecnico di Coverciano acquisito in gestione nel 2017 e "Boccioleto Resort & SPA" acquisita in gestione nel 2018.

Nel 2019, dopo la significativa cessione dell'intero Ramo d'Azienda Student Housing, la società si è dedicata completamente alla crescita nel settore Ho.Re.Ca., acquisendo la gestione di ulteriori 5 strutture ricettive: "Art Hotel Atelier" e "Borgo di Cortefreda" nel 2021, "Villa Neroli" nel 2022 e "Park Hotel Chianti" e "Podere Mezzastrada" nel 2023. Ad oggi la Società ha in gestione 8 strutture, di cui 5 hanno ristoranti interni.

6.4 Strategia e obiettivi

L'Emittente intende proseguire nel proprio processo di crescita e di sviluppo mediante l'adozione delle linee strategiche di seguito descritte, con l'obiettivo di consolidare il proprio ruolo di operatore di riferimento tra le catene di media dimensione.

Tale crescita verrà conseguita mediante l'adozione delle linee strategiche di seguito descritte.

Acquisizioni di nuove gestioni

In un contesto in cui anche i grandi operatori iniziano ad interessarsi alla gestione di strutture di media grandezza, l'Emittente intende proseguire nel proprio processo di crescita attraverso l'incremento del numero di strutture in gestione, accelerandolo.

Ad oggi SOGES è stata in grado di ottenere fino a due nuove gestioni all'anno senza particolari apporti di finanza esterna e tale *trend* potrebbe continuare anche in futuro. L'ingresso di nuove risorse offre quindi l'opportunità di incrementare notevolmente il numero di acquisizioni annuali e, pertanto, di crescere più rapidamente. I *target* dell'Emittente sono strutture a 4 stelle, o a 3 stelle aventi le potenzialità per poter essere riclassificati nella categoria superiore, che in ogni caso presentino caratteristiche tali da poter

soddisfare gli *standard* qualitativi delle gestioni SOGES sotto il marchio “*Place of Charme*”. Per maggiori informazioni sui *key performance indicators* (“KPI”) che sono oggetto di analisi da parte dell’Emittente per l’individuazione delle potenziali *target* si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1.4.

SOGES intende quindi destinare fino al 70% delle risorse raccolte attraverso l’operazione di quotazione in nuove acquisizioni su tutto il territorio italiano.

Valorizzazione delle strutture in portafoglio

L’Emittente intende proseguire la propria strategia di valorizzazione dei risultati operativi e finanziari degli alberghi gestiti, in quanto è fondamentale non solo ottenere nuovo fatturato attraverso le acquisizioni, ma anche mantenerlo e migliorarlo, in linea con quanto fatto nel passato.

Le strutture che SOGES prende in gestione non necessitano solitamente di particolari interventi di ristrutturazione; i principali investimenti si limitano quindi ad interventi minori, quali migliorie e arredamento, nonché ad investimenti di natura commerciale.

L’Emittente intende quindi destinare fino al 15% delle risorse raccolte alla valorizzazione delle strutture, ritenendo che tale importo sia sufficiente per supportare al meglio tale strategia.

Innovazione digitale

L’Emittente ritiene che l’innovazione digitale e tecnologica rappresentino un ulteriore importante fattore di sviluppo per la propria attività e strategia, sia per migliorare le marginalità grazie all’efficientamento dei costi, soprattutto di gestione, sia per incrementare i propri ricavi.

Per questa ragione, SOGES intende proseguire nel già avviato processo di digitalizzazione gestionale/amministrativa, nell’implementazione dei canali di vendita digitali e nell’implementazione del *digital marketing*, destinando fino al 10% della raccolta nell’innovazione digitale.

Rafforzamento skills set del management e del personale operativo

Le competenze del personale presente ad ogni livello sono uno dei principali fattori di successo dell’Emittente.

Nel settore di appartenenza dell’Emittente anche i dipendenti più operativi svolgono un ruolo chiave nello sviluppo e nel successo dell’attività, venendo direttamente a contatto con i clienti degli alberghi e, quindi, svolgendo un ruolo chiave nella soddisfazione di questi ultimi.

Per questo SOGES intende continuare ad investire in *recruiting* e nella formazione del personale operativo e dirigenziale, destinando fino al 5% delle risorse raccolte nel rafforzamento *skills set* del *management* e del personale operativo.

6.5 Dipendenza da brevetti o licenze, da contratti industriali, commerciali o finanziari o da nuovi procedimenti di fabbricazione

Alla Data del Documento di Ammissione, a giudizio dell’Emittente, lo stesso non dipende dall’utilizzo di brevetti o licenze, contratti industriali, commerciali o finanziari, ovvero da procedimenti di fabbricazione di terzi.

Per informazioni sulla proprietà industriale e intellettuale dell’Emittente utilizzata per lo svolgimento delle proprie attività, si veda la Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

6.6 Fonti delle dichiarazioni formulate dall’Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale

Il presente Documento di Ammissione contiene alcune dichiarazioni di preminenza e stime sul posizionamento competitivo dell’Emittente che si basano anche su elaborazioni effettuate dallo stesso sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, di dati pubblici o stimati e della propria

esperienza.

Tali dichiarazioni di preminenza e stime sul posizionamento competitivo dell'Emittente non sono state oggetto di verifica da parte di terzi indipendenti.

Per ulteriori informazioni in merito al posizionamento competitivo dell'Emittente, si rinvia a quanto indicato nel precedente Paragrafo 6.2.2 del Documento di Ammissione, nonché al relativo fattore di rischio di cui al Paragrafo 4.A.2.6 del Documento di Ammissione.

6.7 Investimenti

6.7.1 Descrizione dei principali investimenti effettuati dall'Emittente negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

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 2023 e al 31 dicembre 2022 sono riportati nella tabella seguente:

| Imm. immateriali (Dati in Euro/000) | Costi di impianto e ampliamento | Diritti di brev. ind. e di utilizz. delle opere dell'ingegno | Concess. licenz. e marchi | Immobilizzazioni in corso | Altre immob. Imm. | Totale |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------|
| Investimenti 2023 | 345 | 35 | 35 | 107 | 354 | 877 |
| Investimenti 2022 | 350 | 22 | 20 | - | 812 | 1.204 |

Gli investimenti in "Immobilizzazioni immateriali" effettuati dall'Emittente al 31 dicembre 2023 sono pari ad Euro 877 migliaia ed afferiscono principalmente a:

- Costi d'impianto e ampliamento* per Euro 345 migliaia, che accoglie i costi capitalizzati per il personale dipendente. Tali capitalizzazioni sono strettamente connesse alla natura del *business* dell'Emittente, il quale immobilizza il costo per i dipendenti che hanno lavorato all'avviamento di una nuova struttura ed in particolare del personale amministrativo e manutentivo. Nel dettaglio l'ammontare dei costi riguarda principalmente la capitalizzazione dei costi per il personale per l'avviamento delle nuove strutture "Podere Mezzastrada" pari a Euro 108 migliaia e "Park Hotel Chianti" per cui ha capitalizzato costi per dipendenti pari a Euro 48 migliaia, mentre per la progettazione e sviluppo del *brand* afferiscono Euro 70 migliaia;
- Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere d'ingegno* per Euro 35 migliaia afferenti principalmente all'utilizzo nelle varie strutture del software "Zucchetti Hospitality";
- Concessioni, licenze e marchi* pari a Euro 35 migliaia afferenti al rebranding del marchio "Place of Charme";
- Immobilizzazioni in corso* per Euro 107 migliaia afferiscono ai costi delle consulenze per la quotazione;
- Altre immobilizzazioni immateriali* pari a Euro 354 migliaia afferiscono principalmente a *Lavori straordinari su beni di terzi* e sono riferiti ai lavori effettuati sulle strutture in gestione dell'Emittente; i lavori maggiori sono stati effettuati per "Villa Agape" per un importo pari a Euro 200 migliaia.

Gli investimenti in "Immobilizzazioni immateriali" effettuati dall'Emittente al 31 dicembre 2022 sono pari ad Euro 1.204 migliaia ed afferiscono principalmente a:

- Costi d'impianto e ampliamento* per Euro 350 migliaia. Tale voce accoglie principalmente i costi sostenuti e capitalizzati pari a (i) Euro 63 migliaia per costi di un'agenzia immobiliare ed afferenti consulenze di mediazione per l'acquisto di "Villa Neroli"; (ii) Euro 190 migliaia riguardano costi

capitalizzati per il personale dipendente, nel dettaglio l'ammontare dei costi riguarda per Euro 166 migliaia i lavori propedeutici all'apertura di "Villa Neroli" e per la restante parte alla struttura "Park Hotel", entrata in funzione nel corso del 2023; (iii) Euro 28 migliaia riguardanti l'anticipo erogato ad un'agenzia immobiliare per l'intermediazione nell'acquisto dell'immobile di "Borgo di Cortefreda"; (iv) Euro 25 migliaia riguardanti il rifacimento del sito internet, finanziati attraverso il "Bando Internazionalizzazione" della regione Toscana; (v) Euro 12 migliaia riguardanti costi notarili sostenuti per il preliminare di compravendita dell'immobile di "Borgo di Cortefreda" e per il contratto di affitto stipulato per "Villa Neroli";

- (b) *Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere d'ingegno* per Euro 22 migliaia afferenti principalmente all'investimento per l'acquisto di un software applicativo per la gestione dei dati dei dipendenti;
- (c) *Concessioni, licenze e marchi* pari a Euro 20 migliaia afferenti a una parte dei costi sostenuti dall'Emittente per la consulenza relativa al progetto di rebranding del marchio Place of Charme;
- (d) *Altre immobilizzazioni immateriali* pari a Euro 812 migliaia afferiscono principalmente a *Lavori straordinari su beni di terzi* e sono riferiti ai lavori effettuati sulle strutture in gestione dell'Emittente; i lavori maggiori sono stati effettuati per "Certosa di Pontignano" per un importo pari a Euro 276 migliaia.

Gli investimenti dell'Emittente, relativi alle "Immobilizzazioni materiali", al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022 sono riportati nella tabella seguente:

| Imm. materiali (Dati in Euro/000) | Terreni e fabbricati | Impianti, macchinari e attrezzature | Altre imm. materiali | Immobilizzazioni in corso e acconti | Totale |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------|
| Investimenti 2023 | - | 290 | 183 | 200 | 673 |
| Investimenti 2022 | 2 | 217 | 240 | 200 | 659 |

Gli investimenti in "Immobilizzazioni materiali" effettuati dall'Emittente al 31 dicembre 2023 sono pari ad Euro 673 migliaia ed afferiscono principalmente a:

- (a) *Impianti, macchinari e attrezzature industriali* per Euro 290 migliaia. Tale voce accoglie principalmente (i) le rilevazioni dei costi di acquisto di attrezzature industriali e commerciali per circa Euro 258 migliaia, in particolare per i dispositivi elettronici per la struttura "Borgo di Cortefreda", attrezzatura da cucina per la struttura "Bocchieleto" ed attrezzature varie per la struttura di "Certosa di Pontignano";
- (b) *Altre immobilizzazioni materiali* per Euro 183 migliaia, afferenti perlopiù all'arredamento di "Villa Neroli", per un importo pari a Euro 62 migliaia, e per la restante parte agli armadi di "Villa Agape" e gli arredi degli uffici dell'Emittente;
- (c) *Immobilizzazioni in corso e acconti* pari a Euro 200 migliaia relativi al versamento della caparra confirmatoria per l'acquisto della struttura di "Borgo di Cortefreda".

Gli investimenti in "Immobilizzazioni materiali" effettuati dall'Emittente al 31 dicembre 2022 sono pari ad Euro 659 migliaia ed afferiscono principalmente a:

- (a) *Impianti, macchinari e attrezzature industriali* per Euro 217 migliaia, riguardano perlopiù l'acquisto di una centrale termica per la struttura "Villa Agape";
- (b) *Altre immobilizzazioni materiali* per Euro 240 migliaia afferenti principalmente a *Lavori straordinari su beni di terzi* e sono riferiti ai lavori effettuati sulle strutture in gestione dell'Emittente;
- (c) *Immobilizzazioni in corso e acconti* pari a Euro 200 migliaia relativi al versamento della caparra confirmatoria per l'acquisto della struttura di "Borgo di Cortefreda".

Gli investimenti dell’Emittente, relativi alle “Immobilizzazioni finanziarie”, al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022 sono riportati nella tabella seguente:

| Imm. finanziarie (Dati in Euro/000) | Caparre e depositi | Altre partecipazioni | Totale |
|--|--------------------|----------------------|--------|
| Investimenti 2023 | 241 | 1 | 242 |
| Investimenti 2022 | 208 | 24 | 232 |

Gli investimenti in “Immobilizzazioni finanziarie” effettuati dall’Emittente al 31 dicembre 2023 sono pari ad Euro 242 migliaia ed afferiscono principalmente a:

- (a) *Caparre e depositi* pari a Euro 241 migliaia, afferenti alle caparre confirmatorie erogate per l’acquisto dei rami d’azienda in riferimento alle strutture “Park Hotel Chianti” e “Borgo di Cortefreda”, rispettivamente l’incremento è di Euro 132 migliaia e Euro 109 migliaia;
- (b) *Altre partecipazioni* pari a Euro 1 migliaio per la sottoscrizione di quote Confeserfidi, finalizzate all’ottenimento di un finanziamento.

Gli investimenti in “Immobilizzazioni finanziarie” effettuati dall’Emittente al 31 dicembre 2022 sono pari ad Euro 232 migliaia ed afferiscono principalmente a:

- (a) *Caparre e depositi* pari a Euro 208 migliaia, afferenti alle caparre confirmatorie erogate per l’acquisto dei rami d’azienda in riferimento alle strutture “Park Hotel Chianti” e “Borgo di Cortefreda”, rispettivamente l’incremento è di Euro 108 migliaia e Euro 100 migliaia;
- (b) *Altre partecipazioni* pari a Euro 24 migliaia, che riguarda la partecipazione in Boccioleto.

6.7.2 [Investimenti in corso di realizzazione](#)

L’Emittente ha in corso investimenti per l’acquisto dell’immobile della struttura “Borgo di Cortefreda”, per il quale nel corso del 2024 sono stati versati ulteriori acconti per Euro 300 migliaia, per un totale acconti complessivamente versati alla Data del Documento di Ammissione per Euro 1.200 migliaia; entro il 30 giugno 2024 è previsto l’ulteriore versamento di Euro 200 migliaia.

Si segnala che, in data 25 marzo 2024, l’Emittente ha stipulato un contratto di *leasing* finanziario con Intesa Sanpaolo S.p.A. che prevede il finanziamento del saldo prezzo e il termine di perfezionamento dell’operazione entro il 31 luglio 2024.

L’Emittente ha in corso investimenti relativi al contratto preliminare per l’acquisto del ramo d’azienda della società Ville del Chianti S.r.l. avente ad oggetto l’attività di albergo, svolta nell’immobile della struttura “Borgo di Cortefreda”, attualmente condotto in affitto. Ai sensi del contratto in essere tra le parti, l’acquisto del ramo, al prezzo di Euro 559.000,00, dovrà essere perfezionato entro il 30 novembre 2024. Per maggiori informazioni riguardo ai contratti in essere si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.3 del Documento di Ammissione.

Si segnala che, al 31 dicembre 2023, l’Emittente ha versato acconti per Euro 209 migliaia, a titolo di caparra confirmatoria. Nessun ulteriore acconto è stato versato alla Data del Documento di Ammissione. Il saldo da versare, pari ad Euro 350 migliaia, sarà corrisposto in rate mensili di Euro 50 migliaia da pagarsi entro il giorno 15 di ogni mese, a decorrere dal mese di maggio 2024 fino al saldo. Qualora il contratto definitivo sia stipulato entro il mese di maggio, l’ultima rata sarà corrisposta contestualmente al contratto definitivo.

Si segnala che, per quanto riguarda la struttura “Park Hotel Chianti”, alla Data del Documento di Ammissione, sono presenti investimenti in corso di realizzazione pari ai canoni dovuti come da contratto di concessione del godimento c.d. “*rent to buy*”, stipulato in data 19 dicembre 2022 e della durata di mesi

18 a decorrere dal 15 gennaio 2023. L'importo del canone mensile è pari a Euro 19 migliaia, suddiviso in Euro 11 migliaia per la locazione dell'immobile (componente da imputare al prezzo di vendita) e Euro 8 migliaia per la concessione del godimento (componente da imputare alla concessione del godimento). Il suddetto canone viene versato complessivamente e anticipatamente entro il 25 di ogni mese; pertanto, l'importo dell'investimento in corso per la struttura "Park Hotel Chianti" alla data del Documento di Ammissione è pari a Euro 55 migliaia.

Per maggiori informazioni riguardo i contratti in essere si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafi 16.2, 16.3, 16.4 del Documento di Ammissione.

6.7.3 Joint venture e società partecipate

L'Emittente non detiene partecipazioni in altre società o *joint venture*.

6.7.4 Problematiche ambientali in grado di influire sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di problematiche ambientali che possano influire sull'utilizzo delle proprie immobilizzazioni materiali esistenti.

7. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1 Descrizione del Gruppo a cui appartiene l'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non fa parte di alcun gruppo.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di Gala Holding, ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile.

7.2 Società partecipate dall'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non detiene partecipazioni in società o enti.

8. CONTESTO NORMATIVO

8.1 Contesto normativo in cui opera l'Emittente

Si indicano di seguito le principali disposizioni applicabili negli ambiti in cui l'Emittente svolge la propria attività, disposizioni che l'Emittente stesso ritiene di rispettare e alle quali ritiene sostanzialmente di conformarsi.

8.1.1 Normativa in materia di conformità catastale, edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di autorizzazioni commerciali

Gli immobili adibiti a strutture ricettive devono essere conformi sotto il profilo catastale, edilizio e urbanistico, nonché alle specifiche normative di settore in materia di prevenzione degli incendi e di collaudo statico e sismico, conformità che costituisce il presupposto dell'esercizio legittimo dell'attività imprenditoriale e commerciale, autorizzata nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

La conformità catastale ed edilizia (ossia ai titoli abilitativi edilizi rilasciati da parte dell'Amministrazione comunale o, comunque, perfezionati a norma di legge) presuppone che lo stato di fatto di ciascun immobile corrisponda, rispettivamente: (i) alle informazioni e alle planimetrie depositate presso il catasto, nonché (ii) allo stato legittimo, ossia all'insieme dei titoli edilizi abilitativi depositati presso e/o rilasciati dall'Amministrazione comunale competente, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (il "Testo Unico Edilizia")

Con particolare riguardo alla conformità urbanistica, le strutture ricettive devono essere conformi agli strumenti di pianificazione territoriale, alle destinazioni urbanistiche ammesse dagli stessi, e ai vincoli monumentali e/o paesaggistici previsti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, nonché delle prescrizioni previste dalle normative regionali vigenti sul turismo e sul commercio, di cui rispettivamente, per la Regione Toscana, alla L.R. Toscana 20 dicembre 2016, n. 86 e alla L.R. Toscana 23 novembre 2018. Nello specifico, ciascuna struttura deve essere in possesso dei requisiti strutturali previsti dalle precitate normative regionali, nonché dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi e igienici comunali.

In conformità a quanto previsto dal Testo Unico Edilizia, dalla L. 9 gennaio 1989, n. 13 e dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236, gli immobili devono anche rispettare le disposizioni in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Inoltre, ciascun immobile è tenuto al rispetto della normativa in materia di prevenzione degli incendi ai sensi del D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, nonché alle specifiche disposizioni correlate agli aspetti strutturali dell'immobile e relative, in particolare, alla conformità statica e sismica delle opere strutturali, disciplinate dalla L. 5 novembre 1971, n. 1086 e dalla relativa normativa regionale vigente.

Le strutture ricettive devono, altresì, rispettare e mantenere senza soluzione di continuità i requisiti e le prescrizioni indicate nelle autorizzazioni commerciali rilasciate per lo svolgimento dell'attività alberghiera e turistico-ricettiva, nelle autorizzazioni accessorie, in particolare, di somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti delle strutture e ai terzi non ospiti delle stesse, nonché nelle licenze per la vendita di alcolici e nelle autorizzazioni per le piscine, per l'esercizio di centri benessere, per la vendita di prodotti alimentari.

Da ultimo, si evidenzia che ciascun immobile deve essere dotato del certificato di agibilità o della Segnalazione Certificata per Agibilità ("S.C.E.A."), a seconda del momento storico in cui è stata perfezionata o richiesta l'agibilità, ai sensi della normativa vigente. Nel dettaglio, a mente dell'articolo 24 del Testo Unico Edilizia, l'agibilità attesta la conformità alla normativa di settore in materia di sicurezza, igiene e salubrità, ma anche la conformità delle opere al progetto approvato e, quindi, ai titoli abilitativi edilizi rilasciati dall'Amministrazione comunale e perfezionati ai sensi di legge.

8.1.2 Normativa Golden Power: la normativa di riferimento

Per salvaguardare gli assetti proprietari delle società operanti in settori reputati strategici e di interesse nazionale, il legislatore ha organicamente disciplinato, con il D.L. 21/2012 – successivamente modificato e integrato nel tempo – la materia dei poteri speciali esercitabili dal Governo italiano, anche per aderire alle indicazioni e alle censure sollevate in sede europea. Per mezzo del D.L. 21/2012 sono stati definiti, anche mediante il rinvio ad atti di normazione secondaria, l'ambito oggettivo e soggettivo, la tipologia, le condizioni e le procedure di esercizio da parte del Governo dei suddetti poteri speciali. Nel tempo, è stato poi significativamente ampliato l'ambito di applicazione della Normativa Golden Power per far fronte, fra le altre cose, agli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 così come agli effetti derivanti dalla crisi ucraina.

La normativa di riferimento, per quanto qui di interesse, è contenuta nelle seguenti fonti:

- (a) decreto-legge 15 marzo 2012, n. 21, recante *Norme in materia di poteri speciali sugli assetti societari nei settori della difesa e della sicurezza nazionale, nonché per le attività di rilevanza strategica nei settori dell'energia, dei trasporti e delle comunicazioni*;
- (b) d.P.C.M. 18 dicembre 2020, n. 179, recante *Regolamento per l'individuazione dei beni e dei rapporti di interesse nazionale nei settori di cui all'articolo 4, paragrafo 1, del regolamento (UE) 2019/452 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 marzo 2019, a norma dell'articolo 2, comma 1-ter, del decreto-legge 15 marzo 2012, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 maggio 2012, n. 56 ("DPCM 179/2020")*;
- (c) Regolamento (UE) 2019/452 del Parlamento Europeo e del Consiglio dei 19 marzo 2019, recante *Istituzione di un quadro per il controllo degli investimenti esteri diretti nell'Unione* (il "**Regolamento 2019/452**")
- (d) d.P.C.M. 1° agosto 2022, n. 133, recante *Regolamento recante disciplina delle attività di coordinamento della Presidenza del Consiglio dei ministri propedeutiche all'esercizio dei poteri speciali di cui al decreto-legge 15 marzo 2012, n. 21, e successive modificazioni ed integrazioni, della prenotifica e misure di semplificazione dei procedimenti* (il "**DPCM 133/2022**").

I presupposti applicativi della Normativa Golden Power

La Normativa Golden Power disciplina l'esercizio dei poteri speciali (c.d. *golden powers*) da parte del Governo italiano rispetto (a) all'adozione di determinate delibere, atti o operazioni riguardanti imprese che svolgono attività o detengono attivi in specifici settori ritenuti di rilevanza strategica per l'interesse nazionale, e (b) agli acquisti di partecipazioni in società che detengono attivi individuati come strategici, nella misura in cui tali acquisti superino le soglie rilevanti previste dalla Normativa Golden Power.

In particolare, fra gli altri, rileva il settore del trattamento, dell'archiviazione, dell'accesso e del controllo di dati e di informazioni sensibili. I beni e i rapporti in tale settore sono individuati dall'art. 6 del DPCM 179/2020, il quale prevede, fra le altre cose, che i dati personali specificamente elencati all'art. 6, comma 2, del DPCM 179/2020 *"hanno rilevanza strategica per l'interesse nazionale qualora il trattamento, l'archiviazione, l'accesso o il controllo abbiano ad oggetto una quantità degli stessi dati da ritenersi essenziale per il mantenimento delle funzioni vitali della società, della salute, della sicurezza e del benessere economico e sociale della popolazione, nonché della libertà e del pluralismo dei media. Si considerano in ogni caso essenziali (...) il trattamento, l'archiviazione, l'accesso o il controllo di dati riferibili almeno a trecentomila persone fisiche o enti"*.

Pertanto, l'attività dell'Emittente viene in rilievo poiché lo stesso, alla Data del Documento di Ammissione, ha accesso ad un numero di dati riferibili ad oltre trecentomila utenti.

Per maggiori informazioni in merito ai fattori di rischio connessi alla Normativa Golden Power si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 4, Paragrafo 4.A.4.5 del Documento di Ammissione.

Definizione di soggetto esterno all'Unione Europea ai sensi della Normativa Golden Power (art. 2, comma 5-bis, D.L. 21/2012)

Per le finalità di cui alla Normativa Golden Power, è opportuno notare che per soggetto esterno all'Unione Europea si intende:

- (a) qualsiasi persona fisica che non abbia la cittadinanza di uno Stato membro dell'Unione Europea;
- (b) qualsiasi persona fisica che abbia la cittadinanza di uno Stato membro dell'Unione Europea e che non abbia la residenza, la dimora abituale ovvero il centro di attività principale in uno Stato membro dell'Unione Europea o dello Spazio economico europeo o che non sia comunque ivi stabilita;
- (c) qualsiasi persona giuridica che non abbia la sede legale o dell'amministrazione ovvero il centro di attività principale in uno Stato membro dell'Unione Europea o dello Spazio economico europeo o che non sia comunque ivi stabilita;
- (d) qualsiasi persona giuridica che abbia stabilito la sede legale o dell'amministrazione o il centro di attività principale in uno Stato membro dell'Unione Europea o dello Spazio economico europeo, o che sia comunque ivi stabilita, e che risulti controllata, direttamente o indirettamente, da una persona fisica o da una persona giuridica di cui alle lettere a), b) e c);
- (e) qualsiasi persona fisica o persona giuridica che abbia la cittadinanza di uno Stato membro dell'Unione Europea o dello Spazio economico europeo che abbia stabilito la residenza, la dimora abituale, la sede legale o dell'amministrazione ovvero il centro di attività principale in uno Stato membro dell'Unione Europea, o che sia comunque ivi stabilita, qualora sussistano elementi che indichino un comportamento elusivo rispetto all'applicazione della disciplina della Normativa Golden Power.

Criteri di valutazione del Governo ai fini dell'esercizio dei poteri speciali (art. 2, commi 6 e 7, D.L. 21/2012)

Per determinare se un investimento estero possa incidere sulla sicurezza o sull'ordine pubblico il Governo può prendere in considerazione le seguenti circostanze:

- (a) che l'acquirente sia direttamente o indirettamente controllato dall'amministrazione pubblica, compresi organismi statali o forze armate, di un Paese non appartenente all'Unione Europea, anche attraverso l'assetto proprietario o finanziamenti consistenti;
- (b) che l'acquirente sia già stato coinvolto in attività che incidono sulla sicurezza o sull'ordine pubblico in uno Stato membro dell'Unione Europea;
- (c) che vi sia un grave rischio che l'acquirente intraprenda attività illegali o criminali.

I poteri speciali sono esercitati esclusivamente sulla base di criteri oggettivi e non discriminatori. A tale fine il Governo considera, avuto riguardo alla natura dell'operazione, i seguenti criteri:

- (a) l'esistenza, tenuto conto anche delle posizioni ufficiali dell'Unione Europea, di motivi oggettivi che facciano ritenere possibile la sussistenza di legami fra l'acquirente e paesi terzi che non riconoscono i principi di democrazia o dello Stato di diritto, che non rispettano le norme del diritto internazionale o che hanno assunto comportamenti a rischio nei confronti della comunità internazionale, desunti dalla natura delle loro alleanze, o hanno rapporti con organizzazioni criminali o terroristiche o con soggetti ad esse comunque collegati;
- (b) l'idoneità dell'assetto risultante dall'atto giuridico o dall'operazione, tenuto conto anche delle modalità di finanziamento dell'acquisizione e della capacità economica, finanziaria, tecnica e organizzativa dell'acquirente, a garantire:
 - (i) la sicurezza e la continuità degli approvvigionamenti;
 - (ii) il mantenimento, la sicurezza e l'operatività delle reti e degli impianti;
- (c) per le operazioni di acquisto di partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente di cui all'art. 2, comma 5, D.L. 21/2012, è valutata, oltre alla minaccia di grave pregiudizio agli interessi relativi alla

sicurezza e al funzionamento delle reti e degli impianti e alla continuità degli approvvigionamenti, anche il pericolo per la sicurezza o per l'ordine pubblico.

Avvio dei procedimenti ex officio da parte del Governo ai fini dell'eventuale esercizio dei poteri speciali (art. 2, comma 8-bis, D.L. 21/2012)

Nei casi di violazione degli obblighi di notifica di cui all'art. 2 del D.L. 21/2012 (anche in assenza di notifica ex art. 2, comma 2-bis e comma 5), la Presidenza del Consiglio dei Ministri può avviare il procedimento ai fini dell'eventuale esercizio dei poteri speciali. A tale scopo, trovano applicazione i termini e le norme procedurali previste dall'art. 2 del D.L. 21/2012 nonché dai regolamenti attuativi. Il termine di 45 giorni per l'eventuale esercizio dei poteri speciali decorre dalla conclusione del procedimento di accertamento della violazione dell'obbligo di notifica.

Collaborazione con autorità amministrative di settore (art. 2-bis D.L. 21/2012)

Il D.L. 21/2012 prevede espressamente che la Presidenza del Consiglio dei Ministri collabori con autorità amministrative di settore al fine di agevolare l'esercizio delle funzioni di cui alla Normativa Golden Power. Tali autorità non possono opporre il segreto d'ufficio. Il Governo può altresì richiedere a pubbliche amministrazioni, enti pubblici o privati, imprese o altri soggetti terzi che ne siano in possesso, di fornire informazioni e di esibire documenti, potendo avvalersi della collaborazione della Guardia di Finanza e stipulare convenzioni o protocolli d'intesa con istituti o enti di ricerca nonché con altre amministrazioni.

L'istituto della prenotifica (art. 7 DPCM 133/2022)

L'impresa interessata, ferma in ogni caso la necessità di rispettare i termini previsti per la notifica ai sensi del D.L. 21/2012, può trasmettere al Dipartimento per il coordinamento amministrativo della Presidenza del Consiglio dei Ministri un'informativa sui progetti di costituzione, acquisizione, delibera, atto o operazione, fornendo tutti i documenti e le informazioni, in quanto disponibili, previsti per la formale notifica. Entro 30 giorni da tale informativa, il Dipartimento per il coordinamento amministrativo della Presidenza del Consiglio dei Ministri, all'esito delle deliberazioni assunte dal Gruppo di coordinamento, comunica all'impresa che:

- (a) l'operazione oggetto di prenotifica non rientra nell'ambito applicativo del D.L. 21/2012, non risultando conseguentemente dovuta la formale notifica;
- (b) l'operazione oggetto di prenotifica è suscettibile di rientrare nell'ambito applicativo del D.L. 21/2012, nel qual caso l'impresa è tenuta ad eseguire la notifica ai sensi del D.L. 21/2012;
- (c) l'operazione oggetto di prenotifica rientra nell'ambito applicativo del D.L. 21/2012, ma sono manifestamente insussistenti i presupposti per l'esercizio dei poteri speciali.

Nel caso in cui nel termine di 30 giorni dall'informativa non sia adottata alcuna decisione dal Gruppo di coordinamento, l'impresa è tenuta ad eseguire formale notifica in conformità al D.L. 21/2012 (cd. silenzio-diniego).

Nei casi di cui alle lettere b) e c) che precedono, il Gruppo di coordinamento, all'esito di una valutazione preliminare sull'autorizzabilità dell'operazione oggetto di prenotifica, può prevedere raccomandazioni all'impresa. Inoltre, nei casi di cui alle lettere a) e c) che precedono, una o più Amministrazioni componenti il Gruppo di coordinamento possono richiedere, in sede di riunione del medesimo Gruppo, che l'impresa esegua formale notifica ai sensi del D.L. 21/2012. In ogni caso le stesse Amministrazioni o le parti del procedimento possono richiedere – rispettivamente, le prime entro 3 giorni dalla riunione del Gruppo di coordinamento e le seconde entro 3 giorni dalla comunicazione all'impresa relativa all'operazione oggetto di prenotifica – che l'impresa esegua formale notifica ai sensi del D.L. 21/2012.

8.1.3 [Normativa in materia di marchi](#)

I marchi registrati sono disciplinati dagli artt. 7-28 CPI. A condizione che siano nuovi e dotati di capacità

distintiva, possono costituire oggetto di registrazione tutti i segni e, in particolare, le parole, compresi i nomi di persone, i disegni, i loghi, le lettere, le cifre, i suoni, la forma del prodotto o della confezione di esso, le combinazioni o le tonalità cromatiche, che siano atti (i) a distinguere i prodotti o i servizi di un'impresa da quelli di altre imprese e (ii) essere rappresentati, in qualsiasi forma idonea (c.d. segni di forma) e mediante l'uso di qualsiasi tecnologia, nel registro per consentire ad autorità e al pubblico di determinare con chiarezza e previsione l'oggetto della protezione. In Italia l'autorità competente a valutare la registrazione dei marchi è l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi ("**UIBM**"). La registrazione del marchio conferisce al titolare il diritto all'uso esclusivo di tale marchio su tutto il territorio nazionale per i prodotti o i servizi identici o affini a quelli per cui il marchio è stato registrato; se il marchio gode di rinomanza – siano divenuti in Italia "*notoriamente riconosciuti*" – la tutela è estesa, al ricorrere di certe condizioni, anche a taluni prodotti o servizi non affini. Il diritto di esclusiva decorre dalla presentazione della domanda e ha una durata di dieci anni, previo il rispetto dei requisiti della capacità distintiva e della liceità del marchio – devono perdurare nel tempo ai fini della conservazione dei diritti – ed è rinnovabile per un numero illimitato di volte. All'interno del nostro ordinamento, oltre ai marchi registrati, sono tutelati anche i segni distintivi utilizzati in via di fatto (i.c.d. "marchi di fatto"), ai sensi dell'artt. 1 e 2 comma 4 del CPI, qualora vi sia un uso degli stessi che comporti una notorietà del segno/marchio non puramente locale, quindi sia ritenuto dal pubblico di riferimento in un ambito territoriale relativamente ampio come segno distintivo.

Oltre ai marchi registrati presso l'UIBM e i marchi di fatto, in Italia sono tutelati anche i marchi registrati a livello europeo (il "**Marchio Europeo**"), disciplinati dal regolamento (UE) n. 1101/2017 del 14 giugno 2017 (**RMUE**), come successivamente modificato e integrato. Il Marchio Europeo è un titolo unitario che ha validità ultra-nazionale all'interno del territorio di tutti i Paesi UE e si estende automaticamente ai nuovi ingressi. Competente a ricevere le domande di marchio europeo è l'Ufficio dell'Unione Europea per la Proprietà Intellettuale ("**EUIPO**"). Le convenzioni internazionali più importanti in materia di marchi sono (i) l'Accordo di Madrid del 14 aprile 1891, (ii) il Protocollo di Madrid 27 giugno 1989 e (iii) l'Accordo di Nizza del 15 giugno 1957 con cui è stata stilata la classificazione internazionale dei prodotti e dei servizi ai fini della registrazione. Il titolare di un marchio italiano o di un Marchio Europeo o della relativa domanda, con istanza scritta indirizzata all'UIBM o all'EUIPO, può chiedere di trasmettere all'Ufficio Internazionale per la protezione della proprietà intellettuale di Ginevra ("**WIPO**") la richiesta di estensione della relativa protezione ai Paesi aderenti all'Accordo e al Protocollo di Madrid designati dal richiedente (c.d. "marchio internazionale").

Denominazione sociale, insegna, nomi a dominio sono altri segni distintivi tutelati in Italia al ricorrere di determinate condizioni, e sono disciplinati anche dalle norme in materia di concorrenza sleale (art. 2598 del Codice Civile).

8.1.4 Normativa in materia di sicurezza sul lavoro

Le norme in materia di salute e di sicurezza dei lavoratori nel luogo di lavoro sono contenute nel D.Lgs. n. 81/2008 (il "**Decreto 81/08**") emanato per riordinare e coordinare la relativa disciplina. Il Decreto 81/08 stabilisce il modo in cui devono essere obbligatoriamente effettuate una serie di azioni preventive, come la valutazione dei rischi in azienda e, conseguentemente, debbano essere adottati una serie di interventi per il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori ivi inclusi: (a) l'adeguamento delle strutture, degli impianti e delle attrezzature; (b) il controllo di natura sanitaria, (c) i corsi di formazione e tutti gli altri aspetti obbligatori, la cui carenza o mancanza potrebbe esporre l'azienda a significative sanzioni. Il Decreto 81/08 prevede l'istituzione e la nomina all'interno dell'azienda di specifiche figure (R.S.P.P., il rappresentante dei lavoratori, ecc.) tra le quali il datore di lavoro, che dovrà procedere ad effettuare una valutazione dei rischi presenti in azienda, adottare le misure di prevenzione e di protezione che possano eliminare o contenere i rischi ed assicurarsi che ogni lavoratore sia adeguatamente formato e informato.

8.1.5 Normativa europea in materia di protezione dei dati personali

In data 25 maggio 2018 è diventato direttamente applicabile in tutti gli Stati membri dell'Unione Europea il regolamento (UE) n. 679/2016 (il "GDPR") relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Il GDPR prevede, in particolare: (a) sanzioni fino all'importo di Euro 20.000 migliaia o al 4% del fatturato globale annuale per ciascuna violazione; (b) requisiti stringenti per il consenso che l'interessato è tenuto, in specifici casi, a prestare; (c) diritti rafforzati per gli interessati, ivi incluso il diritto alla portabilità dei dati o il "diritto all'oblio", che prevede, in alcune circostanze, la cancellazione permanente dei dati personali dell'interessato; (d) l'obbligo per i titolari del trattamento di mettere in atto misure tecniche e organizzative adeguate a garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio. In Italia in data 20 settembre 2018 è entrato in vigore il D.Lgs. 101/2018, che adegua le disposizioni del D.Lgs. 196/2003 (il "Codice Privacy") a quelle del predetto GDPR.

9. INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

9.1 Tendenze più significative manifestatesi recentemente nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita

A giudizio dell'Emittente, dalla chiusura dell'ultimo esercizio (i.e. 31 dicembre 2023) alla Data del Documento di Ammissione, non si sono manifestate tendenze significative nell'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita in grado di condizionare - in positivo o in negativo – l'attività dell'Emittente.

9.2 Cambiamenti significativi dei risultati finanziari dell'Emittente dalla fine dell'ultimo esercizio

Dal 31 dicembre 2023 alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha registrato cambiamenti significativi nei risultati finanziari dell'Emittente.

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

Oltre a quanto indicato nella Sezione Prima, Capitolo 4 "Fattori di Rischio", alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso.

10. ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI

10.1 Informazioni sugli organi amministrativi, di direzione o di sorveglianza e alti dirigenti

10.1.1 Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 20 dello Statuto, la gestione della Società è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da un numero di membri compreso tra 3 e 9, secondo decisione dell'Assemblea in sede ordinaria.

Il Consiglio di Amministrazione è stato nominato dall'Assemblea ordinaria del 28 marzo 2024 e del 5 giugno 2024 e rimarrà in carica sino alla data dell'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2026.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Consiglio di Amministrazione è composto da 7 membri.

L'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è la seguente:

| Carica | Nome e Cognome | Luogo di nascita | Data di nascita |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------|
| Presidente del Consiglio di Amministrazione | Paolo Galardi | Pontassieve (FI) | 11 ottobre 1949 |
| Amministratore Delegato | Andrea Galardi | Firenze | 17 aprile 1975 |
| Vice Presidente | Cristina Galardi | Firenze | 28 agosto 1972 |
| Consigliere | Bernardo Balleggi | Firenze | 26 agosto 1969 |
| Consigliere | Paolo De Nadai | Padova | 26 aprile 1988 |
| Consigliere | Emmanuele Mastagni | La Spezia (SP) | 6 gennaio 1987 |
| Amministratore indipendente (*) | Fabio Brigante | Nocera Inferiore (SA) | 30 agosto 1982 |

(*) Amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice Civile, dall'articolo 148, comma 3, del TUF e dal Codice di Corporate Governance.

I componenti Paolo Galardi, Andrea Galardi, Cristina Galardi, Bernardo Balleggi e Emmanuele Mastagni del Consiglio di Amministrazione sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Emittente; il consigliere Paolo De Nadai è domiciliato per la carica in Milano, via Cassala n. 30; l'amministratore indipendente Fabio Brigante è domiciliato per la carica in Milano, via Erice n. 8E.

In data 5 giugno 2024, il Consiglio di Amministrazione ha provveduto a valutare la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3 del TUF, come richiamato dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF, dell'amministratore Fabio Brigante. L'amministratore indipendente è stato preventivamente valutato positivamente dall'Euronext Growth Advisor.

Tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione possiedono i requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-quinquies del TUF, come verificato dal Consiglio di Amministrazione, in data 28 marzo 2024 e in data 5 giugno 2024, sulla base della documentazione e delle dichiarazioni presentate dagli amministratori medesimi.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei membri del Consiglio di Amministrazione.

Paolo Galardi – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Paolo Galardi ha fondato SOGES nell'anno 2000 e, dalla costituzione, ha rivestito, prima la carica di amministratore unico e, successivamente, di Presidente del Consiglio di Amministrazione. Paolo Galardi ha una pluriennale esperienza nell'ambito della gestione di aziende di proprietà ed è profondo conoscitore delle dinamiche macro e microeconomiche del territorio grazie alla carica di Presidente di Con.fi.ctur (Consorzio finanziaria commercio e turismo) e Consorzio Fidi che ha ricoperto dal 2005 al 2019, fino alla fusione con ConfeserFidi.

Dal 2005 è membro della Fondazione Cassa di Risparmio di San Miniato, presidente della Fondazione Conservatorio delle Stabiltè in San Pietro a Monticelli e presidente del consiglio di amministrazione della medesima fondazione.

Dal 2008 al 2018 è stato membro del consiglio di amministrazione di Fondazione Centesimus Annus Pro Pontificio.

Dal 2021 è Vice Presidente Vicario in Federalberghi Firenze e membro del consiglio di amministrazione di Federalberghi Toscana.

Andrea Galardi – Amministratore Delegato

Co-fondatore e Amministratore Delegato della Società, dal 2000 è stato il principale attore nella sua crescita e nel suo sviluppo. Andrea ha ricoperto vari ruoli all'interno della Società da addetto al *front office*, responsabile *information technology* (IT), *sales manager*, direttore di struttura, fino a *general manager*.

Nel 2018 ha dato corso alle trattative che hanno portato la Società alla cessione dell'intero Ramo d'Azienda Student Housing, avvenuta nel 2019. Durante il medesimo anno ha frequentato il corso di "Executive Manager" presso la Bologna Business School dell'Università di Bologna.

Andrea è stato il responsabile e l'ideatore della visione e della strategia del progetto SOGES, focalizzando l'attività della Società nel settore Ho.Re.Ca. tramite l'acquisizione di nuove strutture e lo sviluppo dell'autenticità del brand "Place of Charme" basandosi su economie di scala ed innovazione tecnologica.

È inoltre consigliere nel consiglio di amministrazione di Gala Holding.

Cristina Galardi – Vice Presidente

Laureata in scienze politiche, Cristina Galardi ha lavorato dal 2000 al 2007 in un ente del terzo settore in cui coordinava l'ufficio amministrativo occupandosi di rendicontazione di progetti finanziati dal Fondo Sociale Europeo e da Fondi Ministeriali e Interprofessionali. In SOGES dal 2007, ha coordinato e supervisionato lo staff amministrativo, gestito la tesoreria, supportato la gestione del rapporto con gli istituti di credito, gestito le pratiche relative a contributi a fondo perduto, bandi e finanziamenti e ha seguito la Certificazione ISO 9001. Con la crescita della Società si è focalizzata sulla gestione del personale, occupandosi delle fasi di selezione, delle politiche retributive e della stipula dei contratti, coordinando altresì la formazione del personale valutandone il rendimento. È inoltre Vice Presidente del consiglio di amministrazione di Gala Holding.

Bernardo Balleggi – Consigliere

Laureato con il massimo dei voti in economia e commercio presso l'Università degli Studi di Firenze, nel 1994. Dal 1996 è iscritto all'albo dei dottori commercialisti nonché all'albo dei revisori contabili e svolge attività di consulenza aziendale per numerose società in diversi settori.

Per 6 anni è stato membro del comitato tecnico Fidi Toscana, amministratore di *holding* di famiglia e società immobiliari.

Paolo De Nadai – Consigliere

Fondatore di WeRoad, è un imprenditore, costruttore di *business* e comunità e presidente di OneDay Group, l'acceleratore di *start up* italiano che aiuta le imprese sementi focalizzate sulla costruzione delle comunità Gen Z e *millennial*. Dal 2023 è presidente del Gruppo Giovani Imprenditori di Confcommercio Milano e Vicepresidente Nazionale di Confcommercio Giovani, oltre che *Digital Advisory Board Member* di Fondazione Telethon.

Emmanuele Mastagni – Consigliere

Docente a contratto presso la LUM di Bari per l'insegnamento di finanza aziendale nei corsi di "*Innovation Management & Digital Transformation*" e di "*Business Administration*". Dottore commercialista e revisore dei conti specializzato in finanza aziendale, con particolare riguardo alla consulenza nell'ambito di operazioni straordinarie tra cui le quotazioni su mercati finanziari. Titolare di Laurea Magistrale in "Economia e Legislazione dell'Impresa" conseguita presso l'Università "Luigi Bocconi" e di due Master, rispettivamente in "Bilancio e Amministrazione Aziendale" e in "*Corporate Finance*". Durante la propria carriera ha rivestito e riveste incarichi quale membro di consigli di amministrazione e di collegi sindacali, anche in società quotate e regolamentate, tra cui sindaco effettivo di Coninvest FL S.p.a., società quotata su EGM e amministratore delegato alla gestione e agli investimenti di DIG SICAF S.p.a., fondo di investimento alternativo di diritto italiano.

Le principali competenze sono la pianificazione economico-finanziaria, la revisione dei piani industriali, la valutazione d'azienda, la definizione delle strategie aziendali e la negoziazione.

Fabio Brigante – Amministratore indipendente

Oltre 15 anni di esperienza nei mercati borsistici, in particolare specializzato nella conoscenza del tessuto imprenditoriale italiano e nella partecipazione alla creazione di un mercato dei capitali utile a valorizzarlo.

Da agosto 2022 ha lanciato la figura dell'IPOCoach, un *temporary manager* a supporto dell'azionista e del *management* per cogliere le opportunità del processo di IPO. Ha deciso di creare una società che potesse valorizzare l'esperienza effettuata lavorando in Borsa Italiana, dapprima, dal luglio 2010 come responsabile Nord Ovest e Toscana del Founding Team ELITE Spa e, successivamente, dal luglio 2017 al luglio 2022 come Head of Mid & Small Caps Origination.

Ha maturato una forte conoscenza sia dei principali settori del Made in Italy che dei nuovi *trend* settoriali nati con le native digitali ed esperienze in ambito M&A, *venture capital* e *private equity*.

La seguente tabella indica le principali società di capitali o di persone in cui i membri del Consiglio di Amministrazione siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o sorveglianza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, diverse dalla Società e da Boccioleto, con l'indicazione circa il loro *status* alla Data del Documento di Ammissione.

| Nome e Cognome | Società | Carica nella società o partecipazione detenuta | Status alla Data del Documento di Ammissione |
|----------------|------------------------|--|--|
| | Gala Holding | Presidente del consiglio di amministrazione | In essere |
| Paolo Galardi | DoveVivo Campus S.r.l. | Presidente del consiglio di amministrazione | Cessata |
| | Con.Fi.c.tur. S.c.r.l. | Presidente del consiglio di amministrazione | Cessata |

| Nome e Cognome | Società | Carica nella società o partecipazione detenuta | Status alla Data del Documento di Ammissione |
|------------------|--------------------------------------|--|--|
| Andrea Galardi | Gala Holding | Amministratore Delegato | In essere |
| | WAO S.r.l. | Consigliere | In essere |
| | DoveVivo Campus S.r.l. | Consigliere delegato | Cessata |
| | She Tower S.r.l. | Socio e Consigliere | Cessata |
| | | | |
| Cristina Galardi | Gala Holding | Amministratore Delegato | In essere |
| | | | |
| Paolo De Nadai | ScuolaZoo S.r.l. | Presidente del consiglio di amministrazione | In essere |
| | OneDay S.r.l. | Socio e presidente del consiglio di amministrazione | In essere |
| | WeRoad S.r.l. | Socio e presidente del consiglio di amministrazione | In essere |
| | K12 S.r.l. a socio unico | Socio e Amministratore Unico | In essere |
| | WeRoad Italia S.r.l. | Presidente del consiglio di amministrazione | In essere |
| | WAO S.r.l. | Consigliere | In essere |
| | Ottorino De Nadai S.r.l. | Socio e Vice Presidente del consiglio di amministrazione | In essere |
| | Villa San Pio X S.r.l. | Socio | In essere |
| | L'Orto di Jack S.r.l. | Socio | In essere |
| | Travel4Target S.r.l. | Amministratore Delegato | Cessata |
| | Manilibera S.r.l. | Consigliere | Cessata |
| | Dreamset S.r.l. | Consigliere | Cessata |
| | Carezza S.a.s. di Paolo De Nadai & c | Socio accomandatario | Cessata |
| | Made For School S.r.l. | Consigliere | Cessata |

| Nome e Cognome | Società | Carica nella società o partecipazione detenuta | Status alla Data del Documento di Ammissione |
|--------------------|--|--|--|
| | L'Autre Chose S.r.l. | Consigliere | Cessata |
| | ZooCom S.r.l. | Presidente del consiglio di amministrazione | Cessata |
| | Tinaba S.r.l. | Consigliere | Cessata |
| | Together S.r.l. | Consigliere | Cessata |
| | House Of Talent S.r.l. | Consigliere | Cessata |
| | DNA S.r.l. | Consigliere | Cessata |
| | Qomodo Alpha S.p.A. | Sindaco | In essere |
| | Bio-Inox S.a. | Consigliere | In essere |
| | Evaluation & finance Consulting S.r.l.s. | Amministratore unico | In essere |
| | Micoperi Offshore S.p.A. | Sindaco supplente | In essere |
| | Evafin Advisory S.r.l. | Liquidatore | In essere |
| | Evaluation & finance Consulting S.r.l.s. | Socio | In essere |
| | Evafin S.r.l. (in liquidazione) | Socio | In essere |
| Emmanuele Mastagni | Villa Castagneta di Clara Angella % Co S.a.s. | Socio | In essere |
| | D.I.G. Società di Investimento a Capitale Fisso S.p.A. | Amministratore Delegato | Cessata |
| | Confinvest F.L. S.p.A. | Sindaco | Cessata |
| | Aroma Vero S.r.l. | Presidente del consiglio di amministrazione | Cessata |
| | Emmanuele Mastagni Consulting S.r.l. | Liquidatore | Cessata |
| | Emmanuele Mastagni Consulting S.r.l.s. | Socio | Cessata |

| Nome e Cognome | Società | Carica nella società o partecipazione detenuta | Status alla Data del Documento di Ammissione |
|----------------|-------------------------|--|--|
| | Rippana S.r.l. | Amministratore Unico | In essere |
| | Rinaldi Group SB S.p.A. | Consigliere | In essere |
| | Rippana S.r.l. | Socio | In essere |
| Fabio Brigante | La Fenice S.r.l. | Socio | In essere |
| | Creationdose | Socio | In essere |
| | Eligo S.p.A. | Consigliere | Cessata |
| | Key Capital | Socio | Cessata |

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, 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 sorveglianza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

Fatta eccezione per quanto segue, per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione intrattiene rapporti di parentela con gli altri membri degli organi di amministrazione, direzione o di sorveglianza, nonché con gli alti dirigenti della Società. Al riguardo si segnala che:

- (a) il Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi è padre dell'Amministratore Delegato Andrea Galardi e del Vice Presidente Cristina Galardi;
- (b) l'Amministratore Delegato Andrea Galardi è figlio del Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi e fratello del Vice Presidente Cristina Galardi;
- (c) il Vice Presidente Cristina Galardi è figlia del Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi e sorella dell'Amministratore Delegato Andrea Galardi.

10.1.1.1 Poteri del Consiglio di Amministrazione e degli amministratori delegati

Ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società ed è altresì competente ad assumere le deliberazioni previste nel secondo comma dell'art. 2365 c.c. nonché le delibere di fusione e di scissione che ai sensi degli articoli 2505, 2505-bis e 2506-ter c.c. possono essere assunte dall'organo amministrativo.

Esso ha la facoltà di compiere tutti gli atti ritenuti opportuni per il conseguimento dell'oggetto sociale, esclusi soltanto quelli riservati all'assemblea dalla legge e dallo Statuto.

Poteri dei consiglieri Paolo Galardi, Andrea Galardi e Cristina Galardi muniti di deleghe

In data 28 marzo 2024, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Andrea Galardi quale Amministratore Delegato e Cristina Galardi quale Vice Presidente della Società ed ha deliberato di attribuire a ciascuno degli amministratori Paolo Galardi, Andrea Galardi e Cristina Galardi (gli "Amministratori Muniti di Deleghe") il potere di compiere, tutti i poteri per l'ordinaria amministrazione della Società, nessuno

escluso, in nome e per conto della Società stessa, con firma libera e disgiunta (fatti salvi i casi di seguito specificamente individuati in cui è richiesta firma congiunta della maggioranza degli Amministratori Muniti di Deleghe) e quindi, in via generale e solo a titolo esemplificativo il potere di:

- (a) curare e coordinare la gestione dei rapporti con i clienti ed i fornitori in relazione a qualsivoglia aspetto, inclusi quelli di carattere amministrativo (fatturazione, ecc.), finanziario (incassi, pagamenti, ecc.) e contrattuale, inclusa la gestione del contenzioso con clienti e fornitori da seguire in collaborazione con gli studi legali di volta in volta all'uopo incaricati;
- (b) emettere fatture, note di credito e note di debito;
- (c) riscuotere per conto della Società qualsiasi somma ad essa dovuta per fatturazione, mandati di credito di qualsiasi natura ed entità sia da privati che da pubbliche amministrazioni, rilasciandone ampia e definitiva quietanza;
- (d) rapporti con istituti di credito:
 - (i) aprire e chiudere conti correnti bancari e postali a nome della Società; operare sui medesimi, con facoltà di compiere qualsiasi operazione ordinaria di banca e, in particolare, di effettuare pagamenti ed emettere assegni su tali conti entro i limiti di fido concesso, nel limite, in relazione ai poteri di spesa, di Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) a firma singola e nel limite di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) a firma congiunta della maggioranza degli Amministratori Muniti di Deleghe;
 - (ii) richiedere e ritirare libretti di moduli di assegni da emettere a valere sui conti correnti della Società; dare il benestare agli estratti conto relativi ai conti della Società;
 - (iii) compiere qualsiasi operazione a credito dei conti correnti della Società;
 - (iv) emettere ricevute bancarie o tratte sulla clientela, firmare per quietanza o girata le stesse, girare assegni, *promissory notes*, tratte, vaglia ed effetti cambiari;
 - (v) intrattenere corrispondenza con gli istituti bancari in relazione alle materie sopra contemplate;
 - (vi) richiedere l'emissione di assegni circolari e/o prelevare fondi per operazioni di importo unitario fino a Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- (e) compiere qualsiasi atto ed operazione presso le camere di commercio, gli uffici delle tesorerie, le imprese di assicurazione, gli uffici ferroviari, doganali, postelegrafonici, di trasporto, ed in genere, presso ogni ufficio pubblico e privato, con facoltà di rilasciare quietanze liberatorie e dichiarazioni di scarico, consentendo ai vincoli e svincoli;
- (f) emettere dichiarazioni doganali e stipulare polizze assicurative connesse ad operazioni di importazione ed esportazione;
- (g) rilasciare garanzie a favore di terzi quali fideiussioni, avalli, ecc. nell'ambito dell'ordinaria operatività della Società (i.e. rapporti commerciali, dilazioni di prezzo, diritti di ritenzione ecc.) che prevedano impegni per importi non superiori a Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- (h) sottoscrivere richieste di notizie, informazioni e documenti, richieste di certificati e di attestazioni dirette ad enti pubblici; richieste di chiarimenti e solleciti relativi a fornitori ed a qualsiasi terzo;
- (i) firmare la corrispondenza della Società ovvero la modulistica per il pagamento di imposte, stipendi e per altri adempimenti in materia giuslavorista e previdenziale;
- (j) rappresentare la Società, a qualsivoglia fine e per qualsivoglia adempimento:

- (i) avanti a qualsiasi autorità pubblica, statale, regionale, provinciale e comunale, presentando ogni domanda, richiesta e comunicazione e richieste di autorizzazione ai Ministeri ed agli organi governativi in genere;
- (ii) avanti all’Agenzia delle Entrate e qualsiasi altra autorità fiscale, ivi incluse le commissioni tributarie, firmare le dichiarazioni dei redditi e le dichiarazioni IVA ed ogni documento ad esse connesso, nonché effettuare i pagamenti per i tributi, imposte, tasse e contributi dovuti dalla Società;
- (iii) avanti qualsiasi autorità giudiziaria nei giudizi promossi contro la stessa o dalla stessa nonché in procedimenti arbitrali, con facoltà di transigere qualsiasi controversia di valore non eccedente Euro 100.000,00 (centomila/00). Effettuare avanti qualsiasi autorità giudiziaria ed in qualsiasi campo e grado di giurisdizione, dichiarazioni relative a proprietà nelle mani di terzi; nei confronti degli enti previdenziali, delle associazioni imprenditoriali e dei sindacati;
- (k) compiere tutte le operazioni necessarie od opportune al fine del mantenimento delle certificazioni in essere;
- (l) compiere tutte le operazioni necessarie od opportune al fine di garantire il rispetto della normativa in materia di tutela dei dati personali;
- (m) iniziare procedimenti giudiziari per il recupero dei crediti maturati dalla Società nello svolgimento delle ordinarie operazioni commerciali; promuovere pignoramenti e sequestri a mani di debitori e di terzi e curarne la revoca;
- (n) cedere beni sociali ad eccezione di beni immobili e diritti di proprietà industriale per valori di importo complessivo annuo non superiore a Euro 200.000,00 (duecentomila/00);
- (o) gestire la contrattualistica aziendale in collaborazione con gli studi legali ed il commercialista di volta in volta incaricati;
- (p) stipulare contratti per l’acquisizione, noleggio e/o di *leasing* di beni mobili strumentali d’importo unitario non superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- (q) stipulare e risolvere, sia in Italia che all’estero, contratti di acquisto di materiali di consumo, altri beni e servizi di qualsiasi tipo necessari per lo svolgimento delle attività sociali, purché d’importo unitario non superiore ad Euro 100.000,00 (centomila/00), con firma singola, e Euro 200.000,00 (duecentomila/00) con firma congiunta della maggioranza degli Amministratori Muniti di Deleghe;
- (r) stipulare e risolvere contratti di appalto verso fornitori di beni e servizi, di somministrazione di beni e servizi, di distribuzione, contratti estimatori, di *franchising*, di *merchandising*, di agenzia, d’opera e di servizi in genere, fatta eccezione in ogni caso per i contratti di collaborazione e consulenza, d’importo unitario non superiore ad Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00);
- (s) stipulare e risolvere contratti di trasporto, servizi di logistica, di deposito e spedizione, per importo unitario non superiore ad Euro 100.000,00 (centomila/00);
- (t) stipulare, modificare o risolvere contratti di collaborazione o consulenza d’importo unitario non superiore a Euro 100.000,00 (centomila/00) per anno;
- (u) nominare e revocare procuratori speciali per determinati atti o categorie di atti, anche in materia bancaria;
- (v) delegare in tutto o in parte i suddetti poteri, fissando di volta in volta espressamente i limiti di tali deleghe;

- (w) depositare domande di brevetto e di marchio; acquisire brevetti e marchi e assumere licenze, il tutto fino ad un importo massimo di Euro 100.000,00 (centomila/00) per singola operazione; compiere ogni pratica con uffici brevetti italiani ed esteri;
- (x) disporre tutti i provvedimenti per l'organizzazione, il buon funzionamento, il coordinamento dei processi e l'organizzazione del lavoro, e definire lo *standard* operativo aziendale secondo le direttive emesse dal Consiglio di Amministrazione e quindi, in via esemplificativa e non esaustiva:
 - (i) curare e coordinare i rapporti e la collaborazione con il consulente del lavoro, richiedendone il parere all'occorrenza, per tutto quanto riguarda l'ordinaria amministrazione della Società e quindi esemplificativamente: cedolini paga, dichiarazioni agli enti e Amministrazioni interessati, liquidazioni costo lavoro, liquidazione INAIL, tabulati ferie, tabulati TFR;
 - (ii) firmare documenti da consegnare ai dipendenti (inclusi i modelli Cud, CU, detrazioni, ecc.);
 - (iii) firmare le certificazioni ai percipienti collaboratori autonomi;
 - (iv) predisporre e richiedere i documenti di viaggio e trasporto per persone e merci;
 - (v) curare e coordinare l'autorizzazione ed approvazione dei rimborsi spese a dipendenti e collaboratori della Società;
 - (vi) curare tutti gli adempimenti necessari od opportuni ai fini della puntuale e corretta applicazione della normativa in materia di protezione dei dati personali, anche avvalendosi di consulenti, ivi incluse le disposizioni che fanno obbligo di denunce, dichiarazioni, modifiche, richieste di autorizzazioni, nonché da ogni altro provvedimento legislativo o regolamentare che verrà emanato in materia, attribuendo alla procuratrice la più ampia delega e relativi poteri per l'espletamento del mandato di cui al presente paragrafo;
 - (vii) compiere quanto altro si riterrà necessario ed opportuno nell'interesse della Società nell'ambito dell'ordinaria amministrazione e nei limiti dei poteri sopra indicati, incluso il potere di sub delegare a terzi, dipendenti e/o collaboratori della Società, le proprie funzioni ed i relativi poteri e responsabilità anche conferendo agli stessi appositi mandati speciali, con o senza rappresentanza, con potere di revocarli in ogni momento;
- (y) firmare la corrispondenza della Società inerente le attività a lui delegate.

Per gli atti di straordinaria amministrazione occorrerà la firma congiunta della maggioranza degli Amministratori Muniti di Deleghe.

Ulteriori poteri del presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi

In data 28 marzo 2024, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi i seguenti ulteriori poteri, da esercitare in via disgiunta a firma singola e in nome e per conto della Società, fatti salvi i poteri che la legge e/o lo Statuto espressamente riservano alla competenza dell'Assemblea o del Consiglio di Amministrazione o quelli riservati agli Amministratori Muniti di Deleghe:

- (a) esercitare, senza limiti di spesa, tutti i poteri gestionali, decisionali, direzionali e di spesa – nessuno escluso – funzionali all'adempimento, da parte della Società, degli obblighi previsti dalla normativa ambientale nel suo complesso, tra cui, a mero titolo esemplificativo, quella sugli scarichi, sullo smaltimento dei rifiuti, sulle emissioni in atmosfera e sulla tutela dell'ambiente dall'inquinamento di ogni tipo, ivi inclusi – a titolo esemplificativo - quelli di richiedere e rinnovare autorizzazioni, certificati o permessi, di effettuare comunicazioni e notifiche alle autorità competenti, di curare le manutenzioni periodiche, curare l'osservanza delle norme applicabili;

- (b) gestire e sovrintendere, con la responsabilità civile e penale connessa alla qualifica di “Datore di Lavoro”, gli obblighi e adempimenti inerenti alla sicurezza, alla salute dei luoghi di lavoro e alla materia ambientale, come in genere previsti dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (e successive modificazioni e integrazioni) e s.m.i. (quali il D.Lgs. 626/1994 e le altre disposizioni di legge in materia). Pertanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, Paolo Galardi, in qualità di “Datore di Lavoro”, dovrà:
- (i) trattare, eseguire e definire qualsivoglia operazione inerente la sicurezza e l’igiene sui luoghi di lavoro;
 - (ii) rappresentare la Società avanti le autorità competenti, compreso l'istituto nazionale di assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (I.N.A.I.L.);
 - (iii) provvedere alla tempestiva presentazione di denunce, dichiarazioni, istanze e documenti e ad ogni altro adempimento o formalità previsti dalle norme vigenti;
 - (iv) curare la manutenzione e l’adeguamento alle norme applicabili degli edifici, degli impianti, macchine, attrezzature, utensili e strumenti;
 - (v) curare l’informazione dei lavoratori e provvedere alla nomina del medico competente;
 - (vi) verificare il rispetto delle disposizioni di legge in materia di sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro.

Ulteriori poteri del Vice Presidente Cristina Galardi

In data 28 marzo 2024, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di attribuire al Vice Presidente Cristina Galardi i seguenti ulteriori poteri, da esercitare in via disgiunta a firma singola e in nome e per conto della Società, fatti salvi i poteri che la legge e/o lo Statuto espressamente riservano alla competenza dell’Assemblea o del Consiglio di Amministrazione o quelli riservati agli Amministratori Muniti di Deleghe:

- (a) assumere, e licenziare dipendenti che non rivestano la qualifica di dirigente e intraprendere eventuali provvedimenti disciplinari verso gli stessi determinandone le retribuzioni e firmando le relative lettere di assunzione e di licenziamento;
- (b) adottare nei confronti del personale tutti i provvedimenti disciplinari del caso, predisporre regolamenti interni con espressa facoltà di stabilire mansioni e qualifiche;
- (c) nell’ambito dei provvedimenti disciplinari, conciliare e transigere, per i medesimi rapporti di lavoro, rappresentando per tali materie la Società nelle opportune sedi istituzionali, pubbliche, giurisdizionali e nelle relazioni sindacali, e, inoltre, stipulare accordi collettivi in materia di lavoro, con esclusione della contrattazione aziendale di competenza del CCNL dirigenti, a firma congiunta della maggioranza degli Amministratori Muniti di Deleghe.

10.1.2 Collegio Sindacale

Ai sensi dell’articolo 27 dello Statuto, il Collegio Sindacale esercita le funzioni previste dall’articolo 2403 del Codice Civile e si compone di tre sindaci effettivi e due sindaci supplenti che durano in carica per tre esercizi.

Il Collegio Sindacale in carica è stato nominato dall’Assemblea ordinaria tenutasi in data 28 marzo 2024 e rimarrà in carica sino all’approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026.

L’attuale composizione del Collegio Sindacale è la seguente:

| Carica | Nome e Cognome | Luogo di nascita | Data di nascita |
|--------|----------------|------------------|-----------------|
|--------|----------------|------------------|-----------------|

| | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|-------------------|
| Presidente del Collegio Sindacale | Pietro Massimo Parrinello | Erice (TP) | 26 gennaio 1969 |
| Sindaco effettivo | Barbara Ricciardi | Roma | 1° settembre 1965 |
| Sindaco effettivo | Piero Migliorini | Certaldo (FI) | 16 luglio 1963 |
| Sindaco supplente | Roberto Sarti | Firenze | 11 luglio 1969 |
| Sindaco supplente | Stefano Magnani | Sassuolo (MO) | 31 luglio 1969 |

Il Presidente del Collegio Sindacale è domiciliato per la carica in Varese, Via Giovi n.4; i sindaci effettivi Barbara Ricciardi e Piero Migliorini, rispettivamente, in Roma, Viale Carso n.57 e in Firenze, Via Vittorio Emanuele II n.126; i sindaci supplenti Stefano Magnani e Roberto Sarti, rispettivamente, in Firenze, Via Coppo di Marcovaldo n.26 e in Firenze, Via Francesco Corteccia n. 28/10.

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza di cui all'articolo 148, commi 3 e 4, del TUF.

Viene di seguito riportato un breve *curriculum vitae* dei membri del Collegio Sindacale.

Pietro Massimo Parrinello – Presidente del Collegio Sindacale

Pietro Massimo Parrinello è socio dello Studio Associato Parrinello Marseaglia con sede in Varese, si occupa prevalentemente di redazione di bilanci d'esercizio, operazioni straordinarie, riorganizzazioni aziendali, perizie di stima di aziende o rami d'azienda e contrattualistica. Riveste e ha rivestito incarichi di revisore unico e sindaco in numerose aziende di servizi, industriali e commerciali operanti sia nel settore privato che pubblico.

Nel 1997 ha conseguito la laurea in scienze politiche, indirizzo aziendale-politico economico, presso l'Università degli Studi di Milano. Nel 2001 ha sostenuto l'esame di stato per l'iscrizione all'albo dei Dottori Commercialisti. Negli anni 2007 e 2008 ha frequentato il *master* universitario in diritto tributario dell'impresa presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano.

Barbara Ricciardi – Sindaco effettivo

Barbara Ricciardi è iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Roma dal 1994, si occupa principalmente di: assistenza in materia societaria e fiscale sulle problematiche aziendali di ordinaria e straordinaria amministrazione, consulenza in materia di redazione del bilancio consolidato, perizie valutative e contabili in materia societaria, predisposizione di bilanci di esercizio e dichiarazioni fiscali, collegi sindacali in società non quotate e quotate Euronext Growth Milan, amministratore indipendente di società quotate Euronext Growth Milan e Euronext STAR Milan.

Piero Migliorini – Sindaco effettivo

Piero Migliorini è iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Firenze dal 1997 e dal 1999 è iscritto al Registro dei Revisori Legali.

È professionista associato di Studio Commerciale dal 1997, dove si occupa di consulenza aziendale, tributaria, societaria, contabilità e bilancio e controllo di gestione. È altresì membro di organi amministrativi e di controllo di diverse società.

Roberto Sarti – Sindaco supplente

Roberto Sarti è dottore commercialista dal 1996 e revisore legale dei conti, si occupa di operazioni straordinarie sotto vari profili: diritto commerciale, diritto tributario ed economico aziendale. Ha

esperienza in materia di pianificazione e controllo di gestione e predisposizione di piani di impresa.

Stefano Magnani – Sindaco supplente

Stefano Magnani è iscritto al Registro dei Revisori Legali dal 1996, è consulente di varie società.

La seguente tabella indica le principali società di capitali o di persone aventi rilevanza per l'Emittente in cui i membri del Collegio Sindacale siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o sorveglianza, ovvero soci negli ultimi cinque anni, diverse dalla Società e da Boccioleto, con l'indicazione circa il loro *status* alla Data del Documento di Ammissione.

| Nome e Cognome | Società | Carica nella società o partecipazione detenuta | Status alla Data del Documento di Ammissione |
|---------------------------|---|--|--|
| Pietro Massimo Parrinello | Fumagalli S.r.l. | Sindaco unico e revisore | In essere |
| | Fondazione Cariplo | Presidente del Collegio Sindacale | In essere |
| | Fondazione Cariplo | Componente dell'Organismo di Vigilanza | In essere |
| | Fondazione Provinciale della Comunità comasca | Presidente dell'Organo di Controllo | In essere |
| | ASST dei Sette Laghi | Componente del Collegio Sindacale | Cessata |
| Barbara Ricciardi | Unidata S.p.A. | Amministratore indipendente | In essere |
| | 4AIM Sicaf S.p.A. | Presidente del collegio sindacale | In essere |
| | Acea Molise S.r.l. | Presidente del collegio sindacale | In essere |
| | Lemon Sistemi S.p.A. | Presidente del collegio sindacale | In essere |
| | CDP Immobiliare S.r.l. | Sindaco effettivo | In essere |
| | Orvieto Ambiente S.r.l. | Sindaco effettivo | In essere |
| | Docebo S.p.A. | Sindaco effettivo | In essere |
| | Bellini nautica | Sindaco effettivo | In essere |
| | OAM-Organismo Agenti e Mediatori | Sindaco effettivo | In essere |
| | GT50 S.r.l. | Sindaco unico | In essere |
| | Valica S.p.A. | Sindaco supplente | In essere |
| | Afes Italia S.r.l. | Sindaco supplente | In essere |
| Sourcesense S.p.A. | Amministratore indipendente | Cessata | |

| Nome e Cognome | Società | Carica nella società o partecipazione detenuta | Status alla Data del Documento di Ammissione |
|------------------|--|---|--|
| | aCapo soc.coo.integrata | Sindaco effettivo | Cessata |
| | Lintel S.p.A | Sindaco effettivo | Cessata |
| | Gallagher Re Italia S.p.A. | Sindaco supplente | Cessata |
| | Aequa Roma S.p.A. | Sindaco supplente | Cessata |
| | Con.Tab. S.r.l. (in liquidazione) | Socio | Cessata |
| | A.G. Elabor S.r.l. | Presidente del consiglio di amministrazione | In essere |
| | Stimmo S.r.l. | Amministratore delegato | In essere |
| | La Pieve Costruzioni S.r.l. | Amministratore unico | In essere |
| Piero Migliorini | Policos S.p.A. | Sindaco effettivo | In essere |
| | Giga Grandi Cucine S.r.l. in liquidazione | Sindaco effettivo | In essere |
| | CON.FI.TUR. _ Soc. Consort. A.r.l. | Vice Presidente del consiglio di amministrazione | Cessata |
| | Coop. Edificatrice Giunchi 5 – Soc. Coop. A.r.l. | Liquidatore | Cessata |
| | Ingromarket S.p.A. | Presidente del collegio sindacale con incarico di revisione legale | In essere |
| | EOS S.p.A | Sindaco effettivo | In essere |
| | EUMONT S.p.A | Sindaco effettivo | In essere |
| Roberto Sarti | G.L. Industry S.p.A. | Sindaco effettivo con incarico di revisione legale | In essere |
| | Centro Mac S.r.l. | Sindaco unico con incarico di revisione legale | In essere |
| | Ratio Partners S.r.l. | Amministratore unico | In essere |

| Nome e Cognome | Società | Carica nella società o partecipazione detenuta | Status alla Data del Documento di Ammissione |
|----------------|---|--|--|
| | Più S.r.l. | Amministratore unico | In essere |
| | Ratio Partners S.r.l. | Socio | In essere |
| | Arcelor Mittal Piombino S.p.A | Sindaco Effettivo | Cessata |
| | Liberty Magona S.r.l. | Presidente del collegio sindacale | Cessata |
| | Flumenis S.p.A. | Presidente del consiglio di amministrazione | Cessata |
| | Luisa Via Roma S.p.A. | Sindaco effettivo | Cessata |
| | O.B.I. Officina Bigiotterie Italiana S.p.A. | Sindaco effettivo | Cessata |
| | Pasquetti Sarti & Partners S.T.P. A.R.L. | Socio | Cessata |

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono rapporti di parentela tra i membri del Collegio Sindacale, né tra questi ed i membri del Consiglio di Amministrazione.

Inoltre, per quanto a conoscenza dell'Emittente, 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 procedure di fallimento, amministrazione controllata o liquidazione, né infine è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o 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 sorveglianza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di qualsiasi emittente.

10.1.3 Alti dirigenti

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

10.2 Conflitti di interesse degli organi di amministrazione, di direzione o di sorveglianza e degli alti dirigenti

10.2.1 Conflitti di interesse dei membri del Consiglio di Amministrazione

Salvo quanto di seguito indicato, per quanto a conoscenza dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione nessuno dei membri del Consiglio di Amministrazione è portatore di interessi in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta nella Società.

Si segnala che, alla Data del Documento di Ammissione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi, l'Amministratore Delegato Andrea Galardi e il Vice Presidente Cristina Galardi detengono una partecipazione, rispettivamente, pari al 62%, 28% e 10% del capitale sociale di Gala Holding, titolare a sua volta di una partecipazione pari al 100% del capitale sociale dell'Emittente.

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni, per effetto (i) dell'integrale sottoscrizione delle complessive n. 48.000 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi e il contestuale Acquisto delle Azioni Proprie cedute da Andrea Galardi alla Società in esecuzione dell'Accordo

SOGES/AG e (ii) dell'integrale sottoscrizione delle complessive n. 1.087.830 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, Gala Holding deterrà una partecipazione pari al 77,88% del capitale sociale dell'Emittente e l'Amministratore Delegato Andrea Galardi deterrà direttamente una partecipazione pari allo 0,31% del capitale sociale dell'Emittente.

Assumendo l'integrale esercizio del diritto di sottoscrizione delle massime n. 120.870 Azioni a valere sull'Opzione Greenshoe, Gala Holding vedrà la propria partecipazione diluita, nella misura massima, al 76,09% del capitale sociale dell'Emittente (e dei relativi diritti di voto nell'Assemblea) e l'Amministratore Delegato Andrea Galardi vedrà la propria partecipazione diluita, nella misura massima, al 0,30% del capitale sociale dell'Emittente (e dei relativi diritti di voto nell'Assemblea).

A seguito dell'eventuale esercizio dell'Opzione Greenshoe le partecipazioni di Gala Holding e dell'Amministratore Delegato Andrea Galardi si diluiranno ulteriormente.

Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 7, Paragrafo 7.1, del Documento di Ammissione.

10.2.2 Conflitti di interesse dei componenti del Collegio Sindacale

Alla Data del Documento di Ammissione nessuno dei membri del Collegio Sindacale è portatore di interessi in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta nella Società.

10.2.3 Conflitti di interesse degli alti dirigenti

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

10.3 Eventuali accordi con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri accordi a seguito dei quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli alti dirigenti sono stati nominati

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori ovvero altri soggetti, ai sensi dei quali i soggetti di cui al Capitolo 10, Paragrafo 10.1, del Documento di Ammissione sono stati nominati quali componenti degli organi di direzione, amministrazione e vigilanza ovvero quali alti dirigenti della Società.

10.4 Eventuali restrizioni in forza delle quali i componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e gli alti dirigenti hanno acconsentito a limitare i propri diritti a cedere e trasferire, per un certo periodo di tempo, gli strumenti finanziari dell'Emittente dagli stessi posseduti

Ad eccezione degli Accordi di Lock-up, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza di restrizioni in forza delle quali i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale o gli alti dirigenti abbiano acconsentito a limitare i propri diritti a cedere o trasferire, per un certo periodo di tempo, le Azioni dell'Emittente dagli stessi direttamente o indirettamente possedute.

Per maggiori informazioni sugli Accordi di Lock-up, si veda Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.3 del Documento di Ammissione.

11. PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

11.1 Durata della carica dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dei membri del Collegio Sindacale

Il Consiglio di Amministrazione che sarà in carica alla Data di Inizio delle Negoziazioni rimarrà in carica per tre esercizi e, in particolare, sino all'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2026.

La tabella che segue riporta la data di prima nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione in carica alla Data del Documento di Ammissione.

| Nome e Cognome | Carica | Data di prima nomina |
|--------------------|---|----------------------|
| Paolo Galardi | Presidente del Consiglio di Amministrazione | 17 gennaio 2000 |
| Andrea Galardi | Amministratore Delegato | 31 agosto 2009 |
| Cristina Galardi | Vice Presidente | 28 marzo 2024 |
| Bernardo Balleggi | Consigliere | 28 marzo 2024 |
| Paolo De Nadai | Consigliere | 28 marzo 2024 |
| Emmanuele Mastagni | Consigliere | 5 giugno 2024 |
| Fabio Brigante | Amministratore indipendente | 5 giugno 2024 |

Il Collegio Sindacale in carica alla Data del Documento di Ammissione rimarrà in carica per tre esercizi e, in particolare, sino all'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che chiuderà al 31 dicembre 2026.

La tabella che segue riporta la data di prima nomina dei componenti del Collegio Sindacale in carica alla Data del Documento di Ammissione.

| Nome e Cognome | Carica | Data di prima nomina |
|---------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Pietro Massimo Parrinello | Presidente del Collegio Sindacale | 28 marzo 2024 |
| Barbara Ricciardi | Sindaco effettivo | 28 marzo 2024 |
| Piero Migliorini | Sindaco effettivo | 28 marzo 2024 |
| Roberto Sarti | Sindaco supplente | 28 marzo 2024 |
| Stefano Magnani | Sindaco supplente | 28 marzo 2024 |

11.2 Contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione e dai componenti del Collegio Sindacale con l'Emittente che prevedono indennità di fine rapporto

Salvo quanto previsto per legge e in base alla contrattazione collettiva applicabile in merito alle indennità di fine rapporto previste nei contratti di lavoro stipulati dai componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione non esistono contratti di lavoro conclusi con i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale che prevedono altre indennità di

fine rapporto.

Alla Data del Documento di Ammissione, non esistono contratti di lavoro stipulati dai membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale con l'Emittente che prevedano indennità di fine rapporto.

11.3 Recepimento delle norme in materia di governo societario

In data 28 marzo 2024, l'Assemblea ha approvato il testo dello Statuto.

L'Emittente, in quanto società che richiede l'ammissione alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, non è obbligata a adeguarsi alle norme del Codice di Corporate Governance.

Tuttavia, alla Data del Documento di Ammissione, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Emittenti EGM, l'Emittente è tenuto a adottare e mantenere appropriate regole di governo societario. In particolare, l'Emittente ha:

- (a) previsto statutariamente di nominare e mantenere almeno un amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti per i sindaci di società quotate ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'art. 147-ter, comma 4, del TUF, scelto dagli azionisti, in fase di Ammissione, tra i candidati che siano stati preventivamente individuati o valutati positivamente dall'Euronext Growth Advisor in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 6-bis del Regolamento Emittenti EGM. Successivamente all'Ammissione, ai sensi dell'articolo 6-bis del Regolamento Emittenti EGM, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente: (i) dopo la nomina di un amministratore che si qualifica indipendente e successivamente almeno una volta all'anno, valuta – sulla base delle informazioni fornite dall'interessato o a disposizione dell'Emittente stesso – le relazioni che potrebbero essere o apparire tali da compromettere l'autonomia di giudizio di tale amministratore; (ii) in vista dell'effettuazione di tale valutazione, predefinisce, almeno all'inizio del proprio mandato, i criteri quantitativi e qualitativi di significatività delle relazioni potenzialmente rilevanti ai fini della valutazione dell'indipendenza e li rende noti mediante comunicato; (iii) rende noto l'esito delle proprie valutazioni mediante comunicato. A tal riguardo, in data 5 giugno 2024, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la politica della Società sui criteri qualitativi e quantitativi ai fini della valutazione dei requisiti di indipendenza ai sensi dell'articolo 6-bis del Regolamento Emittenti EGM;
- (b) previsto statutariamente che tutti gli amministratori siano in possesso dei requisiti di onorabilità stabiliti dall'art. 147-quinquies del TUF e tutti i sindaci in possesso dei requisiti di professionalità e onorabilità di cui all'art. 148, comma 4, del TUF, e ha previsto statutariamente la competenza assembleare per operazioni di reverse take over, cambiamento sostanziale del business e revoca dalla negoziazione su Euronext Growth Milan delle Azioni;
- (c) previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui le azioni dell'Emittente saranno negoziate su Euronext Growth Milan, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili le disposizioni in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria relative alle società quotate di cui agli articoli 106 e 109 del TUF, e ai regolamenti Consob di attuazione;
- (d) previsto statutariamente un obbligo di comunicazione in capo agli azionisti la cui partecipazione raggiunga, superi, o si riduca al di sotto di una delle soglie fissate dal Regolamento Emittenti EGM.

L'Emittente ha, inoltre, su base volontaria, previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui le azioni dell'Emittente saranno negoziate su Euronext Growth Milan, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili le disposizioni di cui agli articoli 108 e 111 del TUF, e ai regolamenti Consob di attuazione, nonché applicato alcune disposizioni ulteriormente volte a favorire la tutela delle minoranze azionarie. In particolare, l'Emittente ha:

- (a) previsto statutariamente il voto di lista per l'elezione del Consiglio di Amministrazione, come stabilito dall'art. 147-ter del TUF e del Collegio Sindacale;
- (b) previsto statutariamente che abbiano diritto di presentare le liste gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% del capitale sociale;
- (c) previsto il diritto dei soci assenti o dissenzienti di recedere dalla Società in caso siano assunte delibere che comportano l'esclusione dalla quotazione su Euronext Growth Milan salva l'ipotesi in cui, per effetto dell'esecuzione della delibera, gli azionisti della Società si trovino a detenere, o gli siano assegnate, esclusivamente azioni ordinarie ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan o su un mercato regolamentato dell'Unione Europea o su di un sistema multilaterale di negoziazione registrato come "Mercato di crescita delle PMI" ai sensi dell'art. 33 della direttiva 2014/65 MIFID (e sue successive modifiche o integrazioni) che abbia previsto tutele equivalenti per gli investitori.

Inoltre, al fine di adeguare il sistema di governo societario alle norme applicabili alle società con strumenti finanziari ammessi alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, l'Emittente ha adottato, in data 5 giugno 2024, tra l'altro:

- (a) una procedura per la gestione delle operazioni con Parti Correlate;
- (b) una procedura per la gestione, il trattamento e la comunicazione delle informazioni privilegiate;
- (c) una procedura relativa alla tenuta del registro per le persone che hanno accesso a informazioni privilegiate;
- (d) una procedura per la gestione degli adempimenti informativi in materia di *internal dealing*;
- (e) una procedura inerente alle comunicazioni obbligatorie all'Euronext Growth Advisor.

In ultimo, in data 5 giugno 2024, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Andrea Galardi, quale *investor relations manager*.

11.4 Potenziali impatti significativi sul governo societario

Fermo restando quanto indicato al Paragrafo 11.3 che precede, a giudizio dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione non vi sono impatti significativi, anche potenziali, sul governo societario che siano stati già deliberati dal Consiglio di Amministrazione o dall'Assemblea.

12. DIPENDENTI

12.1 Numero dei dipendenti dell'Emittente

La seguente tabella riporta il numero dei dipendenti complessivamente impiegati dall'Emittente al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022, ripartiti secondo le principali categorie, nonché il numero dei dipendenti a tempo determinato impiegati dall'Emittente nei medesimi periodi.

| Categoria | 31 dicembre 2023 | 31 dicembre 2022 (*) | Alla Data del Documento di Ammissione |
|----------------|------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Dirigenti | - | - | - |
| Quadri | 11 | 2 | 11 |
| Impiegati | 39 | 39 | 40 |
| Apprendisti | 1 | 2 | 1 |
| Operai | 120 | 87 | 158 |
| Altri soggetti | - | - | 1 |
| Totale(*) | 171 | 130 | 211 |

(*) Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.

| Categoria | 31 dicembre 2023 | 31 dicembre 2022 (*) | Alla Data del Documento di Ammissione |
|----------------------------------|------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Dipendenti a tempo indeterminato | 145 | 68 | 151 |
| Dipendenti a tempo determinato | 26 | 62 | 60 |
| Totale(*) | 171 | 130 | 211 |

(*) Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.

Si segnala che alla Data del Documento di Ammissione non si sono verificati cambiamenti significativi rispetto ai dati riportati nelle tabelle che precedono.

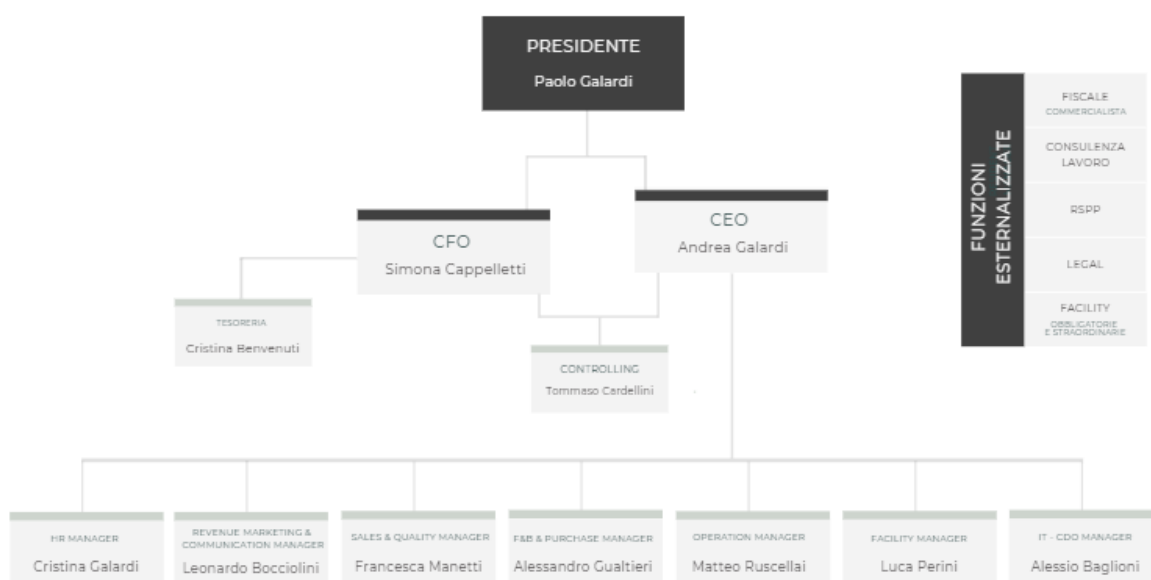
Di seguito si riporta una tabella che illustra la ripartizione dei dipendenti di SOGES alla Data del Documento di Ammissione tra l'ufficio centrale sito in Firenze, Largo Novello e le strutture alberghiere:

| Struttura | Località | Numero dipendenti |
|-----------------------|----------|-------------------|
| Ufficio centrale | Firenze | 19 |
| Art Hotel Villa Agape | Firenze | 30 |
| Art Hotel Atelier | Firenze | 7 |

| | | |
|-------------------------|---|----|
| Villa Neroli | Firenze | 48 |
| Borgo di Cortefreda | Barberino Tavarnelle (FI) | 37 |
| Boccioleto Resort & SPA | Montaione (FI) | 17 |
| Certosa di Pontignano | Località Pontignano a Castelnuovo Berardenga (SI) | 36 |
| Park Hotel Chianti | Tavarnelle Val Di Pesa (FI) | 13 |
| Podere Mezzastrada | Località Fiano a Certaldo (FI) | 4 |

12.2 Organigramma dell’Emittente

Di seguito si riporta l’organigramma funzionale dell’Emittente.



12.3 Partecipazioni azionarie e stock option dei membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale o degli alti dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione, non sono stati deliberati piani di *stock option* rivolti, tra l’altro, ai sindaci o agli amministratori dell’Emittente, né sussistono accordi contrattuali che prevedono forme di partecipazione dei membri del Consiglio di Amministrazione o del Collegio Sindacale al capitale sociale della Società.

Con riferimento alle partecipazioni nell’Emittente, possedute direttamente o indirettamente dai membri del Consiglio di Amministrazione alla Data del Documento di Ammissione, si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 10, Paragrafo 10.2.1 del Documento di Ammissione.

Si segnala che, in data 28 marzo 2024, l’Assemblea ha deliberato un aumento del capitale sociale della Società e un’autorizzazione all’acquisto e disposizione di azioni proprie a servizio di Piani di Incentivazione da riservarsi *inter alia* agli amministratori della Società, demandando al Consiglio di Amministrazione la definizione e l’implementazione di tali Piani di Incentivazione. Per maggiori informazioni sui Piani di

Incentivazione, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del presente Documento di Ammissione.

12.4 Descrizione di eventuali accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'emittente. Accordi di partecipazione di dipendenti al capitale sociale

Alla Data del Documento di Ammissione, non vi sono accordi di partecipazione dei dipendenti al capitale dell'Emittente.

13. PRINCIPALI AZIONISTI

13.1 Azionisti che detengono partecipazioni nel capitale sociale dell'Emittente soggette a notificazione

La seguente tabella illustra la composizione dell'azionariato dell'Emittente con indicazione degli azionisti titolari di una partecipazione superiore al 5% del capitale sociale, alla data di seguito indicata, 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.

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 risulta ripartito come indicato nella tabella segue.

| Azionista | Numero azioni possedute | % dei diritti di voto | % sul capitale sociale |
|---------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| Gala Holding | 4.000.000 | 100% | 100% |
| Totale | 4.000.000 | 100% | 100% |

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

Per maggiori informazioni circa i diritti di voto attribuiti agli azionisti, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 4, Paragrafo 4.5 del Documento di Ammissione.

13.3 Soggetto controllante l'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è controllato da Gala Holding, la quale detiene, il 100% del capitale sociale dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi, l'Amministratore Delegato Andrea Galardi e il Vice Presidente Cristina Galardi detengono una partecipazione, rispettivamente, pari al 62%, 28% e 10% del capitale sociale di Gala Holding.

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

Fatto salvo quanto previsto dallo Statuto in caso di offerta pubblica di acquisto e di esercizio del diritto di recesso dei soci, non esistono accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente.

14. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Il presente Capitolo illustra le operazioni poste in essere dall'Emittente e le relative Parti Correlate realizzate nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2022 ed al 31 dicembre 2023, periodi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Documento di Ammissione.

L'Emittente, con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 5 giugno 2024 ha adottato, in conformità a quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, la procedura per le Operazioni con Parti Correlate sulla base dell'art. 4 e dell'art. 10 del Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, nei limiti di quanto applicabile (la "Procedura Parti Correlate" o "Procedura OPC").

L'Emittente ha provveduto all'individuazione delle Parti Correlate, secondo quanto disposto dall'art. 2426, comma 2, Codice Civile, che prevede che per la definizione di parte correlata si faccia riferimento ai principi contabili internazionali adottati dall'Unione Europea e pertanto allo IAS 24 "Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate".

L'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, ha concluso, e nell'ambito della propria operatività, potrebbe concludere in futuro operazioni di natura commerciale e finanziaria con parti correlate come individuate sopra ai sensi del citato IAS 24. Le operazioni in essere alla Data del Documento di Ammissione sono in prevalenza di tipo commerciale. Secondo il 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. A giudizio dell'Emittente tali rapporti, salvo ove diversamente indicato, sono realizzati a termini e condizioni di mercato. Non vi è tuttavia garanzia che ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità.

Si segnala che l'Emittente ha adottato la procedura per le operazioni con Parti Correlate prevista e disciplinata dal Regolamento sulle operazioni con parti correlate emanato da Borsa Italiana e dal Regolamento adottato con Deliberazione Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato, nei limiti di quanto applicabile (la "**Procedura Parti Correlate**"). Dalla Data di Ammissione, l'approvazione delle operazioni che ricadano nell'ambito di applicazione della citata Procedura Parti Correlate sarà soggetta ai presidi da essa previsti. La Procedura Parti Correlate è disponibile sul sito internet dell'Emittente <https://www.soges-group.com/>.

L'Emittente ha adottato la Procedura OPC al fine di individuare e formalizzare i presupposti, gli obiettivi e i contenuti delle soluzioni adottate e ne valuta l'efficacia e l'efficienza in modo da perseguire obiettivi di integrità e imparzialità del processo decisionale, rispetto degli interessi della generalità degli azionisti e dei creditori, efficiente funzionamento degli organi societari e della sua operatività.

Successivamente al 31 dicembre 2023 e fino alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha posto in essere Operazioni con Parti Correlate inusuali per caratteristiche, ovvero significative per ammontare, diverse da quelle rappresentate nel presente Capitolo.

14.1 Descrizione delle principali operazioni con Parti Correlate dell'Emittente

Nella tabella che segue sono indicate le parti correlate dell'Emittente con cui sono state concluse operazioni nel corso degli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

| Parti correlate | Natura Correlazione |
|-----------------|--|
| Galardi Paolo | Presidente del Consiglio di Amministrazione, detiene il 62% delle quote della Gala Holding. Genitore di Andrea Galardi e Cristina Galardi. |
| Galardi Andrea | Amministratore Delegato dell'Emittente, detiene il 28% delle quote della Gala Holding. Figlio di Paolo Galardi e fratello di Cristina Galardi. |

| | |
|---------------------|---|
| Galardi Cristina | Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, detiene il 10% delle quote della Gala Holding. Figlia di Paolo Galardi e sorella di Andrea Galardi. |
| Gala Holding S.r.l. | Holding di proprietà dei soci Galardi Paolo, Galardi Andrea e Galardi Cristina; controlla l'Emittente al 100%. |

Si precisa che, conformemente a quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 24 con riferimento alla definizione di “parti correlate”, sono da intendersi parti correlate dell’Emittente anche gli stretti familiari delle persone fisiche indicate nella tabella che precede. Segnatamente, si considerano “stretti familiari” di una persona quei familiari che ci si attende possano influenzare, o essere influenzati da tale persona nei loro rapporti con la Società, tra cui: (a) i figli e il coniuge o il convivente di quella persona; (b) i figli del coniuge o del convivente di quella persona; (c) le persone a carico di quella persona o del coniuge o del convivente.

14.2 Descrizione delle principali operazioni con Parti Correlate dell’Emittente

La seguente tabella illustra i rapporti con Parti Correlate dell’Emittente per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

| 31/12/2023 | | | | |
|---|---------------|---------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Parti correlate (Dati in Euro/000) | Ricavi | Costi* | Debiti Finanziari | Altre passività correnti |
| Galardi Paolo | – | – | 116 | – |
| Galardi Andrea | – | – | – | 120 |
| Galardi Cristina | – | – | – | – |
| Gala Holding S.r.l. | – | – | – | – |
| Totale | – | – | 116 | 120 |
| Totale a bilancio dell'Emittente | 15.786 | 7.811 | 6.728 | 1.399 |
| Incidenza % | 0% | 0% | 2% | 9% |

*Costi della produzione pari alla sommatoria dei Costi per mat. prime, Costi per servizi, Costi per god. beni di terzi

La seguente tabella illustra i rapporti con Parti Correlate dell’emittente per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

| 31/12/2022 | | | | |
|---|---------------|---------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Parti correlate (Dati in Euro/000) | Ricavi | Costi* | Debiti Finanziari | Altre passività correnti |
| Galardi Paolo | – | – | 216 | 289 |
| Galardi Andrea | – | – | – | 128 |
| Galardi Cristina | – | – | – | 6 |
| Totale | – | – | 216 | 422 |
| Totale a bilancio dell'Emittente | 10.787 | 6.310 | 4.994 | 1.314 |
| Incidenza % | 0% | 0% | 4% | 32% |

*Costi della produzione pari alla sommatoria dei Costi per mat. prime, Costi per servizi, Costi per god. beni di terzi

Di seguito il dettaglio delle operazioni con parti correlate intercorse negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2022.

GALARDI PAOLO

Nel corso dell’esercizio 2023 l’Emittente ha rilevato:

- (a) *Debiti finanziari* per un importo pari ad Euro 116 migliaia, riguardanti un finanziamento infruttifero di interessi erogato dal Socio in favore dell'Emittente, come da contratto stipulato in data 9 novembre 2021 per complessivi Euro 300 migliaia. I termini contrattuali del finanziamento prevedono un rimborso in 5 anni a far data dal gennaio 2022; si specifica che, oltre ai rimborsi effettuati dalla società, l'Emittente ha compensato un debito che sorgeva in capo a Galardi Paolo di Euro 4 migliaia. Si segnala che in data 2 maggio 2022, attraverso una "lettera di modifica delle condizioni del finanziamento soci infruttifero", le condizioni di rimborso del finanziamento vengono modificate e attestate a Euro 8 migliaia con rimborso mensile (in precedenza rimborso mensile di Euro 5 migliaia).

Alla data del 31 marzo 2024 il debito residuo è pari a 92 migliaia.

Nel corso dell'esercizio 2022 l'Emittente ha rilevato:

- (a) *Debiti finanziari* per un importo pari ad Euro 216 migliaia, riguardanti un finanziamento infruttifero di interessi erogato dal Socio in favore dell'Emittente, come da contratto stipulato in data 9 novembre 2021 per complessivi Euro 300 migliaia. I termini contrattuali del finanziamento prevedono un rimborso in 5 anni a far data dal gennaio 2022;
- (b) *Altre passività correnti* per un importo pari ad Euro 289 migliaia, afferente per Euro 5 migliaia a debiti per compensi verso amministratore e per Euro 284 migliaia a debiti per utili non distribuiti. Tali poste sono state integralmente pagate a Paolo Galardi nel corso dell'esercizio 2023.

GALARDI ANDREA

Nel corso dell'esercizio 2023 l'Emittente ha rilevato:

- (a) *Altre passività correnti* per un importo pari ad Euro 120 migliaia, afferenti per l'intero importo a debiti per utili non distribuiti.

Nel corso dell'esercizio 2022 l'Emittente ha rilevato:

- (a) *Altre passività correnti* per un importo pari ad Euro 128 migliaia, afferente per Euro 8 migliaia a debiti per compensi verso amministratore e per Euro 120 migliaia a debiti per utili non distribuiti.

Si segnala, inoltre, che, in data 28 marzo 2024, l'Assemblea ha deliberato l'autorizzazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2357 del Codice Civile, all'acquisto da Andrea Galardi, di un numero massimo di Azioni sottoscritte e liberate da quest'ultimo in esecuzione dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi fino ad un numero massimo pari al 66,66% di tali Azioni ad un prezzo non superiore al 10% del Prezzo di Offerta.

A tal riguardo, si segnala che, entro la Data di Inizio delle Negoziazioni, sarà perfezionato l'Acquisto delle Azioni Proprie in esecuzione dell'Accordo SOGES/AG, con cui il socio Andrea Galardi cederà alla Società n. 31.997 Azioni dallo stesso sottoscritte nell'ambito dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi ad un prezzo unitario di Euro 0,02.

Per maggiori informazioni si rimanda alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.3 del Documento di Ammissione.

GALARDI CRISTINA

Nel corso dell'esercizio 2022 l'Emittente ha rilevato:

- (a) *Altre passività correnti* per un importo pari ad Euro 6 migliaia, riguardanti debiti per retribuzioni da personale dipendente.

BOCCIOLETO

Si precisa che al 31 dicembre 2022 Boccioleto era una parte correlata, ma essendo oggetto di fusione nel

corso del 2023, tale società è stata incorporata nell'Emittente e pertanto non è oggetto di analisi.

In data 31 marzo 2023 l'Assemblea ha deliberato l'approvazione del progetto di Fusione per incorporazione di Boccioleto e l'aumento gratuito del capitale sociale ad Euro 110 migliaia con effetto dalla data di Fusione.

In data 12 maggio 2023 le due società stipulano l'atto di fusione con effetti contabili retroattivi al 1° gennaio 2023. A seguito della fusione la società incorporante (Emittente), ha provveduto ad annullare la partecipazione nella società incorporata (Boccioleto) senza necessità di predeterminare ragioni di cambio tra quote, essendo il capitale sociale di quest'ultima già posseduto interamente dall'Emittente, attribuendo ad avviamento la differenza fra il valore del patrimonio netto dell'incorporata e il valore della partecipazione nel bilancio dell'incorporante. In pari data acquista efficacia l'aumento di capitale sociale ad Euro 110 migliaia deliberato dall'assemblea dei soci dell'Emittente, mediante parziale utilizzo della riserva "versamenti in conto capitale" di Euro 73 migliaia che residua di Euro 63 migliaia. Il capitale sociale, pertanto, risulta ripartito come segue:

- (a) Galardi Paolo per Euro 68 migliaia, pari al 62% del capitale sociale;
- (b) Galardi Andrea per Euro 31 migliaia, pari al 28% del capitale sociale;
- (c) Galardi Cristina per Euro 11 migliaia, pari al 10% del capitale sociale.

Si precisa che nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 era in vigore un contratto di fornitura di servizi amministrativi ed uso locali, stipulato tra le parti in data 02 gennaio 2022. Tale contratto prevedeva la concessione a Boccioleto da parte dell'Emittente, dei seguenti servizi:

- (a) servizi di segreteria necessari allo svolgimento della propria attività,
- (b) uso non esclusivo della sala riunioni e servizi ad essa connessi;
- (c) uso di rete informatica, software per la tenuta della contabilità e servizi di contabilità generale.

Il contratto di cui sopra ha avuto efficacia dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2022 con durata annuale.

15. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI SULLA STRUTTURA E SUL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETÀ

15.1 Capitale sociale

15.1.1 Capitale sociale sottoscritto e versato

Alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale dell'Emittente sottoscritto e versato è pari ad Euro 600.000,00, suddiviso in n. 4.000.000 Azioni Ordinarie, prive di indicazione del valore nominale.

A seguito dell'integrale sottoscrizione e liberazione delle Azioni oggetto dell'Offerta e dell'integrale sottoscrizione e liberazione delle Azioni oggetto dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi, il capitale sociale dell'Emittente sottoscritto e versato sarà pari ad Euro 770.374,50, suddiviso in n. 5.135.830 Azioni Ordinarie, prive di indicazione del valore nominale.

In caso di ulteriore integrale esercizio dell'Opzione Greenshoe, il capitale sociale dell'Emittente sottoscritto e versato sarà pari ad Euro 788.505, suddiviso in n. 5.256.700 Azioni Ordinarie, prive di indicazione del valore nominale.

15.1.2 Esistenza di azioni non rappresentative del capitale, precisazione del loro numero e delle loro caratteristiche principali

Alla Data del Documento di Ammissione, non sussistono azioni non rappresentative del capitale dell'Emittente.

15.1.3 Numero, valore contabile e valore nominale delle azioni detenute dall'Emittente stesso o per suo conto o da imprese figlie dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società non detiene Azioni proprie.

Alla Data di Inizio delle Negoziazioni, la Società deterrà n. 31.997 Azioni proprie, prive di indicazione del valore nominale e aventi valore di acquisto pari a Euro 0,02, per effetto della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi e del contestuale Acquisto delle Azioni Proprie cedute da Andrea Galardi alla Società in esecuzione dell'Accordo SOGES/AG.

Si segnala, inoltre, che, in data 28 marzo 2024, l'Assemblea dell'Emittente ha deliberato:

- (a) di autorizzare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2357 del Codice Civile, l'acquisto da Andrea Galardi, di un numero massimo di Azioni sottoscritte e liberate da quest'ultimo in esecuzione dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi fino ad un numero massimo pari al 66,66% di tali Azioni ad un prezzo non superiore al 10% del Prezzo di Offerta. A tal riguardo, si segnala che, entro la Data di Inizio delle Negoziazioni, sarà perfezionato l'Acquisto delle Azioni Proprie in esecuzione dell'Accordo SOGES/AG, con cui il socio Andrea Galardi cederà alla Società n. 31.997 Azioni dallo stesso sottoscritte nell'ambito dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi ad un prezzo unitario di Euro 0,02;
- (b) di autorizzare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2357 del Codice Civile, l'acquisto e la disposizione di Azioni proprie della Società, secondo le finalità, i termini e le modalità di seguito riportate:
 - (i) il numero massimo delle Azioni acquistate, incluse le eventuali Azioni possedute dalle società controllate, non potrà eccedere il 20% delle Azioni in circolazione (in ogni caso, con effetto dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, nel rispetto del Regolamento Emittenti EGM, con particolare riferimento ai requisiti di flottante minimo e di parità di trattamento degli azionisti);
 - (ii) le operazioni di acquisto e di disposizione di Azioni proprie verranno effettuate per perseguire, nell'interesse della Società, le seguenti finalità: (i) intervenire tramite intermediari autorizzati per sostenere sul mercato la liquidità del titolo così da favorire il

regolare svolgimento delle negoziazioni ai sensi delle prassi di mercato vigenti individuate dall'Autorità di Vigilanza; (ii) costituire un c.d. "magazzino" titoli ai sensi delle prassi di mercato di volta in volta vigenti individuate dall'Autorità di Vigilanza; (iii) procedere ad acquisti di Azioni proprie dai beneficiari di eventuali piani di *stock option* deliberati dai competenti organi sociali; (iv) consentire l'utilizzo delle Azioni proprie nell'ambito di piani di *stock option* e *stock granting*, ivi inclusi i Piani di Incentivazione, nonché nell'ambito di operazioni connesse alla gestione caratteristica ovvero di progetti coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambi azionari;

- (iii) con effetto dalla Data di Inizio delle Negoziazioni, l'Acquisto delle Azioni proprie dovrà essere effettuato in osservanza degli artt. 2357 e seguenti del Codice Civile, del Regolamento Emittenti EGM e di ogni altra disposizione di legge e di regolamento di volta in volta applicabili, comunitaria e nazionale, nonché in linea con le prassi di mercato ammesse da Consob ai sensi dell'art. 180, comma 1, lett. c), TUF, ad un prezzo che non potrà essere superiore e inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di Borsa precedente ogni singola operazione. Detti parametri vengono ritenuti adeguati per individuare l'intervallo di valori entro il quale l'acquisto è di interesse per la Società;
- (iv) gli atti dispositivi, ed in particolare di vendita, delle Azioni proprie acquistate in base all'autorizzazione assembleare potranno essere effettuati: (i) mediante operazioni in denaro, e in tale caso le vendite dovranno essere effettuate nella Borsa di quotazione e/o fuori Borsa, ad un prezzo non superiore e inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di Borsa precedente ogni singola operazione; ovvero (ii) mediante operazioni di scambio, permuta, conferimento o altro atto di disposizione non in denaro, ed in tal caso senza limiti di prezzo, compresa l'esecuzione di piani di *stock option* e *stock granting*, ivi inclusi i Piani di Incentivazione. Per maggiori informazioni sui Piani di Incentivazione, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del presente Documento di Ammissione;
- (v) l'acquisto, anche in più *tranches*, dovrà essere effettuato nei limiti degli utili distribuibili e/o delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio, anche infrannuale, regolarmente approvato al momento dell'effettuazione dell'operazione;
- (vi) è conferito al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere per dare completa ed integrale esecuzione a quanto precede, anche ottemperando a quanto eventualmente richiesto dalle autorità competenti;
- (vii) è stabilito che l'autorizzazione all'acquisto abbia validità fino a diversa deliberazione e, comunque, per un periodo non superiore a 18 mesi;
- (viii) è stabilito che l'autorizzazione alla disposizione delle Azioni proprie eventualmente acquistate non abbia limiti temporali.

15.1.4 Ammontare dei titoli convertibili, scambiabili o con *warrant*

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

15.1.5 Esistenza di diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale

Ad eccezione dell'Aumento di Capitale (ivi inclusa l'Opzione Greenshoe), dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi, dell'Aumento di Capitale Warrant e dell'Aumento di Capitale a Servizio dei Piani di Incentivazione (*cf.* il successivo Paragrafo 15.1.7), alla Data del Documento

di Ammissione non sussistono diritti e/o obblighi di acquisto su capitale autorizzato ma non emesso, né impegni ad aumenti di capitale.

15.1.6 Esistenza di offerte in opzione aventi ad oggetto il capitale di eventuali membri del gruppo

Non applicabile in quanto, alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non fa parte di alcun gruppo.

15.1.7 Evoluzione del capitale sociale dalla data di costituzione

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente, sottoscritto e versato, è pari a Euro 600.000,00, suddiviso in n. 4.000.000 Azioni Ordinarie.

La Società è stata costituita in data 17 gennaio 2000 con un capitale sociale pari a Lire 20.000.000, rappresentato da quote.

In data 5 dicembre 2001, il consiglio di amministrazione della Società, in conformità alla procedura semplificata prevista dal d.lgs. n. 213/1998 e successive modifiche e integrazioni, ai fini della conversione in Euro, ha deliberato di ridenominare in Euro il capitale sociale di Lire 20.000.000, in Euro 10.200,00 suddiviso in quote.

In data 22 giugno 2016, l'Assemblea ha deliberato di aumentare gratuitamente il capitale sociale dall'importo di Euro 10.200,00 all'importo di Euro 100.000,00, mediante l'imputazione a capitale, per l'importo corrispondente, della riserva "*utili di esercizi precedenti*" iscritta in bilancio e mediante emissione di nuove quote sociali assegnate ai soci in proporzione alla loro partecipazione al capitale sociale.

In data 31 marzo 2023, l'Assemblea ha deliberato, *inter alia*:

- (a) di approvare il progetto di Fusione per incorporazione di Boccioleto nella Società;
- (b) di aumentare gratuitamente, con effetto dalla data di efficacia dell'atto di Fusione, il capitale della Società da Euro 100.000 ad Euro 109.580 mediante parziale utilizzo della riserva "*versamenti in conto aumento capitale*" di Euro 73.000,00, rimasta residua per Euro 63.420,00, mediante emissione di nuove quote sociali assegnate ai soci in proporzione alla loro partecipazione al capitale sociale.

In data 12 maggio 2023 l'Emittente ha stipulato l'atto di Fusione per incorporazione di Boccioleto nella Società.

In data 7 settembre 2023, l'Assemblea ha deliberato un aumento gratuito del capitale sociale dell'Emittente da Euro 109.580,00 ad Euro 600.000,00 mediante utilizzo della riserva di rivalutazione D.L. 104/2020 per Euro 490.420,00, mediante emissione di nuove quote sociali assegnate ai soci in proporzione alla loro partecipazione al capitale sociale.

In data 28 marzo 2024, l'Assemblea ha deliberato, *inter alia*, di:

- (a) di trasformare la Società dalla sua precedente forma giuridica di società a responsabilità limitata in quella di società per azioni, con la nuova denominazione di "SOGES GROUP S.p.A.";
- (b) di dare atto che il capitale sociale dell'importo di Euro 600.000,00 è rappresentato da n. 4.000.000 Azioni, senza indicazione del valore nominale, tutte sottoposte al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-bis del TUF, assegnate all'allora unico socio Gala Holding;
- (c) di aumentare il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, anche in più *tranches*, con esclusione del diritto di sottoscrizione, per un ammontare nominale massimo di Euro 300.000,00, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime 2.000.000 Azioni Ordinarie senza indicazione del

valore nominale, da liberarsi con conferimento in denaro, a servizio del Collocamento; una porzione di tale Aumento di Capitale è posta a servizio dell'Opzione Greenshoe a favore del Global Coordinator fino a un massimo di nominali Euro 30.000,00, oltre sovrapprezzo, e massime n. 200.000 Azioni;

- (d) di conferire all'organo amministrativo, *pro tempore* in carica, ogni più ampio potere per dare esecuzione all'Aumento di Capitale di cui alla precedente lettera (c), ivi compresi i poteri, *inter alia*, di determinare il numero definitivo delle Azioni da emettere a servizio del Collocamento, nonché – in consultazione con il Global Coordinator – il prezzo massimo delle Azioni offerte con il predetto aumento o l'intervallo di prezzo massimo e prezzo minimo e il Prezzo di Offerta definitivo (inclusivo di sovrapprezzo) di emissione delle Azioni, nonché il sovrapprezzo stesso, nei termini stabiliti dalla delibera assembleare;
- (e) di aumentare ulteriormente il capitale sociale a pagamento, in via scindibile, per un ammontare di massimi Euro 120.378,38, comprensivo di sovrapprezzo, con esclusione del diritto di sottoscrizione, mediante emissione di massime numero 48.000 Azioni, prive dell'indicazione del valore nominale, da liberarsi in denaro, anche mediante compensazione di crediti certi, liquidi ed esigibili vantati nei confronti della Società (e, in particolare, da liberarsi mediante compensazione del Credito Dividendi AG), da offrirsi in sottoscrizione ad Andrea Galardi al medesimo Prezzo di Offerta, con la medesima suddivisione tra valore nominale e sovrapprezzo, sovrapprezzo, determinati dal Consiglio di Amministrazione della Società ai fini del Collocamento;
- (f) di emettere un numero massimo di n. 2.000.0000 di Warrant denominati “Warrant SOGES GROUP S.p.A. 2024-2027” e approvare il relativo Regolamento Warrant;
- (g) di aumentare, subordinatamente all'Ammissione, il capitale sociale, a pagamento, in via scindibile e progressiva, da eseguire anche in più *tranches*, con esclusione del diritto di sottoscrizione, per massimi nominali Euro 100.000,00, oltre all'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 666.667 nuove Azioni di Compendio, senza indicazione del valore nominale, con godimento regolare, da riservare in sottoscrizione esclusivamente ai titolari dei Warrant, in ragione di n. 1 Azione ogni n. 3 Warrant posseduti, con termine finale di sottoscrizione fissato al 31 dicembre 2027;
- (h) di aumentare ulteriormente il capitale sociale, a pagamento, in via scindibile e progressiva, da eseguire anche in più *tranches*, con esclusione del diritto di sottoscrizione, per massimi nominali Euro 5.250,00, oltre all'eventuale sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 35.000 nuove Azioni Ordinarie, senza indicazione del valore nominale, con godimento regolare, da riservare a servizio di piani di incentivazione *e/o retention* da destinarsi ad amministratori, dipendenti, collaboratori *e/o* consulenti della Società *e/o* di società controllate (i “**Piani di Incentivazione**”), con termine finale di sottoscrizione fissato al 30 giugno 2031 (l’**Aumento di Capitale a Servizio dei Piani di Incentivazione**”);
- (i) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere, con facoltà di *sub* delega, nei limiti di legge, per dare esecuzione alla quanto previsto alla precedente lettera (h), ivi compresi (i) i poteri di procedere alla redazione dei regolamenti dei Piani di Incentivazione, di ogni atto, lettera, comunicazione, accordo o altro documento ad essi correlati, così come di eventuali addenda o documenti modificativi dei medesimi al ricorrere delle circostanze previste nei suddetti regolamenti, nonché di ogni altro documento necessario o funzionale all'esecuzione della deliberazione, (ii) i poteri di individuare i beneficiari dei Piani di Incentivazione tra amministratori, dipendenti, collaboratori *e/o* consulenti della Società *e/o* di società controllate, di determinare il numero di diritti da attribuirsi a ciascuno di essi e di stabilire i rispettivi obiettivi e (iii) i poteri di fissare il prezzo di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie di nuova emissione, comprensivo di eventuale sovrapprezzo

delle Azioni stesse.

In data 20 maggio 2024, il Consiglio di Amministrazione, nell'esercizio della delega ad esso conferita dall'Assemblea del 28 marzo 2024, ha stabilito, quale intervallo del prezzo di emissione indicativo delle Azioni, il *range* compreso tra un minimo di Euro 2,25 e un massimo di Euro 2,75 per ciascuna Azione.

Il 6 giugno 2024, il Consiglio di Amministrazione, nell'esercizio della delega ad esso conferita dall'Assemblea del 28 marzo 2024, ha determinato di:

- (a) fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate all'Offerta in Euro 2,25 cadauna, di cui Euro 0,15 da imputarsi a capitale sociale ed Euro 2,10 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di n. 1.087.830 Azioni Ordinarie a valere sull'Aumento di Capitale e l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale in Euro 2.447.617,50, di cui Euro 163.174,50 da imputarsi a capitale sociale ed Euro 2.284.443,00 a sovrapprezzo, al netto delle Azioni che potranno essere emesse in caso di esercizio dell'Opzione Greenshoe;
- (b) ai fini dell'eventuale esercizio dell'Opzione Greenshoe, fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate a tal fine al medesimo Prezzo di Offerta, con emissione di ulteriori massime 120.870 Azioni, pari al 10% del numero di Azioni oggetto dell'Offerta, e l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale riservato all'esercizio dell'Opzione Greenshoe in ulteriori massimi Euro 271.957,50, di cui Euro 18.130,50 da imputarsi a capitale sociale ed Euro 253.827,00 a sovrapprezzo;
- (c) fissare il prezzo di sottoscrizione altresì delle Azioni Ordinarie destinate ad Andrea Galardi, in misura eguale al Prezzo di Offerta – e quindi in Euro 2,25 cadauna di cui Euro 0,15 da imputarsi a capitale sociale ed Euro 2,10 a titolo di sovrapprezzo – con conseguente emissione di n. 48.000 Azioni Ordinarie a valere sull'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi e l'importo complessivo dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi in Euro 108.000,00, di cui Euro 7.200,00 da imputarsi a capitale sociale ed Euro 100.800,00 a sovrapprezzo;
- (d) emettere n. 1.208.700 Warrant e n. 402.900 Azioni di Compendio a valere sull'Aumento di Capitale Warrant a servizio dell'esercizio degli stessi ed ha fissato i relativi prezzi di esercizio così come indicati nel Regolamento Warrant per ciascuno dei periodi di esercizio ivi previsti.

15.2 Atto costitutivo e Statuto sociale

La Società è iscritta nella sezione ordinaria, presso il Registro delle Imprese di Firenze al numero 05019310480 con R.E.A. n. FI-512852 codice fiscale e partita IVA 05019310480.

15.2.1 Objetto sociale e scopi dell'Emittente

L'attività che costituisce l'oggetto sociale dell'Emittente è la seguente:

“La Società ha per oggetto la gestione di alberghi, residenze turistico alberghiere, studentati, residences, campeggi e strutture ricettive in genere, nonché l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione ed amministrazione di immobili ed attività edilizia in genere, la vendita di generi alimentari e oggettistica varia al dettaglio e anche on line. Per il raggiungimento dell'oggetto sociale, la Società potrà compiere tutte le operazioni commerciali e finanziarie, industriali, mobiliari, immobiliari che saranno ritenute dall'organo amministrativo, necessarie od utili, per il conseguimento dell'oggetto sociale, ivi compreso, l'acquisto di immobili anche in locazione finanziaria, la conduzione e/o la concessione degli stessi in locazione, il rilascio di fidejussioni e di altre garanzie personali e reali sia in proprio che per conto terzi, anche a titolo gratuito, nonché la compravendita di crediti. La Società potrà assumere e concedere agenzie, commissioni, rappresentanze e mandati. Potrà pure assumere interessenze e partecipazioni in altre società od enti aventi oggetto analogo od affine o comunque connesso al proprio, purché tale attività sia esercitata in funzione strumentale al conseguimento del proprio oggetto sociale. Potrà, infine, assumere

finanziamenti con obbligo di rimborso, fruttiferi od infruttiferi, presso soci, istituti finanziari e banche, con l'osservanza delle norme di legge sulla raccolta del risparmio tra il pubblico e pertanto nei limiti e con i criteri determinati dal Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio ai sensi dell'art.11 del d.lgs. 1° settembre 1993 n.385".

15.2.2 Diritti, privilegi e restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti

Non applicabile.

15.2.3 Disposizioni statutarie che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente

Lo Statuto non contiene previsioni volte a ritardare, rinviare o impedire una modifica del controllo sull'Emittente.

Si precisa tuttavia lo Statuto prevede che:

- (a) ai sensi dell'articolo 18.2 dello Statuto, quando le Azioni della Società sono ammesse alle negoziazioni su un sistema multilaterale di negoziazione e salvo ove diversamente previsto dal Regolamento Emittenti EGM e/o da un provvedimento di Borsa Italiana, è necessaria la preventiva autorizzazione dell'Assemblea ordinaria, ai sensi dell'articolo 2364, comma 1, n. 5, del Codice Civile, oltre che nei casi disposti dalla legge e dallo Statuto, nelle seguenti ipotesi: (i) acquisizioni di partecipazioni od imprese od altri cespiti che realizzino un *"reverse take over"* ai sensi del Regolamento Emittenti EGM; (ii) cessioni di partecipazioni od imprese od altri cespiti che realizzino un *"cambiamento sostanziale del business"* ai sensi del Regolamento Emittenti EGM; (iii) richiesta della revoca dalle negoziazioni sull'Euronext Growth Milan delle Azioni della Società;
- (b) a partire dal momento in cui le Azioni della Società siano quotate su Euronext Growth Milan, nel caso in cui la Società richieda a Borsa Italiana la revoca dall'ammissione dei propri strumenti finanziari su Euronext Growth Milan deve comunicare tale intenzione di revoca informando anche l'Euronext Growth Advisor e deve informare separatamente Borsa Italiana della data preferita per la revoca almeno venti giorni di mercato aperto prima di tale data. Fatte salve le deroghe previste dal Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, la richiesta dovrà essere approvata dall'Assemblea con la maggioranza del 90% dei partecipanti. Tale quorum deliberativo si applicherà a qualunque delibera della Società suscettibile di comportare, anche indirettamente, l'esclusione dalle negoziazioni degli strumenti finanziari Euronext Growth Milan, così come a qualsiasi deliberazione di modifica della relativa disposizione statutaria. Tale previsione non si applica in caso di revoca dalla negoziazione sull'Euronext Growth Milan per l'ammissione alle negoziazioni delle Azioni della Società su mercato regolamentato dell'Unione Europea o su di un sistema multilaterale di negoziazione registrato come *"Mercato di crescita delle PMI"* ai sensi dell'art. 33 della direttiva 2014/65 MIFID (e sue successive modifiche o integrazioni) che abbia previsto tutele equivalenti per gli investitori ovvero – ricorrendone particolari condizioni – salvo che Borsa Italiana decida diversamente;
- (c) ai sensi dell'articolo 14.2 dello Statuto qualora le azioni siano negoziate su Euronext Growth Milan, è altresì riconosciuto il diritto di recesso ai soci che non abbiano concorso all'approvazione delle deliberazioni che comportino, anche indirettamente, l'esclusione o la revoca dalle negoziazioni, salva l'ipotesi in cui, per effetto dell'esecuzione della delibera, gli azionisti della Società si trovino a detenere, o gli siano assegnate, esclusivamente azioni ordinarie ammesse alle negoziazioni su Euronext Growth Milan o su un mercato regolamentato dell'Unione Europea o su di un sistema multilaterale di negoziazione registrato come *"Mercato di crescita delle PMI"* ai sensi dell'art. 33 della direttiva 2014/65 MIFID (e sue successive modifiche o integrazioni) che abbia previsto tutele equivalenti per gli investitori.

Si precisa, altresì, che l'articolo 12 dello Statuto contiene, in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 6-bis del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan, la clausola in materia di offerta pubblica di acquisto di cui alla Scheda Sei del Regolamento Emittenti Euronext Growth Milan. Inoltre, l'articolo 12-bis dello Statuto prevede che si rendano 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 alla disciplina prevista dagli articoli 108 e 111 del TUF).

16. PRINCIPALI CONTRATTI

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente è parte dei seguenti contratti principali, che sono diversi da quelli conclusi nel normale svolgimento dell'attività.

16.1 Contratti di finanziamento

16.1.1 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Confeserfidi Soc. Cons. a.r.l.

In data 28 dicembre 2023, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con ConfeserFidi Soc. Cons. a.r.l. ("**ConfeserFidi**") per un importo di Euro 350.000,00.

Il finanziamento è garantito, in via solidale, fino all'importo di Euro 455.000,00 da fideiussione prestata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale da rimborsare è pari a Euro 350.000,00. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 30 rate mensili, delle quali le prime 6 a titolo di preammortamento, in cui sono versate rate di soli interessi che maturano sull'importo finanziato, e l'ultima rata con scadenza al 5 luglio 2026.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse nominale annuo fisso del 7,9%, corrispondente ad un tasso effettivo (TAEG) dell'11,07%.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a ConfeserFidi, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione per estinzione anticipata pari al 2% del capitale restituito anticipatamente.

Ai sensi del contratto di finanziamento, il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile, nonché il prodursi di eventi tali da incidere sulla situazione patrimoniale, finanziaria o economica della Società costituisce causa di decadenza dal beneficio del termine.

ConfeserFidi avrà inoltre diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi: (a) mancato puntuale ed integrale pagamento da parte dell'Emittente, anche di una sola rata scaduta, per il rimborso del capitale e/o per il pagamento degli interessi anche in preammortamento; (b) assoggettamento dell'Emittente a protesti, procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali, o il compimento di qualsiasi atto che diminuisca la consistenza patrimoniale, finanziaria o economica dello stesso; (c) la cessazione dell'attività della Società o la modifica in maniera tale da non rendere possibile più l'utilizzo del finanziamento per lo scopo dichiarato; (d) la documentazione prodotta, le comunicazioni e le dichiarazioni fatte al ConfeserFidi risultino non veritiere; (e) l'Emittente non destini il finanziamento agli scopi per il quale è stato concesso; (f) l'Emittente non consenta i controlli e gli accertamenti da parte di ConfeserFidi previsti da contratto; (g) non vengano costituite e perfezionate le garanzie e/o adempite le condizioni previste dalla delibera di concessione nei termini previsti da contratto.

Inoltre, il rapporto tra l'Emittente e ConfeserFidi è altresì retto dalle disposizioni dello statuto sociale di ConfeserFidi, avendo la Società sottoscritto quote di capitale di ConfeserFidi al momento dell'erogazione del finanziamento. Ai sensi dello statuto sociale di ConfeserFidi, nella sua qualità di socio l'Emittente è tenuto, *inter alia*, a trasmettere a ConfeserFidi i bilanci annuali e la documentazione relativa ad operazioni straordinarie inerenti la Società (e.g. trasferimenti a titolo oneroso dell'azienda e/o di uno o più rami di essa, trasformazioni, fusioni, scissioni, liquidazioni, cessazione dell'attività, ovvero avvio e/o ammissione a procedure concorsuali).

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha provveduto all'obbligo informativo nei confronti di ConfeserFidi circa la trasformazione della Società in società per azioni e l'aumento di capitale a servizio

dell'Offerta e della Ammissione delle Azioni Ordinarie della Società alle negoziazioni su Euronext Growth Milan.

16.1.2 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Banca Progetto S.p.A.

In data 15 settembre 2023, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Banca Progetto S.p.A. ("**Banca Progetto**") per un importo di Euro 1.200.000,00.

Il finanziamento è garantito da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A. per l'80% della perdita definitiva fino all'importo di Euro 960.000,00.

Il finanziamento è finalizzato all'acquisto dell'azienda relativa alla struttura Park Hotel Chianti, attualmente condotta in affitto. Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16, Paragrafo 16.2 del presente Documento di Ammissione.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale da rimborsare è pari a Euro 1.200.000,00. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 96 rate mensili, delle quali 12 a titolo di preammortamento e l'ultima con scadenza al 30 settembre 2031.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse variabile nominale annuo da corrispondersi su base mensile, pari alla somma tra (a) l'indice Euribor a un mese (base 360), se positivo, moltiplicato per il coefficiente 365/360, rilevato per valuta il primo giorno di ogni mese e (b) *spread* pari a 4,75% in ragione d'anno.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a Banca Progetto, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari al 2% del capitale restituito anticipatamente.

Il contratto di finanziamento prevede il rispetto da parte di SOGES di impegni non finanziari sostanzialmente in linea con contratti di questo tipo, tra cui: (a) obblighi informativi circa l'insorgere di contenziosi che possano avere un effetto pregiudizievole sulla propria capacità dell'Emittente di far fronte alle obbligazioni assunte, ovvero il verificarsi di un qualsiasi evento, che possa incidere negativamente sulla sua situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica o sulla validità, integrità ed efficacia delle garanzie; (b) obblighi informativi circa ogni mutamento dell'assetto giuridico o societario (ad es. forma, capitale sociale, persone degli amministratori, dei sindaci e dei soci nonché operazioni straordinarie quali fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti), amministrativo, patrimoniale e finanziario (ad es. emissioni di obbligazioni) dell'Emittente, sulla sua situazione economica e tecnica, nonché su fatti che possano comunque modificarne la struttura ed organizzazione, astenendosi dal porre in essere tali operazioni qualora le stesse possano avere un effetto pregiudizievole sulla situazione giuridica, patrimoniale, economica o finanziaria della Società ovvero sulla sua capacità di rimborsare regolarmente il finanziamento e/o di rispettare gli obblighi contrattualmente assunti; (c) non spostare la propria sede sociale o la propria attività principale all'estero senza il preventivo assenso di Banca Progetto; (d) consegnare a Banca Progetto il bilancio d'esercizio annuale e il bilancio annuale consolidato di gruppo (ove predisposto), nonché una relazione finanziaria semestrale, con evidenza della situazione economica e patrimoniale della Società al termine del semestre; (e) informare preventivamente Banca Progetto dell'intenzione di richiedere altri finanziamenti a medio-lungo termine ad istituti di credito o a privati; (f) consentire ogni tipo di indagine tecnico-amministrativa o controllo e di fornire tutti gli altri documenti e le informazioni che fossero chiesti da Banca Progetto; (g) non dare luogo a rimborsi anticipati dei finanziamenti soci o dei prestiti obbligazionari esistenti, senza il preventivo assenso scritto di Banca Progetto; (h) non effettuare finanziamenti infragruppo e/o concedere garanzie nell'interesse di società collegate / controllate / controllanti, senza il preventivo consenso scritto da parte di Banca Progetto che

non potrà essere irragionevolmente negato; (i) non costituire o permettere che vengano costituiti privilegi, pegni o ipoteche su propri beni (già di proprietà e su quelli che eventualmente verranno acquistati) o qualsivoglia diritto di prelazione e/o di preferenza sui propri crediti, presenti o futuri, con l'eccezione delle garanzie costituite in base a previsioni di legge, nonché di quanto già in essere alla data di sottoscrizione del contratto; (j) consegnare a Banca Progetto, entro e non oltre 90 giorni dalla stipula contrattuale, documentazione comprovante l'avvenuto acquisto dell'azienda relativa alla struttura Park Hotel Chianti.

Ai sensi del contratto, il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile costituisce causa di decadenza dal beneficio del termine.

Banca Progetto avrà inoltre diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi: (a) destinazione, anche solo in parte, del finanziamento a finalità diverse da quelle per le quali lo stesso è stato concesso; (b) mancato puntuale pagamento anche di una sola rata di rimborso del finanziamento e di quant'altro dovuto in dipendenza dello stesso; (c) la Società divenga insolvente e/o siano promossi a carico della stessa e/o dei propri beni atti esecutivi o conservativi da parte dei propri creditori; (d) la Società dia luogo ad operazioni straordinarie (ad es. fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti o cessioni di aziende o rami d'azienda, costituzione di patrimoni separati), salvo che tali operazioni siano preventivamente comunicate a Banca Progetto e da questa approvate; (e) si verifichi qualsiasi altro evento (ad es. protesti, richieste di apertura di procedure concorsuali, mutamento dell'assetto giuridico o societario – forma e capitale sociale, sistema di amministrazione e controllo – amministrativo, patrimoniale, della situazione economica e finanziaria etc.) che a giudizio di Banca Progetto comporti un pregiudizio di qualsiasi genere alla capacità di far fronte alle obbligazioni assunte o incida negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica della Società, o sull'integrità, efficacia e valore delle garanzie; (f) qualora vengano classificate a "sofferenza" o ad "inadempienza probabile" presso la Centrale Rischi della Banca d'Italia, le esposizioni della Società verso altri istituti finanziari, e/o venga rilevato sempre dalla Centrale Rischi l'esistenza di sconfinamenti, perdurante per tre mesi consecutivi, per importi maggiori del 5% dell'ammontare utilizzato; (g) si verifichi il mancato pagamento a scadenza da parte della Società stessa o di altre società del suo gruppo societario di appartenenza di debiti finanziari, e/o intervenga una causa di decadenza dal beneficio del termine della Società o di altre società del suo gruppo verso terzi finanziatori, ovvero ancora un terzo finanziatore richieda il rimborso anticipato di un qualsiasi indebitamento finanziario per fatti addebitabili alla Società, o infine qualora una garanzia rilasciata dalla Società o da altra società del gruppo di appartenenza venga escussa; (h) la rivalsa in ordine alle somme a qualsiasi titolo versate per conto della Società trovi impedimento in disposizioni di legge; (i) non siano state correttamente perfezionate le garanzie previste per la concessione del finanziamento; (j) emergano fatti o si scoprissero vizi nei documenti tali che, se conosciuti o verificati prima, avrebbero impedito, a insindacabile giudizio di Banca Progetto, la concessione del finanziamento o, comunque, risulti che le situazioni, i dati e i conti esposti o dichiarati dalla Società non rispondono a verità; (k) si verifichi il venir meno, ovvero una diminuzione di valore, delle garanzie concesse in relazione al finanziamento; (l) si verifichi un mutamento nella partecipazione di maggioranza e/o nel controllo della Società da parte dei soci di riferimento non autorizzato da Banca Progetto.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha provveduto all'obbligo informativo nei confronti di Banca Progetto e ha ottenuto l'approvazione di quest'ultima rispetto alla costituzione della società Gala Holding e al conferimento di tutte le quote dell'Emittente in quest'ultima, nonché alla successiva trasformazione della Società in società per azioni e l'aumento di capitale a servizio dell'Offerta e della Ammissione delle Azioni Ordinarie della Società alle negoziazioni su Euronext Growth Milan.

16.1.3 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Igea Digital Bank S.p.A.

In data 17 maggio 2023, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Igea Digital Bank S.p.A. ("**Igea**") per un importo di Euro 500.000,00.

Il finanziamento è garantito: (a) per Euro 400.000,00 con copertura massima pari all'80% della perdita definitiva, da ConfeserFidi Soc. Cons. a.r.l. ("**ConfeserFidi**") che ha, a sua volta, attivato la copertura del Fondo Centrale di Garanzia nella misura massima di importo riassicurato di Euro 360.000,00 e di importo controgarantito di Euro 400.000,00; e (b) fino all'importo di Euro 650.000,00 da fideiussione prestata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi in via solidale.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pari a Euro 450.443,67. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 63 rate mensili, delle quali 3 rate a titolo di preammortamento e l'ultima con scadenza al 17 agosto 2028.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse variabile nominale annuo da corrispondersi su base mensile, pari alla somma tra (a) l'indice Euribor a 6 mesi, rilevato per valuta il primo giorno lavorativo di ogni mese e (b) *spread* pari al 3,50%, con un tasso nominale annuo minimo (cd. *floor*) pari allo *spread*.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a Igea, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari all'1% dell'importo versato.

Ai sensi del contratto, costituiscono ipotesi di decadenza dal beneficio del termine e cause di risoluzione espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, *inter alia*: (a) la promozione, a carico della Società, di atti esecutivi o conservativi anche mobiliari, o lo stato di insolvenza della stessa, ovvero il verificarsi, per qualsiasi motivo o evento, a giudizio di Igea, di pericolo di pregiudizi di qualsiasi genere alle garanzie che assistono in finanziamento, da chiunque costituite; (b) l'emergere comunque di circostanze di fatto o vizi nei documenti di natura tale che se si fossero conosciuti o verificati prima avrebbero impedito l'erogazione del finanziamento. Costituiscono ulteriori ipotesi di decadenza dal beneficio del termine: (a) il mancato puntuale pagamento di due rate, anche non consecutive, del finanziamento; (b) il verificarsi di ipotesi di c.d. *cross-default* qualora l'Emittente decada dal beneficio del termine relativo ad altri finanziamenti dallo stesso contratti; (c) eventuali dichiarazioni non veritiere della Società circa la propria consistenza patrimoniale; (d) la mancata prestazione delle garanzie dovute o la diminuzione di quelle già prestate; (e) l'accertamento di protesti cambiari o l'avvio di azioni esecutive, cautelari o concorsuali, nei confronti della Società e/o degli eventuali fidejussori; (f) l'irreperibilità, lo stato di detenzione o il decesso degli eventuali fidejussori; (e) il mancato avviso a Igea di ogni cambiamento del proprio domicilio o della propria sede legale.

16.1.4 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Banco di Desio e della Brianza S.p.A.

In data 4 maggio 2023, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Banco di Desio e della Brianza S.p.A. ("**Banco di Desio**") per un importo di Euro 300.000,00.

Il finanziamento è garantito da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A. per il 70% del suo ammontare fino all'importo di Euro 210.000,00.

Il finanziamento è finalizzato a finanziare l'attività della Società.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 217.695,62. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 36 rate mensili, delle quali una rata a titolo di preammortamento e l'ultima con scadenza al 10 aprile 2026.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse variabile nominale annuo da corrispondersi su base mensile, pari alla somma tra (a) l'indice Euribor a un mese (base 365), rilevato per valuta il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la decorrenza di ciascuna rata e (b) *spread* pari a 0,80% con un tasso nominale annuo minimo (cd. *floor*) pari allo *spread*.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a Banco di Desio, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari al 2% del capitale restituito anticipatamente.

Ai sensi del contratto di finanziamento, costituiscono ipotesi di decadenza dal beneficio del termine le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile, ivi incluse le seguenti circostanze: (a) la Società sia divenuta insolvente in tutti i casi di reiterato inadempimento di obbligazioni di natura creditizia/finanziaria relativamente ad altre operazioni in corso con il Banco di Desio; (b) la Società abbia subito un peggioramento della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica tale da far dubitare circa la futura capacità della stessa di adempiere agli obblighi derivanti dal contratto e, in particolare, in caso di sopravvenienza a carico della Società o di garanti, di procedure giudiziali, protesti, procedimenti conservativi e/o esecutivi, confisca dei beni, iscrizioni di ipoteche legali, o giudiziali, o altri gravami che possano arrecare pregiudizio alla sicurezza del credito; (c) assoggettamento della Società, o di garanti, a procedure concorsuali incluse, ove del caso, amministrazione straordinaria, messa in liquidazione, cessione dei beni ai creditori; (d) diminuzioni delle garanzie patrimoniali generiche (previste dall'art. 2740 del Codice Civile) riferibili all'Emittente; in particolare nei casi di costituzione di patrimoni destinati compiuti da SOGES o dai garanti (es. fondo patrimoniale, trust), salvo nuovo accordo (eventualmente comportante anche il rilascio di garanzie) ripristinatorio delle condizioni di affidabilità.

Banco di Desio avrà inoltre diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi: (a) mancato puntuale pagamento di due rate, anche non consecutive, del finanziamento; (b) qualora venga rilevata la non veridicità della documentazione prodotta e delle comunicazioni fatte dalla Società a Banco di Desio.

16.1.5 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e ConfeserFidi Soc. Cons. a.r.l.

In data 17 maggio 2022, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con ConfeserFidi Soc. Cons. a.r.l. ("**ConfeserFidi**") per un importo di Euro 303.000,00.

Il finanziamento è garantito: (a) per Euro 242.400,00, con copertura massima pari all'80% della perdita definitiva, da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A.; e (b) fino all'importo di Euro 393.900,00 da fideiussione prestata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi in via solidale.

Il finanziamento è finalizzato al pagamento dei fornitori.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 230.618,34. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 48 rate mensili, delle quali 12 rate a titolo di preammortamento e l'ultima con scadenza al 5 giugno 2026.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse nominale annuo fisso del 4,00% con conteggio giorni 360/360, corrispondente ad un tasso effettivo (TAEG) del 4,66%.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a ConfeserFidi, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari al 2% del capitale restituito anticipatamente.

Ai sensi del contratto, costituiscono ipotesi di decadenza dal beneficio del termine il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile e il prodursi di eventi tali da incidere sulla situazione patrimoniale, finanziaria o economica di SOGES.

ConfeserFidi avrà inoltre diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi: (a) mancato puntuale ed integrale pagamento, anche di una sola rata del finanziamento; (b) assoggettamento di SOGES a protesti, procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali, o il compimento di qualsiasi atto che diminuisca la consistenza patrimoniale, finanziaria o economica; (c) la cessazione dell'attività o la modifica della stessa in maniera tale da non rendere possibile più l'utilizzo del finanziamento per lo scopo dichiarato; (d) la non veridicità della documentazione prodotta, delle comunicazioni e delle dichiarazioni fatte dalla Società; (e) la mancata destinazione del finanziamento agli scopi per il quale è stato concesso; (f) la Società non abbia consentito i controlli e gli accertamenti previsti dal contratto; (g) la mancata costituzione e perfezionamento delle garanzie e/o adempimento delle condizioni previste dalla delibera di concessione nei termini previsti dal contratto.

Inoltre, il rapporto tra l'Emittente e ConfeserFidi è altresì retto dalle disposizioni dello statuto sociale di ConfeserFidi, avendo la Società sottoscritto quote di capitale di ConfeserFidi al momento dell'erogazione del finanziamento. Ai sensi dello statuto sociale di ConfeserFidi, nella sua qualità di socio l'Emittente è tenuto, *inter alia*, a trasmettere a ConfeserFidi i bilanci annuali e la documentazione relativa ad operazioni straordinarie inerenti la Società (e.g. trasferimenti a titolo oneroso dell'azienda e/o di uno o più rami di essa, trasformazioni, fusioni, scissioni, liquidazioni, cessazione dell'attività, ovvero avvio e/o ammissione a procedure concorsuali).

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha provveduto all'obbligo informativo nei confronti di ConfeserFidi circa la trasformazione della Società in società per azioni e l'aumento di capitale a servizio dell'Offerta e della Ammissione delle Azioni Ordinarie della Società alle negoziazioni su Euronext Growth Milan.

16.1.6 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Igea Digital Bank S.p.A.

In data 23 marzo 2022, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Igea Digital Bank S.p.A. ("**Igea**") per un importo di Euro 500.000,00.

Il finanziamento è garantito: (a) per Euro 450.000,00 con copertura massima pari al 90% della perdita definitiva, da ConfeserFidi Soc. Cons. a.r.l. che ha, a sua volta, attivato la copertura del Fondo Centrale di Garanzia nella misura massima di importo riassicurato di Euro 450.000,00 e di importo controgarantito di Euro 450.000,00; e (b) fino all'importo di Euro 650.000,00 da fideiussione prestata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi in via solidale.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 430.643,02. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 84 rate mensili, delle quali 12 rate a titolo di preammortamento e l'ultima con scadenza al 23 marzo 2029.

Il contratto di mutuo chirografario prevede un tasso di interesse variabile nominale annuo da corrispondersi su base mensile, pari alla somma tra (a) l'indice Euribor a 3 mesi (base 365), rilevato per valuta media il mese precedente e (b) *spread* pari al 3,50%, con un tasso nominale annuo minimo (cd. *floor*) pari allo *spread*.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a Igea, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari all'1% del capitale versato.

Ai sensi del contratto, il mancato puntuale pagamento di due rate, anche non consecutive, del finanziamento e il verificarsi di ipotesi di c.d. *cross-default* qualora l'Emittente decada dal beneficio del termine relativo ad altri finanziamenti dallo stesso contratti costituiscono cause di decadenza dal beneficio del termine.

Igea avrà inoltre diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi: (a) mancata integrale e puntuale anche di una sola delle obbligazioni assunte con il contratto; (b) se vengano promossi, a carico della Società, atti esecutivi o conservativi anche mobiliari, o se la medesima divenga comunque insolvente, ovvero se, per qualsiasi motivo o evento, a giudizio di Igea, vi sia pericolo di pregiudizi di qualsiasi genere alle garanzie che assistono in finanziamento, da chiunque costituite; (c) se emergano comunque circostanze di fatto o vizi nei documenti di natura tale che se si fossero conosciuti o verificati prima avrebbero impedito l'erogazione del finanziamento; (d) il mancato puntuale pagamento di due rate, anche non consecutive, del finanziamento.

16.1.7 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Banco di Desio e della Brianza S.p.A.

In data 1° marzo 2022, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Banco di Desio e della Brianza S.p.A. ("**Banco di Desio**") per un importo di Euro 200.000,00.

Il finanziamento è garantito da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A. per l'80% del suo ammontare fino all'importo di Euro 160.000,00.

Il finanziamento è finalizzato all'acquisizione diretta di liquidità destinata a finanziare attività della Società.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 158.346,21. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 72 rate mensili, delle quali 12 rate a titolo di preammortamento e l'ultima rata con scadenza al 10 febbraio 2028.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse variabile nominale annuo da corrispondersi su base mensile, pari alla somma tra (a) l'indice Euribor a un mese (base 365), rilevato per valuta media del mese precedente e (b) *spread* pari a 2,00% con un tasso nominale annuo minimo (cd. *floor*) pari allo *spread*.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a Banco di Desio, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari all'1,00% del capitale restituito anticipatamente.

Ai sensi del contratto di finanziamento, costituiscono ipotesi di decadenza dal beneficio del termine le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile, ivi incluse le seguenti circostanze: (a) la Società sia divenuta insolvente in tutti i casi di reiterato inadempimento di obbligazioni di natura creditizia/finanziaria relativamente ad altre operazioni in corso con Banco di Desio; (b) la Società abbia subito un peggioramento della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica tale da far dubitare circa la futura capacità della stessa di adempiere agli obblighi derivanti dal contratto e, in particolare, in caso di sopravvenienza a carico della Società o di garanti, di procedure giudiziali, protesti, procedimenti conservativi e/o esecutivi, confisca dei beni, iscrizioni di ipoteche legali, o giudiziali, o altri gravami che possano arrecare pregiudizio alla sicurezza del credito; (c) assoggettamento della Società, o di garanti, a procedure concorsuali incluse, ove del caso, amministrazione straordinaria, messa in liquidazione, cessione dei beni ai creditori; (d) diminuzioni delle garanzie patrimoniali generiche (previste dall'art. 2740 del Codice Civile) riferibili all'Emittente; in particolare nei casi di costituzione di patrimoni destinati compiuti da SOGES o dai garanti (es. fondo patrimoniale, trust), salvo nuovo accordo (eventualmente comportante anche il rilascio di garanzie) ripristinatorio delle condizioni di affidabilità.

Banco di Desio avrà inoltre diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile qualora venga rilevata la non veridicità della documentazione prodotta e delle comunicazioni fatte dalla Società.

16.1.8 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e UniCredit S.p.A.

In data 25 gennaio 2022, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con UniCredit S.p.A. ("UniCredit") per un importo di Euro 300.000,00.

Il finanziamento è garantito: (a) per Euro 240.000,00, con copertura massima pari all'80% della perdita definitiva, da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A.; e (b) fino all'importo di Euro 300.000,00 da fideiussione prestata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi in via solidale.

Il finanziamento è finalizzato a sopportare le spese ed investimenti connessi all'avvio dell'attività di gestione della struttura Villa Neroli da parte dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 159.953,81. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 48 rate mensili, l'ultima con scadenza al 31 gennaio 2026, di cui 6 rate di preammortamento.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse nominale annuo fisso del 2,15%, corrispondente ad un tasso annuo effettivo globale (TAEG) del 2,41%.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a UniCredit, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari al 3% del capitale restituito anticipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione.

Il contratto di finanziamento prevede il rispetto da parte di SOGES di impegni non finanziari sostanzialmente in linea con contratti di questo tipo, tra cui: (a) effettuare puntualmente, fornendone prova a richiesta di UniCredit, il pagamento di qualsiasi tassa, imposta, tributo, contributo; (b) di corrispondere a UniCredit, all'atto dell'erogazione della somma finanziata, ove dovuta, l'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni ed integrazioni e di rifondere, comunque, la stessa di tutte le tasse, imposte e spese di ogni tipo sostenute o corrisposte per loro conto, ivi incluse le somme che UniCredit medesima abbia versato o debba versare per la consulenza e l'assistenza, sia stragiudiziale sia giudiziale, fornitele, nonché provvedere, fornendone prova a richiesta di UniCredit, all'integrale pagamento di tutte le ulteriori spese previste quali – a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo – quelle legali e di eventuale *due diligence* legate al perfezionamento del contratto; (c) comunicare, senza ritardo, a UniCredit l'insorgere di contenziosi che possano avere un effetto pregiudizievole sulla propria capacità di far fronte alle obbligazioni assunte con il contratto, ovvero il verificarsi di un qualsiasi evento che possa incidere negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica o sull'integrità ed efficacia delle garanzie; (d) di informare preventivamente UniCredit dell'intenzione di richiedere altri finanziamenti a medio-lungo termine ad istituti di credito o a privati e, comunque, di non concedere a terzi, successivamente alla data del contratto, ipoteche su propri beni, a fronte di eventuali altri finanziamenti, salvo che ricorra la preventiva autorizzazione scritta da parte di UniCredit; (e) utilizzare i proventi del finanziamento esclusivamente per lo scopo dichiarato in atto, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti e comunque non al fine di porre in essere operazioni aventi ad oggetto azioni e/o strumenti finanziari di UniCredit (e/o di altre società facenti parte del gruppo cui appartiene UniCredit) da cui consegua o possa conseguire una violazione dell'art. 2358 del Codice Civile (o di qualsiasi altra normativa di volta in volta applicabile in materia di divieto di assistenza

finanziaria) da parte di UniCredit medesima; (f) di consentire ogni tipo di indagine tecnico-amministrativa o controllo e di fornire tutti i documenti (bilanci, verbali di assemblee etc.) e le informazioni che fossero chiesti da UniCredit; (g) di segnalare preventivamente a UniCredit ogni mutamento dell'assetto giuridico o societario (ad es. forma, capitale sociale, persone degli amministratori, dei sindaci e dei soci nonché fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti), amministrativo, patrimoniale e finanziario (ad es. emissioni di obbligazioni), nonché della situazione economica e tecnica quale risulta dai dati, elementi e documenti forniti in sede di richiesta del finanziamento, nonché i fatti che possano comunque modificare l'attuale struttura ed organizzazione dell'Emittente; (h) di consegnare a UniCredit, entro 30 giorni dalla approvazione assembleare e comunque entro e non oltre 210 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale il bilancio d'esercizio annuale e il bilancio annuale consolidato di gruppo (ove predisposto), completi di verbale di approvazione assembleare, nota integrativa, relazione del collegio sindacale (ove esistente), relazione sulla gestione e relazione di revisione della società di revisione (nel caso in cui prevista) ovvero entro 30 giorni dal deposito copia delle dichiarazioni fiscali.

Ai sensi del contratto, costituiscono ipotesi di decadenza dal beneficio del termine le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile.

UniCredit avrà inoltre diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi: (a) destinazione, anche solo in parte, del finanziamento a scopi diversi da quelli per i quali lo stesso è stato concesso; (b) inadempimento da parte dell'Emittente agli impegni non finanziari previsti da contratto; (c) l'Emittente e i suoi eventuali successori o aventi causa non abbiano provveduto all'integrale e puntuale pagamento anche di una sola rata di rimborso del finanziamento e di quant'altro dovuto a UniCredit in dipendenza dello stesso a qualsivoglia titolo (ad es. capitale, interessi, commissioni, spese, ivi comprese quelle legali, tasse, imposte etc.); (d) promozione a carico di SOGES di atti esecutivi o conservativi o essa divenga comunque insolvente, ovvero si verifichi, qualsiasi evento (ad es. protesti, apertura di procedure concorsuali, ogni mutamento dell'assetto giuridico o societario – forma e capitale sociale, persone degli amministratori, dei sindaci e dei soci, nonché fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti – amministrativo, patrimoniale, della situazione economica e finanziaria etc.) che a giudizio di UniCredit comporti un pregiudizio di qualsiasi genere alla capacità di far fronte alle obbligazioni assunte nei confronti di UniCredit o incida negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica della Società affidata, o sull'integrità ed efficacia delle garanzie; (e) mancato pagamento a scadenza da parte di SOGES stessa o di altre società del suo gruppo di un debito finanziario, ovvero intervenga una causa di decadenza dal beneficio del termine dell'Emittente o di altre società del suo gruppo verso terzi finanziatori, ovvero ancora un terzo finanziatore richieda il rimborso anticipato di un qualsiasi indebitamento finanziario, o infine qualora una garanzia rilasciata da qualsivoglia società del gruppo venga escussa, qualora, a giudizio di UniCredit, tali inadempimenti precedentemente riportati siano tali da pregiudicare la capacità di SOGES di rimborsare il finanziamento ovvero il valore delle garanzie; (f) rivalsa in ordine alle somme a qualsiasi titolo versate per conto della Società trovi impedimento in disposizioni di legge; (g) non perfezionamento entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto delle garanzie reali o personali eventualmente previste per la concessione del finanziamento stesso; (h) fatti o vizi nei documenti tali che, se conosciuti o verificati prima, avrebbero impedito, a insindacabile giudizio di UniCredit, la concessione del finanziamento o, comunque, che le situazioni, i dati e i conti esposti o dichiarati da SOGES a UniCredit, sia in fase di concessione del finanziamento sia successivamente, non rispondano a verità; (i) il venir meno, ovvero una significativa diminuzione di valore, delle garanzie concesse in relazione al finanziamento e le stesse non vengano prontamente sostituite e/o integrate secondo modalità di gradimento di UniCredit.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha provveduto all'obbligo informativo nei confronti di Unicredit circa la costituzione della società Gala Holding e il conferimento di tutte le quote

dell'Emittente in quest'ultima, nonché sulla successiva trasformazione della Società in società per azioni e l'aumento di capitale a servizio dell'Offerta e della Ammissione delle Azioni Ordinarie della Società alle negoziazioni su Euronext Growth Milan.

16.1.9 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Intesa Sanpaolo S.p.A.

In data 18 ottobre 2021, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Intesa Sanpaolo S.p.A. ("**Intesa Sanpaolo**") per un importo complessivo di Euro 299.000,00, suddiviso in due *tranche* di erogazione di Euro 149.500 l'una. Di tale importo complessivo, Euro 23.000,00 sono previsti a titolo di coinvestimento, Euro 46.000,00 sono previsti a titolo di contributo a fondo perduto e i residui Euro 230.000,00 a titolo di prestito d'impatto.

Tale finanziamento si inserisce nell'ambito del programma "*Rinascimento Firenze*" di sostegno delle micro e piccole imprese del territorio di Firenze particolarmente colpite dalla diffusione del Coronavirus (Covid-19), per la realizzazione di progetti di rilancio/sviluppo aziendale che abbiano un impatto sociale misurabile sul territorio. A fronte dell'aggiudicazione di uno dei bandi all'Emittente, per l'attuazione del progetto dallo stesso presentato, alla Società è stato concesso il finanziamento in oggetto.

Il finanziamento è quindi vincolato alla copertura dei costi e spese di realizzazione del progetto presentato dall'Emittente volto al miglioramento economico-sociale della Città Metropolitana di Firenze, consistente in una generale riorganizzazione della struttura alberghiera "*Art Hotel Villa Agape*", in particolare un potenziamento del settore *food&beverage*, un consolidamento dei servizi legati all'emergenza sanitaria, un rilancio della struttura a mezzo di apposita *branding policy* da sviluppare *online* anche con il lancio di un nuovo sito, un'implementazione delle attività relative ad eventi e un incremento dell'organico con integrale richiamo del personale in cassa integrazione. Alla Data del Documento di Ammissione il progetto è stato realizzato integralmente e le attività realizzate sono state coerenti e in linea con il progetto ammesso.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale, per il prestito d'impatto, è pertanto pari a Euro 230.000,00.

Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 2 rate, con scadenza, rispettivamente, al 31 dicembre 2025, per un importo pari al 40% della somma erogata, e al 31 dicembre 2030, per il restante importo.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse nominale annuo fisso dello 0,393%.

Non sono previsti compensi o commissioni per l'estinzione anticipata del finanziamento da parte dell'Emittente.

16.1.10 Contratto di finanziamento tra Boccioleto e Intesa Sanpaolo S.p.A.

In data 1° luglio 2021, Boccioleto (società che è stata oggetto di Fusione per incorporazione nell'Emittente) ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Intesa Sanpaolo S.p.A. ("**Intesa Sanpaolo**") per un importo di Euro 219.000,00, suddiviso in due *tranche* di erogazione di Euro 109.500,00 l'una.

Tale finanziamento si inserisce nell'ambito del programma "*Rinascimento Firenze*" di sostegno delle micro e piccole imprese del territorio di Firenze particolarmente colpite dalla diffusione del Coronavirus (Covid-19), per la realizzazione di progetti di rilancio/sviluppo aziendale che abbiano un impatto sociale misurabile sul territorio. A fronte dell'aggiudicazione di uno dei bandi a Boccioleto (cui è subentrato l'Emittente), per l'attuazione del progetto dalla stessa presentato, alla Boccioleto (cui è subentrata la Società) è stato concesso il finanziamento in oggetto.

Il finanziamento è quindi vincolato alla copertura dei costi e spese di realizzazione del progetto presentato volto al miglioramento economico-sociale della Città Metropolitana di Firenze, consistente in una generale

riorganizzazione della struttura alberghiera Boccioleto Resort & SPA, in particolare un incremento dell'organico, un consolidamento dei servizi legati all'emergenza sanitaria e un investimento per implementare i servizi della struttura (ampliamento degli spazi *relax* esterni, miglioramento del servizio di ristorazione). Alla Data del Documento di Ammissione il progetto è stato realizzato integralmente e le attività realizzate sono state coerenti e in linea con il progetto ammesso.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 219.000,00.

Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 2 rate, con scadenza, rispettivamente, al 31 dicembre 2025, per un importo pari al 40% della somma erogata, e al 31 dicembre 2030, per il restante importo.

Il tasso di interesse nominale annuo è determinato nella misura fissa dello 0,393%.

Non sono previsti compensi o commissioni per l'estinzione anticipata del finanziamento da parte dell'Emittente.

16.1.11 Contratto di finanziamento tra Boccioleto e Intesa Sanpaolo S.p.A.

In data 11 giugno 2021, Boccioleto (società che è stata oggetto di Fusione per incorporazione nell'Emittente) ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Intesa Sanpaolo S.p.A. ("**Intesa Sanpaolo**") per un importo di Euro 130.000,00.

Il finanziamento è garantito da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A. per il 90% del suo ammontare fino all'importo di Euro 117.000,00.

Il finanziamento è finalizzato al pagamento dei debiti scaduti verso i fornitori.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 105.996,5. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 72 rate mensili, delle quali 24 a titolo di preammortamento e l'ultima con scadenza al 11 giugno 2027.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse variabile nominale annuo da corrispondersi su base mensile, pari alla somma tra (a) l'indice Euribor a un mese (base 360), rilevato per valuta il penultimo giorno lavorativo precedente la decorrenza di ciascuna rata e (b) uno *spread* pari all'1,50%.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a Intesa Sanpaolo, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari allo 0,5% sul capitale anticipatamente restituito.

Il contratto di finanziamento prevede il rispetto da parte di SOGES di impegni non finanziari sostanzialmente in linea con contratti di questo tipo, tra cui: (a) inviare a Intesa Sanpaolo i bilanci annuali corredati dalle relazioni del consiglio di amministrazione (e, ove esistente, del collegio sindacale) entro trenta giorni dalla relativa approvazione da parte dell'Assemblea, nonché l'ordine del giorno delle Assemblee ordinarie e di eventuali Assemblee straordinarie non appena convocate, con obbligo di inviare altresì il relativo verbale entro trenta giorni dall'Assemblea; (b) fornire immediatamente a Intesa Sanpaolo, in caso di richiesta di quest'ultima, le dichiarazioni, la documentazione ed ogni altra notizia o dato sulle proprie condizioni patrimoniali, economiche e finanziarie in conformità a quanto previsto dalle istruzioni impartite dall'Organo di Vigilanza delle Banche; (c) comunicare immediatamente a Intesa Sanpaolo ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo, giuridico o contenzioso, ancorché notorio, che possa modificare sostanzialmente in senso negativo la situazione patrimoniale, economica o finanziaria o possa comunque pregiudicare la capacità operativa, tra cui, in via esemplificativa, l'instaurarsi

di azioni esecutive, il verificarsi di circostanze che possano dar luogo al recesso di uno o più soci, il ricevimento della comunicazione di recesso da parte di uno o più soci, la deliberazione di destinazione di uno o più patrimoni ad uno o più specifici affari a norma dell'art. 2447 bis del Codice Civile; (d) mantenere acceso il conto corrente aperto presso Intesa Sanpaolo su cui è stato erogato il finanziamento e costituirvi tempestivamente la provvista necessaria al pagamento delle rate; (e) non abbandonare, sospendere od eseguire in modo non conforme alle previsioni consegnate a Intesa Sanpaolo il programma finanziato ed a non impiegare, in tutto o in parte, le somme ricevute a mutuo per scopi diversi da quelli contrattualmente stabiliti.

Ai sensi del contratto di finanziamento, costituiscono ipotesi di decadenza dal beneficio del termine le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile, nonché la richiesta di ammissione a procedure concorsuali o a procedure, anche di natura stragiudiziale, aventi effetti analoghi o che comunque comportino il soddisfacimento dei debiti e delle obbligazioni in genere con modalità diverse da quelle normali, ivi inclusa la cessione dei beni ai creditori.

Intesa Sanpaolo avrà inoltre il diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi: (a) inadempimento da parte dell'Emittente agli impegni non finanziari previsti da contratto, (b) richiesta di ammissione a procedure concorsuali o a procedure, anche di natura stragiudiziale, aventi effetti analoghi o che comunque comportino il soddisfacimento dei debiti e delle obbligazioni in genere con modalità diverse da quelle normali, ivi inclusa la cessione dei beni ai creditori; (c) inadempimento dell'obbligo di pagare tutto quanto dovuto a Intesa Sanpaolo con le modalità e nei termini previsti dal contratto; (d) qualora situazioni, dati o conti storici, presentati al fine di ottenere il finanziamento o nel corso del medesimo, risultino poi non corrispondenti al vero.

16.1.12 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Banca Cambiano 1884 S.p.A.

In data 5 marzo 2021, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Banca Cambiano S.p.A. ("**Banca Cambiano**") per un importo di Euro 290.000,00.

Il finanziamento è garantito: (a) per Euro 232.000,00, con copertura massima pari all'80% della perdita definitiva, da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A.; e (b) fino all'importo di Euro 290.000,00 da fideiussione prestata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi in via solidale.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 229.749,33. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 72 rate mensili, l'ultima con scadenza al 1° aprile 2027, di cui 24 rate di preammortamento.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse variabile nominale annuo da corrispondersi su base mensile, pari alla somma tra (a) l'indice Euribor a un mese (base 360), rilevato per valuta il primo giorno di ogni mese e (b) *spread* pari al 2,65%.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a Banca Cambiano, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari all'1% del debito residuo.

Ai sensi del contratto, costituiscono ipotesi di decadenza dal beneficio del termine le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile, ivi incluse le seguenti circostanze: (a) il mancato pagamento della rata trascorsi 10 giorni dalla scadenza; (b) l'Emittente o uno dei garanti subiscano protesti, procedimenti concorsuali,

procedimenti conservativi o esecutivi ovvero iscrizioni ipotecarie e trascrizioni comunque pregiudizievoli o compiano qualsiasi atto che diminuisca la loro consistenza patrimoniale o economica.

Banca Cambiano avrà inoltre diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi: (a) mancato pagamento di una rata del finanziamento trascorsi 10 giorni dalla scadenza; (b) l'assoggettamento dell'Emittente o dei suoi garanti a protesti, procedimenti concorsuali, procedimenti conservativi o esecutivi ovvero il compimento di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni comunque pregiudizievoli o di qualsiasi atto che diminuisca la loro consistenza patrimoniale o economica; (c) la non veridicità della documentazione prodotta e delle comunicazioni fatte a Banca Cambiano; (d) l'inadempimento al pagamento di qualsiasi somma dovuta a Banca Cambiano in conseguenza della sottoscrizione del contratto; (v) mancata costituzione o ricostituzione delle garanzie richieste da Banca Cambiano a fronte della concessione del finanziamento.

16.1.13 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

In data 26 febbraio 2021, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ("Banca MPS") per un importo di Euro 602.000,00.

Il finanziamento è garantito (a) per Euro 481.600,00, con copertura massima pari all'80% della perdita definitiva, da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A.; e (b) fino all'importo di Euro 602.000,00 da fideiussione prestata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi.

Il finanziamento è finalizzato:

- (a) rifinanziamento, con estinzione delle obbligazioni dell'Emittente derivanti dal precedente finanziamento del 2018 concesso da Banca MPS per un debito totale residuo di Euro 480.855,34; e
- (b) la concessione di nuova finanza per l'importo di Euro 121.144,66.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 394.774,22. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 71 rate mensili, delle quali 18 rate a titolo di preammortamento e l'ultima con scadenza al 31 gennaio 2027.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse variabile nominale annuo da corrispondersi su base mensile, pari alla somma tra (a) l'indice Euribor a 6 mesi (base 360), rilevato per valuta il quarto giorno lavorativo antecedente la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e (b) *spread* pari al 2,829%, con un tasso nominale annuo minimo (cd. *Floor*) pari allo *spread*.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a Banca MPS, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari all'1% del capitale rimborsato anticipatamente.

Ai sensi del contratto, costituiscono ipotesi di decadenza dal beneficio del termine le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile, ivi incluse le seguenti circostanze: (a) il prodursi di eventi tali da incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria o economica dell'Emittente; (b) l'assoggettamento a protesti, procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali, o il compimento di qualsiasi atto che diminuisca la consistenza patrimoniale, finanziaria od economica della Società.

Banca MPS avrà inoltre diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi: (a) mancato pagamento anche di una sola rata di rimborso; (b) inadempimento degli obblighi previsti dal contratto.

16.1.14 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e UBI Banca S.p.A. (ora Intesa Sanpaolo S.p.A.)

In data 18 novembre 2020, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con UBI Banca S.p.A. (ora Intesa Sanpaolo S.p.A., "**Intesa Sanpaolo**") per un importo di Euro 470.000,00, successivamente modificato in data 25 maggio 2022.

Il finanziamento è garantito da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A. ("**Banca del Mezzogiorno**") per l'80% del suo ammontare, fino all'importo di Euro 376.000,00.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 346.417,22. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 72 rate mensili posticipate, l'ultima con scadenza al 18 novembre 2028.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse variabile nominale annuo da corrispondersi su base mensile, pari a un dodicesimo della somma tra (a) l'indice Euribor a 3 mesi (base 360), rilevato per valuta due giorni antecedenti la fine del mese che precede la decorrenza di ciascuna rata e (b) *spread* pari al 3,15%.

Il contratto di finanziamento prevede il rispetto da parte di SOGES di impegni non finanziari sostanzialmente in linea con contratti di questo tipo, tra cui obblighi informativi in merito a qualsiasi mutamento soggettivo od oggettivo relativo alla propria struttura organizzativa e/o societaria e all'attività finanziata.

Ai sensi del contratto, costituiscono ipotesi di decadenza dal beneficio del termine e cause di risoluzione espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, oltre all'inadempimento da parte dell'Emittente agli impegni non finanziari previsti da contratto, *inter alia*: (a) ritardato o mancato pagamento di almeno una rata di rimborso; (b) elevazione di protesti ovvero sottoposizione a procedimenti monitori, cautelari, esecutivi concorsuali ovvero la messa in atto di comportamenti, sia omissivi che commissivi, che diminuiscano la consistenza patrimoniale, finanziaria e/o economica dell'Emittente; (c) verificarsi di altri fatti pregiudizievole che alterino la sua situazione economico/finanziaria o facciano venire comunque meno l'affidabilità rispetto alla sua capacità di rimborsare il credito (es. gravi inadempimenti in altri rapporti intrattenuti con Intesa Sanpaolo; mancata presentazione da parte di SOGES di altra idonea garanzia nel caso in cui venga meno o sia diminuita, per qualsiasi causa ciò avvenga, l'eventuale garanzia che assiste il credito); (d) rilevazione da parte di Intesa Sanpaolo, anche posteriormente alla concessione del prestito, della non veridicità dei dati dichiarati dall'Emittente nel corso delle trattative e/o in sede di stipula del contratto o contenuti in documenti comunque prodotti per la concessione del prestito, ovvero la falsità materiale dei documenti stessi; (e) rifiuto di presentare a Intesa Sanpaolo, che li abbia richiesti, dati e documenti idonei a rappresentare fedelmente e compiutamente la sua situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica, o presentazione di dati o documenti non veridici o materialmente falsi; (f) mancata realizzazione del programma d'investimento; (g) revoca dell'intervento del Fondo di garanzia disposta per qualsiasi motivo da Banca del Mezzogiorno.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha provveduto all'obbligo informativo nei confronti di Intesa Sanpaolo circa la costituzione della società Gala Holding e il conferimento di tutte le quote dell'Emittente in quest'ultima, nonché sulla successiva trasformazione della Società in società per azioni e l'aumento di capitale a servizio dell'Offerta e della Ammissione delle Azioni Ordinarie della Società alle negoziazioni su Euronext Growth Milan.

16.1.15 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e UniCredit S.p.A.

In data 10 novembre 2020, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con UniCredit S.p.A. ("**UniCredit**") per un importo di Euro 410.000,00.

Il finanziamento è garantito da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A. per l'80% dell'importo finanziato fino all'importo di Euro 328.000,00.

Il finanziamento è finalizzato al consolidamento di un precedente finanziamento, per l'importo di Euro 322.000,00, e al pagamento fornitori e dipendenti, per l'importo restante.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 211.613,75. Il contratto prevede un rimborso da corrisondersi in 72 rate mensili, delle quali l'ultima con scadenza al 30 novembre 2026, di cui 9 rate di preammortamento.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse nominale annuo fisso dell'1,25%, corrispondente ad un tasso annuo effettivo globale (TAEG) del 1,33%.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a UniCredit, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari al 3% del capitale restituito anticipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione.

Il contratto di finanziamento prevede il rispetto da parte di SOGES di impegni non finanziari sostanzialmente in linea con contratti di questo tipo, tra cui: (a) effettuare puntualmente, fornendone prova a richiesta di UniCredit, il pagamento di qualsiasi tassa, imposta, tributo, contributo; di corrispondere a UniCredit, all'atto dell'erogazione della somma finanziata, ove dovuta, l'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni ed integrazioni e di rifondere, comunque, la stessa di tutte le tasse, imposte e spese di ogni tipo sostenute o corrisposte per loro conto, ivi incluse le somme che UniCredit medesima abbia versato o debba versare per la consulenza e l'assistenza, sia stragiudiziale sia giudiziale, fornitele, nonché provvedere, fornendone prova a richiesta di UniCredit, all'integrale pagamento di tutte le ulteriori spese previste quali – a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo – quelle legali e di eventuale *due diligence* legate al perfezionamento del contratto; (b) comunicare, senza ritardo, a UniCredit l'insorgere di contenziosi che possano avere un effetto pregiudizievole sulla propria capacità di far fronte alle obbligazioni assunte con il contratto, ovvero il verificarsi di un qualsiasi evento che possa incidere negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica o sull'integrità ed efficacia delle garanzie; (c) di informare preventivamente UniCredit dell'intenzione di richiedere altri finanziamenti a medio-lungo termine ad istituti di credito o a privati e, comunque, di non concedere a terzi, successivamente alla data del contratto, ipoteche su propri beni, a fronte di eventuali altri finanziamenti, salvo che ricorra la preventiva autorizzazione scritta da parte di UniCredit; (d) utilizzare i proventi del mutuo esclusivamente per lo scopo dichiarato in atto, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti e comunque non al fine di porre in essere operazioni aventi ad oggetto azioni e/o strumenti finanziari di UniCredit (e/o di altre società facenti parte del gruppo cui appartiene UniCredit) da cui consegua o possa conseguire una violazione dell'art. 2358 del Codice Civile (o di qualsiasi altra normativa di volta in volta applicabile in materia di divieto di assistenza finanziaria) da parte di UniCredit medesima; (e) di consentire ogni tipo di indagine tecnico-amministrativa o controllo e di fornire tutti i documenti (bilanci, verbali di assemblee etc.) e le informazioni che fossero chiesti da UniCredit; (f) di segnalare preventivamente a UniCredit ogni mutamento dell'assetto giuridico o societario (ad es. forma, capitale sociale, persone degli amministratori, dei sindaci e dei soci nonché fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti), amministrativo, patrimoniale e finanziario (ad es. emissioni di obbligazioni), nonché della situazione economica e tecnica quale risulta dai dati, elementi e documenti forniti in sede di richiesta del finanziamento, nonché i fatti che possano comunque modificare l'attuale struttura ed organizzazione dell'Emittente; (g) di consegnare a UniCredit, entro 30 giorni dalla approvazione assembleare e comunque entro e non oltre 210 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale il bilancio d'esercizio annuale e il bilancio annuale consolidato di gruppo (ove

predisposto), completi di verbale di approvazione assembleare, nota integrativa, relazione del collegio sindacale (ove esistente), relazione sulla gestione e relazione di revisione della società di revisione (nel caso in cui prevista) ovvero entro 30 giorni dal deposito copia delle dichiarazioni fiscali.

Ai sensi del contratto, costituiscono ipotesi di decadenza del beneficio del termine le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile.

UniCredit avrà inoltre diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi: (a) destinazione, anche solo in parte, del finanziamento a scopi diversi da quelli per i quali lo stesso è stato concesso; (b) inadempimento da parte dell'Emittente agli impegni non finanziari previsti da contratto; (c) l'Emittente e i suoi eventuali successori o aventi causa non abbiano provveduto all'integrale e puntuale pagamento anche di una sola rata di rimborso del finanziamento e di quant'altro dovuto a UniCredit in dipendenza dello stesso a qualsivoglia titolo (ad es. capitale, interessi, commissioni, spese, ivi comprese quelle legali, tasse, imposte etc.); (d) promozione a carico di SOGES di atti esecutivi o conservativi o essa divenga comunque insolvente, ovvero si verifichi qualsiasi evento (ad es. protesti, apertura di procedure concorsuali, ogni mutamento dell'assetto giuridico o societario – forma e capitale sociale, persone degli amministratori, dei sindaci e dei soci, nonché fusioni, anche per incorporazione, scissioni, scorpori, conferimenti – amministrativo, patrimoniale, della situazione economica e finanziaria etc.) che a giudizio di UniCredit comporti un pregiudizio di qualsiasi genere alla capacità di far fronte alle obbligazioni assunte nei confronti di UniCredit o incida negativamente sulla situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria o economica della Società affidata, o sull'integrità ed efficacia delle garanzie; (e) mancato pagamento a scadenza da parte di SOGES stessa o di altre società del suo gruppo di un debito finanziario, ovvero intervenga una causa di decadenza dal beneficio del termine dell'Emittente o di altre società del suo gruppo verso terzi finanziatori, ovvero ancora un terzo finanziatore richieda il rimborso anticipato di un qualsiasi indebitamento finanziario, o infine qualora una garanzia rilasciata da qualsivoglia società del gruppo venga escussa, qualora, a giudizio di UniCredit, tali inadempimenti precedentemente riportati siano tali da pregiudicare la capacità di SOGES di rimborsare il finanziamento ovvero il valore delle garanzie; (f) rivalsa in ordine alle somme a qualsiasi titolo versate per conto della Società trovi impedimento in disposizioni di legge; (g) non perfezionamento entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto delle garanzie reali o personali eventualmente previste per la concessione del finanziamento stesso; (h) fatti o vizi nei documenti tali che, se conosciuti o verificati prima, avrebbero impedito, a insindacabile giudizio di UniCredit, la concessione del finanziamento o, comunque, che le situazioni, i dati e i conti esposti o dichiarati da SOGES a UniCredit, sia in fase di concessione del finanziamento sia successivamente, non rispondano a verità; (i) il venir meno, ovvero una significativa diminuzione di valore, delle garanzie concesse in relazione al finanziamento e le stesse non vengano prontamente sostituite e/o integrate secondo modalità di gradimento di UniCredit.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha provveduto all'obbligo informativo nei confronti di UniCredit circa la costituzione della società Gala Holding e il conferimento di tutte le quote dell'Emittente in quest'ultima, nonché sulla successiva trasformazione della Società in società per azioni e l'aumento di capitale a servizio dell'Offerta e della Ammissione delle Azioni Ordinarie della Società alle negoziazioni su Euronext Growth Milan.

16.1.16 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Banco di Desio e della Brianza S.p.A.

In data 20 ottobre 2020, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Banco di Desio e della Brianza S.p.A. ("**Banco di Desio**") per un importo di Euro 200.000,00.

Il finanziamento è garantito da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A. per il 90% dell'importo finanziato fino all'importo di 180.000,00.

Il finanziamento è finalizzato all'acquisizione di liquidità destinata a finanziare l'attività della Società.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 103.658,88. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 71 rate mensili, delle quali 12 rate a titolo di preammortamento e l'ultima con scadenza al 10 settembre 2026.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse nominale annuo fisso dell'1,60%, corrispondente ad un tasso effettivo (TAEG) del 1,88%.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte l'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a Banco di Desio, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari all'1% del capitale restituito anticipatamente.

Ai sensi del contratto di finanziamento, costituiscono ipotesi di decadenza dal beneficio del termine le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile, ivi incluse le seguenti circostanze: (a) la Società sia divenuta insolvente in tutti i casi di reiterato inadempimento di obbligazioni di natura creditizia/finanziaria relativamente ad altre operazioni in corso con il Banco di Desio; (b) la Società abbia subito un peggioramento della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica tale da far dubitare circa la futura capacità della stessa di adempiere agli obblighi derivanti dal contratto e, in particolare, in caso di sopravvenienza a carico della Società o di garanti, di procedure giudiziali, protesti, procedimenti conservativi e/o esecutivi, confisca dei beni, iscrizioni di ipoteche legali, o giudiziali, o altri gravami che possano arrecare pregiudizio alla sicurezza del credito; (c) assoggettamento della Società, o di garanti, a procedure concorsuali incluse, ove del caso, amministrazione straordinaria, messa in liquidazione, cessione dei beni ai creditori; (d) diminuzioni delle garanzie patrimoniali generiche (previste dall'art. 2740 del Codice Civile) riferibili all'Emittente, in particolare nei casi di costituzione di patrimoni destinati compiuti da SOGES o dai garanti (es. fondo patrimoniale, *trust*), salvo nuovo accordo (eventualmente comportante anche il rilascio di garanzie) ripristinatorio delle condizioni di affidabilità.

Banco di Desio avrà inoltre diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile qualora venga rilevata la non veridicità della documentazione prodotta e delle comunicazioni fatte dalla Società.

16.1.17 Contratto di finanziamento tra l'Emittente e Intesa Sanpaolo S.p.A.

In data 19 ottobre 2020, l'Emittente ha sottoscritto un contratto di finanziamento con Intesa Sanpaolo S.p.A. ("**Intesa Sanpaolo**") per un importo di Euro 1.200.000,00, successivamente modificato in data 25 maggio 2022.

Il finanziamento è garantito (a) per Euro 960.000,00, con copertura massima pari all'80% dell'importo del finanziamento, da Banca del Mezzogiorno – Medio Credito Centrale S.p.A.; e (b) fino all'importo di Euro 1.200.000,00 da fideiussione prestata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi in via solidale.

Il finanziamento è finalizzato alla rinegoziazione di alcuni precedenti finanziamenti medio e lungo termine e al pagamento di fornitori e dipendenti.

Alla Data del Documento di Ammissione, il finanziamento è stato integralmente erogato e, alla data del 31 marzo 2024, il debito residuo in linea capitale è pertanto pari a Euro 925.408,87. Il contratto prevede un rimborso da corrispondersi in 96 rate mensili posticipate, delle quali l'ultima con scadenza al 19 ottobre 2028, di cui 24 a titolo di preammortamento.

Il contratto di finanziamento prevede un tasso di interesse variabile nominale annuo da corrispondersi su base mensile, pari alla somma tra (a) l'indice Euribor a un mese (base 360), rilevato per valuta il penultimo

giorno lavorativo bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata e (b) *spread* pari al 2,11%.

L'Emittente ha la facoltà di rimborsare anticipatamente parte dell'importo oggetto del finanziamento corrispondendo a Intesa Sanpaolo, unitamente al capitale oggetto di rimborso anticipato, una commissione pari allo 0,5% del capitale restituito anticipatamente.

Il contratto di finanziamento prevede il rispetto da parte di SOGES di impegni non finanziari sostanzialmente in linea con contratti di questo tipo, tra cui: (a) inviare a Intesa Sanpaolo i bilanci annuali corredati dalle relazioni del consiglio di amministrazione (e, ove esistente, del collegio sindacale) entro trenta giorni dalla relativa approvazione da parte dell'Assemblea, nonché l'ordine del giorno delle Assemblee ordinarie e di eventuali Assemblee straordinarie non appena convocate, con obbligo di inviare altresì il relativo verbale entro trenta giorni dall'Assemblea; (b) fornire immediatamente a Intesa Sanpaolo, in caso di richiesta di quest'ultima, le dichiarazioni, la documentazione ed ogni altra notizia o dato sulle proprie condizioni patrimoniali, economiche e finanziarie in conformità a quanto previsto dalle istruzioni impartite dall'Organo di Vigilanza delle Banche; (c) comunicare immediatamente a Intesa Sanpaolo ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo, giuridico o contenzioso, ancorché notorio, che possa modificare sostanzialmente in senso negativo la situazione patrimoniale, economica o finanziaria o possa comunque pregiudicare la capacità operativa, tra cui, in via esemplificativa, l'instaurarsi di azioni esecutive, il verificarsi di circostanze che possano dar luogo al recesso di uno o più soci, il ricevimento della comunicazione di recesso da parte di uno o più soci, la deliberazione di destinazione di uno o più patrimoni ad uno o più specifici affari a norma dell'art. 2447 bis del Codice Civile; (d) mantenere acceso il conto corrente aperto presso Intesa Sanpaolo su cui è stato erogato il finanziamento e costituirvi tempestivamente la provvista necessaria al pagamento delle rate; (e) non abbandonare, sospendere od eseguire in modo non conforme alle previsioni consegnate a Intesa Sanpaolo il programma finanziato ed a non impiegare, in tutto o in parte, le somme ricevute a mutuo per scopi diversi da quelli contrattualmente stabiliti.

Ai sensi del contratto, costituiscono ipotesi di decadenza dal beneficio del termine le ipotesi di cui all'art. 1186 del Codice Civile, nonché la richiesta di ammissione a procedure concorsuali o a procedure, anche di natura stragiudiziale, aventi effetti analoghi o che comunque comportino il soddisfacimento dei debiti e delle obbligazioni in genere con modalità diverse da quelle normali, ivi inclusa la cessione dei beni ai creditori.

Intesa Sanpaolo avrà inoltre il diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile nei seguenti casi: (a) inadempimento dell'obbligo di pagare tutto quanto dovuto a Intesa Sanpaolo con le modalità e nei termini previsti dal contratto; (b) inadempimento di anche uno solo degli obblighi previsti dal contratto; (c) non corrispondenza al vero di situazioni, dati o conti storici presentati al fine di ottenere il finanziamento o nel corso del medesimo.

16.2 Contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto (c.d. *rent to buy*) tra l'Emittente e Park Hotel Chianti Millenium s.r.l. avente ad oggetto la struttura "Park Hotel Chianti"

In data 19 dicembre 2022, Park Hotel Chianti Millenium S.r.l. ("**Park Hotel Chianti Millenium**") e l'Emittente hanno concluso un contratto di concessione del diritto del godimento di azienda con diritto di acquisto ai sensi dell'art. 23 del D.L. n. 133/2014, convertito con L. n. 164/2014 (c.d. *rent to buy*) avente oggetto l'azienda esercitata da Park Hotel Chianti Millenium nell'immobile concesso in locazione all'Emittente in data 29 aprile 2022 in cui insiste la struttura "Park Hotel Chianti".

La durata della concessione del diritto godimento è stata stabilita in 18 mesi a decorrere dal 15 gennaio 2023 e fino alla data del 15 luglio 2024. Ai sensi del contratto, l'Emittente ha diritto di acquistare l'azienda

entro il termine del 15 luglio 2024 alle condizioni ivi previste. In caso di esercizio di tale diritto, l'atto di trasferimento dell'azienda dovrà essere stipulato entro il 31 luglio 2024.

Il contratto prevede il pagamento di un canone mensile pari a complessivi Euro 19.000,00, di cui Euro 8.000,00 da imputare a corrispettivo della concessione del godimento dell'azienda ed Euro 11.000,00 da imputare al prezzo di vendita, in caso di esercizio del diritto all'acquisto da parte dell'Emittente. Inoltre, è stata versata dall'Emittente a Park Hotel Chianti Millenium, a titolo di deposito cauzionale, la somma di Euro 108.000,00.

Il prezzo di vendita dell'azienda, in caso di eventuale esercizio del diritto all'acquisto da parte dell'Emittente, è stato convenuto in Euro 906.000,00, da corrispondere come segue: (a) mediante imputazione a prezzo della porzione dei canoni imputata a tale titolo, fino alla concorrenza della somma di Euro 198.000,00, (b) mediante imputazione a prezzo del deposito cauzionale di Euro 108.000,00, come eventualmente incrementato da ulteriori depositi, per la quota parte non utilizzata per assolvere la sua funzione di garanzia dell'integrità dei beni che compongono l'azienda, (c) mediante compensazione dell'importo riferito alle spettanze maturate a favore del personale dipendente dell'azienda alla data del 15 gennaio 2023, (d) mediante il pagamento di numero tre rate infruttifere, ciascuna dell'importo di Euro 125.000,00 da corrispondersi alle scadenze del 1° giugno 2025, 1° giugno 2026 e 1° giugno 2027 e (e) mediante pagamento, in contestualità con il rogito notarile dell'atto di cessione dell'azienda di una somma pari alla differenza tra il complessivo prezzo di cessione di Euro 906.000,00 e gli importi di cui alle precedenti lettere da (a) a (d). L'atto di trasferimento verrà sottoposto a riserva di proprietà ai sensi dell'art. 1523 e seguenti c.c. La parte dilazionata del saldo prezzo non sarà soggetta ad alcun interesse.

Nel caso in cui l'Emittente non eserciti il diritto all'acquisto, il contratto cesserà di produrre ogni effetto alla data del 15 luglio 2024 e la Società dovrà riconsegnare, alla suddetta data, l'azienda a Park Hotel Chianti Millenium e quest'ultima avrà diritto di acquisire o non corrispondere, a titolo di indennizzo, (a) tutti i canoni pagati fino alla data del 15 luglio 2024 per l'intero importo corrisposto (sia per la componente per il godimento dell'azienda, sia quella che, in caso di esercizio del diritto di acquisto, sarebbe stata imputata a prezzo di cessione), (b) il deposito cauzionale di Euro 108.000,00 o comunque quello risultante da eventuali successive integrazioni, (c) l'importo riferito alle spettanze maturate a favore del personale dipendente alla data del 15 gennaio 2023.

16.3 Contratti preliminari di compravendita tra l'Emittente, Immobiliare Chiostrini di Naldini Raffaello & C. S.a.s. e Villa del Chianti s.r.l. aventi ad oggetto la struttura "Hotel Borgo di Cortefreda"

Con riferimento alla struttura "Hotel Borgo di Cortefreda", alla Data del Documento di Ammissione, gestita dall'Emittente sono stati conclusi i seguenti contratti:

- (a) l'Emittente, l'Immobiliare Chiostrini e Ville del Chianti, in data 28 giugno 2021, hanno sottoscritto un accordo quadro (l'"**Accordo Quadro**") volto a regolare un'operazione complessiva finalizzata all'acquisizione da parte di SOGES della struttura alberghiera "Hotel Borgo di Cortefreda" mediante, in un primo momento, la concessione in godimento del Ramo d'Azienda Cortefreda insistente nell'Immobile Cortefreda e, in un secondo momento, la compravendita di tali beni, con la stipula dei contratti di cui alle successive lettere (b), (c) e (d);
- (b) l'Emittente e Ville del Chianti S.r.l. ("**Ville del Chianti**"), in data 28 giugno 2021, hanno sottoscritto un contratto di affitto di ramo di azienda con cui l'Emittente ha preso in affitto, dal 1° luglio 2021 al 31 gennaio 2024, il ramo di azienda di titolarità di Ville del Chianti avente ad oggetto l'attività di albergo, svolta nell'Immobile Cortefreda (come di seguito definito), portante il nome "Hotel Borgo di Cortefreda" (il "**Ramo d'Azienda Cortefreda**"), nel quale viene altresì esercitata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (il "**Contratto di Affitto Cortefreda**");

- (c) l'Emittente e l'Immobiliare Chiostrini di Naldini Raffaello & C. S.a.s. ("**Immobiliare Chiostrini**"), in data 13 luglio 2021, hanno sottoscritto un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione all'Emittente dell'immobile di proprietà dell'Immobiliare Chiostrini, sito nel Comune di Barberino Tavarnelle (FI), Località Tavarnelle Val di Pesa, Via Roma n. 191, ove viene esercitata l'attività del Ramo d'Azienda Cortefreda avente ad oggetto la struttura "*Hotel Borgo di Cortefreda*" (l'**Immobile Cortefreda**"), al prezzo di Euro 4.600.000,00 oltre IVA di legge (il "**Contratto Preliminare Compravendita Immobile Cortefreda**"). Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha versato all'Immobiliare Chiostrini un importo pari a complessivi Euro 900.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e, nel corso del 2024, ulteriori acconti per Euro 300 migliaia, per un totale acconti complessivamente versati alla Data del Documento di Ammissione per Euro 1.200 migliaia;
- (d) l'Emittente e Ville del Chianti, in data 4 novembre 2022, hanno sottoscritto un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione all'Emittente del Ramo d'Azienda Cortefreda al prezzo di Euro 559.000,00 (il "**Contratto Preliminare Compravendita Ramo d'Azienda Cortefreda**"); l'Emittente ha versato a Ville del Chianti un importo pari a complessivi Euro 209.000,00, a titolo di caparra confirmatoria.

In forza di contratti sottoscritti in data 31 gennaio 2024, l'Emittente, Ville del Chianti e l'Immobiliare Chiostrini hanno convenuto di:

- (a) prorogare la durata del Contratto di Affitto Cortefreda fino al 30 novembre 2024;
- (b) modificare l'Accordo Quadro per prorogare al 30 novembre 2024 il termine entro cui dovranno essere perfezionati gli atti definitivi di acquisto dell'Immobile Cortefreda e del Ramo d'Azienda Cortefreda;
- (c) modificare il Contratto Preliminare Compravendita Immobile Cortefreda prevedendo che la compravendita dell'Immobile Cortefreda dovrà perfezionarsi nel periodo intercorrente fra il 1° gennaio 2024 ed il 30 novembre 2024. Qualora l'Emittente si renda, per fatto ad essa imputabile, inadempiente all'obbligo di concludere il contratto definitivo entro il 30 novembre 2024, Immobiliare Chiostrini potrà trattenere le somme incassate a titolo di caparra confirmatoria, con rinuncia ad ogni altro diritto, azione, pretesa; il saldo prezzo pari ad Euro 3.700.000,00 sarà corrisposto come segue: (i) Euro 300.000,00 entro e non oltre la data del 31 gennaio 2024, (ii) Euro 400.000,00 in due rate di uguale importo da versarsi, la prima entro il 31 maggio 2024 (termine posticipato al 30 giugno 2024 per successivo accordo intercorso tra le parti) e la seconda entro il 30 agosto 2024 e (iii) il residuo pari ad Euro 3.000.000,00 al rogito. Il Contratto Preliminare Compravendita Immobile Cortefreda è sottoposto alla condizione risolutiva del mancato ottenimento entro il 30 novembre 2024, per qualunque ragione, da parte dell'Emittente di un mutuo/finanziamento/*leasing* di importo sufficiente al saldo del prezzo dell'Immobile Cortefreda nonché del Ramo d'Azienda Cortefreda e, al verificarsi di tale condizione, Immobiliare Chiostrini avrà unicamente diritto di trattenere le somme percepite a titolo di caparra confirmatoria;
- (d) modificare il Contratto Preliminare Compravendita Ramo d'Azienda Cortefreda prevedendo che il saldo del prezzo pari ad Euro 350.000,00 sarà corrisposto in rate mensili di Euro 50.000,00 da pagarsi entro il giorno 15 di ogni mese a decorrere dal mese di maggio 2024 fino al saldo.

16.4 Contratto di locazione finanziaria tra l'Emittente e Intesa Sanpaolo S.p.A. ai fini della compravendita della struttura "*Hotel Borgo di Cortefreda*"

In data 25 marzo 2024, l'Emittente, in qualità di utilizzatore, ha sottoscritto un contratto di locazione finanziaria con Intesa Sanpaolo S.p.A. ("**Intesa Sanpaolo**"), in qualità di concedente, un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto l'Immobile Cortefreda di proprietà di Immobiliare Chiostrini, ove viene esercitata l'attività connessa alla struttura alberghiera "*Hotel Borgo di Cortefreda*". In forza del

contratto di locazione finanziaria, Intesa Sanpaolo si è impegnata ad acquistare e concedere in locazione finanziaria all'Emittente l'Immobile Cortefreda.

Ai sensi del contratto di locazione finanziaria, l'obbligazione di Intesa Sanpaolo di acquistare la proprietà dell'Immobile Cortefreda è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- (a) esito favorevole della perizia tecnico estimativa sull'Immobile Cortefreda;
- (b) attestazione rilasciata dal notaio incaricato della stipulazione del rogito di acquisto dell'assenza di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di formalità pregiudizievoli, salvo quelle relative a debiti estinti e in corso di cancellazione;
- (c) rilascio a favore di Intesa Sanpaolo delle garanzie richieste per il perfezionamento del *leasing*;
- (d) disponibilità del/i venditore/i a trasferire a Intesa Sanpaolo l'Immobile Cortefreda libero da qualsivoglia gravame e dell'Emittente a intervenire nell'atto di vendita quale "parte utilizzatrice".

Verificatesi le condizioni di cui sopra, la stipula della compravendita dell'Immobile Cortefreda dovrà avvenire entro il 31 luglio 2024 e, nell'ipotesi in cui, entro tale data, non si potesse addivenire al perfezionamento della compravendita per il mancato verificarsi anche di una sola delle condizioni sopra indicate, il contratto di locazione finanziaria si intenderà risolto di diritto, a meno che la compravendita venga comunque perfezionata (sebbene successivamente a tale data) con il consenso espresso dell'Emittente. In caso di risoluzione l'Emittente sarà tenuto a rimborsare a Intesa Sanpaolo i costi da quest'ultima eventualmente sostenuti in esecuzione del contratto di locazione finanziaria, riconoscendo come definitivamente acquisite a Intesa Sanpaolo le spese di istruttoria e/o di perizia.

In sede di stipula dell'atto definitivo di acquisto dell'Immobile Cortefreda, (a) Intesa Sanpaolo S.p.A. acquisterà l'Immobile Cortefreda versando all'Immobiliare Chiostrini l'intero importo del corrispettivo pattuito in Euro 4.600.000,00 oltre IVA di legge, concedendo l'Immobile Cortefreda in locazione finanziaria all'Emittente ai sensi del contratto di locazione finanziaria, e (b) l'Immobiliare Chiostrini restituirà all'Emittente gli importi da quest'ultimo versati a titolo di caparra confirmatoria e di acconti.

L'Emittente è tenuta a rimborsare il finanziamento di complessivi Euro 5.755.717,63, oltre IVA, mediante versamento di un canone anticipato pari a Euro 1.435.200,00, oltre IVA, alla stipula dell'atto definitivo di acquisto dell'Immobile Cortefreda e di successivi 143 canoni mensili dell'importo di Euro 30.213,41 cadauno, oltre IVA, da rimborsarsi in n. 144 mesi, ad un tasso di leasing pari al 6,95% annuo nominale, con indicizzazione dei canoni periodici nei termini previsti da contratto.

Il finanziamento è garantito per tutto quanto dovuto dall'Emittente ai sensi del contratto di locazione finanziaria nei confronti di Intesa Sanpaolo da garanzia autonoma prestata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi in via solidale.

Ad integrazione del contratto di locazione finanziaria e sino a che non siano state integralmente soddisfatte le ragioni di credito di Intesa Sanpaolo in forza dello stesso, (a) il Presidente del Consiglio di Amministrazione Paolo Galardi, l'Amministratore Delegato Andrea Galardi e il Vice Presidente Cristina Galardi hanno assunto l'impegno nei confronti di Intesa Sanpaolo a non cedere il controllo della società Gala Holding e (b) Gala Holding stessa ha assunto l'impegno nei confronti di Intesa Sanpaolo a non cedere il controllo dell'Emittente. In caso di mancato adempimento ai suddetti impegni, Intesa Sanpaolo avrà diritto di risolvere/recedere dal contratto di locazione finanziaria ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile ovvero dichiarare l'avvenuta decadenza dal beneficio del termine.

Al termine del contratto, in via alternativa, l'Emittente (a) potrà avvalersi del diritto d'opzione finale ed acquistare l'Immobile Cortefreda mediante il pagamento dell'importo di Euro 956.800,00, oltre IVA, a condizione che abbia adempiuto a tutte le obbligazioni derivanti dal contratto oppure (b) dovrà restituire l'Immobile Cortefreda con ogni accessorio e pertinenza, entro 15 giorni dalla scadenza del contratto.

In caso di ritardo nel pagamento degli importi dovuti, sono convenuti interessi di mora calcolati, con riferimento all'anno civile (365/366), pari al "TASSO LIMITE" di cui alla L. n. 108/1996, art. 2, comma 4, vigente nel periodo di insolvenza per la specifica tipologia di leasing della presente operazione, così calcolato: Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) aumentato di 1/4 del TEGM 'stesso più 4 punti percentuali (la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali).

Ai sensi del contratto, l'Emittente si è impegnato a, *inter alia*:

- (a) effettuare, entro la data di consegna dell'Immobile Cortefreda, tutte le denunce e provvedere a tutti gli adempimenti assicurativi, amministrativi o fiscali che fossero prescritti in relazione alla detenzione ed alla destinazione dello stesso, in particolare dalle norme riguardanti il rilascio delle licenze di abitabilità ed agibilità, nonché ad ottenere le autorizzazioni amministrative eventualmente richieste per l'esercizio dell'attività e ad osservare ogni altra norma generale o particolare che possa riferirsi all'Immobile Cortefreda stesso ed al suo uso, assumendosi In ogni caso la responsabilità conseguente all'eventuale inosservanza di dette norme e manlevando Intesa Sanpaolo da ogni conseguenza pregiudizievole inerente al mancato rilascio delle licenze e delle autorizzazioni di cui sopra;
- (b) non distogliere i beni locati dalla loro prevista destinazione per tutta la durata del contratto e sino al trasferimento di proprietà conseguente all'esercizio dell'opzione di acquisto, ovvero alla loro restituzione a favore di Intesa Sanpaolo;
- (c) astenersi dall'apportare all'Immobile Cortefreda modifiche ed innovazioni, senza il preventivo benestare scritto da parte di Intesa Sanpaolo;
- (d) curare diligentemente la conservazione dell'Immobile Cortefreda e provvedere a propria esclusiva cura e spese alla sua manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'Emittente sarà tenuto a dare immediata comunicazione scritta a Intesa Sanpaolo qualora nel corso del contratto si verificassero:

- (a) mutamenti nella forma o nella ragione sociale;
- (b) variazioni riguardanti la compagine societaria, la sede legale o amministrativa;
- (c) vicende limitative dei diritti afferenti l'esercizio dell'impresa, cessazione della propria attività o della sua sostanziale modificazione, così come dell'eventuale perfezionamento di qualsiasi atto che abbia per oggetto il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda o di un ramo d'azienda da esso esercitato;
- (d) di ogni richiesta di procedura concorsuale propria o di altra società del gruppo di cui faccia parte;
- (e) di ogni deliberazione relativa al suo scioglimento ovvero che decida una fusione o una scissione cui esso partecipi.

È previsto il diritto di risoluzione espressa del contratto a favore di Intesa Sanpaolo, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, in caso di mancato pagamento da parte dell'Emittente di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente, di mancato o ritardato adempimento, anche parziale, da parte dell'Emittente ad una o più delle obbligazioni previste dal contratto e, in particolare, quelle relative alla consegna dell'Immobile Cortefreda, agli adempimenti e responsabilità dell'Emittente, all'assicurazione dell'Immobile Cortefreda, al pagamento di interessi, oneri accessori, spese, imposte e tasse.

Il contratto prevede, inoltre, il diritto di recesso di Intesa Sanpaolo in caso di:

- (a) inadempimento del venditore dell'Immobile Cortefreda ad una o più delle obbligazioni poste a suo carico nell'atto di compravendita;

- (b) protesti, sequestri, pignoramenti, iscrizione di ipoteche giudiziarie preesistenti o sopravvenute a carico dell'Emittente o dei suoi garanti;
- (c) apertura di procedure concorsuali a carico dell'Emittente e dei garanti, ad eccezione della procedura fallimentare per la quale vale quanto previsto dalla normativa in materia;
- (d) mancata rispondenza a realtà di situazioni, dati e conti forniti dall'Emittente;
- (e) variazioni sostanziali della compagine societaria dell'Emittente o dei garanti ovvero deterioramento sostanziale delle originarie condizioni patrimoniali dell'Emittente o dei garanti, salvo che dell'Emittente presti idonea garanzia;
- (f) modificazione sostanziale o cessazione dell'attività dell'Emittente;
- (g) impedimento all'utilizzo dell'Immobile Cortefreda, a seguito dell'emanazione di provvedimenti amministrativi o giudiziari conseguenti a fatto dell'Emittente o di terzi o per ordine dell'Autorità, per un periodo continuativo superiore a tre mesi, salvo che non ricorra il caso di seguito indicato di scioglimento automatico del contratto per impossibilità definitiva;
- (h) violazioni e/o mancati adempimenti e/o accadimenti rilevanti ai fini della normativa antiriciclaggio;

In caso di perimento, perdita totale dei beni, impossibilità definitiva di utilizzo per qualsiasi causa, anche per caso fortuito, forza maggiore, atto o fatto dell'Emittente, suoi ausiliari, incaricati o di terzi, il contratto si intenderà risolto di diritto.

È fatta salva in ogni caso la facoltà di Intesa Sanpaolo di non avvalersi della risoluzione, ma di esigere l'adempimento del contratto, anche considerando l'Emittente decaduto dal beneficio del termine e procedendo all'esecuzione coattiva, richiedendo di conseguenza l'immediato versamento di un importo comprendente anche tutti i canoni ancora a scadere in linea capitale, con applicazione degli interessi di mora al tasso previsto da contratto.

In caso di scioglimento del contratto:

- (a) qualora lo scioglimento intervenga prima della consegna dell'Immobile Cortefreda, l'Emittente dovrà rimborsare a Intesa Sanpaolo le somme che, a qualsiasi titolo ma comunque connesse al contratto di locazione finanziaria e di compravendita, Intesa Sanpaolo avesse pagato. Qualora Intesa Sanpaolo non avesse ancora acquistato la proprietà dell'Immobile Cortefreda, essa cederà all'Emittente quei diritti dei quali avesse assunto la titolarità; qualora, invece, Intesa Sanpaolo avesse già acquistato la proprietà dell'Immobile Cortefreda, trasferirà la stessa all'Emittente, a spese di quest'ultimo, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si troverà;
- (b) qualora lo scioglimento intervenga dopo la consegna dell'Immobile Cortefreda, l'Emittente dovrà senza indugio provvedere al rilascio dell'Immobile Cortefreda nella libera disponibilità di Intesa Sanpaolo e all'immediato pagamento dei canoni periodici scaduti ed insoluti alla data della risoluzione, oltre a qualunque ulteriore importo ancora dovuto dall'Emittente. Intesa Sanpaolo S.p.A. procederà alla vendita o ricollocazione dell'Immobile Cortefreda attenendosi a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità. Intesa Sanpaolo sarà tenuta a corrispondere all'Emittente quanto ricavato da indennizzi assicurativi, dalla vendita o da altra collocazione del bene effettuata ai valori di mercato, dedotte la somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione – se non già incassati prima della vendita o di altra collocazione del bene –, dei canoni a scadere per la sola quota capitale e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. Resta fermo nella misura residua il diritto di credito di Intesa Sanpaolo nei confronti dell'Emittente qualora il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene o da indennizzi assicurativi sia inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'Emittente secondo quanto precede. È fatto salvo il diritto di Intesa Sanpaolo di chiedere il risarcimento del maggior danno.

16.5 Contratto preliminare di affitto d'azienda tra l'Emittente e Grimagest S.r.l. avente ad oggetto l'espansione della struttura "Art Hotel Atelier"

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente gestisce la struttura "Art Hotel Atelier" sita a Firenze, in via dell'Amorino n. 20, in forza del contratto di affitto di aziende sottoscritto in data 7 maggio 2021 con la società Grimagest S.r.l. (l'"Attuale Contratto di Affitto"), con scadenza il 30 maggio 2027, con rinnovo automatico per ulteriori periodi di 3 anni, salvo disdetta di una delle parti ai termini del contratto.

In data 27 febbraio 2024, l'Emittente ha sottoscritto con la società Grimagest S.r.l. un contratto preliminare di affitto di azienda (il "**Contratto Preliminare Espansione Art Hotel Atelier**") che prevede quanto segue:

- (a) è previsto il completamento, da parte della proprietaria Grimagest S.r.l., dei lavori di ristrutturazione, ammodernamento e arredo dell'immobile terra-tetto sito a Firenze in via dell'Amorino n. 9, avente destinazione alberghiera, da anettere come *dependance* esterna (la "**Dependance**") alla vicina struttura "Art Hotel Atelier" sita a Firenze, in via dell'Amorino n. 20 già in affitto all'Emittente, con l'unificazione a livello gestionale delle due strutture;
- (b) il mancato perfezionamento, all'esito dei lavori, delle pratiche relative all'estensione dell'attività alberghiera anche alla suddetta *Dependance* costituirà condizione risolutiva del Contratto Preliminare Espansione Art Hotel Atelier, senza che ciò possa comportare responsabilità e/o richieste di risarcimento danni tra le parti;
- (c) una penale pari ad Euro 35.000,00 in caso di mancato adempimento di una delle parti ai rispettivi obblighi assunti;
- (d) una volta ultimata, la *Dependance* avrà una capacità ricettiva di 25 posti letto, distribuiti in 11 camere a due posti letto con bagno privato e 3 camere singole con bagno privato;
- (e) le parti si sono impegnate a stipulare, a seguito dell'ultimazione dei lavori, un nuovo contratto di affitto avente ad oggetto un'unica azienda costituita dalla struttura "Art Hotel Atelier", attualmente già in gestione all'Emittente, e dalla *Dependance* (il "**Nuovo Contratto di Affitto**"). Il Nuovo Contratto di Affitto dovrà essere perfezionato entro 20 giorni dall'ultimazione dei lavori, con la consegna della *Dependance* che avverrà alla stipula di tale Nuovo Contratto di Affitto;
- (f) contestualmente alla stipula del Nuovo Contratto di Affitto, le parti sottoscriveranno altresì una risoluzione consensuale dell'Attuale Contratto di Affitto;
- (g) il Nuovo Contratto di Affitto avrà durata di 6 anni decorrenti dal giorno successivo alla sottoscrizione dello stesso, con rinnovo automatico per ulteriori periodi di 3 anni, salvo disdetta di una delle parti ai termini del contratto;
- (h) il Nuovo Contratto di Affitto prevedrà che, nel caso in cui Grimagest S.r.l. decida di vendere l'azienda e/o gli immobili in cui la stessa insiste e qualora l'acquirente richieda che gli immobili siano liberi ovvero che l'azienda non sia affittata, l'Emittente sarà tenuta a risolvere consensualmente il Nuovo Contratto di Affitto e liberare e restituire l'azienda entro 12 mesi dal momento in cui avrà ricevuto comunicazione scritta da Grimagest S.r.l. della sua intenzione di vendere. A fronte di ciò, all'Emittente verrà riconosciuto un indennizzo pari al 5% del valore contrattuale di vendita;
- (i) il nuovo canone di affitto, che decorrerà dal giorno successivo la stipula del Nuovo Contratto di Affitto, sarà pari a quello previsto dall'Attuale Contratto di Affitto cui si sommerà un canone aggiuntivo di Euro 222.000,00 annui, oltre IVA e spese, per la *Dependance*; dal secondo anno e per i successivi anni, sarà prevista la rivalutazione del canone annuo secondo la percentuale prevista da contratto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT;
- (j) alla stipula del Nuovo Contratto di Affitto, l'Emittente dovrà versare a Grimagest S.r.l. una somma pari ad Euro 220.000,00 a titolo di deposito cauzionale e, a fronte di tale versamento, la polizza fideiussoria consegnata dall'Emittente a garanzia di quanto dovuto in forza dell'Attuale Contratto di Affitto sarà restituita e annullata. Entro i 30 giorni successivi, l'Emittente dovrà consegnare a

Grimagest S.r.l. una polizza fideiussoria a prima richiesta e sottoscritta con primario istituto di credito per l'intero importo dovuto in forza del Nuovo Contratto di Affitto e, in difetto, Grimagest S.r.l. incasserà definitivamente l'importo del deposito cauzionale. A fronte della consegna dell'anzidetta polizza, l'importo del deposito cauzionale sarà invece restituito all'Emittente.

16.6 Operazioni straordinarie

16.6.1 Cessione del Ramo d'Azienda Student Housing

In data 9 settembre 2019, la Società e i signori Paolo, Andrea, Cristina e Federico Galardi, da una parte, e DoveVivo S.p.A., dall'altra parte, hanno sottoscritto un contratto preliminare di compravendita di partecipazioni sociali (il "**Contratto di Compravendita**") che prevedeva, tra l'altro:

- (a) il conferimento da parte di SOGES del Ramo d'Azienda Student Housing riferibile all'attività di "*student housing*" condotta dalla stessa e contraddistinto dal brand "*rtmliving*" (il "**Conferimento del Ramo**") in una società a responsabilità limitata di nuova costituzione denominata RTMLIVING S.r.l. e interamente posseduta da SOGES ("**RTMLIVING**");
- (b) la successiva cessione da parte della Società a favore di DoveVivo S.p.A. dell'intero capitale sociale di RTMLIVING per un corrispettivo complessivo di circa Euro 8,5 milioni (comprensivo di *earn out*). A seguito del suddetto Conferimento del Ramo, la cessione a DoveVivo S.p.A. dell'intero capitale sociale di RTMLIVING è stata perfezionata, in due fasi, in data 20 novembre 2019 e 13 febbraio 2020;
- (c) il rilascio da parte della Società a favore di DoveVivo S.p.A. di talune dichiarazioni e garanzie relative al Ramo d'Azienda Student Housing e l'assunzione di corrispondenti obblighi di indennizzo, tra i quali, alla Data del Documento di Ammissione, permangono in essere e vincolanti per la Società quelli relativi all'eventuale violazione di dichiarazioni e garanzie:
 - (i) in materia di rapporti di lavoro e imposte e contributi afferenti al Ramo d'Azienda Student Housing. Gli obblighi di indennizzo in caso di violazione di tali dichiarazioni e garanzie, ai sensi del Contratto di Compravendita, potranno essere fatti valere nei confronti di SOGES, salvo dolo di quest'ultima: (i) a pena di decadenza, entro il termine di 30 giorni lavorativi dallo scadere del termine di prescrizione alle stesse violazioni applicabile; e (ii) nel limite dell'importo massimo complessivo di Euro 1.000.000,00, con applicazione di un *de minimis* di Euro 10.000,00 e di una franchigia relativa di Euro 50.000,00;
 - (ii) in materia di capacità, poteri ed autorizzazioni, stato di RTMLIVING, titolarità delle quote in vendita e assenza di gravami, titolarità del Ramo d'Azienda Student Housing e gestione fino alla data del Conferimento del Ramo. Gli obblighi di indennizzo in caso di violazione di tali dichiarazioni e garanzie, ai sensi del Contratto di Compravendita, potranno essere fatti valere nei confronti di SOGES, salvo dolo di quest'ultima, a pena di decadenza, entro il termine del 20 novembre 2024, senza applicazione delle limitazioni di importo indicate al precedente punto (i).

Per ulteriori informazioni si rinvia al Capitolo 6, Paragrafo 6.1 e al Capitolo 4, Paragrafo 4.A.1.17 del Documento di Ammissione.

16.6.2 Fusione tra l'Emittente e Boccioleto

In data 31 marzo 2023, con atto a rogito della dott.ssa Elena Santalucia, Notaio in Firenze, rep. n. 23946, racc. n. 15574, l'Assemblea ha deliberato, *inter alia*:

- (a) di approvare il progetto di Fusione per incorporazione di Boccioleto nella Società;
- (b) di stabilire che, in dipendenza della Fusione, la Società assumerà a proprio vantaggio e a proprio carico, a norma di legge, attività, beni, diritti, ragioni, azioni, passività, obbligazioni, impegni, oneri

- tutti, senza eccezione alcuna, di Boccioleto;
- (c) di aumentare gratuitamente, con effetto dalla data di efficacia dell'atto di Fusione, il capitale della Società da Euro 100.000 ad Euro 109.580 mediante parziale utilizzo della riserva "*versamenti in conto aumento capitale*" di Euro 73.000,00, rimasta residua per Euro 63.420,00, mediante emissione di nuove quote sociali assegnate ai soci in proporzione alla loro partecipazione al capitale sociale.

In data 12 maggio 2023, con atto a rogito della dott.ssa Elena Santalucia, Notaio in Firenze, rep. n. 24120, racc. n. 15658, l'Emittente ha stipulato l'atto di Fusione per incorporazione di Boccioleto nella Società.

SEZIONE SECONDA

1. PERSONE RESPONSABILI

1.1. Persone responsabili, informazioni provenienti da terzi, relazioni di esperti e approvazione da parte delle autorità competenti

Per maggiori informazioni sulle persone responsabili del Documento di Ammissione si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1 del presente Documento di Ammissione.

1.2. Dichiarazioni di responsabilità

Per le informazioni relative alle dichiarazioni di responsabilità, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.2 del Documento di Ammissione.

1.3. Relazioni e parere di esperti

Per le informazioni relative alle relazioni e ai pareri degli esperti, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.3 del Documento di Ammissione.

1.4. Informazioni provenienti da terzi

Per le informazioni relative alle informazioni provenienti da terzi, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.4 del Documento di Ammissione.

1.5. Autorità competente

Consob e Borsa Italiana non hanno esaminato né approvato il contenuto del presente Documento di Ammissione.

L'investitore deve essere consapevole dei rischi derivanti dall'investimento in questa tipologia di emittenti e deve decidere se investire soltanto dopo attenta valutazione.

2. FATTORI DI RISCHIO

Per una descrizione dei fattori di rischio relativi all'Emittente, nonché al mercato in cui tali soggetti operanti e alle Azioni offerte, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

3. INFORMAZIONI ESSENZIALI

3.1. Dichiarazione relativa al capitale circolante

Gli Amministratori, dopo aver svolto tutte le necessarie ed approfondite indagini, ritengono, a loro giudizio, che il capitale circolante a disposizione dell'Emittente sia sufficiente a soddisfare le esigenze attuali dello stesso, intendendosi per tali quelle relative ad almeno 12 mesi dalla Data di Ammissione.

3.2. Ragioni dell'offerta e impiego dei proventi

L'Emittente ritiene che la quotazione delle Azioni su Euronext Growth Milan gli consentirà di ottenere ulteriore visibilità sui mercati di riferimento. I proventi derivanti dall'Aumento di Capitale saranno utilizzati al fine di dotare l'Emittente di ulteriori risorse finanziarie per il perseguimento della propria strategia di crescita. Per maggiori informazioni in merito ai programmi futuri e alla strategia dell'Emittente, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.4 del Documento di Ammissione.

4. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1. Descrizione degli Strumenti Finanziari da offrire e/o da ammettere alla negoziazione

Gli Strumenti Finanziari per i quali è stata richiesta l'Ammissione sono le Azioni e i Warrant dell'Emittente.

Il codice ISIN (*International Security Identification Number*) assegnato alle Azioni (incluse le Azioni di Compendio) negoziate su Euronext Growth Milan è IT0005597411.

I Warrant sono assegnati gratuitamente alle Azioni Ordinarie che verranno sottoscritte nell'ambito del Collocamento o acquistate in seguito all'esercizio dell'Opzione di Over Allotment, nel rapporto di n. 1 Warrant ogni Azione Ordinaria sottoscritta o acquistata, e validi per sottoscrivere n. 1 Azione di Compendio per ogni 3 Warrant posseduti. I Warrant sono denominati "Warrant SOGES GROUP S.p.A. 2024-2027" ed hanno il codice ISIN (*International Security Identification Number*) IT0005597551.

4.2. Legislazione in base alla quale gli Strumenti Finanziari sono emessi

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

4.3. Caratteristiche degli Strumenti Finanziari

Le Azioni Ordinarie della Società, prive del valore nominale, hanno godimento regolare, sono liberamente trasferibili e assoggettate al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-bis e seguenti del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione e sono immesse nel sistema di gestione accentrata gestito da Monte Titoli.

I Warrant sono al portatore, circolano separatamente dalle Azioni Ordinarie alle quali erano abbinati e sono liberamente trasferibili. I Warrant sono ammessi al sistema di amministrazione accentrata di Monte Titoli in regime di dematerializzazione.

Le Azioni di Compendio avranno godimento regolare, pari a quello delle Azioni Ordinarie della Società negoziate sul Euronext Growth Milan a far data dalla relativa emissione ad esito dell'esercizio dei Warrant.

4.4. Valuta di emissione degli Strumenti Finanziari

La valuta di emissione delle Azioni e dei Warrant è l'Euro.

4.5. Descrizione dei diritti connessi agli Strumenti Finanziari

Le Azioni Ordinarie sono e saranno liberamente trasferibili ed indivisibili, hanno godimento regolare e conferiscono ai loro titolari uguali diritti. Ogni Azione Ordinaria attribuisce il diritto ad un voto nelle Assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi secondo le disposizioni di legge e di Statuto applicabili. Le Azioni Ordinarie attribuiscono pieno diritto ai dividendi deliberati dall'Assemblea, secondo le vigenti disposizioni di legge e statutarie.

I titolari dei Warrant hanno la facoltà di sottoscrivere le Azioni di Compendio, nel rapporto di n. 1 Azione di Compendio ogni n. 3 Warrant posseduti, al prezzo di sottoscrizione previsto per ciascun periodo di esercizio dal Regolamento Warrant (il "**Prezzo di Esercizio**").

La sottoscrizione delle Azioni di Compendio da parte di ciascun titolare dei Warrant potrà avvenire in uno dei tre periodi di esercizio rispettivamente ricompresi tra il 12 maggio 2025 e il 23 maggio 2025 compresi, tra l'11 maggio 2026 e il 22 maggio 2026 compresi e tra il 10 maggio 2027 e il 21 maggio 2027 compresi, alle condizioni e secondo i termini e le modalità del Regolamento Warrant, in ragione di n. 1 Azione di Compendio ogni n. 3 Warrant presentati per l'esercizio.

Le richieste dovranno essere presentate all'intermediario aderente a Monte Titoli presso cui sono depositati i Warrant. Il Prezzo di Esercizio dovrà essere integralmente versato all'atto della presentazione

delle richieste di esercizio, senza aggravio di commissioni e di spese a carico dei richiedenti.

Per informazioni sui Warrant si rinvia al Regolamento Warrant, in appendice al Documento di Ammissione.

4.6. Delibere, autorizzazioni e approvazioni in virtù delle quali gli Strumenti Finanziari sono stati o saranno emessi

Le Azioni Ordinarie offerte nell'ambito del Collocamento rivengono dall'Aumento di Capitale. I Warrant rivengono dall'Aumento di Capitale Warrant. Per informazioni in merito alle delibere dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione relative all'emissione delle Azioni e dei Warrant si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del Documento di Ammissione.

4.7. Data prevista per l'emissione degli Strumenti Finanziari

Dietro pagamento del relativo prezzo di sottoscrizione, le Azioni di nuova emissione verranno messe a disposizione degli aventi diritto entro la Data di Inizio delle Negoziazioni su Euronext Growth Milan, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui conti di deposito intrattenuti presso Monte Titoli.

4.8. Descrizione di eventuali restrizioni alla trasferibilità dei titoli

Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni ai sensi di legge e di Statuto.

Per maggiori informazioni sugli Accordi di Lock-up si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.3 del Documento di Ammissione.

4.9. Indicazione dell'esistenza di eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto residuali in relazione alle Azioni

L'articolo 12 dello Statuto contiene, in ossequio alle disposizioni di cui all'articolo 6-*bis* del Regolamento Emittenti EGM, la clausola in materia di offerta pubblica di acquisto di cui alla Scheda Sei del Regolamento Emittenti EGM. Inoltre, l'articolo 12-bis dello Statuto prevede che si rendano 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 alla disciplina prevista dagli articoli 108 e 111 del TUF). Per maggiori informazioni si rinvia agli articoli 12 e 12-bis dello Statuto.

4.10. Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sulle Azioni dell'Emittente nel corso dell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso

Nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso, le Azioni dell'Emittente non sono state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto e/o di scambio.

4.11. Profili fiscali

Si segnala che la normativa fiscale dello Stato dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dalle Azioni. Pertanto, gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni, tenendo in considerazione anche la normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia. Alla Data del Documento di Ammissione, l'investimento proposto non è soggetto a un regime fiscale specifico.

4.12. Ulteriori impatti

Alla Data del Documento di Ammissione a giudizio dell'Emittente non vi sono impatti sull'investimento in caso di risoluzione a norma della Direttiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio.

4.13. Offerente

Le Azioni sono offerte in sottoscrizione dall'Emittente. Il soggetto che chiede l'ammissione alla

negoziatore è l'Emittente.

5. POSSESSORI DI STRUMENTI FINANZIARI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

5.1. Azionisti Venditori

Non applicabile.

5.2. Numero e classe degli strumenti finanziari offerti da ciascuno dei possessori degli strumenti finanziari che procedono alla vendita

Non applicabile.

5.3. Accordi di Lock-Up

Ferme restando le limitazioni di seguito indicate, non sussistono limiti alla trasferibilità e disponibilità delle Azioni.

Si segnala che in data 5 giugno 2024 è stato sottoscritto da Gala Holding, Paolo Galardi, Andrea Galardi e Cristina Galardi (gli “Azionisti Vincolati”) e dall’Emittente un accordo di *lock-up* con l’Euronext Growth Advisor e Global Coordinator (gli “Accordi di Lock-up”), secondo i principali termini e condizioni di seguito descritte.

Ai sensi degli Accordi di Lock-up, gli Azionisti Vincolati si sono impegnati, senza vincolo di solidarietà tra di loro, per un periodo di 18 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni (il “Periodo di Lock-Up”) a, per quanto di rispettiva spettanza:

- (a) non offrire, impegnarsi a effettuare né 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, a titolo esemplificativo, la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli, prestito titoli) delle quote di Gala Holding (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi tra l’altro quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, quote vincolate o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari);
- (b) non offrire, impegnarsi a effettuare né 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, a titolo esemplificativo, la costituzione di pegni o altri vincoli, prestito titoli, la concessione di opzioni, diritti di opzione per l’acquisto o lo scambio, la stipula o conclusione di contratti di *swap* o altri contratti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate) delle Azioni vincolate (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi tra l’altro quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni vincolate o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari);
- (c) non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale o di emissione di strumenti finanziari, anche partecipativi, convertibili in (o scambiabili con) quote di Gala Holding ovvero, fatta eccezione per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2482 bis e 2482 ter cod. civ., sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale, anche per il tramite di conferimenti in natura;
- (d) 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 cod. civ., sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale, anche per il tramite di conferimenti in natura;

- (e) non approvare e/o effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate.

I suddetti impegni assunti dagli Azionisti Vincolati potranno essere derogati solamente con il preventivo consenso scritto dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator (previa richiesta motivata), consenso che non potrà essere irragionevolmente negato. Restano in ogni caso esclusi dagli impegni assunti dagli Azionisti Vincolati e, quindi, consentiti anche senza il preventivo consenso scritto dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator:

- (a) operazioni eseguite in esecuzione e ai fini dell'Acquisto di Azioni Proprie cedute da Andrea Galardi a SOGES, dell'Aumento di Capitale, dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi, dell'Aumento di Capitale Warrant e dell'Aumento di Capitale a Servizio dei Piani di Incentivazione, nonché per quanto necessario per implementare i Piani di Incentivazione (per maggiori informazioni sui Piani di Incentivazione, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del presente Documento di Ammissione);
- (b) eventuali operazioni di prestito in favore di MIT SIM nella sua qualità di operatore specialista sulle Azioni della Società, ai sensi del relativo mandato e/o eventuali operazioni in esecuzione dell'Opzione Greenshoe;
- (c) operazioni eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari o a provvedimenti o richieste di Autorità competenti;
- (d) trasferimenti in adesione ad un'offerta pubblica di acquisto o scambio sulle Azioni della Società e rivolta a tutti i titolari di Azioni della Società, fermo restando che, qualora l'offerta pubblica di acquisto o di scambio non vada a buon fine, i vincoli contenuti negli Accordi di Lock-up riacquisteranno efficacia sino alla loro scadenza naturale;
- (e) eventuali trasferimenti *mortis causa* a condizione che i soggetti che divengano a qualunque titolo titolari di tali Azioni vincolate o quote vincolate sottoscrivano, aderendovi per quanto di propria competenza e senza eccezioni, gli Accordi di Lock-up;
- (f) trasferimenti e/o atti di disposizione delle Azioni che saranno acquistate dagli Azionisti Vincolati successivamente alla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni su Euronext Growth Milan;
- (g) eventuali trasferimenti da parte di ciascuno degli Azionisti Vincolati a favore di una o più società direttamente e/o indirettamente da esso controllate dagli o controllanti gli stessi, ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, del Codice Civile a condizione che (i) i soggetti che divengono a qualunque titolo titolari di tali quote di Gala Holding e/o Azioni sottoscrivano, aderendovi per quanto di propria competenza e senza eccezioni, gli Accordi di Lock-up; e (ii) nel caso di cessione ad una società controllata anche indirettamente dall'Azionista Vincolato, lo stesso mantenga il controllo ai sensi dell'articolo 2359, comma 1, del Codice Civile della società cessionaria.

Ai sensi degli Accordi di Lock-up, l'Emittente si è impegnato nei confronti dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator per il Periodo di Lock-Up a:

- (a) non offrire, impegnarsi a effettuare né 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, a titolo esemplificativo, la concessione di diritti di opzione, costituzione di pegni o altri vincoli o il prestito titoli), delle Azioni (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o

scambiare con, Azioni della Società o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari);

- (b) non proporre o deliberare operazioni di aumento di capitale della Società, né emissioni di Azioni, né collocare (anche tramite terzi) sul mercato titoli azionari né direttamente né nel contesto dell'emissione di obbligazioni convertibili in Azioni da parte della Società o di terzi e/o nel contesto dell'emissione di *warrant* da parte della Società o di terzi, né in alcuna altra modalità, fatta eccezione per gli aumenti di capitale eventualmente effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 del Codice Civile, sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale;
- (c) non emettere e/o collocare sul mercato obbligazioni convertibili o scambiabili con, Azioni della Società o in buoni di acquisto o di sottoscrizione in Azioni della Società, ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari;
- (d) non apportare, senza aver preventivamente informato l'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator, alcuna modifica alla dimensione e composizione del proprio capitale (ivi inclusi gli aumenti di capitale), nonché alla struttura societaria dell'Emittente;
- (e) non concedere opzioni per l'acquisto o lo scambio delle Azioni Ordinarie, nonché a non stipulare o comunque concludere contratti di *swap* nonché a non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate.

Gli impegni che precedono, nel caso siano inerenti le Azioni, riguarderanno le Azioni proprie eventualmente possedute e/o eventualmente acquistate dalla Società nel periodo di *lock-up*.

I suddetti impegni assunti dall'Emittente potranno essere derogati solamente con il preventivo consenso scritto dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator (previa richiesta motivata), consenso che non potrà essere irragionevolmente negato. Restano in ogni caso esclusi dagli impegni assunti dall'Emittente e, quindi, consentiti anche senza il preventivo consenso scritto dell'Euronext Growth Advisor e Global Coordinator:

- (a) operazioni eseguite in esecuzione e ai fini dell'Acquisto di Azioni Proprie cedute da Andrea Galardi a SOGES, dell'Aumento di Capitale, dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi, dell'Aumento di Capitale Warrant e dell'Aumento di Capitale a Servizio dei Piani di Incentivazione, nonché per quanto necessario per implementare i Piani di Incentivazione nell'ipotesi in cui le modalità attuative di attribuzione che verranno stabilite dal Consiglio di Amministrazione siano tali da garantire la stabilità di detenzione da parte dei beneficiari dei Piani di Incentivazione nel periodo di *lock-up* (per maggiori informazioni sui Piani di Incentivazione, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del presente Documento di Ammissione);
- (b) eventuali operazioni di prestito in favore di MIT SIM nella sua qualità di operatore specialista sulle Azioni della Società, ai sensi del relativo mandato e/o eventuali operazioni in esecuzione dell'Opzione Greenshoe;
- (c) operazioni eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari o a provvedimenti o richieste di Autorità competenti;
- (d) operazioni sul capitale sociale nei casi previsti dall'articolo 2446 o dall'articolo 2447 del Codice Civile;
- (e) trasferimenti in adesione ad un'offerta pubblica di acquisto o scambio sulle Azioni della Società e rivolta a tutti i titolari di Azioni della Società, fermo restando che, qualora l'offerta pubblica di acquisto o di scambio non vada a buon fine, i vincoli contenuti negli Accordi di Lock-up

riacquisteranno efficacia sino alla loro scadenza naturale;

- (f) eventuali atti di disposizione delle Azioni per le finalità e secondo le modalità previste dall'autorizzazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie deliberata dall'Assemblea della Società del 28 marzo 2024 (fermi restando in ogni caso gli impegni assunti dagli Azionisti Vincolati ai sensi degli Accordi di Lock-up, i quali non potranno cedere le proprie Azioni vincolate alla Società per il periodo di *lock-up*).

Gli impegni di *lock-up* di cui sopra avranno ad oggetto il 100% delle quote di Gala Holding e delle Azioni possedute rispettivamente dagli Azionisti Vincolati alla Data di Inizio delle Negoziazioni.

6. SPESE LEGATE ALL'AMMISSIONE DELLE AZIONI SU EURONEXT GROWTH MILAN

6.1. Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'ammissione delle Azioni alla negoziazione su Euronext Growth Milan

I proventi netti derivanti dal Collocamento spettanti all'Emittente, al netto delle spese relative al processo di ammissione della Società su Euronext Growth Milan (comprese le commissioni connesse al Collocamento), sono pari a circa Euro 1,91 milioni.

Si stima che le spese relative al processo di ammissione alle negoziazioni delle Azioni dell'Emittente su Euronext Growth Milan, comprese le spese di pubblicità ed incluse le commissioni connesse al Collocamento, ammonteranno a circa Euro 0,81 milioni e saranno interamente sostenute dall'Emittente.

Per informazioni sulla destinazione dei proventi dell'Offerta rivenienti dall'Aumento di Capitale, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.2, del presente Documento di Ammissione.

7. DILUIZIONE

7.1. Valore della diluizione

7.1.1. Confronto tra le partecipazioni e i diritti di voto prima e dopo l'Offerta

La seguente tabella illustra la composizione del capitale sociale dell'Emittente, alla Data del Documento di Ammissione, quale risultante prima (a) della sottoscrizione delle Azioni oggetto dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi, (b) dell'Acquisto delle Azioni Proprie da parte della Società da Andrea Galardi e (c) della sottoscrizione dall'Aumento di Capitale oggetto dell'Offerta e dell'eventuale esercizio dell'Opzione Greenshoe, 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.

| Azionista | Numero azioni | % sul capitale sociale | % di diritti di voto |
|---------------|------------------|------------------------|----------------------|
| Gala Holding | 4.000.000 | 100% | 100% |
| Totale | 4.000.000 | 100% | 100% |

La seguente tabella illustra la composizione del capitale sociale dell'Emittente, alla Data di Inizio delle Negoziazioni, quale risultante a esito (a) dell'integrale sottoscrizione delle Azioni oggetto dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi, (b) dell'Acquisto delle Azioni Proprie da parte della Società da Andrea Galardi e (c) dell'integrale sottoscrizione delle n. 1.087.830 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale oggetto dell'Offerta, prima dell'eventuale esercizio dell'Opzione Greenshoe, 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.

| Azionista | Numero azioni | % sul capitale sociale | % di diritti di voto |
|----------------|------------------|------------------------|----------------------|
| Gala Holding | 4.000.000 | 77,88% | 78,37% |
| Andrea Galardi | 16.003 | 0,31% | 0,31% |
| Azioni proprie | 31.997 | 0,62% | - |
| Mercato | 1.087.830 | 21,18% | 21,32% |
| Totale | 5.135.830 | 100% | 100% |

La seguente tabella illustra la composizione del capitale sociale dell'Emittente, alla Data di Inizio delle Negoziazioni, quale risultante a esito (a) dell'integrale sottoscrizione delle Azioni oggetto dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi, (b) dell'Acquisto delle Azioni Proprie da parte della Società da Andrea Galardi, (c) dell'integrale sottoscrizione delle n. 1.087.830 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale oggetto dell'Offerta, nonché (d) assumendo l'integrale esercizio del diritto di sottoscrizione delle massime n. 120.870 Azioni a valere sull'Opzione Greenshoe, 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.

| Azionista | Numero azioni | % sul capitale sociale | % di diritti di voto |
|--------------|---------------|------------------------|----------------------|
| Gala Holding | 4.000.000 | 76,09% | 76,56% |

| | | | |
|----------------|------------------|-------------|-------------|
| Andrea Galardi | 16.003 | 0,30% | 0,31% |
| Azioni proprie | 31.997 | 0,61% | - |
| Mercato | 1.208.700 | 22,99% | 23,13% |
| Totale | 5.256.700 | 100% | 100% |

La seguente tabella illustra la composizione del capitale sociale dell'Emittente, alla Data di Inizio delle Negoziazioni, quale risultante a esito (a) dell'integrale sottoscrizione delle Azioni oggetto dell'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi, (b) dell'Acquisto delle Azioni Proprie da parte della Società da Andrea Galardi, (c) dell'integrale sottoscrizione delle n. 1.087.830 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale oggetto dell'Offerta, nonché (d) assumendo l'integrale esercizio del diritto di sottoscrizione delle massime n. 120.870 Azioni a valere sull'Opzione Greenshoe e (d) l'integrale sottoscrizione delle Azioni di Compendio rivenienti dall'Aumento di Capitale a servizio dell'esercizio dei Warrant, 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.

| Azionista | Numero azioni | % sul capitale sociale | % di diritti di voto |
|----------------|------------------|------------------------|----------------------|
| Gala Holding | 4.000.000 | 70,68% | 71,08% |
| Andrea Galardi | 16.003 | 0,28% | 0,28% |
| Azioni proprie | 31.997 | 0,57% | - |
| Mercato | 1.611.600 | 28,48% | 28,64% |
| Totale | 5.659.600 | 100% | 100% |

Nell'ambito degli accordi stipulati per il Collocamento, l'azionista Gala Holding ha concesso al Global Coordinator l'Opzione di Over Allotment di prestito di massime n. 120.870 Azioni, corrispondenti ad una quota pari a circa il 10% del numero di Azioni oggetto del Collocamento, ai fini della sovra assegnazione e/o di stabilizzazione nell'ambito dello stesso. Fatto salvo quanto previsto di seguito, il Global Coordinator sarà tenuto alla restituzione di un numero di Azioni pari a quello complessivamente ricevuto in prestito entro il 30° giorno successivo alla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni.

Le Azioni prese in prestito in forza dell'Opzione di Over Allotment saranno restituite all'azionista Gala Holding mediante (i) l'esercizio dell'Opzione Greenshoe e/o (ii) la consegna di Azioni eventualmente acquistate sul mercato nell'ambito dell'attività di stabilizzazione, sino a concorrenza della totalità delle Azioni prese in prestito.

Inoltre, sempre nell'ambito degli accordi stipulati per il Collocamento l'Emittente ha concesso al Global Coordinator l'Opzione Greenshoe dante diritto a quest'ultimo alla sottoscrizione di massime n. 120.870 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, allo scopo di coprire l'obbligo di restituzione riveniente dall'eventuale Over Allotment nell'ambito del Collocamento e dell'attività di stabilizzazione nell'ambito dell'Offerta.

L'Opzione Greenshoe potrà essere esercitata, in tutto o in parte, fino a 30 giorni successivi alla Data di Inizio delle Negoziazioni. Si segnala che il Global Coordinator, a partire dalla Data di Inizio delle Negoziazioni delle Azioni e fino ai 30 giorni successivi a tale data, potrà effettuare attività di stabilizzazione delle Azioni in ottemperanza alla normativa vigente.

Tale attività potrebbe determinare un prezzo di mercato delle Azioni superiore a quello che verrebbe altrimenti a prodursi in mancanza di stabilizzazione. Inoltre, non vi sono garanzie che l'attività di stabilizzazione sia effettivamente svolta o che, quand'anche intrapresa, non possa essere interrotta in qualsiasi momento.

Per ulteriori informazioni in merito agli effetti diluitivi derivanti dal Collocamento si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 4, del Documento di Ammissione.

7.1.2. [Confronto tra il valore del patrimonio netto e il prezzo di offerta a seguito dell'Offerta](#)

La seguente tabella illustra il confronto tra il valore del patrimonio netto per Azione, alla data dell'ultimo stato patrimoniale precedente l'Aumento di Capitale e l'Aumento di Capitale Conversione Credito Dividendi Andrea Galardi e il prezzo di offerta per Azione nell'ambito del Collocamento.

| Patrimonio netto per azione al 31 dicembre 2023 | Prezzo per azione dell'Offerta |
|---|--------------------------------|
| 1,36 | 2,25 |

7.1.3. [Informazioni in caso di offerta di sottoscrizione destinata agli attuali azionisti](#)

Non applicabile.

8. INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

8.1. Soggetti che partecipano all'operazione

Di seguito sono riportati i soggetti che partecipano all'operazione:

| Soggetto | Ruolo |
|-------------------------|--|
| SOGES GROUP S.p.A. | Emittente |
| MIT SIM S.p.A. | Euronext Growth Advisor, Global Coordinator e Specialist |
| DGPA&Co. S.p.A. | Advisor finanziario |
| BDO Italia S.p.A. | Revisore contabile per la Quotazione (Auditor) |
| BDO Italia S.p.A. | Società di Revisione |
| LCA Studio Legale | Consulente legale |
| Dott. Bernardo Balleggi | Consulente fiscale |
| Rag. Leonardo Bombacci | Consulente payroll |

A giudizio dell'Emittente, l'Euronext Growth Advisor opera in modo indipendente dall'Emittente e dai componenti del Consiglio di Amministrazione.

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 Seconda del Documento di Ammissione non contiene informazioni che siano state sottoposte a revisione contabile (completa o limitata).

8.3. Appendice

La seguente documentazione è allegata al Documento di Ammissione:

- (a) il Regolamento Warrant;
- (b) il Bilancio di Esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2023 predisposto in conformità ai Principi Contabili Italiani, unitamente alla relazione sulla gestione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e alla relazione della Società di Revisione emessa in data 21 febbraio 2024. Tale bilancio ricomprende inseriti nella relazione sulla gestione, a meri fini comparativi e non assoggettati a revisione legale, i Dati Consolidati al 31 dicembre 2022.