



PLACE OF CHARME
HOTELS & RESORTS

ACQUISIZIONE HOTEL BRETAGNA S.R.L.

2 dicembre 2024

HOTEL BRETAGNA S.R.L. – ALFIERI COLLECTION

- Opera nel settore dell'ospitalità alberghiera di alta gamma, concentrandosi sulla gestione e sulla promozione di strutture ricettive di prestigio. La società gestisce la **Alfieri Collection**, in un palazzo storico a due passi dal Ponte Vecchio.
- Hotel Bretagna gestisce unitariamente, all'interno di tale complesso immobiliare, una pluralità di servizi recettivo/alberghieri e non alberghieri, per complessive **n. 67 camere disponibili** ristrutturate di recente e un ristorante che è stato un rinomato locale dell'intrattenimento fiorentino.



La struttura gestita da Hotel Bretagna si caratterizza per:

- il **posizionamento di lusso**, in quanto l'attività di Hotel Bretagna è inserita in un segmento di mercato di alto livello e si rivolge ad un pubblico di fascia alta;
- la **location esclusiva**, in quanto il vero valore aggiunto della struttura gestita da Hotel Bretagna è dato dalla sua posizione privilegiata, collocata nel centro storico di Firenze.

HOTEL BRETAGNA

ADR*: € 270

Occupancy rate: 97%

FIRENZE**

ADR: € 194,39

Occupancy rate: 76,5%

OBIETTIVI DELL'ACQUISIZIONE

L'acquisizione è in linea con la strategia aziendale dichiarata in sede di IPO, volta all'individuazione, all'acquisizione e alla riqualificazione di strutture turistico-alberghiere di pregio, integrate nel territorio e con attrattività turistica, compatibili con l'offerta sotto il marchio "Place of Charme" e non, gestite per massimizzare sinergie ed economie di scala.

- Il modello di business di SOGES GROUP:
 - Consente di aggiungere nuove strutture in gestione, ottimizzando i costi grazie alla centralizzazione delle funzioni operative.
 - Favorisce il contenimento dei costi e genera significative economie di scala.
- L'interesse a cedere l'immobile risulta coerente con la scelta strategica della Società di non possedere immobili in proprietà (su 8 strutture gestite, solo 1 è di proprietà) ma condurli in locazione.



Dati al 31/12/2023 (€/M)	SOGES GROUP	SOGES GROUP + Hotel Bretagna + Incorsi aggr.
Ricavi	15,9	22,7
EBITDAR	2,9	6,5
EBITDA	1,4	3,9
Risultato Netto	0,4	1,9

Dati al 30/06/2024	SOGES GROUP	Hotel Bretagna + Incorsi	SOGES GROUP + Hotel Bretagna + Incorsi aggr.
Numero di camere	338	67	405
Numero di dipendenti (*)	218 (di cui 40 dedicati ai ristoranti)	26	244

DESCRIZIONE DELL'OPERAZIONE

L'Operazione contempla:

- (i) **Compravendita delle Quote:** acquisizione del 100% del capitale sociale di Hotel Bretagna S.r.l. e della sua controllata Incorsi S.r.l.
- (ii) **Cessione dell'Immobile:** cessione da parte di Hotel Bretagna alle società SB Investimenti S.r.l. e LB Gestioni S.r.l. di alcune unità immobiliari di proprietà di Hotel Bretagna (12 camere, 1 CAV e un ufficio)
- (iii) **Locazione dell'Immobile:** le Acquirenti dell'Immobile (SB Investimenti e LB Gestioni) lo concedono in locazione a Hotel Bretagna.

È prevista la successiva fusione per incorporazione di Hotel Bretagna in SOGES GROUP.

Il prezzo provvisorio* è pari a € 12,7 milioni, calcolato sulla base di un *enterprise value* di € 14,8 milioni, al netto della posizione finanziaria netta aggregata e del capitale circolante netto aggregato.

MODALITÀ DI PAGAMENTO:

- Caparra confirmatoria: €1.075.000 (già versata)
- Prima tranche: €6.586.292 da versare al Closing
- Seconda tranche: € 3.000.000
 - € 333.170 alla data del closing.
 - Residuo su un conto escrow, vincolato fino a gennaio 2026.
- Terza tranche: € 2.000.000,00 post-fusione, su conti escrow vincolati a garanzia di eventuali indennizzi.



La **cessione dell'immobile** avviene contestualmente alla compravendita delle Quote al prezzo di €4.666.830,00, versato in un conto escrow e non disponibile fino al completamento della compravendita delle Quote.

Il closing dell'Operazione è previsto entro il prossimo 19 dicembre 2024.

FINANZIAMENTO DELL'OPERAZIONE

Risorse proprie:

- €994.462 (da disponibilità di cassa al 30/09/2024 pari a €3.109.749).

Prestito obbligazionario:

- Emissione: €4.000.000.
- 40 obbligazioni non convertibili da €100.000 ciascuna.

Finanziamento bancario:

- Importo: €3.000.000.

Pagamento Residuo ai Venditori (€4.666.830):

- Coperto con il pagamento del prezzo per la Cessione dell'Immobilie.



AUMENTO DI CAPITALE IN OPZIONE

- IMPORTO MASSIMO: €3.000.000 (incluso sovrapprezzo)
- PREZZO MINIMO PER AZIONE: €2,25 (pari al prezzo di IPO)

La famiglia Galardi, tramite la holding Gala Holding S.r.l., che detiene il 77,88% del capitale sociale, ha assunto l'impegno a sottoscrivere una quota significativa dell'Aumento di Capitale per un importo pari a €1,5 milioni, a testimonianza del forte supporto al progetto di sviluppo di SOGES GROUP.



AUCAP FINALIZZATO A SUPPORTARE IL PIANO DI CRESCITA DELLA SOCIETÀ CHE PREVEDE L'ACQUISIZIONE DI ULTERIORI GESTIONI ALBERGHIERE IN TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE.

DELEGA PER FUTURI AUMENTI DI CAPITALE

Proposta all'Assemblea Straordinaria degli Azionisti di attribuire una delega per l'aumento del capitale sociale fino a un importo massimo complessivo di €10 milioni, inclusivo di sovrapprezzo, esercitabile anche in via scindibile e in più tranches. Questa flessibilità sarà strumentale a cogliere opportunità di crescita straordinaria ed a rafforzare ulteriormente la posizione competitiva di SOGES GROUP.



DISCLAIMER

Ai fini della seguente avvertenza, questa presentazione (la "Presentazione") comprende le diapositive allegate e qualsiasi materiale distribuito in occasione della Presentazione o in relazione ad essa. La Presentazione è stata predisposta da SOGES GROUP S.p.A. (la "Società" o "SOGES GROUP") esclusivamente a scopo informativo e di discussione in relazione alla possibile operazione di ammissione delle proprie azioni (le "Azioni") sul sistema multilaterale di negoziazione Euronext Growth Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("EGM") e, pertanto, ha carattere preliminare.

Le informazioni contenute nella presente Presentazione vi vengono fornite esclusivamente a titolo confidenziale e, in quanto tali, non sono state preparate per essere divulgate al pubblico. Né la presente Presentazione né alcuna copia della stessa possono essere da voi conservati o riprodotti, ridistribuiti o trasmessi, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, a qualsiasi altra persona senza il preventivo consenso scritto della Società. Pertanto, ricevendo questa Presentazione vi impegnate nei confronti della SOGES GROUP (i) a mantenere riservate e/o segrete tutte le informazioni di qualsiasi natura relative alla Società e alle sue affiliate, compreso il fatto che le informazioni sono state fornite (le "Informazioni"), (ii) a non divulgare alcuna Informazione a nessuno, (iii) a non fare o acconsentire che siano fatti annunci o comunicazioni pubbliche riguardanti le Informazioni e (iv) a compiere ogni ragionevole sforzo per garantire che le Informazioni siano protette da accessi non autorizzati.

La Presentazione non è un annuncio pubblicitario e non costituisce un'offerta o un invito all'acquisto o alla sottoscrizione di alcuna Azione e né essa, né alcuna sua parte, potrà costituire la base o essere presa in considerazione in relazione a qualsiasi contratto o impegno o decisione di investimento. La Società non ha preparato e non preparerà alcun prospetto ai fini dell'offerta pubblica iniziale delle Azioni su EGM (il "Collocamento"). Qualsiasi decisione di acquistare o sottoscrivere le Azioni in relazione al Collocamento deve essere presa indipendentemente dalla Presentazione. La Presentazione non costituisce una raccomandazione in merito alle Azioni che saranno offerte nell'ambito del Collocamento. Pertanto, nulla di quanto contenuto nella Presentazione potrà creare obblighi o responsabilità vincolanti per la Società e le sue affiliate e per i loro collaboratori, consulenti o rappresentanti.

La Presentazione è stata preparata esclusivamente in relazione all'eventuale Collocamento delle Azioni da parte della Società. Le informazioni contenute nella presente Presentazione non sono state verificate in modo indipendente e non viene fornita alcuna dichiarazione o garanzia, esplicita o implicita, in merito all'equità, all'accuratezza, alla completezza o alla correttezza delle informazioni o delle opinioni contenute nella presente Presentazione. Né la Società, né le sue affiliate, né i loro consulenti, collaboratori o rappresentanti potranno essere ritenuti responsabili (per negligenza o altro) per qualsiasi perdita, costo o spesa derivante dall'uso di questa Presentazione o del suo contenuto o comunque in relazione a questa Presentazione.

Qualora alcune parti della Presentazione contengano affermazioni con previsioni a lunga scadenza, esse rappresentano stime soggette a rischio incertezze e che, pertanto, potrebbero differire, anche sostanzialmente, dai risultati futuri.

Le informazioni contenute nella presente Presentazione non sono destinate alla pubblicazione o alla distribuzione, diretta o indiretta, negli Stati Uniti d'America, in Australia, in Canada o in Giappone, né costituiscono un'offerta di vendita o una sollecitazione di offerte di acquisto di titoli negli Stati Uniti d'America, in Australia, in Canada o in Giappone o in qualsiasi giurisdizione in cui tale distribuzione sia illegale (come tale termine è definito nella Regulation S ai sensi dello United States Securities Act del 1933 come modificato Securities Act. La distribuzione del contenuto della Presentazione in altre giurisdizioni può essere limitata dalla legge. Le persone che entrano in possesso del contenuto della Presentazione devono informarsi e rispettare tali restrizioni. L'inosservanza delle restrizioni di cui sopra può costituire una violazione delle leggi sui titoli applicabili.

Le Informazioni, le opinioni e i punti di vista espressi nella Presentazione sono forniti alla data della stessa e sono soggetti a verifica, completamento e modifica senza preavviso. Né la Società, né le sue affiliate, né i loro consulenti, collaboratori o rappresentanti saranno obbligati a fornire o ad aggiornare qualsiasi Informazione o a notificare o correggere eventuali imprecisioni in qualsiasi Informazione. Inoltre, SOGES GROUP precisa che i rendimenti e i risultati relativi a dati passati non sono indicativi di risultati futuri.

Accettando la Presentazione, voi vi impegnate al rispetto delle suddette restrizioni e a trattare in modo strettamente privato e confidenziale tutte le suddette Informazioni, nonché ad adottare tutte le misure ragionevoli per preservare tale riservatezza.

Thank you!

Contacts:

Sede legale: via dei Caboto 49, 50127, Firenze
Uffici direzionali e amministrazione: Largo Novello 1 F, 50126, Firenze

Tel. 0556532526
investor-relation@soges-group.com