

SOGES GROUP SPA

Sede in VIA DEI CABOTO, 49 -50127 FIRENZE (FI) Capitale sociale Euro 911.005 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2024

Signori azionisti,

Soges Group S.p.A. è una PMI attiva nel settore dell'hospitality quotata in Borsa Italiana nel segmento EGM.

La Relazione sulla gestione è parte del Bilancio chiuso al 31/12/2024 di Soges Group S.p.A. che in data 10 giugno 2024 è stata ammessa in Borsa Italiana nel segmento EGM. Le negoziazioni del titolo sono iniziate il 12 giugno 2024.

La quotazione in borsa ha portato ad un incremento del capitale sociale da euro 600.000 ad euro 770.375 con la costituzione di una Riserva per sovrapprezzo azioni per euro 2.385.243.

L'iter per la quotazione è durato circa un anno ed ha assorbito tempo e finanze della nostra Società con impatto dei costi a livello di risultato di esercizio; il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 riporta un risultato negativo di Euro 333.800.

Si rileva nel 2024 una crescita di tutte le linee di business di Soges Group confermando il trend di crescita del settore turistico alberghiero.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Soges Group opera attraverso il proprio marchio "Place of Charme". In un'ottica di crescita ed affermazione del marchio ha concluso da metà 2024 fino ad inizio 2025 trattative che determineranno una importante crescita del fatturato nel 2025 con l'ingresso delle seguenti nuove strutture:

- **ART ATELIER DEPENDANCE** la Società ha preso in gestione la Dependance adiacente alla struttura già gestita ART ATELIER nel centro storico di Firenze con ulteriori 14 camere.

- **COLLEZIONE ALFIERI** sul Lungarno Corsini nel centro storico di Firenze a due passi dal Ponte Vecchio. Il complesso è stato acquisito attraverso l'acquisto del 100% di Hotel Bretagna s.r.l., società che opera nel settore dell'ospitalità alberghiera di alta gamma. La sua attività si concentra sulla gestione e la promozione di strutture ricettive di prestigio. In particolare, la società gestisce la Alfieri Collection, in un palazzo storico denominato "Palazzo Campodonico Gianfigliuzzi Bonaparte", situato nel cuore di Firenze, lungo il rinomato Lungarno Corsini. Hotel Bretagna gestisce una pluralità di servizi recettivo/alberghieri e non alberghieri, composti da hotel, residenze d'epoca e case appartamenti vacanze, diretti a completare l'offerta di servizi recettivi in favore del pubblico, per complessive n. 67 camere, sapientemente ristrutturare di recente. La società Incorsi s.r.l., interamente controllata da Hotel Bretagna s.r.l., opera nel settore della

ristorazione, detiene, direttamente, una licenza di somministrazione di alimenti e bevande e indirettamente, attraverso un contratto di affitto di ramo di azienda da Hotel Bretagna, una seconda licenza sempre di somministrazione di alimenti e bevande, esercitata nella medesima area di Lungarno Corsini, area UNESCO oggi soggetta a pesanti restrizioni da parte del Comune.

Entrambe le società verranno incorporate nel corso del 2025, mediante fusione per incorporazione in Soges Group con effetto contabile e fiscale retrodatato all'inizio dell'esercizio.

- **RELAIS VILLA OLMO**, nel Chianti fiorentino: in data 27 dicembre 2024 la nostra società ha sottoscritto un contratto di subaffitto di rami d'azienda per la gestione di attività ricettiva di tipo extra alberghiero e di ristorazione che costituiscono il complesso "Villa Olmo", struttura localizzata a Impruneta, nel Chianti. Risalente al 1800, Villa Olmo, Relais e Resort 4 stelle, dispone attualmente di 18 camere. Nella struttura sono presenti, tra gli altri, il servizio ristorante, bar e piscina. La gestione operativa è iniziata dal 1° gennaio 2025. Il Contratto di Subaffitto avrà una durata di 6 anni, con rinnovo automatico per ulteriori periodi di 4 anni. Soges Group ha inoltre sottoscritto un accordo di partnership con Towns of Italy S.r.l., società attiva nel settore turismo esperienziale in Italia, con l'obiettivo di arricchire i servizi offerti agli ospiti con tour esclusivi.

- **HOTEL MALASPINA**, nel centro storico di Firenze, in Piazza dell'Indipendenza: in data 22 gennaio 2025 la nostra società ha sottoscritto un accordo quadro per perfezionare la gestione in affitto di Hotel Malaspina. Si prevede di aprire la struttura, chiusa dal periodo Covid, nel mese di settembre 2025. L'hotel è composto da 31 camere ed è oggetto di importanti interventi da parte di Soges Group di riqualificazione energetica e riorganizzazione degli interni. Il contratto di affitto prevede una durata di nove anni dal 5 maggio 2025, rinnovabile di ulteriori nove anni.

- **MELIA' VENEZIA LIDO**, in partnership con il gruppo Melià Hotels, nel Comune di Lido (VE): in data 24 febbraio 2025 la nostra società ha sottoscritto un contratto per la gestione a partire presumibilmente dal mese di giugno 2025 di Meliá Venezia Lido, hotel di pregio che verrà operato in white label in partnership con Meliá Hotels & Resorts, di Meliá Hotels International S.A.. Situato sul Gran Viale del Lido di Venezia, nel cuore dell'isola ad una fermata di traghetto da San Marco, in un complesso degli anni Venti completamente ristrutturato e classificato 4 stelle Superior, dispone di 60 camere, di un ristorante e di un bar. Soges Group ha sottoscritto (i) un contratto di locazione di nove anni, con tacito rinnovo per ulteriori nove anni, che, a partire dalla terza annualità e per le successive annualità, ammonta a euro 1.500.000 annui, oltre IVA, e (ii) un contratto di franchising di diciotto anni.

A regime la Società gestirà dodici strutture con un totale di camere pari a 510.

Le strutture già gestite da Soges alla data del 31 dicembre 2024 sono le seguenti:

HOTEL VILLA AGAPE
Via Torre del Gallo 8/10
Firenze

CERTOSA DI PONTIGNANO

Via della Certosa 5
Pontignano - Castelnuovo Berardenga (SI)

HOTEL BORGO DI CORTEFREDA

Via Roma 191
Barbeino Tavarnelle (FI)

HOTEL VILLA NEROLI

Via Gabriele D'Annunzio 141 nero
Firenze

HOTEL ART ATELIER

Via dell'Amorino 20R e 10-12 e 9R-11R
Firenze

PARK HOTEL CHIANTI

Via Michelangelo 5
Barberino Tavarnelle (FI)

PODERE MEZZASTRADA

Via Provinciale Certaldo-Tavarnelle snc
Certaldo (FI)

BOCCIOLETO RESORT & SPA

Via Collegalli 5
Montaione (FI)

Ai sensi dell'Art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta attraverso le sedi di ove si trovano le singole strutture.

ORGANI STATUTARI E DIRETTIVI**Soci**

Soges Group è quotata in Borsa Italiana nel segmento EGM il cui azionariato è riportato nella tabella seguente:

Azionista	Numero di azioni ordinarie	% Capitale Sociale
Gala Holding S.r.l. (*)	4.666.666	76,84%
Andrea Galardi (*)	30.600	0,50%
Azioni proprie (*)	31.997	0,53%
Mercato	1.344.105	22,13%
TOTALE	6.073.368	100%

(*) azionisti sottoposti a vincoli di lock-up per i 18 mesi successivi alla data di inizio delle negoziazioni.

Consiglio di Amministrazione

Carica	Nome e Cognome
Presidente	Paolo Galardi
Vice Presidente	Cristina Galardi
CEO	Andrea Galardi
Consigliere indipendente	Fabio Brigante
Consigliere	Bernardo Balleggi
Consigliere	Paolo De Nadai
Consigliere	Emmanuele Mastagni

Collegio Sindacale

Carica	Nome e Cognome
Presidente	Massimo Parrinello
Sindaco effettivo	Barbara Ricciardi
Sindaco effettivo	Piero Migliorini
Sindaco supplente	Stefano Magnani
Sindaco supplente	Roberto Sarti

Società di revisione

Soggetto	Ruolo
Bdo Italia S.p.A.	Società di revisione

Certificazioni

Soges Group è in possesso delle seguenti certificazioni ISO 9001:2015 emessa da Bureau Veritas, con certificato n. IT334630.

Direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art. 2497-bis del codice civile, si precisa che la società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altra compagine societaria, in quanto tutte le decisioni aziendali sono prese autonomamente dal Consiglio di Amministrazione.

Informazioni ai sensi dell'art. 2428, 3° e 4° comma del codice civile

La società possiede nr. 31.997 azioni proprie, non possiede nè azioni nè quote di società controllanti, acquistate o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Andamento della gestione

Nel corso dell'esercizio 2024 si è concluso il processo che ha portato alla quotazione nel mercato Euronext Growth Milan, finalizzato a raccogliere nuovi capitali per proseguire il processo di espansione tramite acquisizione della gestione di nuove strutture ricettive al fine di incrementare la redditività grazie anche alle economie di scala che potranno essere realizzate.

Si sono concluse positivamente, da metà 2024 e nei primi mesi del 2025, le trattative per la gestione delle quattro indicate precedentemente, che porteranno ad un incremento del fatturato dal 2025.

Il core business della società è ormai da tempo concentrato su alberghi di alta categoria.

Nel corso dell'esercizio 2024 tutte le linee di business sono cresciute rispetto all'anno precedente. Le marginalità delle specifiche attività si sono conservate o hanno registrato incrementi.

L'EBITDA è pari ad euro 1.054.500, il risultato netto negativo risente dell'impatto dei maggiori costi sostenuti per la quotazione; gli investimenti programmati ed il piano di crescita aziendale, consente il recupero integrale delle perdite registrate ad oggi.

Adeguato assetto organizzativo, contabile, amministrativo (D.Lgs. n. 14/2019)

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

Contesto Macroeconomico

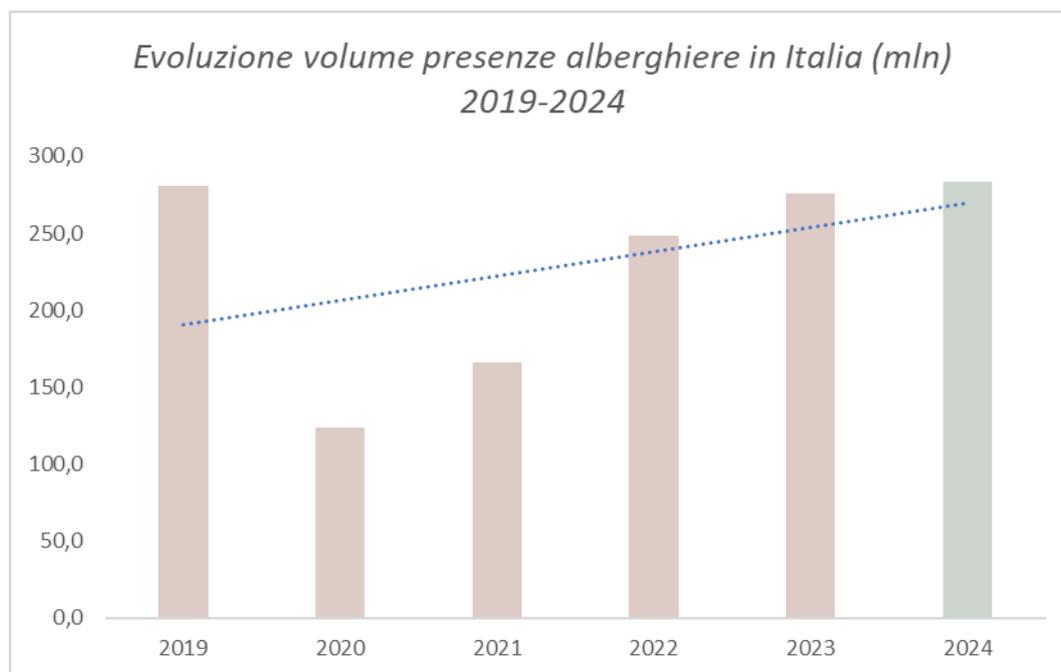
L'andamento delle presenze alberghiere in Italia ha mostrato una costante ripresa dopo il calo drastico registrato nel 2020 a causa della pandemia, segnando un progressivo ritorno ai livelli pre-Covid e, nel 2024, addirittura superandoli. I dati evidenziano come il settore abbia saputo reagire con resilienza, adattandosi alle nuove dinamiche del turismo globale e rispondendo con successo a una domanda in crescita. Nel 2024, i volumi complessivi hanno raggiunto i 283,6 milioni di presenze, segnando un incremento dell'1% rispetto al 2019 e un ulteriore +3% rispetto al 2023. Questi numeri confermano non solo il pieno recupero del comparto, ma anche la sua capacità di attrarre un numero sempre maggiore di visitatori, sia italiani che internazionali.

L'analisi mensile mostra un trend di crescita particolarmente significativo nei mesi autunnali, con ottobre (+17%) e novembre (+10%) che registrano le migliori performance rispetto ai valori pre-pandemia. Questo dato suggerisce un progressivo allungamento della stagione turistica, favorito da strategie mirate di destagionalizzazione e da una maggiore propensione dei viaggiatori a visitare l'Italia anche al di fuori dei periodi tradizionalmente più affollati. Anche i primi mesi dell'anno hanno registrato un buon andamento, con gennaio e febbraio in crescita del 5% rispetto al 2019, segno di una solida ripresa del turismo d'affari e delle città d'arte, che tornano ad attrarre visitatori con eventi e manifestazioni internazionali.

Tuttavia, non tutti i mesi hanno raggiunto o superato i livelli pre-Covid. Aprile e giugno, ad esempio, rimangono leggermente al di sotto dei dati del 2019, con variazioni negative rispettivamente del -14% e -5%. Questo potrebbe essere legato a fattori climatici, a un calendario festivo meno favorevole o a un ritardo nel pieno recupero dei flussi turistici in determinati segmenti di mercato. Nonostante queste leggere flessioni, la traiettoria complessiva resta decisamente positiva, con un progressivo riequilibrio della domanda su tutto l'arco dell'anno.

L'incremento costante delle presenze dimostra la forza attrattiva del settore alberghiero italiano, sostenuto da una crescente attenzione alla qualità dell'offerta, all'innovazione e alla diversificazione dei servizi. Il turismo esperienziale, la valorizzazione delle destinazioni secondarie e l'espansione del turismo sostenibile stanno contribuendo a rafforzare il trend positivo, favorendo una distribuzione più omogenea dei flussi turistici su tutto il territorio nazionale.

Nel complesso, i dati del 2024 certificano il definitivo superamento della crisi pandemica e pongono le basi per un futuro di ulteriore crescita. L'Italia si conferma una delle mete più ambite al mondo, capace di rispondere alle nuove esigenze dei viaggiatori e di consolidare il proprio ruolo di protagonista nel panorama turistico internazionale.



Andamento Economico

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

In data **10 giugno 2024**, SOGES GROUP ha ricevuto il provvedimento di ammissione delle proprie azioni ordinarie e dei correlati warrant alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. con l'inizio delle negoziazioni che ha avuto luogo in data mercoledì 12 giugno 2024.

In data **18 giugno 2024**, SOGES GROUP ha sottoscritto un nuovo contratto di affitto relativo alla gestione dell'Art Hotel Atelier, già in gestione alla Società in forza di precedente contratto dal 2021, che include ora anche una Dependance esterna e attigua alla struttura.

In data **8 luglio 2024**, il Consiglio di Amministrazione di SOGES GROUP ha deliberato di procedere all'acquisto dell'azienda alberghiera Park Hotel Chianti, già gestita da SOGES GROUP in forza di un contratto di concessione del diritto del godimento di azienda con diritto di acquisto stipulato con Park Hotel Chianti Millenium S.r.l. il 19 dicembre 2022, ai sensi della normativa sul *rent to buy* (art. 23 del D.L. n. 133/2014). Il closing dell'operazione è avvenuto il 30 settembre 2024.

In data **9 luglio 2024**, SOGES GROUP ha sottoscritto il contratto di affitto per la gestione dell'azienda relativa all'Hotel Malaspina a Firenze, di proprietà della società Indipendenza di Benedetta Torrigiani E C. S.A.S.. L'efficacia del contratto di affitto è stata risolutivamente

condizionata alla condizione risolutiva del mancato rilascio da parte del Giudice delle Esecuzioni designato nella procedura esecutiva pendente per l'immobile in cui insiste la struttura, entro un determinato termine, dell'autorizzazione alla concedente alla sottoscrizione del contratto di affitto.

In data **17 luglio 2024**, SOGES GROUP ha completato l'acquisizione dell'Hotel Borgo di Cortefreda, situato a Tavarnelle Val di Pesa (FI). L'operazione ha riguardato l'acquisto in *leasing* dell'immobile da Immobiliare Chiostrini di Naldini Raffaello & C. S.a.s. e l'acquisto del ramo d'azienda alberghiera di Ville del Chianti S.r.l., già gestito da SOGES in affitto. Il contratto di *leasing* finanziario per l'acquisto dell'immobile è stato sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A..

In data **28 novembre 2024**, nell'ambito dell'operazione finalizzata all'acquisizione di Hotel Bretagna (l'**"Operazione HB"**) sono stati sottoscritti gli accordi per (i) l'acquisizione da parte di SOGES GROUP dell'intero capitale sociale della società Hotel Bretagna e, indirettamente, della società dalla stessa interamente controllata Incorsi, (ii) la contestuale cessione da parte di Hotel Bretagna degli immobili di proprietà della stessa Hotel Bretagna situati all'interno del "*Palazzo Campodonico Gianfigliuzzi Bonaparte*" (complessivamente l'**"Immobile"**) a LB Gestioni S.r.l. e SB Investimenti S.r.l. (le **"Acquirenti dell'Immobile"**) rispettivamente al 75% ed al 25% in comproprietà e (iii) la concessione in locazione dell'Immobile dalle Acquirenti dell'Immobile, quali locatrici, a Hotel Bretagna, quale conduttrice. Per finanziare parte dell'operazione, il Consiglio di Amministrazione di SOGES GROUP, ha altresì deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario non convertibile e non quotato per complessivi Euro 4 milioni (il **"Prestito Obbligazionario"**) e l'ottenimento di un finanziamento bancario chirografario per Euro 3 milioni (il **"Finanziamento Bancario"**). Inoltre, il Consiglio di Amministrazione di SOGES GROUP ha deliberato di proporre all'assemblea straordinaria della Società la deliberazione di un aumento di capitale sociale da offrirsi in opzione agli azionisti, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del codice civile, per l'importo di massimi Euro 3 milioni (comprensivo di sovrapprezzo) per supportare l'ulteriore crescita.

In data **16 dicembre 2024**, SOGES GROUP ha sottoscritto il Finanziamento Bancario con MCC e Riello Investimenti SGR S.p.A. ha sottoscritto integralmente il Prestito Obbligazionario.

In data **19 dicembre 2024**, SOGES GROUP ha perfezionato l'acquisizione dell'intero capitale sociale di Hotel Bretagna e, indirettamente, della società dalla stessa interamente controllata Incorsi.. Inoltre, è stato stipulato l'atto notarile definitivo di cessione dell'Immobile di proprietà di Hotel Bretagna alle Acquirenti dell'Immobile condizionato sospensivamente al mancato esercizio della Prelazione del MIBAC.

In pari data, l'assemblea straordinaria degli azionisti di SOGES GROUP ha deliberato un aumento di capitale a pagamento fino a Euro 3 milioni, mediante emissione di azioni ordinarie da offrire in opzione agli azionisti (l'**"Aumento di Capitale in Opzione"**), conferendo al Consiglio di Amministrazione della Società i poteri per determinarne termini e condizioni. Inoltre, è stata attribuita al Consiglio di Amministrazione una delega ex art. 2443 del codice civile, per deliberare

ulteriori aumenti di capitale, fino a un massimo di Euro 10 milioni. Infine, in considerazione dell'impegno assunto nei confronti della Società, in data 28 novembre 2024, dall'azionista di maggioranza Gala Holding S.r.l. di sottoscrivere una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione di sua competenza per complessivi Euro 1,5 milioni, in data 19 dicembre 2024 Gala Holding S.r.l. ha versato tale importo in favore di SOGES GROUP a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale.

In data **27 dicembre 2024**, SOGES GROUP ha sottoscritto il contratto di subaffitto di rami d'azienda per la gestione del complesso che include l'attività ricettiva "Relais Villa L'Olmo", del bed and breakfast "Villa Sole" e dell'attività di ristorazione "Diadema", situati nel Chianti. I rami d'azienda sono di proprietà delle società Florence & Chianti S.r.l. e Diadema S.r.l., e sono condotti in affitto dalla società Food & Wine Academy S.r.l.. Contestualmente la Società ha sottoscritto accordo di partnership con la società Towns of Italy S.r.l..

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura del periodo

In data **20 gennaio 2025**, il Consiglio di Amministrazione di SOGES GROUP, , in esecuzione della delibera assembleare del 19 dicembre 2024, ha deliberato i termini e condizioni dell'aumento di Capitale in Opzione a pagamento da offrire agli azionisti della Società, per un importo di massimi Euro 2.870.905,50, comprensivi di sovrapprezzo, da liberarsi in denaro, mediante emissione di massime 1.275.958 azioni ordinarie al prezzo di Euro 2,25 per azione, di cui Euro 2,10 a titolo di sovrapprezzo.

In data **22 gennaio 2025**, SOGES GROUP, dopo diverse proroghe concordate con la controparte del termine previsto per la condizione risolutiva apposta al contratto di affitto sottoscritto in data 9 luglio 2024 con la società Indipendenza di Benedetta Torrigiani e C. S.A.S., per la gestione dell'azienda ricettivo-alberghiera "Hotel Malaspina", è stato sottoscritto un accordo quadro con cui le parti hanno concordato di rinunciare a tale condizione risolutiva a fronte della concessione di determinate garanzie a tutela della Società. Per effetto di tale rinuncia, il contratto di affitto è divenuto definitivamente efficace.

In data **13 febbraio 2025**, si è concluso il periodo di offerta in opzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, iniziato il 27 gennaio 2025, all'esito del quale sono state sottoscritte n. 937.538 nuove azioni, pari al 73,48% del totale delle azioni offerte, per un controvalore complessivo pari a Euro 2.109.460,50, comprensivo di sovrapprezzo, di cui n. 666.666 nuove azioni, per un controvalore complessivo pari a Euro 1.499.998,50, sottoscritte da Gala Holding S.r.l, azionista di maggioranza, mediante conversione del suddetto versamento in conto futuro aumento di capitale effettuato in data 19 dicembre 2024.

In data **18 febbraio 2025**, si è conclusa la successiva offerta in Borsa ai fini dell'Aumento di Capitale in Opzione, tenutasi nelle sedute del 17 e 18 febbraio 2025, all'esito delle quali non sono avvenute vendite dei n. 1.353.680 diritti risultati inoptati al termine dell'offerta in opzione. Le n. 338.420 azioni rimaste inoptate potranno essere collocate a cura dell'organo amministrativo, a

terzi e/o soci, e nel rispetto della normativa vigente entro il termine finale del 31 marzo 2025.

In data **24 febbraio 2025**, SOGES GROUP ha sottoscritto un contratto di locazione e un accordo di franchising per la gestione del futuro Meliá Venezia Lido, che sarà operato sotto il marchio Meliá Hotels & Resort. Questa operazione, la quarta dall'IPO, ha portato a dodici il numero delle strutture che SOGES GROUP ha in gestione e conferma la strategia di crescita della Società. L'accordo con Meliá rappresenta una novità strategica, introducendo per la prima volta un modello di affiliazione con un marchio internazionale, con ampie prospettive di crescita.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in migliaia di Euro):

Conto Economico	31.12.2024	%	31.12.23	%	Var. %
(Dati in Euro/000)		(*)		(*)	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.699	100,0%	15.786	100,0%	5,8%
Altri ricavi e proventi	129	0,8%	161	1,0%	-19,9%
Valore della produzione	16.828	100,8%	15.947	101,0%	5,5%
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(1.819)	-10,9%	(1.840)	-11,7%	-1,1%
Costi per servizi	(4.828)	-28,9%	(4.452)	-28,2%	8,4%
Variazione delle rim. di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	6	0,0%	8	0,1%	-28,3%
Costi per il personale	(6.854)	-41,0%	(6.437)	-40,8%	6,5%
Oneri diversi di gestione	(284)	-1,7%	(252)	-1,6%	12,8%
EBITDAR	3.048	18,3%	2.974	18,8%	2,5%
Costi per godimento di beni di terzi	(1.993)	-11,9%	(1.519)	-9,6%	31,2%
EBITDA	1.055	6,3%	1.455	9,2%	-27,5%
Ammortamento imm. immateriali	(651)	-3,9%	(455)	-2,9%	43,0%
Ammortamento imm. materiali	(377)	-2,3%	(322)	-2,0%	17,0%
Accantonamenti e svalutazioni	-	-	(142)	-0,9%	-100,0%
EBIT	27	0,2%	536	3,4%	-95,0%
Risultato finanziario	(349)	-2,1%	(310)	-2,0%	12,7%
EBT	(322)	-1,9%	226	1,4%	-242,6%
Imposte sul reddito	(12)	-0,1%	193	1,2%	-106,0%
Risultato d'esercizio	(334)	-2,0%	419	2,7%	-179,7%

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

L'andamento economico della Società non si discosta significativamente dalle aspettative. La contrazione della marginalità è riconducibile principalmente ai seguenti fattori:

- incremento dei costi legati all'adeguamento della struttura organizzativa a seguito dell'IPO;
- incremento dei costi per servizi di consulenza finalizzati alla esecuzione degli adempimenti obbligatori per le società quotate;
- incremento dei costi per godimento beni di terzi relativamente ai canoni di leasing per l'acquisto di Hotel Borgo di Cortefreda e ai costi di affitto per la gestione delle ulteriori camere di Hotel Art Atelier.

Si rileva, tuttavia, che la gestione di tre nuove strutture — Hotel Malaspina, Relais Villa Olmo e Hotel Bretagna — produrrà effetti economici positivi dal prossimo esercizio, ai quali si aggiungeranno quelli derivanti dalla gestione di Melià Venezia Lido, la cui acquisizione è avvenuta all’inizio del 2025.

Ricavi

I dati consuntivi dell’esercizio confermano l’andamento del primo semestre ed evidenziano un significativo incremento dei ricavi che sono passati da euro 15,8 milioni al 31 dicembre 2023 ad euro 16,7 milioni al 31 dicembre 2024 (valori in migliaia di Euro):

Ricavi delle vendite	31.12.2024	%	31.12.23	%	Var %
(Dati in Euro/000)		(*)		(*)	24 - 23
Accommodation	12.850	77,0%	11.948	75,7%	7,5%
Servizi di ristorazione	2.881	17,3%	2.898	18,4%	-0,6%
Servizi Bar e Ancillari	967	5,8%	939	6,0%	3,0%
Totale	16.699	100,0%	15.786	100,0%	5,8%

La voce “Accommodation”, rappresentante circa il 77% dei ricavi complessivi al 31 dicembre 2024, include i ricavi derivanti dall’affitto delle camere e dai servizi di prima colazione offerti dalle strutture. Rispetto all’esercizio precedente, si registra un incremento pari a Euro 902 mila (+7,5%), principalmente riconducibile all’ampliamento della capacità ricettiva di Hotel Art Atelier con ulteriori 14 camere, avvenuto il 1° luglio 2025, che ha generato ricavi aggiuntivi per Euro 467 mila. Contribuisce inoltre alla crescita l’aumento del RevPAR delle altre strutture fiorentine, Hotel Villa Neroli e Hotel Villa Agape, i cui ricavi sono aumentati rispettivamente del 5,0% e dell’11,8%.

Tra le strutture, Hotel Villa Neroli è quella che ha generato i maggiori ricavi da Accommodation, seguita da Hotel Villa Agape e da Hotel Borgo di Cortefreda.

Ricavi Accommodation per struttura	31.12.2024	31.12.23	%
Villa Neroli	3.799	3.618	5,0%
Villa Agape	2.190	1.959	11,8%
Art Atelier	1.541	1.075	43,4%
Certosa	1.340	1.303	2,8%
Cortefreda	1.713	1.680	1,9%
Park Hotel	1.142	1.204	-5,2%
Mezzastrada	409	377	8,5%
Boccioleto	715	731	-2,1%
Totale	12.850	11.948	7,55%

La voce “Servizi di ristorazione” rappresenta circa il 17,3% dei ricavi complessivi al 31 dicembre

2024, mantenendosi sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente. La struttura che registra i maggiori ricavi da ristorazione è la Certosa di Pontignano, con un valore di circa 1 milione di euro. La Certosa si è confermata nel 2024 un punto di riferimento per la ristorazione nella provincia di Siena.

Ricavi Servizi Bar e Ancillari per struttura	31.12.2024	31.12.23	%
Villa Neroli	183	206	-11,2%
Villa Agape	138	139	-1,0%
Art Atelier	11	8	34,2%
Certosa	294	258	14,0%
Cortefreda	187	191	-2,2%
Park Hotel	58	48	19,6%
Mezzastrada	30	28	5,4%
Boccioleto	67	60	11,5%
Totale	967	939	3,0%

Di seguito si riepilogano i ricavi per struttura al 31 dicembre 2024 rispetto al precedente esercizio:

Ricavi per struttura	31.12.2024	31.12.23	%
Villa Neroli	4.509	4.384	2,8%
Villa Agape	2.719	2.474	9,9%
Art Atelier	1.552	1.083	43,3%
Certosa	2.637	2.575	2,4%
Cortefreda	2.538	2.555	-0,7%
Park Hotel	1.284	1.281	0,3%
Mezzastrada	438	405	8,3%
Boccioleto	1.022	1.029	-0,7%
Totale	16.699	15.786	5,78%

La visione d'insieme evidenzia un netto incremento dei ricavi per quasi tutte le strutture del Gruppo. La lieve flessione registrata presso Hotel Borgo di Cortefreda e Boccioleto Resort & SPA è principalmente attribuibile a una contrazione dei ricavi derivanti dai servizi di ristorazione e, in parte, a una riduzione dei ricavi da accommodation, influenzata dalle condizioni meteorologiche sfavorevoli dei mesi di maggio e giugno, che hanno avuto un impatto significativo su strutture con questa tipologia di location.

EBITDAR e EBITDA

	31.12.2024	31.12.23
EBITDAR	3.048	2.974
EBITDAR %	18,1%	18,6%
EBITDA	1.055	1.455
EBITDA %	6,3%	9,1%

L'**EBITDAR** di Soges Group risulta positivo per circa 3.048 migliaia, in miglioramento rispetto all'esercizio precedente di circa 74 migliaia.

Anche l'**EBITDA** è positivo per circa 1.055 migliaia, con un decremento rispetto all'esercizio precedente di circa 294 migliaia.

Riguardo ai costi sostenuti, va sottolineato l'aspetto di "eccezionalità" dell'anno in corso che ha visto la quotazione dell'azienda sul mercato Euronext Growth Milan e che, come già evidenziato sopra, ha generato una crescita dei costi, sostenuti per (i) l'adeguamento della struttura organizzativa a seguito dell'IPO e per i servizi di consulenza correlati e (ii) il pagamento dei canoni di leasing per l'acquisto di Hotel Borgo di Cortefreda ed i costi di affitto per la gestione delle ulteriori camere di Hotel Art Atelier.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente (in migliaia di Euro):

Stato Patrimoniale	31.12.2024	%	31.12.2023	%	Var. %
(Dati in Euro/000)		(*)		(*)	
Immobilizzazioni Immateriali	5.491	28,1%	3.628	73,7%	51,4%
Immobilizzazioni Materiali	2.106	10,8%	2.469	50,2%	-14,7%
Immobilizzazioni Finanziarie	12.715	65,1%	503	10,2%	2427,4%
Capitale Immobilizzato	20.312	104,1%	6.600	134,1%	207,8%
Rimanenze	296	1,5%	290	5,9%	2,0%
Crediti commerciali	415	2,1%	463	9,4%	-10,4%
Debiti commerciali	(1.475)	-7,6%	(1.167)	-23,7%	26,4%
Capitale Circolante Commerciale	(763)	-3,9%	(413)	-8,4%	85,0%
Altre attività correnti	286	1,5%	465	9,5%	-38,5%
Altre passività correnti	(1.550)	-7,9%	(1.399)	-28,4%	10,8%
Crediti e debiti tributari netti	390	2,0%	295	6,0%	32,2%
Ratei e risconti netti	2.002	10,3%	354	7,2%	465,2%
Capitale Circolante Netto	365	1,9%	(697)	-14,2%	-152,4%
Fondo T.F.R.	(1.053)	-5,4%	(876)	-17,8%	20,3%
Fondi rischi e oneri	(106)	-0,5%	(106)	-2,2%	-
Capitale Investito Netto (Impieghi)	19.519	100,0%	4.921	100,0%	296,7%
Debiti verso banche	8.435	43,2%	6.612	134,4%	27,6%
Debiti verso altri finanziatori	5.020	25,7%	116	2,3%	4245,6%
Debito obbligazionario	4.000	20,5%			
Altre attività finanziarie correnti	(85)	-0,4%	(1.000)	-20,3%	-91,5%
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(3.050)	-15,6%	(2.284)	-46,4%	33,5%
Indebitamento finanziario Netto	14.321	73,4%	3.444	70,0%	315,8%
Capitale sociale	770	3,9%	600	12,2%	28,4%
Riserve di rivalutazione	259	1,3%	259	5,3%	-
Riserva legale	32	0,2%	11	0,2%	184,5%
Altre riserve	3.948	20,2%	64	1,3%	6095,3%
Utili (perdite) portati a nuovo	521	2,7%	123	2,5%	323,6%
Risultato d'esercizio	(334)	-1,7%	419	8,5%	-179,6%
Patrimonio Netto (Mezzi propri)	5.198	26,6%	1.477	30,0%	252,0%
Totale Fonti	19.519	100,0%	4.921	100,0%	296,7%

(*) Incidenze % calcolate sul Capitale Investito Netto

Il capitale immobilizzato registra, rispetto al 31 dicembre 2023, un incremento di circa 13.712 migliaia di euro. Tale variazione è principalmente riconducibile all'incremento delle immobilizzazioni immateriali e finanziarie.

Nello specifico, per quanto riguarda le immobilizzazioni immateriali, l'aumento è dovuto a due principali fattori: (i) l'avviamento, per complessivi 860 migliaia di euro, relativo all'acquisto dei rami d'azienda di Hotel Borgo di Cortefreda (per circa 160 migliaia di euro) e di Park Hotel (per circa 700 migliaia di euro) e (ii) i costi di impianto e ampliamento sostenuti per l'operazione di IPO, per un importo di circa 888 migliaia di euro. A riguardo, la società ha presentato un'istanza per beneficiare del credito di imposta ex L. 205/2017, art. 1 commi da 89 a 92 (prorogata dalla legge di bilancio 2022), che dovrebbe consentire di recuperare il 50% delle spese sostenute sotto forma di credito d'imposta.

L'incremento delle immobilizzazioni finanziarie è prevalentemente determinato dall'acquisto dell'intera partecipazione di Hotel Bretagna S.r.l., per circa 12.661 migliaia di euro.

Il Capitale Circolante Netto risulta positivo per circa 365 migliaia di euro, in miglioramento rispetto al valore negativo di 697 migliaia di euro registrato al 31 dicembre 2023. Tale variazione è principalmente riconducibile dall'iscrizione di un risconto attivo legato al pagamento della maxi-rata del leasing per l'acquisto di Hotel Borgo di Cortefreda per un importo di circa 1.380 migliaia di euro.

Il Patrimonio Netto è incrementato per circa Euro 3,7 milioni, in particolar modo per:

- gli effetti della raccolta che ha portato un aumento del Capitale Sociale di circa Euro 170 migliaia e delle Altre riserve di Euro 2.384 migliaia;
- Il versamento in conto futuro aumento di capitale effettuato dal socio di maggioranza Gala Holding S.r.l. in data 19 dicembre 2024 per 1,5 milioni.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2024, era la seguente (in migliaia di Euro):

Indebitamento finanziario netto		31.12.2024	31.12.2023	Var. %
(Dati in Euro/000)		So.ges	So.ges	24-23
A.	Disponibilità liquide	3.050	2.284	34%
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	85	1.000	-92%
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	3.135	3.284	-4,5%
E.	Debito finanziario corrente	5	470	-99%
F.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	2.040	1.206	69%
G.	Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	2.045	1.677	22,0%
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(1.089)	(1.607)	-32,2%
I.	Debito finanziario non corrente	6.410	5.051	27%
J.	Strumenti di debito	4.000	-	-
K.	Altri debiti finanziari	5.000	-	-
L.	Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	15.410	5.051	205,1%
M.	Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	14.321	3.444	315,8%

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a Euro 14,3 milioni (debito netto) rispetto a Euro 3,4 milioni al 31 dicembre 2023 (debito netto). Le principali variazioni sono dovute a:

- La dismissione dei titoli Fideuram per l'importo di circa 950 migliaia di euro
- La sottoscrizione di un nuovo finanziamento da 3,0 milioni di euro e l'emissione di un'obbligazione da 4,0 milioni di euro, rispettivamente con MCC e Riello Investimenti SGR, per un totale di 7,0 milioni di euro, risorse necessarie all'acquisto delle quote di Hotel Bretagna avvenuto il 19 dicembre 2024.
- il debito relativo alla dilazione di pagamento relativa alle ultime due tranche connesse all'acquisizione di Hotel Bretagna s.r.l. per un importo complessivo di euro 5 milioni. A tal proposito è opportuno rilevare che tale debito interamente coperto al momento della

fusione con Hotel Bretagna S.r.l., con le disponibilità di Hotel Bretagna.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

La società ha intrattenuto i seguenti rapporti con le società del gruppo

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Vendite	Acquisti
Hotel Bretagna s.r.l.		35.000				
Totale		35.000				

La Soges ha versato una somma pari ad euro 35.000 alla controllata Hotel Bretagna s.r.l. a titolo di finanziamento infruttifero di interessi.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Di seguito Vi illustriamo in dettaglio il possesso diretto di azioni proprie (valori in unità Euro).

Descrizione	Numero possedute	Valore nominale
Azioni proprie	31.997	0,620

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

Di seguito sono fornite, poi, una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa.

Rischio di credito

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una ottima qualità creditizia in quanto la gran parte dei clienti (circa l'80%) paga in anticipo per la tipologia di business.

Rischio di liquidità

Circa le politiche e le scelte sulla base delle quali si intende fronteggiare i rischi di liquidità si segnala quanto segue:

- la società possiede attività finanziarie per le quali esiste un mercato liquido, prontamente vendibili per soddisfare le necessità di liquidità;
- esistono strumenti di indebitamento o altre linee di credito per far fronte alle esigenze di liquidità anche con finanziamenti a breve termine;
- la società possiede depositi presso istituti di credito per soddisfare le necessità di liquidità;
- esistono differenti fonti di finanziamento;
- non esistono significative concentrazioni di rischio di liquidità sia dal lato delle attività finanziarie che da quello delle fonti di finanziamento;

Rischio di mercato

Di seguito viene fornita un'analisi di sensitività alla data del 31 dicembre 2024, indicando gli effetti di possibili variazioni sul conto economico in relazione alle variabili rilevanti di rischio, per ciascuna delle seguenti componenti:

- il rischio di tasso: i tassi di interesse sono diminuiti rispetto all'esercizio precedente; la società ha contratto nuovi finanziamenti ciò ha determinato un incremento dei costi per interessi; nel corrente anno si prevede un ulteriore abbassamento dei tassi, o comunque non una ulteriore crescita;
- il rischio sui tassi di cambio (o rischio valutario): non presente;
- il rischio di prezzo: non presente, anzi si stima un incremento dei prezzi nelle nostre strutture situate nelle città d'arte Firenze e Venezia, e nelle colline del Chianti dove sono presenti le nostre strutture.

Continuità aziendale

L'esercizio 2024 ha chiuso con una perdita dovrà essenzialmente ai maggiori costi sostenuti per l'operazione di quotazione. La Soges Group non presenta criticità dalle quali possano emergere elementi rischiosi per la propria continuità aziendale. Soges Group ha definito un proprio piano aziendale finalizzato a portare la Società ad importanti obiettivi nel breve e medio termine. Il piano è costantemente valutato dal management affinché possano essere osservati e considerati tutti i

necessari cambiamenti.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'esercizio 2024 ha risentito dei maggiori costi sostenuti per la quotazione e le operazioni di acquisizione effettuate nel corso dell'esercizio. Grazie a queste ultime, SOGES GROUP può ora contare su 12 strutture alberghiere e all'inizio del 2025 ha avviato una strategia di consolidamento delle stesse al fine di conseguire importanti economie di scala. In tale ambito è da leggersi il progetto di fusione per incorporazione di Hotel Bretagna ed Incorsi in SOGES GROUP che permetterà di razionalizzare e ottimizzare la gestione delle risorse e i costi di struttura, anche attraverso un'eliminazione di duplicazioni e sovrapposizioni societarie, contabili, fiscali e amministrative.

In un contesto di mercato che ha visto l'andamento delle presenze alberghiere in Italia mostrare una costante ripresa superando nel 2024 i livelli pre-covid e segnando una crescita del 3% rispetto al 2023, SOGES GROUP si presenta, in linea con la filosofia del proprio brand "Place of Charme", con un gruppo di strutture in grado di fornire un'offerta che, grazie agli ambienti e ai servizi, integri e completi l'esperienza di vacanza dei propri ospiti.

L'aumento delle strutture acquisite dovrebbe permettere a regime di aumentare i ricavi del Gruppo e la loro integrazione di migliorare la marginalità complessiva già nel corso del 2025. Inoltre, nel corso dell'esercizio, SOGES GROUP continuerà l'attività di ricerca e selezione di nuove strutture ricettive di lusso, per arricchire ulteriormente il proprio portafoglio.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Il Presidente del consiglio di amministrazione
SIG. PAOLO GALARDI

SOGES GROUP SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	VIA DEI CABOTO, 49 50127 FIRENZE (FI)
Codice Fiscale	05019310480
Numero Rea	FI 512852
P.I.	05019310480
Capitale Sociale Euro	911.005 i.v.
Forma giuridica	Societa' Per Azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	Alberghi (55.10.00)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	si
Denominazione della società capogruppo	GALA HOLDING SRL
Paese della capogruppo	ITALIA

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.770.708	582.738
2) costi di sviluppo	19.238	38.476
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	28.407	46.715
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	878.631	914.007
5) avviamento	834.869	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	87.897	107.246
7) altre	1.871.097	1.938.584
Totale immobilizzazioni immateriali	5.490.847	3.627.766
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	318.072	326.462
2) impianti e macchinario	238.937	53.474
3) attrezzature industriali e commerciali	648.528	548.983
4) altri beni	900.502	640.122
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	900.000
Totale immobilizzazioni materiali	2.106.039	2.469.041
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	12.661.292	-
d-bis) altre imprese	4.098	4.098
Totale partecipazioni	12.665.390	4.098
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	50.000	499.000
Totale crediti verso altri	50.000	499.000
Totale crediti	50.000	499.000
Totale immobilizzazioni finanziarie	12.715.390	503.098
Totale immobilizzazioni (B)	20.312.276	6.599.905
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	129.062	144.244
4) prodotti finiti e merci	166.969	146.051
Totale rimanenze	296.031	290.295
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	415.427	463.482
Totale crediti verso clienti	415.427	463.482
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	35.000	-
Totale crediti verso imprese controllate	35.000	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	145.839	253.004
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	10.525
Totale crediti tributari	145.839	263.529

5-ter) imposte anticipate	581.286	519.230
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	221.645	436.605
esigibili oltre l'esercizio successivo	64.607	28.611
Totale crediti verso altri	286.252	465.216
Totale crediti	1.463.804	1.711.457
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	50.000	1.000.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	50.000	1.000.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.033.323	2.260.571
3) danaro e valori in cassa	16.294	23.197
Totale disponibilità liquide	3.049.617	2.283.768
Totale attivo circolante (C)	4.859.452	5.285.520
D) Ratei e risconti	2.026.466	390.685
Totale attivo	27.198.194	12.276.110
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	770.375	600.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	2.385.243	-
III - Riserve di rivalutazione	259.417	259.417
IV - Riserva legale	32.324	11.362
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto aumento di capitale	1.563.420	63.420
Riserva avanzo di fusione	311	311
Varie altre riserve	1 ⁽¹⁾	3
Totale altre riserve	1.563.732	63.734
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	521.355	123.081
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(333.800)	419.235
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(640)	-
Totale patrimonio netto	5.198.006	1.476.829
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	105.834	105.834
Totale fondi per rischi ed oneri	105.834	105.834
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.053.232	875.837
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.000.000	-
Totale obbligazioni	4.000.000	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	96.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	19.524
Totale debiti verso soci per finanziamenti	-	115.524
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.040.070	1.580.819
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.394.960	5.031.425
Totale debiti verso banche	8.435.030	6.612.244
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.019.524	-
Totale debiti verso altri finanziatori	5.019.524	-
6) acconti		

esigibili entro l'esercizio successivo	40.041	147.497
Totale acconti	40.041	147.497
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.474.801	1.166.505
Totale debiti verso fornitori	1.474.801	1.166.505
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	337.058	487.718
Totale debiti tributari	337.058	487.718
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	356.939	337.933
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	356.939	337.933
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.153.346	913.707
Totale altri debiti	1.153.346	913.707
Totale debiti	20.816.739	9.781.128
E) Ratei e risconti	24.383	36.482
Totale passivo	27.198.194	12.276.110

(1)

Varie altre riserve	31/12/2024	31/12/2023
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	3

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.698.574	15.785.788
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	45.977	61.530
altri	82.995	99.336
Totale altri ricavi e proventi	128.972	160.866
Totale valore della produzione	16.827.546	15.946.654
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.819.182	1.839.788
7) per servizi	4.827.901	4.452.001
8) per godimento di beni di terzi	1.993.267	1.519.373
9) per il personale		
a) salari e stipendi	5.029.601	4.736.098
b) oneri sociali	1.377.189	1.319.981
c) trattamento di fine rapporto	366.861	330.337
e) altri costi	80.401	50.706
Totale costi per il personale	6.854.052	6.437.122
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	650.706	455.030
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	376.818	322.020
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.027.524	777.050
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(5.736)	(8.153)
12) accantonamenti per rischi	-	105.834
14) oneri diversi di gestione	284.380	251.506
Totale costi della produzione	16.800.570	15.374.521
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	26.976	572.133
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	46.948	1.000
Totale proventi diversi dai precedenti	46.948	1.000
Totale altri proventi finanziari	46.948	1.000
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	396.168	310.670
Totale interessi e altri oneri finanziari	396.168	310.670
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(349.220)	(309.670)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	36.479
Totale svalutazioni	-	36.479
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	(36.479)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(322.244)	225.984
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	73.612	135.281
imposte relative a esercizi precedenti	-	23.168
imposte differite e anticipate	(62.056)	(351.700)

Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	11.556	(193.251)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(333.800)	419.235

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(333.800)	419.235
Imposte sul reddito	11.556	(193.251)
Interessi passivi/(attivi)	349.220	309.670
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	26.976	535.654
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	366.861	436.171
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.027.524	777.050
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.394.385	1.213.221
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.421.361	1.748.875
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(5.736)	(8.154)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(59.401)	142.317
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	308.296	(352.110)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(1.635.781)	-
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(12.099)	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	5.362.243	(271.332)
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.957.522	(489.279)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.378.883	1.259.596
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(349.220)	(309.670)
(Imposte sul reddito pagate)	(162.216)	193.251
(Utilizzo dei fondi)	(189.466)	(101.749)
Totale altre rettifiche	(700.902)	(218.168)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.677.981	1.041.428
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(930.994)	(672.695)
Disinvestimenti	917.177	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(2.513.788)	(876.920)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(12.661.292)	(241.750)
Disinvestimenti	449.000	-
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	-	(7.433)
Disinvestimenti	950.000	-
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	-	(50.312)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(13.789.897)	(1.849.110)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	459.251	354.795
Accensione finanziamenti	7.419.524	2.350.000
(Rimborso finanziamenti)	(2.055.989)	(870.476)

Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	4.055.618	-
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	(640)	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	9.877.764	1.834.319
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	765.848	1.026.637
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.260.571	1.217.005
Danaro e valori in cassa	23.197	40.126
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.283.768	1.257.131
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.033.323	2.260.571
Danaro e valori in cassa	16.294	23.197
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.049.617	2.283.768

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

Nota integrativa, parte iniziale

Signori azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (333.800) dopo la rilevazione delle imposte a carico dell'esercizio pari ad euro 73.612, delle imposte anticipate pari ad euro 62.056.

La società presenterà per l'esercizio 2024 un consolidato proforma con Hotel Bretagna s.r.l. che verrà incorporata unitamente alla controllata Incorsi s.r.l. nel corso del 2025. Il consolidato pro-forma è soggetto a revisione contabile da parte della società BDO Italia S.p.A..

Attività svolte

Soges Group è una PMI attiva nel settore dell'ospitalità alberghiera e congressuale all'interno di strutture di pregio operante attraverso il proprio marchio Place of Charme.

Le strutture ad oggi in gestione sono tutti alberghi di categoria quattro stelle, sono localizzati in prevalenza in Toscana (Firenze e colline) ma la struttura si sta ampliando anche in altre Regioni. Le strutture ad oggi in gestione sono:

- "Hotel Villa Agape" uno dei migliori Hotel in Firenze, residenza d'epoca;
- Certosa di Pontignano Centro Congressi di proprietà dell'Università di Siena sito nel Comune di Castelnuovo di Berardenga, destinato ad attività ricettiva extralberghiera in residenza d'epoca;
- "Hotel Borgo di Cortefreda" nelle colline Toscane, Comune Barberino-Tavarnelle (Firenze);
- "Hotel Villa Neroli" ai piedi delle colline di Fiesole (Firenze);
- "Hotel Art Atelier" nel centro storico di Firenze;
- Park Hotel Chianti nel Comune di Barberino-Tavarnelle (Firenze);
- Podere Mezzastrada nel Comune di Certaldo (Firenze);
- Boccioleto Resort &SPA nel Comune di Montaione (Firenze);

La società ha concluso importanti trattative nel corso dell'esercizio e nei primi mesi del 2025 con l'ingresso delle seguenti nuove strutture:

- Dependance di Art Atelier;
- Hotel Alfieri sul Lungarno Corsini nel centro storico di Firenze;
- Hotel Malaspina, in Piazza dell'Indipendenza nel centro storico di Firenze;
- Relais Villa Olmo, nel Chianti fiorentino;
- Melià Venezia Lido, in partnership con il gruppo Melià Hotels, nel Comune di Lido (VE)

Soges Group S.p.a. pubblica informazioni e aggiornamenti sulle proprie attività nelle sezioni "Governance", "Investor Relations" e "Media" del proprio sito www.soges-group.com, al cui interno il presente documento è pubblicato integralmente.

Per l'analisi dell'andamento 2024 si rimanda a quanto indicato nella Relazione sulla gestione.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

In data **10 giugno 2024**, SOGES GROUP ha ricevuto il provvedimento di ammissione delle proprie azioni ordinarie e dei correlati warrant alle negoziazioni su Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. con l'inizio delle negoziazioni che ha avuto luogo in data mercoledì 12 giugno 2024.

In data **18 giugno 2024**, SOGES GROUP ha sottoscritto un nuovo contratto di affitto relativo alla gestione dell'Art Hotel Atelier, già in gestione alla Società in forza di precedente contratto dal 2021, che include ora anche una Dependance esterna e attigua alla struttura.

In data **8 luglio 2024**, il Consiglio di Amministrazione di SOGES GROUP ha deliberato di procedere all'acquisto dell'azienda alberghiera Park Hotel Chianti, già gestita da SOGES GROUP in forza di un contratto di concessione del diritto del godimento di azienda con diritto di acquisto stipulato con Park Hotel Chianti Millenium S.r.l. il 19 dicembre 2022, ai sensi della normativa sul *rent to buy* (art. 23 del D.L. n. 133/2014). Il closing dell'operazione è avvenuto il 30 settembre 2024.

In data **9 luglio 2024**, SOGES GROUP ha sottoscritto il contratto di affitto per la gestione dell'azienda relativa all'Hotel Malaspina a Firenze, di proprietà della società Indipendenza di Benedetta Torrigiani E C. S.A.S.. L'efficacia del contratto di affitto è stata risolutivamente condizionata alla condizione risolutiva del mancato rilascio da parte del Giudice delle Esecuzioni designato nella procedura esecutiva pendente per l'immobile in cui insiste la struttura, entro un determinato termine, dell'autorizzazione alla concedente alla sottoscrizione del contratto di affitto.

In data **17 luglio 2024**, SOGES GROUP ha completato l'acquisizione dell'Hotel Borgo di Cortefreda, situato a Tavarnelle Val di Pesa (FI). L'operazione ha riguardato l'acquisto in *leasing* dell'immobile da Immobiliare Chiostrini di Naldini Raffaello & C. S.a.s. e l'acquisto del ramo d'azienda alberghiera di Ville del Chianti S.r.l., già gestito da SOGES in affitto. Il contratto di *leasing* finanziario per l'acquisto dell'immobile è stato sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A..

In data **28 novembre 2024**, nell'ambito dell'operazione finalizzata all'acquisizione di Hotel Bretagna (l'“**Operazione HB**”) sono stati sottoscritti gli accordi per (i) l'acquisizione da parte di SOGES GROUP dell'intero capitale sociale della società Hotel Bretagna e, indirettamente, della società dalla stessa interamente controllata Incorsi, (ii) la contestuale cessione da parte di Hotel Bretagna degli immobili di proprietà della stessa Hotel Bretagna situati all'interno del “*Palazzo Campodonico Gianfigliuzzi Bonaparte*” (complessivamente l'“**Immobile**”) a LB Gestioni S.r.l. e SB Investimenti S.r.l. (le “**Acquirenti dell'Immobile**”) rispettivamente al 75% ed al 25% in comproprietà e (iii) la concessione in locazione dell'Immobile dalle Acquirenti dell'Immobile, quali locatrici, a Hotel Bretagna, quale conduttrice. Per finanziare parte dell'operazione, il Consiglio di Amministrazione di SOGES GROUP, ha altresì deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario non convertibile e non quotato per complessivi Euro 4 milioni (il “**Prestito Obbligazionario**”) e l'ottenimento di un finanziamento bancario chirografario per Euro 3 milioni (il “**Finanziamento Bancario**”). Inoltre, il Consiglio di Amministrazione di SOGES GROUP ha deliberato di proporre all'assemblea straordinaria della Società la deliberazione di un aumento di capitale sociale da offrirsi in opzione agli azionisti, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del codice civile, per l'importo di massimi Euro 3 milioni (comprensivo di sovrapprezzo) per supportare l'ulteriore crescita.

In data **16 dicembre 2024**, SOGES GROUP ha sottoscritto il Finanziamento Bancario con MCC e Riello Investimenti SGR S.p.A. ha sottoscritto integralmente il Prestito Obbligazionario.

In data **19 dicembre 2024**, SOGES GROUP ha perfezionato l'acquisizione dell'intero capitale sociale di Hotel Bretagna e, indirettamente, della società dalla stessa interamente controllata Incorsi.. Inoltre, è stato stipulato l'atto notarile definitivo di cessione dell'Immobile di proprietà di Hotel Bretagna alle Acquirenti dell'Immobile condizionato sospensivamente al mancato esercizio della Prelazione del MIBAC.

In pari data, l'assemblea straordinaria degli azionisti di SOGES GROUP ha deliberato un aumento di capitale a pagamento fino a Euro 3 milioni, mediante emissione di azioni ordinarie da offrire in opzione agli azionisti (l'“**Aumento di Capitale in Opzione**”), conferendo al Consiglio di

Amministrazione della Società i poteri per determinarne termini e condizioni. Inoltre, è stata attribuita al Consiglio di Amministrazione una delega ex art. 2443 del codice civile, per deliberare ulteriori aumenti di capitale, fino a un massimo di Euro 10 milioni. Infine, in considerazione dell'impegno assunto nei confronti della Società, in data 28 novembre 2024, dall'azionista di maggioranza Gala Holding S.r.l. di sottoscrivere una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione di sua competenza per complessivi Euro 1,5 milioni, in data 19 dicembre 2024 Gala Holding S.r.l. ha versato tale importo in favore di SOGES GROUP a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale.

In data **27 dicembre 2024**, SOGES GROUP ha sottoscritto il contratto di subaffitto di rami d'azienda per la gestione del complesso che include l'attività ricettiva "Relais Villa L'Olmo", del bed and breakfast "Villa Sole" e dell'attività di ristorazione "Diadema", situati nel Chianti. I rami d'azienda sono di proprietà delle società Florence & Chianti S.r.l. e Diadema S.r.l., e sono condotti in affitto dalla società Food & Wine Academy S.r.l.. Contestualmente la Società ha sottoscritto accordo di partnership con la società Towns of Italy S.r.l..

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2024 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono cambiati in modo significativo i principi contabili nazionali OIC.

Inoltre, nella redazione del bilancio si è tenuto, laddove richiesto, delle modifiche apportate ai principi contabili con gli emendamenti approvati nel marzo 2024 agli OIC 16/31 (obblighi di smantellamento e ripristino), 25 (secondo pilastro OCSE), 12/15/19 (trattamento degli sconti sui ricavi), oltreché del Documento Interpretativo 11 in tema di "Aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati".

Per i bilanci relativi agli esercizi in corso all'1/1/2024, si rende applicabile il nuovo principio contabile OIC 34, in tema di rilevazione e valutazione dei ricavi e di esposizione delle informazioni da fornire con la nota integrativa.

Il bilancio in commento è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di Euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge (crediti e debiti tributari compensati, contributi pubblici iscritti a riduzione del valore dell'immobilizzazione, utili e perdite su cambi indicati alla voce 17-bis del Conto Economico, imposte anticipate e differite incluse nella voce 20 del Conto Economico), sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione, come richiesto dall'art. 2423 ter, sesto comma C.C.

Principi di redazione

(Rif. art. 2423 e art. 2423-bis C.c)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza sono stati derogati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza avrebbe avuto effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Informazioni ai sensi dell'art. 2428, 3° e 4° comma del codice civile

La società possiede nr. 31.997 azioni proprie, non possiede nè azioni nè quote di società controllanti, acquistate o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.

I costi di sviluppo sono ammortizzati in cinque anni.

Le migliorie su beni di terzi sono state ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto di godimento.

I diritti di brevetto industriale, i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno e le licenze sono ammortizzate in cinque anni.

I marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 5,56%.

L'avviamento è iscritto in bilancio con il parere favorevole del collegio sindacale.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Impianti generici	8%
Impianti specifici	12%
Macchine da ufficio	12%
Attrezzature	20%
Biancheria	33,33%
Arredamento	10%
Automezzi/Autovetture	20%
Altri beni	10%-20%

Le immobilizzazioni acquistate a titolo gratuito sono iscritte al presumibile valore di mercato aumentato dei costi sostenuti o da sostenere per inserire durevolmente e utilmente i cespiti nel processo produttivo.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

Crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta in quanto prevalentemente trattasi di crediti a breve termine e di crediti tributari.

Pertanto, i crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo coincidente con il valore nominale.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui siano stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto, i debiti sono esposti al valore nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime, di consumo, ausiliarie e prodotti finiti sono iscritti al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando metodo del FIFO.

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione incrementato dagli oneri accessori.

Titoli

I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori.

Come prevede l'OIC 11 aggiornato in data 18/3/2024 in accoglimento delle disposizioni introdotte dall'articolo 45 comma 3-octies, 3-novies e 3-decies del Decreto Legge 73/2022, convertito con Legge 4 agosto 2022 n° 122, i titoli non immobilizzati sono stati valutati in base al valore di iscrizione così come risultante dall'ultimo bilancio regolarmente approvato ovvero, per i titoli non presenti nel portafoglio in tale bilancio, al costo d'acquisizione, fatta eccezione per le perdite di carattere durevole.

Azioni proprie

L'acquisto di azioni proprie comporta una riduzione del patrimonio netto di eguale importo, tramite l'iscrizione nel passivo del bilancio di una specifica voce con segno negativo.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

Impegni, garanzie e passività potenziali

Gli impegni, non risultanti dallo stato patrimoniale, rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi che traggono origine da negozi giuridici con effetti obbligatori certi ma non ancora eseguiti da nessuna delle due parti. La categoria impegni comprende sia impegni di cui è certa l'esecuzione e il relativo ammontare (ad esempio: acquisto e vendita a termine), sia impegni di cui è certa l'esecuzione ma non il relativo importo (ad esempio: contratto con clausola di revisione prezzo). L'importo degli impegni è il valore nominale che si desume dalla relativa documentazione.

Si elencano gli impegni in essere alla data del 31 dicembre 2024:

- contratto di leasing Intesa Sanpaolo S.p.A. n. 01038913/001 del 25 marzo 2024 per l'utilizzazione dell'immobile ove viene svolta l'attività di "Borgo di Cortefreda": il contratto si è perfezionato in data 25 marzo 2024, durata 144 mesi, scadenza 31 luglio 2036; i canoni mensili ammontano ad euro 30.213, il canone anticipato corrisposto è pari ad euro 1.435.200;

- contratto di subaffitto del 27 dicembre 2024 per la gestione dell'attività ricettiva di tipo extra alberghiero denominata "Relais Villa L'Olmo" struttura localizzata nel Chianti fiorentino con subentro di Soges Group a partire dal 1° gennaio 2025; avrà una durata di 6 anni, con rinnovo automatico per ulteriori periodi di 4 anni, salvo disdetta di una delle parti con preavviso nei termini previsti dal Contratto di Subaffitto e ferma restando la rinuncia della Subaffittante a inviare disdetta alla scadenza del primo sessennio;

- accordo quadro sottoscritto il 22 gennaio 2025 per la gestione della struttura ricettivo-alberghiera attualmente denominata "Hotel Malaspina" esercitata presso l'immobile sito in Firenze, Piazza della Indipendenza n. 25, con il quale si è modificato il contratto di affitto di azienda del 9 luglio 2024.

- locazione di albergo sottoscritto in data 24 febbraio 2025, durata di nove anni rinnovabile di altri nove anni, oltre ad un contratto di franchising con "Melià Hotels & Resort" di "Melià Hotels International S.A. ("Melià") per la gestione dell'Hotel Melià Venezia Lido.

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

In data 16 dicembre 2024 la SOGES ha emesso un prestito obbligazionario non convertibile e non quotato di euro 4.000.000,00 sottoscritto da Riello Investimenti SGR Spa con preammortamento e rimborso dal 30 giugno 2026 con rate semestrali fino al 31 dicembre 2030 e bullet al 31 maggio 2031 di euro 1.000.000,00; tasso Euribor 3 m. + 5,8%; le obbligazioni sono fruttifere di interessi pagati trimestralmente in via posticipata a decorrere dalla relativa data di emissione e sino alla data di scadenza (31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre di ogni anno) ad un tasso di interesse annuo variabile pari alla somma tra il tasso Euribor e un margine applicabile pari al 5,80% su base annua, variabile in aumento o diminuzione sulla base dei valori del rapporto PFN/Ebitda.

Evoluzione prevedibile della gestione e continuità aziendale

L'esercizio 2024 ha risentito dei maggiori costi sostenuti per la quotazione e le operazioni di acquisizione effettuate nel corso dell'esercizio. Grazie a queste ultime, SOGES GROUP può ora contare su 12 strutture alberghiere e all'inizio del 2025 ha avviato una strategia di consolidamento delle stesse al fine di conseguire importanti economie di scala. In tale ambito è da leggersi il progetto di fusione per incorporazione di Hotel Bretagna ed Incorsi in SOGES GROUP che permetterà di

razionalizzare e ottimizzare la gestione delle risorse e i costi di struttura, anche attraverso un'eliminazione di duplicazioni e sovrapposizioni societarie, contabili, fiscali e amministrative.

In un contesto di mercato che ha visto l'andamento delle presenze alberghiere in Italia mostrare una costante ripresa superando nel 2024 i livelli pre-covid e segnando una crescita del 3% rispetto al 2023, SOGES GROUP si presenta, in linea con la filosofia del proprio brand "Place of Charme", con un gruppo di strutture in grado di fornire un'offerta che, grazie agli ambienti e ai servizi, integri e completi l'esperienza di vacanza dei propri ospiti.

L'aumento delle strutture acquisite dovrebbe permettere al regime di aumentare i ricavi del Gruppo e la loro integrazione di migliorare la marginalità complessiva già nel corso del 2025. Inoltre, nel corso dell'esercizio, SOGES GROUP continuerà l'attività di ricerca e selezione di nuove strutture ricettive di lusso, per arricchire ulteriormente il proprio portafoglio.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
5.490.847	3.627.766	1.863.081

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	863.020	96.190	191.137	1.162.072	-	107.246	2.833.787	5.253.452
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	280.282	57.714	144.422	248.065	-	-	895.203	1.625.686
Valore di bilancio	582.738	38.476	46.715	914.007	-	107.246	1.938.584	3.627.766
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	1.384.651	-	5.318	31.565	860.000	86.797	145.457	2.513.788
Ammortamento dell'esercizio	296.305	19.238	23.626	66.941	25.131	-	219.466	650.706
Altre variazioni	99.624	-	-	-	-	(106.146)	6.522	-
Totale variazioni	1.187.970	(19.238)	(18.308)	(35.376)	834.869	(19.349)	(67.487)	1.863.081
Valore di fine esercizio								
Costo	2.347.294	96.190	196.455	1.193.637	860.000	87.897	2.985.766	7.767.239
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	576.586	76.952	168.048	315.006	25.131	-	1.114.669	2.276.392
Valore di bilancio	1.770.708	19.238	28.407	878.631	834.869	87.897	1.871.097	5.490.847

L'incremento della voce "costi di impianto e ampliamento" di 1.384.651 è relativo ai costi sostenuti per la quotazione nel mercato Euronext Growth Milan ammortizzati in cinque esercizi.

Nelle immobilizzazioni immateriali in corso pari ad euro 87.897 sono iscritti i costi capitalizzati per la gestione della trattativa per Hotel Malaspina, iniziata a luglio 2024 e conclusasi con la sottoscrizione del nuovo accordo a gennaio 2025; tali costi verranno ammortizzati in un periodo di cinque esercizi. L'avviamento è stato iscritto in bilancio con il parere del collegio sindacale, è relativo alle due aziende acquisite nel corso dell'esercizio (euro 160.000 per l'azienda Borgo di Cortefreda ed euro 700.000 per l'azienda Park Hotel Chianti).

Spostamenti da una ad altra voce

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nel bilancio al 31/12/2024 non vi sono riclassificazioni delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio.

Svalutazioni e ripristini di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non vi sono svalutazioni.

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e di sviluppo nonché le ragioni della loro iscrizione.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2023	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2024
Costi impianto e ampliamento	582.738	1.484.275		296.305	1.770.709
Totale	582.738	1.484.275		296.305	1.770.708

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende.

La capitalizzazione è avvenuta secondo quanto disposto dall'OIC 24 e sulla base di un budget economico redatto dall'organo amministrativo che avvalora la possibilità di recupero di tali spese in un arco temporale di cinque anni.

L'incremento del 2024 è legato alla capitalizzazione dei costi sostenuti per la quotazione sul mercato Euronext Growth Milan ammortizzati in cinque esercizi.

Costi di sviluppo

La voce comprende i costi relativi alla formazione 4.0 sostenuti nel 2021.

costo storico euro 96.190

Ammortamento euro 76.952

Netto contabile euro 19.238

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Si elencano le seguenti immobilizzazioni immateriali tuttora iscritte nel bilancio della società al 31/12/2024 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Totale rivalutazioni
Concessioni, licenze, marchi	1.100.000	1.100.000
Totale	1.100.000	1.100.000

Ai sensi dell'art. 6 bis del D.L. 23/2020 la società ha rivalutato nell'esercizio 2020 le seguenti attività immateriali:

- Marchio "Place of Charme" per euro 1.100.000 la rivalutazione per le aziende che operano nel settore alberghiero è stata gratuita ed ha prodotto gli effetti fiscali già dall'esercizio 2020 senza alcun pagamento di imposte.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
2.106.039	2.469.041	(363.002)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	343.667	411.718	975.436	1.532.220	900.000	4.163.041
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	17.205	358.244	426.453	892.098	-	1.694.000
Valore di bilancio	326.462	53.474	548.983	640.122	900.000	2.469.041
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	217.754	273.838	439.402	-	930.994
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	17.177	900.000	917.177
Ammortamento dell'esercizio	8.390	32.291	174.293	161.845	-	376.818
Totale variazioni	(8.390)	185.463	99.545	260.380	(900.000)	(363.002)
Valore di fine esercizio						
Costo	343.667	629.472	1.249.273	1.932.584	-	4.154.996
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	25.595	390.535	600.745	1.032.082	-	2.048.957
Valore di bilancio	318.072	238.937	648.528	900.502	-	2.106.039

La voce "Immobilizzazione c/acconti" è diminuita per euro 900.000 in seguito al perfezionamento dell'acquisto dell'immobile ove viene svolta l'attività di Borgo di Cortefreda.

Svalutazioni e ripristino di valore effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 2 e 3-bis, C.c.)

Non vi sono svalutazioni.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Nel bilancio della società al 31/12/2024 non sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Operazioni di locazione finanziaria

La società ha in essere n. tre contratti di locazione finanziaria per i principali dei quali, ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 22, C.c. si forniscono le seguenti informazioni:

contratto di leasing DLL financial solution partner n. 231902/01 del 15 aprile 2024

durata del contratto di leasing 60 mesi

bene utilizzato: nr. 4 Sistemi cassa Cash Infinity

costo del bene euro 43.160

Prezzo di riscatto euro 431,60

contratto di leasing BNP Paribas Lease Group SA n.A1D51241 del 10/02/2022

durata del contratto di leasing 36 mesi

bene utilizzato: notebook Hewlett-Paskard

costo del bene euro 14.398

Maxicanone pagato euro il 1.036

Prezzo di riscatto euro 118

contratto di leasing Intesa Sanpaolo n. 01038913/001 del 25 marzo 2024

durata del contratto di leasing 144 mesi

bene utilizzato: immobile Borgo di Cortefreda

costo del bene euro 4.784.000

Maxicanone pagato euro 1.435.200

Canoni periodici euro 30.213

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
12.715.390	503.098	12.212.292

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	-	4.098	4.098
Valore di bilancio	-	4.098	4.098
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	12.661.292	-	12.661.292

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Totale variazioni	12.661.292	-	12.661.292
Valore di fine esercizio			
Costo	12.661.292	4.098	12.665.390
Valore di bilancio	12.661.292	4.098	12.665.390

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della società.

In data 19 dicembre 2024 la società ha acquistato l'intero capitale sociale di Hotel Bretagna s.r.l. società che gestisce strutture alberghiere di lusso sul Lungarno Corsini di Firenze, nel centro storico.

La partecipazione nella controllata è stata valutata, nel rispetto del principio della continuità dei criteri di valutazione, al costo di acquisto.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	499.000	(449.000)	50.000	50.000
Totale crediti immobilizzati	499.000	(449.000)	50.000	50.000

La voce crediti verso altri sono diminuiti di un importo pari a Euro 449.000 in seguito allo storno delle seguenti caparre:

- caparra per acquisto azienda "Borgo di Cortefreda" per euro 209.000

- caparra per acquisto azienda "Park Hotel Chianti" per euro 240.000

in seguito alla stipula dei contratti di acquisto delle aziende perfezionati rispettivamente in data 17 luglio 2024 e 30 settembre 2024.

Rimane iscritto il deposito cauzionale sul contratto di locazione di immobile relativo alla struttura "Villa Agape" per euro 50.000.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2023	Svalutazioni	31/12/2024
Altri	499.000	449.000	50.000
Totale	499.000	449.000	50.000

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
HOTEL BRETAGNA SRL	Firenze	05521720481	30.000	2.892.766	4.210.037	30.000	100,00%	12.661.292
Totale								12.661.292

La partecipazione nella controllata Hotel Bretagna s.r.l. è stata iscritta al costo di acquisto, superiore al criterio di valutazione del patrimonio netto. I dati sono riferiti all'ultimo bilancio approvato chiuso al 31 dicembre 2024.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	50.000	50.000
Totale	50.000	50.000

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
296.031	290.295	5.736

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Per le variazioni corrispondenti alle singole categorie, si rinvia ai dati evidenziati nel conto economico.

La voce "Prodotti finiti e merci" è stata riclassificata nella voce "Materie prime e di consumo".

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	144.244	(15.182)	129.062
Prodotti finiti e merci	146.051	20.918	166.969
Totale rimanenze	290.295	5.736	296.031

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.463.804	1.711.457	(247.653)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	463.482	(48.055)	415.427	415.427	-
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	-	35.000	35.000	35.000	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	263.529	(117.690)	145.839	145.839	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	519.230	62.056	581.286		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	465.216	(178.964)	286.252	221.645	64.607
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.711.457	(247.653)	1.463.804	817.911	64.607

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i crediti in quanto trattasi, per la quasi totalità, di crediti con scadenza entro l'esercizio successivo.

I crediti sono quindi valutati al valore di presumibile realizzo coincidente con il valore nominale.

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2024 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
crediti v/clienti	415.427
crediti v/controllate	35.000
crediti tributari	145.839
crediti v/altri	221.645
crediti per imposte anticipate	581.286
Totale	1.399.197

I crediti tributari al 31/12/2024 sono così costituiti:

Descrizione	Importo entro l'esercizio
credito imposta nuovi investimenti L. 160/2019	873
credito imposta interconnessione	21.716
credito imposta bando internazionalizzazione	34.920
credito v/erario per acconti imposta su TFR	2.585
credito iva	82.588
credito ires	3.157
Totale	145.839

Le imposte anticipate per Euro 581.286 sono relative a perdite fiscali riportabili ai fini fiscali di Euro 2.422.022. Per una descrizione delle ragioni che rendono possibile l'iscrizione del beneficio fiscale potenziale connesso a tali perdite, si rinvia al relativo paragrafo della presente nota integrativa.

I crediti verso altri, al 31/12/2024, pari a Euro 286.252 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
acconti a fornitori	65.820
crediti per TFR su contratti di affitto di azienda	152.375
depositi cauzionali su utenze	64.607
crediti diversi	3.450
Totale crediti v/altri	286.252

I crediti verso la controllata pari ad euro 35.000 rappresentano i versamenti a favore di Hotel Bretagna s.r.l. a titolo di finanziamento soci infruttifero; con l'operazione di fusione per incorporazione che verrà deliberata nel corso del 2025 tale posta verrà meno.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	415.427	415.427
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	35.000	35.000
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	145.839	145.839
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	581.286	581.286
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	286.252	286.252
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.463.804	1.463.804

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
50.000	1.000.000	(950.000)

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	1.000.000	(950.000)	50.000
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.000.000	(950.000)	50.000

La variazione è legata alla vendita di titoli nel corso dei primi mesi del 2024.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.049.617	2.283.768	765.849

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.260.571	772.752	3.033.323
Denaro e altri valori in cassa	23.197	(6.903)	16.294
Totale disponibilità liquide	2.283.768	765.849	3.049.617

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.260.571	772.752	3.033.323
Denaro e altri valori in cassa	23.197	(6.903)	16.294
Totale disponibilità liquide	2.283.768	765.849	3.049.617

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
2.026.466	390.685	1.635.781

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni per euro 124.698 la cui natura è sotto specificata.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	-	4	4
Risconti attivi	390.685	1.635.777	2.026.462
Totale ratei e risconti attivi	390.685	1.635.781	2.026.466

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
Lavori Certosa	124.698
noleggi e leasing	1.411.756
affitti	9.895
assicurazioni	29.765
oneri bancari e accessori	340.848
costi per servizi	84.246
Altri di ammontare non apprezzabile	25.258
Totale	2.026.466

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
5.198.006	1.476.829	3.721.177

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni Incrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni				
Capitale	600.000	-	-	170.375		770.375
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	-	-	-	2.385.243		2.385.243
Riserve di rivalutazione	259.417	-	-	-		259.417
Riserva legale	11.362	20.962	-	-		32.324
Altre riserve						
Versamenti in conto aumento di capitale	63.420	-	-	1.500.000		1.563.420
Riserva avanzo di fusione	311	-	-	-		311
Varie altre riserve	3	(2)	-	-		1
Totale altre riserve	63.734	(2)	-	1.500.000		1.563.732
Utili (perdite) portati a nuovo	123.081	398.274	-	-		521.355
Utile (perdita) dell'esercizio	419.235	(419.235)	-	-	(333.800)	(333.800)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	(640)	-	-		(640)
Totale patrimonio netto	1.476.829	(641)	4.055.618	(333.800)		5.198.006

L'incremento del capitale sociale da euro 600.000 ad euro 770.375 con costituzione della riserva sovrapprezzo azioni per euro 2.385.243 è legato alla quotazione nel mercato Euronext Group Milan avvenuta a giugno 2024.

Il patrimonio netto è incrementato anche per il versamento in c/capitale fatto dalla società controllante Gala Holding s.r.l. per complessivi euro 1.500.000 nell'ambito dell'operazione di aumento del capitale sociale deliberata in data 19 dicembre 2024.

Nel patrimonio netto, in ossequio alle previsioni del D.L. n. 104/2020 e D.L. 23/2020, sono state costituite riserve indisponibili volte ad evidenziare l'ammontare delle rivalutazioni operate:

- Riserva Rivalutazione ex D.L. 23/2020 Euro 259.417; la riduzione della Riserva di rivalutazione è stata ratificata con verbale di assemblea straordinaria del 28 marzo 2024.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	770.375	B	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.385.243	A,B	2.385.243
Riserve di rivalutazione	259.417	A,B	259.417
Riserva legale	32.324	A,B	32.324
Altre riserve			
Versamenti in conto aumento di capitale	1.563.420	A,B	1.563.420
Riserva avanzo di fusione	311	A,B,C,D	-
Varie altre riserve	1		-
Totale altre riserve	1.563.732		1.563.420
Utili portati a nuovo	521.355	A,B,C,D	521.355
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(640)	A,B,C,D	-
Totale	5.531.806		4.761.759
Quota non distribuibile			4.240.404
Residua quota distribuibile			521.355

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
105.834	105.834	

La voce "Altri fondi", al 31/12/2024, accoglie l'accantonamento per un avviso di accertamento TARI di Euro 184.797 notificato in data 14 dicembre 2023, relativo al periodo dal 1° gennaio 2017 al 1° ottobre 2019 e riferito alle strutture "student housing" gestite in quel periodo da SOGES; nonostante il rischio di soccombenza nell'eventuale contenzioso sia possibile e non probabile, come indicato dai legali incaricati dalla società, la società ha ritenuto prudentiale un accantonamento pari all'importo TARI richiesto per gli anni 2018 e 2019; la società ha instaurato un contenzioso presentando ricorso al fine di richiedere, fra l'altro, anche l'annullamento degli importi richiesti per l'anno 2017 in quanto periodo prescritto alla data di notifica dell'avviso di accertamento; al momento in cui viene redatto il presente bilancio non si è tenuta ancora la prima udienza.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.053.232	875.837	177.395

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	875.837
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	366.083
Utilizzo nell'esercizio	188.688
Totale variazioni	177.395
Valore di fine esercizio	1.053.232

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
20.816.739	9.781.128	11.035.611

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Obbligazioni	-	4.000.000	4.000.000	-	4.000.000
Debiti verso soci per finanziamenti	115.524	(115.524)	-	-	-
Debiti verso banche	6.612.244	1.822.786	8.435.030	2.040.070	6.394.960
Debiti verso altri finanziatori	-	5.019.524	5.019.524	5.019.524	-
Acconti	147.497	(107.456)	40.041	40.041	-
Debiti verso fornitori	1.166.505	308.296	1.474.801	1.474.801	-
Debiti tributari	487.718	(150.660)	337.058	337.058	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	337.933	19.006	356.939	356.939	-
Altri debiti	913.707	239.639	1.153.346	1.153.346	-
Totale debiti	9.781.128	11.035.611	20.816.739	10.421.779	10.394.960

I debiti più rilevanti al 31/12/2024 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
obbligazioni	4.000.000
debiti v/banche	8.435.030
debiti v/altri finanziatori	5.019.524
debiti v/fornitori	1.474.801
altri debiti	1.153.346

La società ha emesso un prestito obbligazionario non convertibile e non quotato di euro 4.000.000,00 emesso in data 16 dicembre 2024 con preammortamento e rimborso dal 30 giugno 2026 con rate semestrali fino al 31 dicembre 2030 e bullet al 31 maggio 2031 di euro 1.000.000,00; le obbligazioni sono fruttifere di interessi pagati trimestralmente in via posticipata a decorrere dalla relativa data di emissione e sino alla data di scadenza (31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre di ogni anno) ad un tasso di interesse annuo variabile pari alla somma tra il tasso Euribor e un margine applicabile pari al 5,80% su base annua, variabile in aumento o diminuzione sulla base dei valori del rapporto PFN/Ebitda.

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2024, pari a Euro 8.435.030, è comprensivo dei finanziamenti passivi, ed esprime l'effettivo debito per capitale.

Dettaglio finanziamenti al 31/12/2024:

Fianziamenti	saldo 31/12/24	scadenza	debito entro l'es	debito oltre l'es.
Desio n. 264347	72.995	10/09/2026	41.461	31.534
Intesa n. 651325	777.887	19/10/2028	199.044	578.843
Unicredit n. 8670158	152.808	30/11/2026	79.270	73.539
MPS n. 4141734	293.331	31/01/2027	138.645	154.686
Cambiano n. 1735	177.910	01/04/2027	73.499	104.412
Intesa - Programma Rinascimento Firenze	230.000	31/12/2030	92.000	138.000
Unicredit n. 8966136	95.279	31/01/2026	87.870	7.408
Desio n. 322768	128.976	10/02/2028	39.851	89.125
Igea Digital Bank n. 36284	375.568	23/03/2029	79.584	295.983
Intesa n. 4335	293.905	18/11/2028	71.846	222.058
Confeserfidi Desio n. 21021	156.036	05/06/2026	102.982	53.053
Desio n. 357032 - Imprese Turismo	141.330	10/04/2026	105.314	36.015
NDG Igea n. 17147411	383.901	17/08/2028	96.308	287.593
Intesa n. 12006964 - ex Boccioleto	81.822	11/06/2027	32.498	49.325
Intesa - Programma Rinascimento Firenze ex Boccioleto	219.000	31/12/2030	87.600	131.400
Banca Progetto	1.168.212	30/09/2031	134.064	1.034.149
Confederfidi Desio	281.558	05/07/2026	173.722	107.837
Desio n.399684	400.000	10/06/2025	400.000	0
Medio Credito Centrale	3.000.000	16/12/2031		3.000.000
Totale	8.430.519		2.035.558	6.394.960
c/c bancario				
debiti x carte credito	4.511		4.511	
Totale	8.435.030		2.040.070	6.394.960

La voce "Debiti verso altri finanziatori" pari ad Euro 5.000.000 rappresenta il debito di SOGES nei confronti dei soci di Hotel Bretagna s.r.l.. per l'acquisto delle quote della società.

Si ricorda inoltre che in data 19 dicembre 2024 è stato sottoscritto l'atto notarile definitivo avente ad oggetto la cessione (la "Cessione dell'Immobile"), da parte di Hotel Bretagna, alle società acquirenti SB Investimenti S.r.l. e LB Gestioni S.r.l. (le "Acquirenti dell'Immobile"), in comproprietà per il 75% a LB Gestioni S.r.l. e per il restante 25% a SB Investimenti S.r.l., delle unità immobiliari di proprietà della stessa Hotel Bretagna. Contestualmente alla sottoscrizione del preliminare di cessione dell'immobile di Hotel Bretagna, stipulato in data 28 novembre 2024, è stato versato, da parte delle Acquirenti dell'Immobile, l'intero prezzo per la Cessione dell'Immobile pari ad Euro 4.666.830,00 su un conto bancario vincolato intestato a Hotel Bretagna s.r.l. che, con l'operazione di fusione di Hotel Bretagna (e Incorsi) prevista, confluirà sui conti correnti di Soges Group. Il saldo del prezzo di Cessione dell'Immobile tiene conto dell'accollo da parte di uno dei due acquirenti, LB Gestioni s.r.l., del mutuo ipotecario sottoscritto da Hotel Bretagna e BPM S.p.A. in data 25 settembre 2017 di importo residuo, al 1° marzo 2025, di euro 533.170.

La voce "Debiti verso altri finanziatori" accoglie, per la restante parte di Euro 19.524, il debito verso il Sig. Paolo Galardi per il finanziamento da lui erogato.

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale.

La società si è avvalsa della facoltà di non utilizzare il criterio del costo ammortizzato e/o di non attualizzare i debiti in quanto trattasi di debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi e debiti verso le banche con finanziamenti a tasso di interesse di mercato.

La voce "Debiti tributari" pari ad Euro 337.058 accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti:

Descrizione	Importo
debito IRAP al netto degli acconti versati (49.162)	24.449
ritenute da versare	151.008
tassa soggiorno e TARI	161.601
Totale	337.058

Nella voce Altri debiti pari ad Euro 1.153.346 sono iscritti:

Descrizione	Importo
debiti v/dipendenti e amministratori	405.121
debiti v/dipendenti per ferie da liquidare	201.035
debiti v/dipendenti per rateo 13-esima 14-esima	156.707
debito v/soci per utili deliberati	12.378

Descrizione	Importo
altri debiti	378.105
Totale	1.153.346

La voce altri debiti è costituita per la gran parte dal saldo prezzo per l'acquisto dell'azienda Park Hotel Chianti, pari ad Euro 375.000, da corrispondere in tre rate annuali di pari importo, l'ultima delle quali scadente il 1° giugno 2027.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Obbligazioni	4.000.000	4.000.000
Debiti verso banche	8.435.030	8.435.030
Debiti verso altri finanziatori	5.019.524	5.019.524
Acconti	40.041	40.041
Debiti verso fornitori	1.474.801	1.474.801
Debiti tributari	337.058	337.058
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	356.939	356.939
Altri debiti	1.153.346	1.153.346
Debiti	20.816.739	20.816.739

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
24.383	36.482	(12.099)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	28.119	(11.257)	16.862
Risconti passivi	8.363	(842)	7.521
Totale ratei e risconti passivi	36.482	(12.099)	24.383

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Descrizione	Importo
costi per servizi consulenza	16.862
risconti passivi	7.521
Altri di ammontare non apprezzabile	
Totale	24.383

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
16.827.546	15.946.654	880.892

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	16.698.574	15.785.788	912.786
Altri ricavi e proventi	128.972	160.866	(31.894)
Totale	16.827.546	15.946.654	880.892

La voce "Altri ricavi" pari ad euro 128.973 è così composta

Descrizione	Importo
contributi c/esercizio	45.977
abbuoni e sconti	508
sopravvenienze attive	50.611
plusvalenze	5.775
altri ricavi	26.102
Totale	128.973

I "contributi c/esercizio" sono così composti:

Descrizione	Importo
quota credito imposta L. 160/19	875
contributo bando internazionalizzazione	34.920
credito imposta pubblicità	514
credito imposta interconnessione 4.0-2024	9.668
Totale	45.977

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Descrizione	Importo
Hotel	11.986.645
Ristorazione	3.744.498
Servizio bar	535.992
Servizi extra	431.439

Descrizione	Importo
Totale	16.698.574

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	16.698.574
Totale	16.698.574

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 56.386. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
16.800.570	15.374.521	1.426.049

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.819.182	1.839.788	(20.606)
Servizi	4.827.901	4.452.001	375.900
Godimento di beni di terzi	1.993.267	1.519.373	473.894
Salari e stipendi	5.029.601	4.736.098	293.503
Oneri sociali	1.377.189	1.319.981	57.208
Trattamento di fine rapporto	366.861	330.337	36.524
Altri costi del personale	80.401	50.706	29.695
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	650.706	455.030	195.676
Ammortamento immobilizzazioni materiali	376.818	322.020	54.798
Variazione rimanenze materie prime	(5.736)	(8.153)	2.417
Accantonamento per rischi		105.834	(105.834)
Oneri diversi di gestione	284.380	251.506	32.874
Totale	16.800.570	15.374.521	1.426.049

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e della durata residua dei contratti di godimento delle strutture.

Oneri diversi di gestione

La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 37.533. Per un maggior dettaglio di rinvia alla tabella della nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
(349.220)	(309.670)	(39.550)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	46.948	1.000	45.948
(Interessi e altri oneri finanziari)	(396.168)	(310.670)	(85.498)
Totale	(349.220)	(309.670)	(39.550)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	381.609
Altri	14.560
Totale	396.168

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	968	968
Interessi medio credito	338.934	338.934
Sconti o oneri finanziari	42.675	42.675
Interessi su finanziamenti	13.592	13.592
Arrotondamento	(1)	(1)
Totale	396.168	396.168

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	19.294	19.294
Altri proventi	27.655	27.655
Arrotondamento	(1)	(1)
Totale	46.948	46.948

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
	(36.479)	36.479

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Di titoli iscritti nell'attivo circolante		36.479	(36.479)
Totale		36.479	(36.479)

Nell'esercizio 2023 è stata rilevata una svalutazione per adeguare i titoli iscritti nell'attivo circolante al costo di acquisto. Nessuna rettifica per il 2024.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di ricavo	Importo	Natura
sopravvenienze attive	50.611	rettifiche contabili
plusvalenze	5.775	
Totale	56.386	

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo
sopravvenienze passive	37.623
Totale	37.623

La voce comprende la TARI di esercizi precedenti pagata per euro 32.558 e rettifiche contabili per euro 5.065.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
11.556	(193.251)	204.807

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
Imposte correnti:	73.612	135.281	(61.669)
IRES		12.375	(12.375)
IRAP	73.612	122.906	(49.294)
Imposte relative a esercizi precedenti		23.168	(23.168)
Imposte differite (anticipate)	(62.056)	(351.700)	289.644
IRES	(62.056)	(351.701)	289.645
Totale	11.556	(193.251)	204.807

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31/12 /2024	esercizio 31 /12/2024	esercizio 31/12 /2024	esercizio 31 /12/2024	esercizio 31/12 /2023	esercizio 31 /12/2023	esercizio 31/12 /2023	esercizio 31 /12/2023
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Imposte anticipate:								

	esercizio 31/12 /2024	esercizio 31 /12/2024	esercizio 31/12 /2024	esercizio 31 /12/2024	esercizio 31/12 /2023	esercizio 31 /12/2023	esercizio 31/12 /2023	esercizio 31 /12/2023
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
perdite fiscali	2.422.022	581.285			2.163.458	519.230		
Totale	2.422.022	581.285			2.163.458	519.230		
Imposte differite:								
Imposte differite (anticipate) nette		(581.285)				(519.230)		

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	2.422.022
Differenze temporanee nette	(2.422.022)
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(519.230)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(62.055)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(581.285)

Dettaglio delle differenze temporanee deducibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES
perdite fiscali	2.163.458	258.564	2.422.022	24,00%	581.285

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente		
	Aliquota fiscale	Ammontare	Aliquota fiscale	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali				
di esercizi precedenti		2.163.458		
Totale perdite fiscali		2.163.458		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	24,00%	2.163.458	24,00%	519.230

Nota integrativa, altre informazioni

Sono state iscritte imposte anticipate per Euro 581.285, derivante da perdite fiscali riportabili di esercizi precedenti di Euro 2.422.022, sussistendo le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro, in particolare la ragionevole certezza che nel futuro la società conseguirà imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento di tali perdite; l'accantonamento è supportato da un Business Plan approvato dal consiglio di amministrazione in data 14 marzo 2025 il quale evidenzia che il recupero delle perdite complessive si conseguirà negli esercizi dal 2025 al 2029.

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Quadri	13	11	2
Impiegati	42	38	4
Altri	144	110	34
Totale	199	159	40

	Numero medio
Quadri	13
Impiegati	42
Altri dipendenti	144
Totale Dipendenti	199

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	264.670	24.960

Compensi al revisore legale o società di revisione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	17.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	17.000

Categorie di azioni emesse dalla società

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Capitale sociale diviso in nr. 6.073.368 azioni:

- sottoscritto euro 911.005,20
- versato euro 911.005,20

Descrizione	Consistenza finale, numero
Azioni Ordinarie	6.073.368
Totale	6.073.368

La società ha emesso i Warrant "*Warrant SOGES GROUP S.p.A 2024-2027*" per la sottoscrizione di azioni ordinarie con il rapporto di n. 1 azione ogni n. 3 Warrant.

A seguito di delibera dell'assemblea ordinaria del 28 marzo 2024 e del verbale del CDA del 6 giugno 2024 sono state acquistate n. 31.997 azioni proprie al valore di Euro 0,02 contro un nominale di euro 0,15. In conformità alle disposizioni di legge, la percentuale è nel limite fissato dagli articoli 2357 e 2357 bis del Codice Civile ed è stata costituita apposita riserva indisponibile di pari importo.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In conformità con quanto disposto dall'art. 2427, primo comma, n. 9) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni in merito agli impegni, alle garanzie e alle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

- Fideiussione bancaria commerciale poliennale nr **460011829529** di 220.000,00 euro (duecentoventimila/00) emessa da Unicredit Spa il 5 luglio 2024 a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali assunti nei confronti di Grimagest Srl, in relazione al contratto di affitto di esercizio commerciale della struttura denominata "Art Atelier". La suddetta garanzia avrà validità fino al 30 maggio 2030.

- Fideiussione bancaria commerciale poliennale nr **90027400/009** di 400.000,00 euro (quattrocentomila /00) emessa da Unicredit Spa a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali assunti nei confronti di Benedetto da Maiano Srl, in relazione al contratto di affitto di azienda della struttura denominata "Villa Neroli". La suddetta garanzia avrà validità fino al 13 maggio 2031

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Di seguito sono indicati l'importo, la natura dell'importo e le eventuali ulteriori informazioni ritenute necessarie per la comprensione del bilancio relative a tali operazioni.

Le informazioni relative alle singole operazioni sono state aggregate secondo la loro natura, salvo quando la loro separata indicazione sia stata ritenuta necessaria per comprendere gli effetti delle operazioni medesime sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico della società.

Valori in migliaia di Euro

Parti correlate 31/12 /2024	Ricavi	Costi	Debiti finanziari	Altri debiti correnti	Altri Crediti correnti
Galardi Paolo	-	-	20	-	-
Galardi Andrea	-	-	-	-	-
Galardi Cristina	-	-	-	-	-
Gala Holding srl	-	-	-	-	-
Incorsi srl	-	-	-	-	-
Hotel Bretagna srl	-	-	-	-	35
TOTALE	-	-	20	-	35
Totale a bilancio	16.699	8.640*	12.435	8.382	1.399
<i>Incidenza %</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>2,5%</i>

* Costi della produzione pari alla sommatoria dei Costi per materie prime, Costi per servizi, Costiper godimento beni di terzi.

Parti correlate 31/12/2023	Ricavi	Costi	Debiti finanziari	Altre passività correnti
Galardi Paolo	-	-	116	-
Galardi Andrea	-	-	-	120
Galardi Cristina	-	-	-	-
Gala Holding srl	-	-	-	-
TOTALE	-	-	116	120
Totale a bilancio	15.786	7.811*	6.728	1.399
<i>Incidenza %</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>2%</i>	<i>9%</i>

* Costi della produzione pari alla sommatoria dei Costi per materie prime, Costi per servizi, Costiper godimento beni di terzi.

La variazione dei debiti finanziari è dovuta al rimborso del finanziamento infruttifero erogato da Paolo Galardi alle condizioni accordate.

La variazione delle altre passività correnti si riferisce alla conversione, in sede IPO, del debito verso Andrea Galardi, per utili deliberati e non distribuiti mediante sottoscrizione di numero 48.000 azioni ordinarie al prezzo di euro 2,25, per un valore complessivo di euro 108.000, di cui euro 7.200 imputati a Capitale Sociale ed euro 100.800 a Sovrapprezzo. Di queste, Andrea Galardi ha ceduto alla società n. 31.997 azioni, al prezzo unitario di euro 0,02 per un totale di euro 639,94 (pari al debito verso Andrea Galardi).

Il credito verso la controllata Hotel Bretagna rappresenta il finanziamento erogato nel corso dell'esercizio, posta che si eliderà con la fusione.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

In data **20 gennaio 2025**, il Consiglio di Amministrazione di SOGES GROUP, , in esecuzione della delibera assembleare del 19 dicembre 2024, ha deliberato i termini e condizioni dell'aumento di Capitale in Opzione a pagamento da offrire agli azionisti della Società, per un importo di massimi Euro 2.870.905,50, comprensivi di sovrapprezzo, da liberarsi in denaro, mediante emissione di massime 1.275.958 azioni ordinarie al prezzo di Euro 2,25 per azione, di cui Euro 2,10 a titolo di sovrapprezzo.

In data **22 gennaio 2025**, SOGES GROUP, dopo diverse proroghe concordate con la controparte del termine previsto per la condizione risolutiva apposta al contratto di affitto sottoscritto in data 9 luglio 2024 con la società Indipendenza di Benedetta Torrigiani e C. S.A.S., per la gestione dell'azienda ricettivo-alberghiera "Hotel Malaspina", è stato sottoscritto un accordo quadro con cui le parti hanno concordato di rinunciare a tale condizione risolutiva a fronte della concessione di determinate garanzie a tutela della Società. Per effetto di tale rinuncia, il contratto di affitto è divenuto definitivamente efficace.

In data **13 febbraio 2025**, si è concluso il periodo di offerta in opzione dell'Aumento di Capitale in Opzione, iniziato il 27 gennaio 2025, all'esito del quale sono state sottoscritte n. 937.538 nuove azioni, pari al 73,48% del totale delle azioni offerte, per un controvalore complessivo pari a Euro 2.109.460,50, comprensivo di sovrapprezzo, di cui n. 666.666 nuove azioni, per un controvalore complessivo pari a Euro 1.499.998,50, sottoscritte da Gala Holding S.r.l, azionista di maggioranza, mediante conversione del suddetto versamento in conto futuro aumento di capitale effettuato in data 19 dicembre 2024.

In data **18 febbraio 2025**, si è conclusa la successiva offerta in Borsa ai fini dell'Aumento di Capitale in Opzione, tenutasi nelle sedute del 17 e 18 febbraio 2025, all'esito delle quali non sono avvenute vendite dei n. 1.353.680 diritti risultati inoptati al termine dell'offerta in opzione. Le n. 338.420 azioni rimaste inoptate potranno essere collocate a cura dell'organo amministrativo, a terzi e/o soci, e nel rispetto della normativa vigente entro il termine finale del 31 marzo 2025.

In data **24 febbraio 2025**, SOGES GROUP ha sottoscritto un contratto di locazione e un accordo di franchising per la gestione del futuro Meliá Venezia Lido, che sarà operato sotto il marchio Meliá Hotels & Resort. Questa operazione, la quarta dall'IPO, ha portato a dodici il numero delle strutture che SOGES GROUP ha in gestione e conferma la strategia di crescita della Società. L'accordo con Meliá rappresenta una novità strategica, introducendo per la prima volta un modello di affiliazione con un marchio internazionale, con ampie prospettive di crescita.

Direzione e coordinamento

Ai sensi dell'art 2497-bis del codice civile, si precisa che la società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altra compagine societaria, in quanto tutte le decisioni aziendali sono prese autonomamente dal Consiglio di Amministrazione.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Si propone all'assemblea coprire la perdita come segue:

Risultato d'esercizio al 31/12/2024	Euro	(333.800)
Copertura della perdita con le riserve disponibili iscritte in bilancio	Euro	333.800

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
PAOLO GALARDI

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI
AZIONISTI DI SOGES GROUP S.p.A. SUL BILANCIO DI
ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024 REDATTA AI SENSI
DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.**

Agli azionisti della Società Soges Group S.p.A.

La presente relazione riferisce sull'attività svolta dal Collegio sindacale di Soges Group S.p.A. (nel seguito la "Società") nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 (di seguito "Esercizio"), attività ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

Il Collegio Sindacale, in carica alla data della presente relazione, è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 28 marzo 2024 ed è composto da Pietro Massimo Parrinello (Presidente), Barbara Ricciardi e Piero Migliorini (Sindaci effettivi), nonché da Stefano Magnani e Roberto Sarti (Sindaci supplenti). L'organo di controllo scadrà alla data dell'Assemblea di approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2026.

La Società, in data 12 giugno 2024, è stata ammessa alla negoziazione delle azioni sul sistema multilaterale di scambio *Euronext Growth Milan*, organizzato e gestito da Borsa italiana.

E' stato sottoposto alla Vostra approvazione il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 che evidenzia una perdita di esercizio di euro 333.800, approvato nel corso della riunione del Consiglio di amministrazione del 14 marzo 2025. Il bilancio ci è stato messo a disposizione nei termini di legge.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalle Norme di comportamento consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza dei dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale è BDO Italia S.p.a. che ci ha consegnato la propria relazione in data odierna contenente un giudizio senza modifica e senza richiami di informativa.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2024 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dello stesso sono state regolarmente svolte, oltre a riunioni specifiche, le riunioni di cui all'art. 2404 c.c., delle quali sono stati redatti appositi verbali. Le riunioni del Collegio sindacale, tenute nel corso dell'esercizio 2024, sono state n. 5.

Il Collegio Sindacale ha partecipato alle riunioni del comitato parti correlate istituito dalla società e, a tale riguardo, non ha osservazioni particolari da riferire.

1. Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e segg. C.C.

Nell'espletamento dell'attività di vigilanza e controllo:

- Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.
- Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci, alle riunioni del Consiglio di amministrazione, e abbiamo ricevuto dagli Amministratori periodiche informazioni sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate ed attuate nell'esercizio dalla Società.

Possiamo ragionevolmente assicurare che le operazioni deliberate e poste in essere sono conformi alle leggi e allo statuto e non manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse, in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi di cui sia necessario fare menzione nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche al fine della preventiva emersione della crisi e

della perdita della continuità aziendale, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati.

Le informazioni richieste dall'art. 2381, co. 5, c.c. sono state fornite dall'amministratore delegato in occasione delle riunioni programmate.

Inoltre:

— Non si è reso necessario intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.

— Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

— Non abbiamo presentato denuncia al tribunale ex art. 2409 c.c.

— Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

— Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Il Collegio sindacale ha rilasciato la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale per gli esercizi 2023, 2024 e 2025, ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 39/2010, in data 20 maggio 2024.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento costituiti dalle spese sostenute per la procedura di ammissione dei titoli alla negoziazione sul sistema multilaterale di scambio *Euro Growth Milan*. Abbiamo rilasciato il nostro consenso alla capitalizzazione dei costi sostenuti per l'avvio di nuove strutture ricettive.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. abbiamo inoltre espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale, nei limiti del costo sostenuto, dell'avviamento riferibile a due operazioni di acquisto ramo d'azienda.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Abbiamo vigilato sulle ordinarie procedure operative in vigore presso la Società implementate per garantire che tutte le operazioni rilevanti con parti correlate siano concluse a condizioni di mercato. Relativamente alle operazioni con parti correlate l'esame che ne è stato fatto non ha evidenziato criticità in merito alla loro congruità e rispondenza all'interesse della Società. In proposito si ricorda che la Società si è dotata di specifiche procedure per le operazioni con parti correlate.

2. Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

I documenti suddetti sono stati consegnati al Collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, nel termine previsto dall'art. 2429, co, 1, c.c.

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

— non essendo a noi demandata la revisione contabile del bilancio, abbiamo vigilato sull'osservanza da parte degli amministratori delle norme procedurali inerenti alla redazione, all'approvazione e alla pubblicazione del bilancio d'esercizio, non dovendo effettuare i controlli analitici di merito sul contenuto del bilancio, né esprimere un giudizio sulla sua attendibilità, e a tale riguardo non abbiamo osservazioni da riferire nella presente relazione;

— è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

— per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.;

— ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento per € 854.520, costituiti dalle spese sostenute per la procedura di ammissione dei titoli alla negoziazione sul sistema multilaterale di scambio *Euro Growth Milan*;

— ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ampliamento, costituiti dalle spese sostenute per l'avvio di alcune strutture ricettive acquisite nell'anno per euro 629.755;

— ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. abbiamo espresso il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di un avviamento per € 860.000. L'avviamento è riferibile a due acquisti a titolo oneroso di rami d'azienda. Il valore è stato iscritto nei limiti del costo sostenuto;

— in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la copertura della perdita di esercizio esposta in chiusura della nota integrativa non abbiamo nulla da osservare, essendo comunque demandata ogni decisione in merito all'assemblea dei soci.

3. Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei Soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di copertura della perdita di esercizio formulata dagli Amministratori nella nota integrativa.

Firenze, 8 aprile 2025

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente Dott. Pietro Massimo Parrinello



SOGES GROUP S.P.A.

Relazione della società di revisione
indipendente ai sensi dell'art. 14 del
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti della
SOGES GROUP S.p.A.

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della SOGES GROUP S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistano le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori e del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Gli amministratori della SOGES GROUP S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della SOGES GROUP S.p.A. al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della SOGES GROUP S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Firenze, 8 aprile 2025

BDO Italia S.p.A.



Federica Pucci
Socio

SOGES GROUP S.P.A.

Sede in VIA DEI CABOTO, 49 -50127 FIRENZE (FI) - Capitale sociale Euro 911.005,20

Bilancio consolidato pro-forma al 31 dicembre 2024

PREMESSA

I prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2024 sono stati elaborati con l'obiettivo di rappresentare retroattivamente gli effetti economici dell'operazione di acquisizione da parte di Soges Group S.p.A. di Hotel Bretagna s.r.l. ed indirettamente di Incorsi s.r.l..

In data 28 novembre 2024, nell'ambito dell'operazione finalizzata all'acquisizione di Hotel Bretagna (l'"Operazione HB") sono stati sottoscritti gli accordi per (i) l'acquisizione da parte di SOGES GROUP dell'intero capitale sociale della società Hotel Bretagna e, indirettamente, della società dalla stessa interamente controllata Incorsi, (ii) la contestuale cessione da parte di Hotel Bretagna degli immobili di proprietà della stessa Hotel Bretagna situati all'interno del "*Palazzo Campodónico Gianfigliuzzi Bonaparte*" (complessivamente l'"Immobile") a LB Gestioni S.r.l. e SB Investimenti S.r.l. (le "Acquirenti dell'Immobile") rispettivamente al 75% ed al 25% in comproprietà e (iii) la concessione in locazione dell'Immobile dalle Acquirenti dell'Immobile, quali locatrici, a Hotel Bretagna, quale conduttrice.

Per finanziare parte dell'operazione, il Consiglio di Amministrazione di SOGES GROUP, ha altresì deliberato l'emissione di un prestito obbligazionario non convertibile e non quotato per complessivi Euro 4 milioni (il "Prestito Obbligazionario") e l'ottenimento di un finanziamento bancario chirografario per Euro 3 milioni (il "Finanziamento Bancario"). Inoltre, il Consiglio di Amministrazione di SOGES GROUP ha deliberato di proporre all'assemblea straordinaria della Società la deliberazione di un aumento di capitale sociale da offrirsi in opzione agli azionisti, ai sensi dell'articolo 2441, comma 1, del codice civile, per l'importo di massimi Euro 3 milioni (comprensivo di sovrapprezzo) per supportare l'ulteriore crescita.

In data **19 dicembre 2024**, SOGES GROUP ha perfezionato l'acquisizione dell'intero capitale sociale di Hotel Bretagna e, indirettamente, della società dalla stessa interamente controllata Incorsi.. Inoltre, è stato stipulato l'atto notarile definitivo di cessione dell'Immobile di proprietà di Hotel Bretagna alle Acquirenti dell'Immobile condizionato sospensivamente al mancato esercizio della Prelazione del MIBAC.

In pari data, l'assemblea straordinaria degli azionisti di SOGES GROUP ha deliberato un aumento di capitale a pagamento fino a Euro 3 milioni, mediante emissione di azioni ordinarie da offrire in opzione agli azionisti (l'"**Aumento di Capitale in Opzione**"), conferendo al Consiglio di Amministrazione della Società i poteri per determinarne termini e condizioni. Inoltre, è stata attribuita al Consiglio di Amministrazione una delega ex art. 2443 del codice civile, per deliberare ulteriori aumenti di capitale, fino a un massimo di Euro 10 milioni. Infine, in considerazione dell'impegno assunto nei confronti della Società, in data 28 novembre 2024, dall'azionista di maggioranza Gala Holding S.r.l. di sottoscrivere una porzione dell'Aumento di Capitale in Opzione di sua competenza per complessivi Euro 1,5 milioni, in data 19 dicembre 2024 Gala Holding S.r.l. ha versato tale importo in favore di SOGES GROUP a titolo di versamento in conto futuro aumento di capitale.

Perimetro di consolidamento

Il perimetro di consolidamento pro-forma del Gruppo al 31 dicembre 2024, oltre alla stessa Soges Group S.p.A. comprende anche gli aspetti patrimoniali ed economici di Hotel Bretagna s.r.l. ed Incorsi s.r.l.

Criteri generali di redazione

Come indicato, le Informazioni finanziarie pro-forma sono ottenute apportando ai dati consuntivi appropriate rettifiche pro-forma per riflettere retroattivamente gli effetti di operazioni straordinarie verificatesi in data successiva.

I dati pro-forma sono stati predisposti sulla base dei principi di redazione contenuti nella Comunicazione Consob DEM/1052803 del 5 luglio 2001, al fine di riflettere retroattivamente le operazioni oggetto di pro-forma. In particolare, le informazioni finanziarie pro-forma sono state predisposte in base ai seguenti criteri:

- decorrenza degli effetti patrimoniali alla fine del periodo oggetto di presentazione, ovvero 31 dicembre 2024, per quanto attiene alla redazione degli stati patrimoniali pro-forma;
- decorrenza degli effetti economici dall'inizio del periodo oggetto di presentazione, ovvero 1° gennaio 2024, per quanto attiene alla redazione dei conti economici pro-forma.

Principi contabili di riferimento

Le informazioni finanziarie pro-forma sono state predisposte in conformità ai Principi Contabili Nazionali emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità e utilizzati dalla Società per la predisposizione del proprio bilancio.

Le informazioni finanziarie pro-forma sono state predisposte al fine di simulare gli effetti delle elencate operazioni societarie, come se le stesse fossero virtualmente avvenute alla data di riferimento del bilancio pro-forma.

Le rettifiche pro-forma sono calcolate in base alla regola generale che, con riferimento al conto economico, assume che le operazioni straordinarie siano avvenute all'inizio del periodo cui si riferisce il conto economico stesso.

Tali informazioni non sono tuttavia da ritenersi necessariamente rappresentative dei risultati che si sarebbero ottenuti qualora le operazioni considerate nella redazione delle Informazioni finanziarie pro-forma fossero realmente avvenute nel periodo preso a riferimento.

Limiti insiti nelle Informazioni Finanziarie Pro-Forma

Poiché le Informazioni finanziarie pro-forma comportano la rettifica di dati consuntivi per riflettere retroattivamente gli effetti di un'operazione successiva (da eseguire al momento in cui vengono redatti gli attuali prospetti pro-forma), è evidente che, nonostante il rispetto dei criteri generali menzionati in precedenza, vi siano dei limiti connessi alla natura stessa delle Informazioni finanziarie pro-forma. Trattandosi di rappresentazioni costruite su ipotesi di base (simulazioni o rappresentazioni virtuali), qualora tali operazioni si fossero realmente realizzate alla data di riferimento delle Informazioni finanziarie pro-forma e non alle date effettive, non necessariamente i dati consuntivi sarebbero stati uguali a quelli pro-forma.

Indipendentemente dalla disponibilità dei dati e dal rispetto delle altre condizioni indicate in precedenza, va rilevato che il grado di attendibilità delle informazioni finanziarie pro-forma sono influenzate anche dalla natura delle operazioni straordinarie e dalla lunghezza dell'arco di tempo intercorrente tra l'epoca di effettuazione delle stesse e la data o il periodo cui si riferiscono i dati pro-forma.

In ultimo, si segnala che le Informazioni finanziarie pro-forma non intendono in alcun modo rappresentare una previsione dei futuri risultati del Gruppo e non devono pertanto essere utilizzati in tal senso.

Le Informazioni finanziarie pro-forma al 31 dicembre 2024 sono state predisposte partendo dai seguenti dati storici:

- il progetto di bilancio d'esercizio della Società Soges Group S.p.A. chiuso al 31 dicembre 2024, sottoposto a revisione legale, di BDO Italia S.p.A.;
- il bilancio d'esercizio di Hotel Bretagna s.r.l. al 31 dicembre 2024, sottoposto a revisione legale da parte del Revisore dott.ssa Bianca Nannucci con relazione emessa in data 6 marzo 2025;
- il bilancio d'esercizio di Incorsi s.r.l. al 31 dicembre 2024;
- l'atto notarile relativo alla cessione di quote descritta precedentemente effettuata il 19 dicembre 2024;
- l'atto notarile di cessione degli immobili di proprietà di Hotel Bretagna s.r.l. del 19 dicembre 2024;

Stato Patrimoniale riclassificato al 31 dicembre 2024

Si riportano di seguito le tabelle che includono i bilanci riclassificati delle singole società comprese nel perimetro di consolidamento, la sintesi delle scritture di consolidamento ed il bilancio consolidato pro-forma:

dati in unità di €	31/12/2024 Soges	31/12/2024 Bretagna	31/12/2024 Incorsi	Scritture Pro-Forma	Note	Consolidato proforma al 31.12.24
Immobilizzazioni immateriali	5.490.846	1.110.926	46.932	11.881.900	1	18.530.604
Immobilizzazioni materiali	2.106.039	1.222.965	55.239			3.384.243
Immobilizzazioni finanziarie	12.715.390	870.828	-	(13.457.505)	1	128.712
Totale Attivo Fisso Netto	20.312.274	3.204.720	102.170			22.043.559
Rimanenze	296.031	-	-			296.031
Crediti commerciali	415.427	57.684	-			473.111
Crediti Tributari	727.125	186.140	72.723			985.988
Fornitori c/a	65.820	-	-			65.820
Altri crediti	2.246.898	158.887	32.671	(115.390)	2	2.323.065
Debiti v/fornitori	(1.474.801)	(785.852)	(22.362)			(2.283.015)
Clienti c/a	(40.041)	-	-			(40.041)
Debiti Tributari	(337.058)	(735.188)	(10.690)			(1.082.936)
Altri debiti	(1.534.028)	(576.724)	(91.403)	115.390	2	(2.086.764)
Totale Capitale Circolante Netto	365.373	(1.695.053)	(19.061)	-		(1.348.741)
Fondi	(105.834)	(672.772)	(23.557)			(802.163)
TFR	(1.053.232)	(234.825)	-			(1.288.056)
Totale Fondi	(1.159.066)	(907.597)	(23.557)			(2.090.219)
Totale Capitale Investito Netto	19.518.582	602.070	59.553			18.604.600

Capitale sociale	770.375	30.000	258.333	(288.333)	1	770.375
Riserve non disponibili	32.324	509.000	-	(509.000)	1	32.324
Riserve	4.729.106	778.273	-	(778.273)	1	4.729.106
Utili/(perdite) portate a nuovo	-	-	-	-	-	-
Utile/(perdita) di periodo	(333.800)	-	-	-	-	2.361.743
Totale Patrimonio Netto	5.198.005	1.317.272	258.333			7.893.548
Debiti v/Banche a breve	2.040.070	2.287	-	-	-	2.042.357
Debiti v/Banche a m-l termine titoli	6.394.960 (50.000)	1.672.219 (27.597)	-	-	-	8.067.179 (77.597)
Obbligazioni	4.000.000	-	-	-	-	4.000.000
Debiti finanziari v/altri	5.000.000	4.666.831	-	-	-	9.666.831
Debiti v/soci	20.164	-	-	-	-	20.164
Crediti finanziari v/altri	-	(5.200.000)	-	-	-	(5.200.000)
Crediti finanziari v/Società controllate	(35.000)	-	-	35.000	2	-
Debiti finanziari v/controllanti	-	35.000	-	(35.000)	2	-
Cassa	(3.049.618)	(4.756.707)	(1.557)	-	-	(7.807.881)
Totale Posizione Finanziaria Netta	14.320.577	(3.607.968)	(1.557)	-	-	10.711.052
Totale PFN e Mezzi propri	19.518.582	(2.290.696)	256.776			18.604.600

Scritture di consolidamento:

- 1) è stato iscritto in via provvisoria l'Avviamento pari ad Euro 11.344.020 derivante dalla differenza fra il prezzo corrisposto per l'acquisto della partecipazione di Hotel Bretagna s.r.l. ed il corrispondente valore del Patrimonio netto;
è stato iscritto in via provvisoria l'avviamento di Euro 537.880 derivante dal consolidamento di Incorsi s.r.l. in Hotel Bretagna s.r.l. quale differenza fra il valore di iscrizione della partecipazione ed il patrimonio netto di Incorsi s.r.l.;
- 2) sono state elise le partite infragruppo fra Soges Group S.p.A., Hotel Bretagna s.r.l. e Incorsi s.r.l.:

Si riporta il dettaglio delle scritture di pro-formazione relative al Conto Economico al 31 dicembre 2024

CONTO ECONOMICO	SOGES	BRETAGNA	INCORSI	SCRITTURE Pro-Forma	NOTE	CE PROFORMA
Ricavi di vendita	16.698.574	7.063.908	94.155			23.856.637
Variazione rimanenze SL e PF	5.736	-				5.736
Altri ricavi	128.971	55.449	310	(12.000)		172.730
Valore della Produzione	16.833.282	7.119.357	94.464	(12.000)	-	24.035.103
<i>VdP %</i>	100%	100%				
Costi diretti	(2.808.665)	(1.061.401)	-			(3.870.066)
Altri costi diretti	(1.083.928)	(202.255)	(266)			(1.286.450)
Margine di Contribuzione	12.940.689	5.855.701	94.198	(12.000)	-	18.878.587
<i>MOC %</i>	77%	82%				
Personale	(6.814.804)	(1.082.162)	-			(7.896.966)
Costi indiretti vari	(82.790)	-	-			(82.790)
Costi commerciali	(450.462)	(618.496)	-			(1.068.958)
Costi generali ed amministrativi	(2.544.866)	(859.453)	(41.480)	181.871	1	(3.263.928)
EBITDAR	3.047.767	3.295.590	52.718	169.871		6.565.946
<i>EBITDAR %</i>	18%	46%				
Godimento beni di terzi	(1.993.267)	(932.742)	(142.754)	(454.000)	2	(3.522.763)
EBITDA	1.054.500	2.362.848	(90.036)	(284.129)		3.043.182
<i>EBITDA</i>	6%	33%				
Ammortamenti imm.ni immateriali	(650.706)	(170.270)	(7.402)	(792.127)	3	(1.620.505)
Ammortamenti imm.ni materiali	(376.818)	(390.736)	(7.533)	141.517	4	(633.570)
Accantonamenti e svalutazioni	-	-	(23.557)			(23.557)
EBIT	26.976	1.801.841	(128.527)	(934.739)		765.551
<i>EBIT%</i>	0%	25%				
Proventi/(oneri) finanziari	(349.220)	(78.988)	(17)	(562.028)	5	(990.254)
Proventi/(oneri) straordinari	-	2.473.647	(68.898)	(141.517)	6	2.263.233
Utile ante imposte	(322.244)	4.196.501	(197.442)	(1.638.284)		2.038.530
<i>Utile ante imposte %</i>						
Imposte	(11.556)	(1.303.735)	219	407.742	7	(907.330)
Utile/(perdita) d'esercizio	(333.800)	2.892.766	(197.223)	(1.230.542)		1.131.201
<i>Utile %</i>	-2%	41%				
Canone Leasing	232.742					
EBITDA leasing Adj	1.287.242	2.362.848	(90.036)	(284.129)		3.275.924

Dettaglio delle scritture di pro-formazione del conto economico:

- 1) Costi generali e amministrativi: è stato eliminato il costo per il compenso degli amministratori di Hotel Bretagna s.r.l. e Incorsi s.r.l. per complessivi Euro 181.871;
- 2) Godimento beni di terzi: è stato considerato il canone di affitto dell'immobile ove viene svolta l'attività di Hotel Bretagna s.r.l. retrodatando la cessione degli immobili al 1° gennaio 2024, considerando il contratto di locazione del 28 novembre 2024 fra Hotel Bretagna s.r.l. e le società LB Gestioni s.r.l. e SB Investimenti s.r.l.;
- 3) Ammortamento immobilizzazioni immateriali: è stato considerato il maggior ammortamento calcolato sull'avviamento in un periodo di quindici anni, determinato tenuto conto della durata residua dei contratti di locazione delle strutture di Hotel Bretagna s.r.l.;
- 4) Ammortamento immobilizzazioni materiali: è stato ridotto di Euro 141.517 considerando il minor ammortamento delle immobilizzazioni materiali che sono state cedute assieme agli immobili;
- 5) Proventi/oneri finanziari: la voce è incrementata per la stima dei maggiori interessi passivi sui finanziamenti contratti per il finanziamento dell'operazione di acquisto delle quote di Hotel Bretagna s.r.l.:
 - a. Prestito obbligazionario non convertibile e non quotato sottoscritto da Riello Investimenti SGR S.p.A. di Euro 4.000.000 al tasso variabile pari alla somma tra Euribor (a tre mesi) e un margine variabile in base all'andamento di taluni parametri finanziari determinati in conformità alle previsioni del regolamento del Prestito Obbligazionario ed inizialmente pari al 5,80% annuo
 - b. Finanziamento bancario concesso da Medio Credito Centrale – Banca del Mezzogiorno S.p.A. di Euro 3.000.000 al tasso di interesse pari alla somma tra Euribor (a tre mesi) e un margine annuo pari al 2,40%.
- 6) Proventi/oneri straordinari: è stata ridotta la plusvalenza di Euro 141.517 tenuto conto dei minori ammortamenti sulle immobilizzazioni materiali cedute unitamente agli immobili;
- 7) Imposte: è stato stimato il minor carico fiscale considerando le scritture pro-forma sopra indicate;

Firenze 14 marzo 2025

Il Presidente del consiglio di amministrazione
Paolo Galardi

SOGES GROUP S.p.A.

Relazione di revisione indipendente
sull'esame dei prospetti consolidati
pro-forma per l'esercizio chiuso
al 31 dicembre 2024

Relazione della società di revisione indipendente sull'esame dei prospetti consolidati pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024

Al Consiglio di Amministrazione della
SOGES GROUP S.p.A.

Relazione sulla predisposizione dei prospetti consolidati pro-forma al 31 dicembre 2024

Abbiamo completato l'incarico di *assurance* finalizzato a emettere una relazione sulla predisposizione dei prospetti consolidati pro-forma del Gruppo SOGES GROUP (di seguito anche il "Gruppo") da parte degli Amministratori di SOGES GROUP S.p.A (di seguito anche "Società"). I prospetti consolidati pro-forma sono costituiti dal prospetto dello stato patrimoniale consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, dal prospetto di conto economico consolidato pro-forma per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 corredati dalle note esplicative (i "prospetti consolidati pro-forma"). Gli amministratori di SOGES GROUP S.p.A. hanno predisposto i prospetti consolidati pro-forma sulla base dei criteri applicabili indicati nelle note esplicative.

I prospetti consolidati pro-forma sono stati predisposti dagli Amministratori della Società per riflettere retroattivamente gli effetti contabili delle operazioni (di seguito anche le "Operazioni") di:

- Cessione ai soci della società Hotel Bretagna S.r.l. di porzioni immobiliari comprese in un più ampio fabbricato di proprietà della stessa;
- Acquisizione del 100% delle quote del capitale sociale di Hotel Bretagna S.r.l.;
- Concessione in locazione delle porzioni immobiliari sopra indicate, da parte degli acquirenti in qualità di locatori, a Hotel Bretagna S.r.l., quale conduttrice;
- Consolidamento di Hotel Bretagna S.r.l. e, della sua controllata al 100%, Incorsi S.r.l.;

sul prospetto di stato patrimoniale consolidato al 31 dicembre 2024 e sul risultato economico consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 del Gruppo, come se le Operazioni fossero avvenute al 31 dicembre 2024 con riferimento agli effetti patrimoniali e al 1° gennaio 2024 per quanto si riferisce agli effetti economici.

Tuttavia, va rilevato che qualora le Operazioni in oggetto fossero realmente avvenute alla data ipotizzata, non necessariamente si sarebbero ottenuti gli stessi risultati indicati nei prospetti consolidati pro-forma.

Nell'ambito di tale processo, le informazioni finanziarie storiche relative allo stato patrimoniale al 31 dicembre 2024 e al conto economico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 sono state estratte da:

- bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 della Hotel Bretagna S.r.l., sottoposto a revisione legale da parte di un altro revisore che, in data 6 marzo 2025, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio;
- bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 della SOGES GROUP S.p.A., da noi sottoposto a revisione legale a seguito della quale è stata emessa, in data 8 aprile 2025, una relazione di revisione contenente un giudizio senza modifica.

Responsabilità degli Amministratori per i prospetti consolidati pro-forma

Gli Amministratori sono responsabili per la predisposizione dei prospetti consolidati pro-forma sulla base dei Criteri di Predisposizione indicati nelle note esplicative alle stesse e della coerenza dei Criteri di Predisposizione con i criteri contabili adottati dal Gruppo.

Indipendenza della società di revisione e controllo della qualità

Siamo indipendenti in conformità ai principi in materia di etica e indipendenza dell'*International Code of Ethics for Professional Accountants* (inclusi gli *International Independence Standards*) (IESBA Code) emesso dall'*International Ethics Standards Board of Accountants*, basato sui principi fondamentali di integrità, obiettività, competenza e diligenza professionale, riservatezza e comportamento professionale.

La nostra società di revisione applica l'*International Standard on Quality Management 1* che richiede di configurare, mettere in atto e rendere operativo un sistema di gestione della qualità che include direttive e procedure riguardanti la conformità ai principi etici, ai principi professionali e alle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Responsabilità della società di revisione

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio, se i prospetti consolidati pro-forma siano stati predisposti dagli Amministratori della società, in tutti gli aspetti significativi, sulla base dei Criteri di Predisposizione e se i Criteri di Predisposizione siano coerenti con i principi contabili adottati dal Gruppo.

Abbiamo svolto l'incarico in conformità al principio *International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3420, Assurance Engagements to Report on the Compilation of Pro Forma Financial Information Included in a Prospectus* emanato dall'*International Auditing and Assurance Standards Board*. Tale principio richiede che siano pianificate e svolte procedure al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che gli Amministratori della Società abbiano predisposto, in tutti gli aspetti significativi, i prospetti consolidati pro-forma sulla base dei Criteri di Predisposizione.

Ai fini del presente incarico, non è nostra responsabilità l'aggiornamento o la riemissione delle relazioni o dei giudizi su qualunque informazione finanziaria storica utilizzata per predisporre i prospetti consolidati pro-forma; per i medesimi fini, non abbiamo inoltre svolto, nel corso dell'incarico, una revisione contabile completa o limitata delle informazioni finanziarie utilizzate per predisporre i prospetti consolidati pro-forma.

La finalità dei prospetti consolidati pro-forma incluse in un documento informativo è unicamente quella di illustrare l'impatto di un evento significativo o di un'operazione significativa sulle informazioni finanziarie storiche del Gruppo come se l'evento si fosse verificato o se l'operazione si fosse realizzata a una data precedente scelta a fini illustrativi. Di conseguenza, non forniamo alcuna *assurance* sul fatto che gli effetti delle Operazioni sulle informazioni finanziarie storiche sarebbero stati quelli presentati nei prospetti consolidati pro-forma.

Un incarico volto a ottenere una ragionevole sicurezza al fine di emettere una relazione in merito al fatto se i prospetti consolidati pro-forma siano stati predisposti, in tutti gli aspetti significativi, sulla base dei criteri applicabili e se i criteri applicabili siano coerenti con i criteri contabili adottati dal Gruppo, comporta lo svolgimento di procedure per valutare se i criteri applicabili utilizzati dagli Amministratori della Società nella predisposizione dei prospetti consolidati pro-forma forniscano una base ragionevole per la presentazione degli effetti significativi direttamente attribuibili all'evento o alle Operazioni che hanno richiesto la predisposizione dei prospetti consolidati pro-forma, e l'acquisizione di evidenze sufficienti e appropriate in merito al fatto se:

- le relative rettifiche pro-forma rappresentino in modo appropriato gli effetti dell'applicazione di tali criteri;
- i prospetti consolidati pro-forma riflettano la corretta applicazione di tali rettifiche ai prospetti contabili storici.

Le procedure scelte dipendono dal nostro giudizio professionale, tenendo conto della nostra comprensione della natura della Società e del Gruppo cui appartiene, dell'evento o delle Operazioni rispetto alle quali i prospetti consolidati pro-forma sono stati predisposti e delle altre circostanze dell'incarico.

L'incarico comporta, inoltre, la valutazione della presentazione complessiva dei prospetti consolidati pro-forma.

Riteniamo di aver acquisito evidenze sufficienti ed appropriate su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, i prospetti consolidati pro-forma sono stati predisposti correttamente sulla base dei Criteri di Predisposizione e i Criteri di Predisposizione sono coerenti con i principi contabili adottati dal Gruppo.

Firenze, 8 aprile 2025

BDO Italia S.p.A.



Federica Pucci
Socio