SOGES GROUP

Relazione Intermedia sulla gestione e Bilancio Infrannuale 30 Giugno 2026

Reg. Imp. 05019310480
Rea 512852

SOGES GROUP S.P.A.

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

Relazione intermedia sulla gestione

Signori azionisti,

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

La Relazione sulla gestione è parte del Bilancio semestrale chiuso al 30 giugno 2026 di Soges Group S.p.A. che in data 10 giugno 2024 è stata ammessa in Borsa Italiana nel segmento EGM.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

SOGES GROUP SpA (“SOGES”), attiva nel settore dell'hospitality, ha il proprio core business nella gestione di strutture ricettive di pregio, che includono hotel 4 stelle superior e residenze d’epoca, attraverso il proprio brand “Place of Charme” oppure in white label con brand internazionali, nelle città d'arte di Firenze e di Venezia e nelle colline della Toscana.

Ad oggi, le strutture gestite dalla società sono:

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
Barberino 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)

PALAZZO ALFIERI
Lungarno Corsini 2, 6, 12, 14 e Via dei Tornabuoni 1A
Firenze

RELAIS VILLA OLMO
Via Imprunetana per Tavarnuzze 19
Impruneta (FI)

MELIA' VENEZIA LIDO
Gran Viale 4
Venezia

HOTEL MALASPINA
Piazza dell'Indipendenza 24
Firenze

ORGANI STATUTARI E DIRETTIVI

Soci

Soges Group è quotata in Borsa Italiana nel segmento EGM. Nella tabella seguente è riportato l'azionariato.

Azionisti	Numero di azioni ordinarie	% Capitale sociale
Gala Holding S.r.l.	4.666.666	76,84%
Azioni proprie	31.997	0,53%
Mercato	1.374.705	22,63%
TOTALE	**6.073.368**	**100%**

Consiglio di Amministrazione

Carica	**Nome e Cognome**
Presidente	Paolo Galardi

Vice Presidente	Cristina Galardi
Amministratore Delegato	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**
Audirevi S.p.A.	Società di revisione

Certificazioni

Soges Group è in possesso della certificazione ISO 9001:2015 emessa da Bureau Veritas, con certificato n. IT334630.

Andamento della gestione

Il primo semestre 2026 ha rappresentato una fase strategica focalizzata sul consolidamento e sull'efficientamento del portafoglio gestionale di Soges Group, con l'obiettivo di mettere a regime e capitalizzare la spinta espansiva realizzata in seguito alla quotazione in Borsa.
Dopo un 2025 caratterizzato dall'ingresso in portafoglio di due nuove strutture e dal complesso avvio operativo sia di tali asset sia delle importanti gestioni acquisite sul finire del 2024, il primo semestre del 2026 ha mostrato concreti segnali di miglioramento, pur scontando il fisiologico periodo di ramp-up delle gestioni acquisite nel 2025, propedeutico al raggiungimento delle loro piene potenzialità reddituali.
Sotto il profilo economico-finanziario, i risultati del semestre evidenziano un'inversione di tendenza rispetto alle dinamiche che avevano condizionato l'anno precedente. Lo squilibrio temporaneo generato dai costi di start-up è in fase di progressivo riassorbimento, permettendo di iniziare a cogliere i primi benefici economici degli investimenti strutturali effettuati nel 2025.
Nello specifico, le strutture entrate nel portafoglio stanno progressivamente sviluppando il proprio potenziale:

- **Hotel Malaspina:** superati i ritardi di consegna, l'hotel ha registrato un sensibile miglioramento delle performance, generando flussi di ricavo in costante crescita; tuttavia, la completa stabilizzazione del posizionamento commerciale e il conseguente totale assorbimento degli oneri fissi richiedono ulteriore tempo, a conferma di un potenziale non ancora interamente espresso. A ciò si aggiunge un'ulteriore opportunità di incremento reddituale legata al servizio bar: l'albergo è infatti in attesa del perfezionamento dell'iter autorizzativo presso il Comune per l'ottenimento della concessione di suolo pubblico

destinata all'allestimento di un dehors. La pratica è già stata regolarmente presentata, ma il rilascio della concessione sconta i tempi istruttori connessi alle recenti politiche comunali di contenimento dell'overtourism, che prevedono contingentamenti e limiti stringenti sull'assegnazione dei nuovi spazi esterni.

- **Hotel Meliá Venezia Lido**: la struttura ha progressivamente superato le criticità della complessa fase di pre-opening. Si segnala, tuttavia, che le limitazioni burocratiche relative all'apertura del dehors del ristorante, già evidenziate nel bilancio 2025, si sono protratte anche nei primi mesi dell'esercizio in corso, risolvendosi definitivamente solo con l'ottenimento dei permessi alla fine del mese di aprile 2026. Superato tale ostacolo, e forte della sua naturale vocazione marittima e stagionale, l'hotel ha impresso un'accelerazione positiva ai volumi d'affari già a partire dal mese di maggio. Sebbene l'attivazione delle leve di marketing legate al brand internazionale stia producendo i primi frutti, il processo di messa a regime prosegue: la struttura dispone di ampi margini di crescita e di un potenziale inespresso che la Società conta di intercettare compiutamente nel prosieguo della stagione estiva e nei successivi esercizi. Proprio al fine di accrescere la visibilità della struttura e accelerarne l'attrattività, dal 1° luglio è stata avviata un'iniziativa strategica temporanea volta a massimizzare la redditività del segmento Food & Beverage. Nello specifico, è stato inaugurato un innovativo format pop-up in collaborazione con il rinomato marchio internazionale Mason's Famous Lobster Rolls celebre per l'autentico street food a base di astice del Maine. Questa partnership ha generato riscontri positivi immediati: le evidenze gestionali dei mesi successivi alla chiusura del semestre certificano infatti un sensibile incremento dei volumi d'affari e un netto miglioramento delle performance reddituali del reparto Bar.

Oltre all'apporto delle nuove gestioni, si registrano le ottime performance di Palazzo Alfieri e delle strutture dell'area Chianti.

- **Palazzo Alfieri**: la struttura ha evidenziato un costante miglioramento delle performance, sia nel core business della vendita camere, sia nei servizi di bar e ristorazione. Tali risultati sono stati sostenuti da un'efficace strategia di comunicazione e dal completo ripristino della regolare accessibilità a seguito della conclusione dei lavori infrastrutturali sul Lungarno Corsini, che ne avevano penalizzato l'operatività sul finire del 2025.

- **Strutture dell'area del Chianti**: una mirata ed efficace strategia commerciale ha permesso di massimizzare i tassi di occupazione e le tariffe medie di vendita, mentre il comparto Food & Beverage ha registrato performance di assoluto rilievo trainate da una dinamica programmazione di eventi e da mirate iniziative promozionali.

Sempre nell'ottica di massimizzare la redditività e ottimizzare i processi interni, è stato costituito e avviato un nuovo laboratorio di cucina centralizzato, dedicato alla lavorazione e produzione di semilavorati e prodotti finiti destinati a rifornire tutte le sedi toscane della Società. Questa implementazione logistica e gestionale consente non solo di standardizzare l'elevata qualità dell'offerta Food & Beverage trasversalmente ai vari hotel, ma soprattutto di generare importanti economie di scala, traducendosi in un netto e strutturale efficientamento dei costi legati agli approvvigionamenti alimentari.
Tali dinamiche confermano la solidità dello sforzo gestionale pregresso. Le strutture recentemente

integrate stanno contribuendo in misura crescente alla marginalità complessiva, all'interno di un naturale iter di maturazione che le porterà a esprimere gradualmente la loro massima capacità reddituale, affiancate dal solido andamento delle strutture già consolidate in portafoglio.

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

In continuità con i risultati dell'esercizio 2025 — chiusosi con una crescita del PIL italiano dello 0,6% e toscano dello 0,8% (Fonte: IRPET) — la prima metà del 2026 ha confermato la sostanziale tenuta dell'economia nazionale, pur in un quadro globale ancora segnato da condizioni finanziarie restrittive e tassi d'interesse elevati.

A fronte di questo quadro macroeconomico, il comparto turistico mostra un dinamismo decisamente superiore alle attese. Come confermato a settembre dagli ultimi dati riportati da Il Sole 24 Ore, la stagione estiva 2026 ha fatto registrare nuovi numeri record, raggiungendo l'eccezionale traguardo di 256 milioni di presenze complessive, con una crescita del +2% su base annua. In questo scenario, il mercato internazionale ha confermato il proprio ruolo di traino strategico assoluto: i flussi dall'estero hanno infatti segnato un incremento del +2,2% negli arrivi, che si è tradotto in una crescita ancora più marcata delle presenze (+4,4%). Questi volumi record confermano la solidità del comparto e la rinnovata attrattività dell'Italia, percepita come destinazione "sicura" in grado di attrarre i flussi globali nonostante le attuali tensioni geopolitiche internazionali.
Scendendo nel dettaglio dei territori in cui opera Soges Group SpA, le dinamiche del periodo si innestano in continuità sui solidi fondamentali registrati a fine 2025, traendo massimo vantaggio dalla spinta internazionale.

Firenze: Nel primo semestre dell'anno, il mercato ha proseguito nel suo consolidamento ad alti volumi, supportato dalla naturale spinta dei flussi internazionali durante i mesi primaverili. Tuttavia, il comparto ha registrato una frenata nel mese di giugno, che poi si è confermata anche nei mesi di luglio e agosto. Come riportato dalle associazioni di categoria (Federalberghi) e dalla stampa cittadina (La Nazione, settembre 2026), le temperature particolarmente elevate registrate nel capoluogo toscano hanno temporaneamente condizionato i flussi di presenza nei mesi centrali dell'estate, confermando una tendenza alla progressiva ridistribuzione della domanda verso i periodi primaverili e autunnali. In tale scenario, l'ADR (Average Daily Rate) delle strutture ha mostrato una stabilizzazione rispetto alla crescita a doppia cifra nel periodo post-pandemico.

Area Chianti: Il territorio conferma la propria eccellente tenuta, garantendo indici di occupazione stabili e focalizzati sui segmenti upscale e luxury. La forte vocazione internazionale di queste mete esclusive continua a compensare efficacemente la minor propensione di spesa del turismo domestico, premiando il posizionamento delle strutture di SOGES.

Venezia: L'andamento del comparto turistico nel primo semestre 2026 conferma la solida performance dell'area metropolitana e regionale, con una costante tenuta dei flussi e una dinamica

ampiamente positiva per il comparto alberghiero (Il Mattino di Padova, luglio 2026). A conferma della forte domanda internazionale verso la destinazione, l'hub aeroportuale di Venezia ha registrato nei primi sei mesi dell'anno quasi 6 milioni di passeggeri (+7,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), trainato per oltre l'81% dai flussi esteri. Tale contesto favorevole trova riscontro nella stabilità dei tassi di occupazione delle strutture ricettive e nel progressivo consolidamento della spesa turistica medio-alta. In questo scenario di stabilità macroeconomica, la zona del Lido di Venezia si posiziona al centro di un ambizioso e strategico piano di rilancio del territorio, fondato su tre direttrici chiave: spiaggia, sport e turismo congressuale (La Nuova Venezia, settembre 2026). Questa traiettoria di sviluppo valorizza appieno la posizione e il posizionamento strategico di Hotel Meliá Venezia Lido. A questo si aggiunge un fattore di traino fondamentale rappresentato dalla Mostra Internazionale d'Arte Cinematografica, evento di caratura mondiale in grado di generare un volano economico d'eccellenza. L'eccezionale indotto prodotto dalla kermesse a fine estate consentirà alla struttura di allungare la stagionalità e diversificare i flussi turistico-commerciali, massimizzando l'occupazione e garantendo un'elevata marginalità anche oltre la consueta stagione balneare.

Fattori di incertezza e rischi per l'esercizio 2026

Nonostante il consolidamento osservato nella prima metà dell'anno, il prosieguo del 2026 resta caratterizzato da significativi elementi di incertezza. A pesare sul quadro macroeconomico sono il perdurare del conflitto tra Russia e Ucraina e la grave instabilità geopolitica in Medio Oriente — acuita dalle tensioni militari e dal blocco commerciale nello Stretto di Hormuz — che generano riflessi diretti sulla logistica dei trasporti internazionali, sull'impennata dei costi energetici e, più in generale, sull'intera catena di fornitura.

<u>L'impatto delle tensioni in Medio Oriente sui flussi internazionali (Nord America e Asia-Pacifico)</u>

L'allargamento della crisi mediorientale, con il coinvolgimento diretto degli Stati Uniti, rappresenta un potenziale fattore di rischio per i flussi turistici intercontinentali, agendo su due fronti distinti. Da un lato, i "travel advisory" e la percezione di insicurezza globale rischiano di generare un effetto psicologico frenante sul mercato nordamericano, inducendo un atteggiamento prudenziale capace di rallentare il booking pace verso il territorio italiano. Dall'altro lato, si registrano forti criticità operative e logistiche (il cosiddetto "Effetto Hub") nei principali scali aeroportuali dell'area del Golfo, nodi strategici essenziali per il transito dai mercati asiatici e australiani verso l'Europa. Come stimato dal WTTC, tali interruzioni del traffico aereo stanno già costando al settore centinaia di milioni di dollari. La combinazione di queste due dinamiche potrebbe comportare una sensibile flessione dell'afflusso di visitatori internazionali altospendenti (target dei segmenti upscale e luxury) verso le principali piazze operative di SOGES, come Firenze e Venezia.

<u>La recrudescenza dei costi energetici e inflattivi</u>

La sovrapposizione tra la perdurante crisi russo-ucraina e l'escalation nel Golfo Persico ha interrotto bruscamente la fase di stabilizzazione dei prezzi delle materie prime energetiche osservata nel corso del 2025. Nel primo semestre del 2026 si è registrata una nuova e forte pressione al rialzo sui prezzi di gas e prodotti petroliferi, incidendo pesantemente sull'intera catena di fornitura. Per l'attività della Società, ciò si traduce nel rischio concreto di un incremento dei costi fissi di gestione strutturale (riscaldamento, climatizzazione e servizi di logistica), generando una potenziale pressione sui

margini operativi.

Andamento Economico

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel mese di **gennaio 2026**, a seguito della mancata disdetta del contratto di locazione con Fabrica Immobiliare S.p.A., si è proceduto allo svincolo del conto escrow pari a euro 3 milioni. Tale operazione ha comportato l'estinzione dei relativi saldi di credito e di debito iscritti nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura del periodo

In data **3 agosto 2026**, SOGES GROUP ha dato ulteriore impulso al proprio piano di sviluppo siglando un accordo per la gestione di un nuovo hotel a 5 stelle a Lerici, nel Golfo dei Poeti. La struttura, dotata di 80-90 camere e con apertura prevista nel 2029, segna il debutto della Società in Liguria e il suo ingresso nel segmento lusso sotto l'esclusivo brand Meliá Collection. L'iniziativa consolida la partnership con Meliá Hotels International, giunta alla seconda operazione in white label, e arricchisce ulteriormente il portafoglio complessivo delle strutture in gestione, proiettando la Società verso segmenti di mercato a più alta redditività.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello del semestre precedente è il seguente (in Euro):

Conto Economico (Dati in Euro/000)	30.06.26	% (*)	30.06.25	% (*)	Variazione	Var. %
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.694	100,0%	11.805	100,0%	2.889	24,5%
Altri ricavi e proventi	130	0,9%	350	3,0%	(220)	-62,9%
Valore della produzione	**14.823**	**100,9%**	**12.155**	**103,0%**	**2.669**	**22,0%**
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(1.523)	-10,4%	(1.299)	-11,0%	(225)	17,3%
Costi per servizi	(4.707)	-32,0%	(3.569)	-30,2%	(1.138)	31,9%
Variazione delle rim. di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	25	0,2%	54	0,5%	(29)	-53,1%
Costi per il personale	(5.399)	-36,7%	(4.863)	-41,2%	(536)	11,0%
Oneri diversi di gestione	(97)	-0,7%	(82)	-0,7%	(15)	17,7%
EBITDAR	**3.123**	**21,3%**	**2.396**	**20,3%**	**727**	**30,3%**
Costi per godimento di beni di terzi	(2.631)	-17,9%	(2.058)	-17,4%	(573)	27,8%
EBITDA	**493**	**3,4%**	**338**	**2,9%**	**154**	**45,6%**
Ammortamento imm. immateriali	(1.004)	-6,8%	(842)	-7,1%	(162)	19,2%

Ammortamento imm. materiali	(375)	-2,6%	(359)	-3,0%	(16)	4,6%
Accantonamenti e svalutazioni	–	-	-	-	–	-
EBIT	**(887)**	**-6,0%**	**(863)**	**-7,3%**	**(24)**	**2,7%**
Risultato finanziario	(505)	-3,4%	(478)	-4,1%	(27)	5,6%
Proventi e Oneri Straordinari	(106)	-0,7%	(34)	-0,3%	(72)	210,2%
EBT	**(1.498)**	**-10,2%**	**(1.375)**	**-11,7%**	**(122)**	**8,9%**
Imposte sul reddito	68	0,5%	(48)	-0,4%	116	-241,3%
Risultato d'esercizio	**(1.430)**	**-9,7%**	**(1.423)**	**-12,1%**	**(7)**	**0,5%**

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

L'analisi del Conto Economico per il semestre chiuso al 30 giugno 2026 conferma la validità del percorso di sviluppo intrapreso dalla Società, evidenziando una robusta crescita dei volumi d'affari e un contestuale miglioramento della redditività operativa. Il risultato netto negativo non è infatti riconducibile a criticità della gestione caratteristica, bensì al fisiologico assorbimento contabile delle poste non monetarie e degli oneri finanziari legati alla massiccia strategia di espansione realizzata nel 2025.
Il valore della produzione ha registrato un solido incremento del 22%, raggiungendo i 14,8 milioni di euro. Ancora più marcata risulta la crescita dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, passati da 11,8 a 14,7 milioni di euro (+24,5%).

A livello di redditività industriale, il semestre esprime dinamiche estremamente virtuose:

- **L'EBITDAR** raggiunge i 3,1 milioni di euro, segnando un ragguardevole +30,3% rispetto ai 2,39 milioni del primo semestre 2025. L'incidenza sui ricavi (*EBITDAR margin*) sale al 21,3% (dal 20,3%). Tale performance è stata trainata da una forte e mirata politica di ottimizzazione organizzativa, che ha consentito di far scendere l'incidenza dei costi per il personale dal 41,2% al 36,7% sui ricavi.

- **L'EBITDA** si attesta a 493 migliaia di euro, in crescita del 45,6% rispetto al 2025, comportando un incremento dell'EBITDA margin dal 2,9% al 3,3%. Questo risultato assume una valenza strategica superiore se si considerano gli impatti esogeni assorbiti nel semestre: la marginalità industriale ha dovuto fronteggiare la generale recrudescenza dei costi energetici (luce e gas). Nello specifico, a parità di perimetro operativo — neutralizzando quindi l'impatto delle nuove aperture di Hotel Malaspina e Meliá Venezia Lido — la Società ha dovuto assorbire maggiori oneri per utenze per circa 135 migliaia di euro. Aver mantenuto intatta la marginalità percentuale, pur assorbendo tale shock energetico e il fisiologico incremento (+27,8%) dei nuovi canoni di locazione, certifica l'assoluta solidità e scalabilità del modello di business.

Nonostante la comprovata generazione di valore a livello operativo, il risultato d'esercizio chiude in flessione a -1,43 milioni di euro. Tale scostamento rispetto al 2025 è interamente giustificato e circoscritto alle poste collocate al di sotto dell'EBITDA:

- **Ammortamenti (1,38 milioni di euro totali):** L'incremento del 14,8% complessivo è l'effetto diretto e contabile dei rilevanti investimenti dell'esercizio precedente. Pesano, in misura

determinante, l'ammortamento dell'avviamento generato dalla fusione per incorporazione di Hotel Bretagna S.r.l. e Incorsi S.r.l. in SOGES, unitamente alle quote relative ai costi di *start-up* e di *pre-opening* capitalizzati per l'avvio delle strutture Hotel Meliá Venezia Lido e Hotel Malaspina.

- **Risultato Finanziario (-505 migliaia di euro):** L'incremento degli oneri finanziari netti (+5,6%) è la naturale e prevista conseguenza del maggior ricorso al debito, contratto per supportare in modo adeguato l'imponente piano di sviluppo e riqualificazione degli asset completato lo scorso anno.

In sintesi, i risultati del primo semestre 2026 certificano che il *core business* alberghiero è sano, in forte espansione e capace di assorbire l'aumento dei costi variabili. La temporanea pressione sul risultato netto rappresenta esclusivamente un sacrificio di marginalità transitorio e strumentale al percorso di crescita della Società, destinato a riassorbirsi progressivamente nei prossimi esercizi con la piena messa a regime commerciale dell'intero portafoglio.

Ricavi

Il primo semestre 2026 registra un incremento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a 2.889 migliaia (+24,5%) rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente. Tale risultato è l'effetto diretto del pieno consolidamento delle nuove aperture e dell'ottimizzazione commerciale sulle strutture storiche.

Ricavi delle vendite (Dati in Euro/000)	30.06.26	%	30.06.25	%	Variazione	Var %
Accommodation	11.868	80,8%	9.372	79,4%	2.496	26,6%
Servizi di Ristorazione e Bar	2.481	16,9%	2.039	17,3%	442	21,7%
Servizi Ancillari	345	2,3%	394	3,3%	(49)	-12,42%
Totale	**14.694**	**100%**	**11.805**	**100%**	**2.889**	**24,5%**

Il segmento “Accommodation”, che comprende i ricavi derivanti dall’affitto delle camere e dai servizi di prima colazione, si conferma il core business della Società, con ricavi per 11,8 milioni di euro in crescita del 26,6% rispetto al primo semestre 2025. La sua rilevanza sul fatturato totale sale dal 79,4% all'80,8%.
L’incremento è principalmente riconducibile all’apporto portato dalle nuove aperture (Meliá Venezia Lido e Hotel Malaspina) e dalla crescita di Palazzo Alfieri, che si conferma la struttura in grado di generare i maggiori ricavi da Accommodation, seguita da Hotel Villa Neroli. A questo contributo si affianca l'eccellente performance delle strutture extra-urbane dell'area Chianti, evidenziata dai forti incrementi di Hotel Borgo di Cortefreda (+21,5%) e della Certosa di Pontignano (+18,7%), sostenuti da una spinta commerciale mirata e dalla razionalizzazione del calendario di chiusura invernale.

Ricavi Accommodation per struttura (Dati in Euro/000)	30.06.2026	30.06.2025	Variazione	%
Villa Neroli	1.828	1.837	(9)	-0,5%

Villa Agape	910	884	26	2,9%
Art Atelier	917	905	12	1,3%
Certosa	667	562	105	18,7%
Cortefreda	900	741	159	21,5%
Park Hotel	473	495	(22)	-4,4%
Mezzastrada	135	150	(15)	-10,0%
Boccioleto	278	281	(3)	-1,1%
Palazzo Alfieri	3.365	3.087	278	9,0%
Malaspina	786	–	786	-
Melia Venezia Lido	1.216	–	1.216	-
Villa Olmo	393	430	(37)	-8,6%
Totale	**11.868**	**9.372**	**2.496**	**26,6%**

L'analisi dei dati relativi ai Ricavi dei Servizi di Ristorazione e Bar per struttura evidenzia un trend di crescita solido, con un incremento complessivo del 21,7% rispetto all'anno precedente. Questa crescita è trainata in modo evidente dalle eccellenti performance di Palazzo Alfieri e di Hotel Borgo di Cortefreda.
L'importante incremento di Palazzo Alfieri (+61,9%) deriva dall'entrata a pieno regime del locale *food & drink* "L'Alfieri" (inaugurato ad aprile 2025). Il semestre in corso ha infatti beneficiato della piena operatività commerciale e logistica della struttura, a differenza del semestre di raffronto che ne includeva solo tre mesi di attività. Nel comparto extra-urbano spicca il risultato di Hotel Borgo di Cortefreda, che segna un forte incremento dei ricavi F&B (+21,4%). Più contenuta, ma pur sempre positiva, la performance di Certosa di Pontignano (+3,6%). Tali dati testimoniano il successo delle iniziative promozionali, della programmazione di eventi e del dinamismo commerciale attivato nelle sedi storiche.

Ricavi Servizi di ristorazione e bar per struttura (Dati in Euro/000)	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**Variazione**	**%**
Villa Neroli	347	322	25	7,9%
Villa Agape	230	187	43	23,1%
Art Atelier	2	2	0	–
Certosa	530	512	18	3,6%
Cortefreda	427	352	75	21,4%
Park Hotel	93	73	20	27,5%
Mezzastrada	–	–	–	–
Boccioleto	130	130	0	0,0%
Palazzo Alfieri	426	263	163	61,9%
Malaspina	4	–	4	-
Melia Venezia Lido	90	–	90	-
Villa Olmo	200	197	3	1,5%
Totale	**2.481**	**2.039**	**442**	**21,7%**

Di seguito si riepilogano i ricavi totali per struttura al 30 giugno 2026 rispetto al precedente semestre:

Ricavi per struttura (Dati in Euro/000)	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**Variazione**	**%**
Villa Neroli	2.203	2.194	9	0,4%

Villa Agape	1.163	1.092	71	6,5%
Art Atelier	920	909	11	1,2%
Certosa	1.286	1.123	163	14,5%
Cortefreda	1.389	1.206	183	15,2%
Park Hotel	567	569	(2)	-0,4%
Mezzastrada	149	164	(15)	-9,1%
Boccioleto	438	425	13	3,1%
Palazzo Alfieri	3.848	3.448	400	11,6%
Malaspina	801	–	801	-
Melia Venezia Lido	1.310	–	1.310	-
Villa Olmo	620	675	(55)	-8,1%
Totale	**14.694**	**11.805**	**2.889**	**24,5%**

La visione d'insieme evidenzia una forte espansione dei ricavi (+24,5%). Questo incremento è guidato dall'apporto delle nuove gestioni (Meliá Venezia Lido e Hotel Malaspina) e dalla crescita strutturale di Palazzo Alfieri, che si conferma il perno dei ricavi aziendali.
Tra le strutture consolidate si distingue il contributo di Hotel Borgo di Cortefreda e di Certosa di Pontignano, che crescono nel complesso rispettivamente del +15,2% e del +14,5%. Per Borgo di Cortefreda l'andamento è stato favorito dalla continuità operativa nel semestre (a fronte di quasi un mese di chiusura all'inizio del 2025) unitamente all'ottimo lavoro commerciale; per Certosa ha inciso positivamente la riapertura anticipata rispetto all'anno precedente.
Al contrario, la crescita del 6,5% registrata da Hotel Villa Agape rappresenta un recupero puramente meccanico e fisiologico. Tale incremento è infatti integralmente imputabile alla continuità operativa garantita nel 2026, la quale è andata a compensare i 42 giorni di chiusura per manutenzione straordinaria che avevano penalizzato la struttura all'inizio del 2025.
Le performance delle restanti strutture riflettono le mirate scelte di razionalizzazione del calendario operativo invernale 2026. Le flessioni registrate su Relais Villa Olmo (-8,1%) e Park Hotel (-0,4%) sono la diretta e fisiologica conseguenza del prolungamento strategico del periodo di chiusura stagionale (protrattosi fino a fine marzo per Villa Olmo e gestito con inattività frazionate tra gennaio e febbraio per Park Hotel). Di contro, di assoluto rilievo risulta la resilienza commerciale di Boccioleto Resort & Spa: la struttura è riuscita a incrementare i propri volumi (+3,1%) pur operando in un lasso temporale più ristretto, avendo posticipato la riapertura al 21 marzo 2026 rispetto al 1° marzo dell'anno precedente.

EBITDAR e EBITDA

	30.06.26		30.06.25	
EBITDAR	**3.123**		**2.396**	
EBITDAR %		*21,3%*		*20,3%*
EBITDA	**493**		**338**	
EBITDA %		*3,4%*		*2,9%*

La gestione operativa del primo semestre 2026 evidenzia risultati ampiamente positivi, confermando il solido percorso di crescita intrapreso dalla Società. L'EBITDAR si attesta a 3.123 migliaia di euro, registrando un netto miglioramento rispetto ai 2.396 migliaia del corrispondente

periodo 2025. Parallelamente, l'EBITDA raggiunge quota 493 migliaia di euro, in sensibile aumento rispetto ai 338 migliaia del primo semestre dell'esercizio precedente.
L'analisi della marginalità evidenzia una dinamica virtuosa e in costante consolidamento. L'EBITDAR Margin registra un ulteriore incremento, salendo dal 20,3% del primo semestre 2025 al 21,3% dell'esercizio in corso. Questo avanzamento certifica la piena efficacia delle policy di ottimizzazione organizzativa intraprese. Come già anticipato nell'analisi del Conto Economico, il progressivo efficientamento della struttura industriale ha permesso di beneficiare dell'effetto leva generato dall'aumento dei volumi e di abbattere l'incidenza percentuale dei costi diretti per il personale.
Ancora più significativo è il dato dell'EBITDA Margin, che registra un reale e tangibile miglioramento, passando dal 2,9% al 3,4%.
L'incremento dell'EBITDA Margin assume un valore strategico ancora più rilevante se letto alla luce del contesto operativo in cui è stato conseguito. Il margine ha infatti dovuto assorbire due fattori d'impatto significativi: da un lato, il fisiologico aumento dell'incidenza dei costi per godimento beni di terzi (passata dal 17,4% al 17,9% dei ricavi), dovuto all'entrata a pieno regime dei canoni di locazione per le nuove strutture di Hotel Malaspina e Meliá Venezia Lido; dall'altro, la recrudescenza dei costi energetici, che ha comportato un aggravio per maggiori utenze pari a circa 135 mila euro a perimetro costante. Essere riusciti a incrementare la redditività percentuale netta, bilanciando al contempo sia i nuovi affitti strategici sia lo shock dei rincari energetici, dimostra in modo chiaro la solidità, l'equilibrio e la resilienza del percorso di espansione aziendale.

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

Stato Patrimoniale (Dati in Euro/000)	30.06.2026	% (*)	31.12.2025	% (*)	Variazione	Var. %
Immobilizzazioni Immateriali	16.881	112,3%	17.246	99,3%	(365)	-2,1%
Immobilizzazioni Materiali	3.288	21,9%	3.462	19,9%	(174)	-5,0%
Immobilizzazioni Finanziarie	841	5,6%	899	5,2%	(58)	-6,4%
Capitale Immobilizzato	**21.011**	**139,7%**	**21.607**	**124,4%**	**(596)**	**-2,8%**
Rimanenze	427	2,8%	402	2,3%	25	6,3%
Crediti commerciali	1.155	7,7%	600	3,5%	555	92,5%
Debiti commerciali	(2.740)	-18,2%	(2.118)	-12,2%	(622)	29,4%
Capitale Circolante Commerciale	**(1.157)**	**-7,7%**	**(1.116)**	**-6,4%**	**(41)**	**3,7%**
Altre attività correnti	278	1,8%	269	1,6%	8	3,2%
Altre passività correnti	(3.746)	-24,9%	(2.093)	-12,1%	(1.653)	79,0%
Crediti e debiti tributari netti	(57)	-0,4%	358	2,1%	(415)	-116,0%
Ratei e risconti netti	651	4,3%	524	3,0%	127	24,2%
Capitale Circolante Netto	**(4.031)**	**-26,8%**	**(2.058)**	**-11,8%**	**(1.974)**	**95,9%**
Fondo T.F.R.	(1.406)	-9,4%	(1.561)	-9,0%	155	-9,9%
Fondi rischi e oneri	(536)	-3,6%	(617)	-3,6%	81	-13,1%
Capitale Investito Netto (Impieghi)	**15.037**	**100,0%**	**17.371**	**100,0%**	**(2.334)**	**-13,4%**
Debiti verso banche	10.427	69,3%	10.667	61,4%	(240)	-2,2%
Debiti verso altri finanziatori	1	0,0%	3.000	17,3%	(2.999)	-100,0%
Debito obbligazionario	3.750	24,9%	4.000	23,0%	(250)	-6,3%
Crediti verso altri finanziatori	0	0,0%	(3.021)	-17,4%	3.021	-100,0%
Altre attività finanziarie correnti	–	-	–	-	–	–

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(1.786)	-11,9%	(1.351)	-7,8%	(435)	32,2%
Indebitamento finanziario Netto	**12.392**	**82,4%**	**13.296**	**76,5%**	**(903)**	**-6,8%**
Capitale sociale	911	6,1%	911	5,2%	–	-
Riserve di rivalutazione	259	1,7%	259	1,5%	–	-
Riserva legale	32	0,2%	32	0,2%	–	-
Altre riserve	2.872	19,1%	4.426	25,5%	(1.554)	-35,1%
Utili (perdite) portati a nuovo	–	-	157	0,9%	(157)	-100,0%
Risultato d'esercizio	(1.430)	-9,5%	(1.711)	-9,9%	281	-16,4%
Patrimonio Netto (Mezzi propri)	**2.645**	**17,6%**	**4.075**	**23,5%**	**(1.430)**	**-35,1%**
Totale Fonti	**15.037**	**100,0%**	**17.371**	**100,0%**	**(2.332)**	**-13,4%**

(*) Incidenze % calcolate sul Capitale Investito Netto

Il Capitale Immobilizzato registra una fisiologica flessione complessiva di 596 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2025, attestandosi a 21.011 migliaia. A differenza dell'esercizio precedente, caratterizzato da imponenti investimenti di espansione, la variazione di questo semestre non è legata ad operazioni straordinarie, ma è la diretta e naturale conseguenza del processo di ammortamento. Nello specifico:

- Immobilizzazioni Immateriali e Materiali: Il decremento (rispettivamente di 365 e 174 migliaia di euro) riflette l'ordinario calcolo delle quote di ammortamento di periodo che, come illustrato in sede economica, scontano a pieno regime gli investimenti strutturali e i costi di *start-up* capitalizzati nel 2025 per l'apertura delle nuove strutture.

Il Capitale Circolante Netto risulta negativo per 4.031 migliaia di euro, con un'ulteriore contrazione di 1.974 migliaia rispetto al 31 dicembre 2025. Tale dinamica, tipica del modello di business alberghiero in questa fase dell'anno, rappresenta un'importante fonte di auto-finanziamento a breve termine. Le variazioni più significative riguardano:

- Altre passività correnti: La voce registra un marcato incremento di 1.653 migliaia di euro. Tale espansione è un segnale fortemente positivo in quanto riflette l'importante volume degli anticipi e delle caparre ricevute dai clienti (a conferma dell'eccellente *booking pace* per la stagione estiva), unitamente ai ratei e agli accantonamenti per il personale (es. quattordicesima e ferie) che fisiologicamente raggiungono il picco nel periodo estivo.
- Crediti e Debiti commerciali: L'aumento dei crediti commerciali (+555 migliaia) e dei debiti commerciali (+622 migliaia) è il naturale riflesso dell'incremento dei volumi di attività, legato alla maggiore operatività e all'ampliamento del perimetro gestionale.

L'Indebitamento Finanziario Netto al 30 giugno 2026 si attesta a 12.392 migliaia di euro, registrando un sensibile miglioramento (-903 migliaia di euro) rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025. Tale riduzione dell'esposizione netta è il risultato di due fattori cruciali:

- Svincolo di partite straordinarie: Come ampiamente preventivato, si è proceduto alla chiusura contabile delle posizioni "Debiti verso altri finanziatori" e "Crediti verso altri finanziatori" per circa 3 milioni di euro. Tale azzeramento riflette il definitivo svincolo del deposito fiduciario (*conto escrow*) legato all'operazione Fabrica Immobiliare / Hotel Bretagna, conclusasi positivamente all'inizio dell'esercizio in corso.

- Rimborso del debito ordinario: Si registra una regolare e costante riduzione dei "Debiti verso banche" (-240 migliaia) e del "Debito obbligazionario" (-250 migliaia). Il regolare servizio del debito a medio-lungo termine certifica la solida capacità della Società di generare flussi di cassa operativi ampiamente sufficienti a far fronte ai propri impegni finanziari e, al contempo, di rafforzare le disponibilità liquide (cresciute di 435 mila euro, pari al +32,2%).

Il Patrimonio Netto, pari a 2.645 migliaia di euro, ha registrato un decremento complessivo di 1.430 migliaia di euro rispetto al 31 dicembre 2025. Tale contrazione è la pura e diretta espressione contabile della perdita registrata nel semestre in corso, la quale — come ampiamente illustrato nella sezione economica — sconta i pesanti oneri figurativi di ammortamento e non pregiudica la solidità prospettica e la continuità aziendale della Società.

Principali dati finanziari

L'indebitamento finanziario netto al 30/06/2026 è il seguente:

Indebitamento finanziario netto (Dati in Euro/000)		**30.06.2026**	**31.12.2025**	**Var %**
A.	Disponibilità liquide	1.786	1.351	32,2%
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	-	3.021	-100,0%
D.	**Liquidità (A) + (B) + (C)**	**1.786**	**4.372**	**-59,1%**
E.	Debito finanziario corrente	812	274	196,1%
F.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	3.812	4.340	-12,2%
G.	**Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)**	**4.624**	**4.615**	**0,2%**
H.	**Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)**	**2.838**	**243**	**1068,4%**
I.	Debito finanziario non corrente	6.303	6.553	-3,8%
J.	Strumenti di debito	3.250	3.500	-7,1%
K.	Altri debiti finanziari	-	3.000	-100,0%
M.	**Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)**	**9.553**	**13.053**	**-26,8%**
N.	**Totale indebitamento finanziario (H) + (L)**	**12.392**	**13.296**	**-6,8%**

L'Indebitamento Finanziario Netto al 30 giugno 2026 è pari a Euro 12.392 migliaia (debito netto) rispetto a Euro 13.296 migliaia al 31 dicembre 2025 (debito netto) per i motivi suesposti.

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 all'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 sia stata dichiarata colpevole in via definitiva.
Nel corso dell'esercizio non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali alla società.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

Non vi sono rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

Descrizione	Numero possedute	Valore nominale
Azioni proprie	31.997	

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

Rischio di credito

Il rischio di credito a cui è esposta la Società è da considerarsi di entità trascurabile. Il saldo dei crediti commerciali è sottoposto a un monitoraggio costante e rigoroso nel corso del periodo, al fine di intercettare tempestivamente eventuali situazioni di sofferenza o di anomalia nei pagamenti. Nel complesso, le attività finanziarie aziendali presentano un'ottima qualità creditizia, in virtù delle dinamiche di incasso intrinseche al modello di business alberghiero: la gran parte dei clienti (circa l'80%), infatti, regola i corrispettivi in via anticipata o contestualmente all'erogazione del servizio, minimizzando fisiologicamente l'esposizione creditizia verso terzi.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità, inteso come l'eventualità che la Società non riesca a far fronte alle proprie obbligazioni di pagamento entro le scadenze previste e a condizioni di mercato, viene mitigato e gestito attivamente attraverso un'attenta pianificazione dei fabbisogni e il mantenimento di solidi rapporti con molteplici controparti bancarie.
In merito alle politiche e agli strumenti adottati per fronteggiare e monitorare tale rischio, si evidenzia che:

- sono attive adeguate linee di credito e strumenti di indebitamento (anche a breve termine), idonei a supportare le fisiologiche esigenze di capitale circolante;
- la Società mantiene un congruo livello di depositi e giacenze attive presso primari istituti di

credito;
- le fonti di approvvigionamento finanziario risultano adeguatamente diversificate;
- non si ravvisano significative concentrazioni del rischio di liquidità, né sul fronte degli impieghi (attività finanziarie) né su quello della provvista (fonti di finanziamento).

Rischio di tasso

La società è esposta alle oscillazioni dei tassi di interesse.
La sensibilità al rischio di tasso della società è gestita tenendo opportunamente in considerazione l'esposizione complessiva nell'ambito della generale politica di ottimizzazione delle risorse finanziarie. Il costo dell'indebitamento bancario è parametrato al tasso euribor di periodo più uno spread che dipende dalla tipologia di linea di credito utilizzata e comunque uguale per tipologia di linea. I margini applicati sono paragonabili ai migliori standard di mercato.
Il rischio di tasso di interesse cui la società è esposta è principalmente originato dai debiti finanziari in essere. Il rischio di tasso di interesse del finanziamento chirografario Bnl è stato coperto mediante la stipula di un contratto derivato di Interest Rate Swap (IRS), che ha trasformato, per una parte considerevole del finanziamento, il tasso variabile in un tasso fisso.
La possibile variazione in senso favorevole o sfavorevole dei tassi di riferimento di mercato ha un impatto relativo sul risultato economico della società.

Rischio di mercato

La società opera nel mercato dei servizi alberghieri e della ristorazione offrendo un servizio di ampia gamma attraverso le proprie strutture. La notorietà del marchio, l'alta qualità dell'offerta e la costante osservazione dei mercati internazionali di riferimento permettono di rafforzare continuamente il posizionamento raggiunto e di identificare in anticipo i probabili trend per lo sviluppo di tale mercato.
In merito all'attuale contesto macroeconomico, vengono monitorate con attenzione le perduranti tensioni geopolitiche internazionali (con particolare riferimento all'instabilità in Medio Oriente) e i potenziali riflessi di tali scenari sulla propensione al viaggio e sui flussi turistici globali. Tuttavia, il rischio di una contrazione della domanda risulta adeguatamente mitigato da due fattori chiave:

- Posizionamento dell'offerta: il segmento *upscale* in cui operano le strutture si dimostra storicamente più inelastico e resiliente rispetto alle flessioni generalizzate del mercato;
- Diversificazione della clientela: l'eterogeneità dei mercati di provenienza degli ospiti permette di bilanciare eventuali temporanee flessioni di specifici bacini internazionali con i flussi provenienti da altre aree geografiche o dal turismo domestico.

Sistema di controllo interno e gestione dei rischi

La Società promuove il progressivo rafforzamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, al fine di assicurare condizioni di correttezza e trasparenza nella conduzione degli affari e delle attività aziendali. In tale ambito, a settembre 2025 il Consiglio di Amministrazione ha adottato il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e il Codice Etico, nominando contestualmente l'Organismo di Vigilanza (OdV).
Nel primo semestre 2026 la Società ha messo a regime le azioni di miglioramento dei presidi di

controllo interno individuate in sede di risk assessment 231, attraverso un cronoprogramma periodicamente aggiornato. In particolare, sono stati resi operativi i flussi informativi verso l'OdV e sono state formalizzate le procedure previste dal cronoprogramma per il periodo di riferimento. L'OdV ha monitorato l'attuazione di tali interventi, senza rilevare criticità nell'ambito delle verifiche svolte.
Sul piano organizzativo, è stata istituita la funzione Governance & Compliance, che, sulla base degli indirizzi del vertice aziendale, cura gli aspetti applicativi del Modello 231 e le più ampie attività di compliance integrata. La funzione si avvale del supporto di consulenti legali specializzati per la contrattualistica e per il costante aggiornamento del risk assessment, contribuendo all'adeguamento dei presidi di controllo all'evoluzione normativa e organizzativa della Società.

Evoluzione prevedibile della gestione

In continuità con quanto registrato nella prima metà dell'anno, il secondo semestre del 2026 confermerà la traiettoria strategica tracciata dalla Società, focalizzata sul consolidamento operativo e sull'ottimizzazione delle performance economiche delle strutture integrate nel 2025. In questa fase di stabilizzazione assume un ruolo centrale il presidio raggiunto sulla piazza di Firenze, che conferisce alla Società un posizionamento di primo piano in una delle principali destinazioni turistiche nazionali, garantendo un solido vantaggio competitivo.

Le proiezioni per la restante parte dell'esercizio si basano sui seguenti driver principali:

- **Piena espressione delle nuove aperture e destagionalizzazione:** L'attenzione del management resta focalizzata sul completamento della fase di *ramp-up* di Hotel Malaspina e Meliá Venezia Lido. Per quest'ultimo, in particolare, il secondo semestre beneficerà dell'importante spinta propulsiva della Mostra Internazionale d'Arte Cinematografica, capace di allungare l'alta stagione, e dei frutti dell'iniziativa *pop-up* legata al marchio Mason's Famous Lobster Rolls, che sta già spingendo al rialzo i volumi del comparto *Food & Beverage*. Il raggiungimento della maturità commerciale di questi asset trasformerà l'attuale assorbimento temporaneo di marginalità in un contributo positivo e crescente all'EBITDA.

- **Resilienza della domanda e adattamento climatico:** Il portafoglio delle prenotazioni acquisite (on-the-book) per il periodo autunnale conferma la straordinaria solidità della domanda internazionale. La specializzazione nel segmento upscale e l'elevata qualità dell'offerta consentono alla Società di assorbire efficacemente le incertezze del contesto geopolitico globale, preservando livelli prestazionali eccellenti. Con specifico riferimento alla piazza di Firenze, le temperature eccezionalmente elevate dei mesi estivi hanno generato una temporanea contrazione dei flussi di presenza; tuttavia, la domanda si è prontamente riposizionata sui mesi successivi, come dimostrato dalle performance del mese di settembre e dalle prenotazioni on-the-book di ottobre, che evidenziano un marcato recupero dei ricavi sia nel comparto Rooms che nel settore Food & Beverage. Parallelamente, le restanti strutture in portafoglio mantengono generalmente un trend fortemente positivo su tutti i centri di ricavo, garantendo la piena intercettazione della domanda ad alta capacità di spesa e sostenendo l'ADR (tariffa media giornaliera) complessivo su livelli di assoluta eccellenza.

- **Riequilibrio economico-finanziario e generazione di cassa:** Sotto il profilo strettamente

contabile, gli ottimi flussi di cassa operativi attesi per il secondo semestre, trainati dal consolidamento dei ricavi, permetteranno di assorbire con sempre maggiore agilità gli oneri finanziari e le quote di ammortamento dei finanziamenti derivanti dagli investimenti di sviluppo del 2025. Questo traccia un chiaro percorso verso il progressivo riequilibrio del risultato netto d'esercizio, confermando la solidità del nostro *core business*.

In conclusione, pur operando in un contesto macroeconomico sfidante a causa delle persistenti tensioni sui costi energetici e logistici, la Società è dotata delle dimensioni, del posizionamento e della solidità operativa necessari per confermare i propri obiettivi di crescita e di progressivo recupero della redditività netta per l'esercizio 2026.

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

Il Presidente del consiglio di amministrazione
PAOLO GALARDI

SOGES GROUP SPA

Bilancio infrannuale di periodo al 30 giugno 2026

Dati anagrafici	
Denominazione	SOGES GROUP SPA
Sede	VIA DEI CABOTO 49 50127 FIRENZE (FI)
Capitale sociale	1.016.255
Capitale sociale interamente versato	no
Codice CCIAA	FI
Partita IVA	05019310480
Codice fiscale	05019310480
Numero REA	512852
Forma giuridica	Societa' Per Azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	Servizi di alloggio di alberghi e simili (55.902)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

	30/06/2026	31/12/2025
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	2.318.543	2.630.532
2) costi di sviluppo	119.591	142.411
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	181.145	145.773
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	779.453	813.896
5) avviamento	8.942.055	9.288.835
7) altre	4.540.548	4.224.457
Totale immobilizzazioni immateriali	16.881.335	17.245.904
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	305.521	309.682
2) impianti e macchinario	568.313	642.170
3) attrezzature industriali e commerciali	840.981	831.972
4) altri beni	1.573.256	1.678.106
Totale immobilizzazioni materiali	3.288.071	3.461.930
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	4.348	4.348
Totale partecipazioni	4.348	4.348
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo		3.021.001
esigibili oltre l'esercizio successivo	827.833	885.416
Totale crediti verso altri	827.833	3.906.417
Totale crediti	827.833	3.906.417
4) strumenti finanziari derivati attivi	9.155	9.155
Totale immobilizzazioni finanziarie	841.336	3.919.920
Totale immobilizzazioni (B)	21.010.742	24.627.754
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	221.135	188.691
4) prodotti finiti e merci	206.165	213.346
Totale rimanenze	427.300	402.037
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.155.495	600.262
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso clienti	1.155.495	600.262
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	88.098	201.509
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti tributari	88.098	201.509
5-ter) imposte anticipate	581.286	581.286
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	175.344	168.185
esigibili oltre l'esercizio successivo	102.592	101.261
Totale crediti verso altri	277.936	269.446
Totale crediti	2.102.815	1.652.503
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate		
2) partecipazioni in imprese collegate		
3) partecipazioni in imprese controllanti		
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
4) altre partecipazioni		

5) strumenti finanziari derivati attivi		
6) altri titoli		
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.735.605	1.314.884
3) danaro e valori in cassa	50.411	35.911
Totale disponibilità liquide	1.786.016	1.350.795
Totale attivo circolante (C)	4.316.131	3.405.335
D) Ratei e risconti	1.215.479	991.759
Totale attivo	26.542.352	29.024.848
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	911.005	911.005
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.799.707	4.354.073
III - Riserve di rivalutazione	259.417	259.417
IV - Riserva legale	32.324	32.324
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Versamenti in conto aumento di capitale	63.420	63.420
Riserva avanzo di fusione	311	311
Varie altre riserve	2	(1)
Totale altre riserve	63.733	63.730
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	9.155	9.155
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		156.724
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(1.429.883)	(1.711.090)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(640)	(640)
Totale patrimonio netto	2.644.818	4.074.698
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	430.593	511.320
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	105.834	105.834
Totale fondi per rischi ed oneri	536.427	617.154
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.406.209	1.561.196
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	500.000	500.000
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.250.000	3.500.000
Totale obbligazioni	3.750.000	4.000.000
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.124.183	4.114.713
esigibili oltre l'esercizio successivo	6.303.173	6.552.515
Totale debiti verso banche	10.427.356	10.667.228
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo		3.000.000
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso altri finanziatori		3.000.000
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.352.844	152.390
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale acconti	1.352.844	152.390
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.739.879	2.118.018
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso fornitori	2.739.879	2.118.018
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	726.482	425.054

esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti tributari	726.482	425.054
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	588.760	550.203
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	588.760	550.203
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.805.264	1.391.364
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale altri debiti	1.805.264	1.391.364
Totale debiti	21.390.585	22.304.257
E) Ratei e risconti	564.313	467.543
Totale passivo	26.542.352	29.024.848

Varie altre riserve	**30/06/2026**	**31/12/2025**
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	2	
Altre ...		

	30/06/2026	**30/06/2025**
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	14.693.529	11.804.545
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	39.023	
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	74.208	194.625
altri	16.626	155.480
Totale altri ricavi e proventi	90.834	350.105
Totale valore della produzione	14.823.386	12.154.650
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.523.344	1.298.598
7) per servizi	4.706.615	3.589.946
8) per godimento di beni di terzi	2.630.535	2.057.830
9) per il personale		
a) salari e stipendi	3.935.259	3.558.417
b) oneri sociali	1.160.924	1.007.391
c) trattamento di fine rapporto	250.080	226.811
e) altri costi	52.512	49.100
Totale costi per il personale	5.398.775	4.841.719
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.004.098	842.485
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	375.152	358.694
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.379.250	1.201.179
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(25.260)	(53.894)
14) oneri diversi di gestione	203.059	116.411
Totale costi della produzione	15.816.318	13.051.789
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(992.932)	(897.139)
C) Proventi e oneri finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.147	450
Totale proventi diversi dai precedenti	1.147	450
Totale altri proventi finanziari	1.147	450
17) interessi e altri oneri finanziari		

altri	505.855	478.542
Totale interessi e altri oneri finanziari	505.855	478.542
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(504.708)	(478.092)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.497.640)	(1.375.231)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	12.969	7.551
imposte differite e anticipate	(80.726)	40.396
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(67.757)	47.947
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(1.429.883)	(1.423.178)

	30/06/2026	**30/06/2025**
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.429.883)	(1.423.178)
Imposte sul reddito	(67.757)	47.947
Interessi passivi/(attivi)	504.708	478.092
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(992.932)	(897.139)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	250.080	225.807
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.379.250	1.201.179
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	(39.023)	
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari		
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.590.307	1.426.986
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	597.375	529.847
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(25.263)	(53.894)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(555.233)	(541.305)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	621.861	705.729
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(223.720)	(188.720)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	96.770	506.629
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.059.260	(499.396)
Totale variazioni del capitale circolante netto	1.973.675	(70.957)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.571.050	458.890
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(504.708)	(478.092)
(Imposte sul reddito pagate)	(12.969)	(7.551)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	(405.067)	(106.824)
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(922.744)	(592.563)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	1.648.306	(133.673)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(162.270)	(353.433)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		

(Investimenti)	(639.527)	(1.610.286)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Disinvestimenti	3.078.584	
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Disponibilità liquide fusione Hotel Bretagna S.r.l.)		59.988
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.276.787	(1.903.731)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	537.820	151.401
Accensione finanziamenti	2.000.000	2.600.000
(Rimborso finanziamenti)	(6.027.693)	(1.946.953)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		609.462
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(3.489.873)	1.413.910
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	435.220	(623.494)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.314.884	3.033.323
Assegni		
Danaro e valori in cassa	35.911	16.294
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.350.795	3.049.617
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.735.605	2.339.777
Assegni		
Danaro e valori in cassa	50.411	86.346
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.786.016	2.426.123
Di cui non liberamente utilizzabili		

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Nota integrativa al Bilancio infrannuale di periodo al 30 giugno 2026

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

la presente situazione semestrale al 30 giugno 2026 viene redatta e presentata al consiglio di amministrazione in seguito alla quotazione nel mercato Euronext Growth Milan, sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. che ha portato al collocamento privato delle azioni

ordinarie della Società con assegnazione gratuita di Warrant avvenuta nel mese di giugno 2024.

La società, attiva sul mercato dell'hospitality ha il proprio core business nella gestione di strutture ricettive di pregio, che includono hotel 4 stelle superior e residenze d'epoca, attraverso il proprio brand "Place of Charme" oppure in white label con brand internazionali, nelle città d'arte di Firenze e Venezia e nelle colline della Toscana.
La tipologia di attività presenta un andamento del fatturato stagionale in quanto strettamente collegato al flusso turistico, concentrato maggiormente nei periodi di alta stagione da maggio ad ottobre.
I dati consuntivi del semestre evidenziano un incremento dei ricavi che sono passati da Euro 11,8 milioni al 30 giugno 2025 ad Euro 14,6 milioni al 30 giugno 2026 con un incremento del 24,5%.

Attività svolte

La Società gestisce alberghi di alto livello in Toscana, tutti ubicati in Toscana, ad eccezione di una struttura alberghiera ubicata a Venezia.
In particolare:

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
Barberino 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)

PALAZZO ALFIERI
Lungarno Corsini 2, 6, 12, 14 e Via dei Tornabuoni 1A
Firenze

RELAIS VILLA OLMO
Via Imprunetana per Tavarnuzze 19
Impruneta (FI)

MELIA' VENEZIA LIDO
Gran Viale 4
Venezia

HOTEL MALASPINA
Piazza dell'Indipendenza 24
Firenze

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel mese di **gennaio 2026**, a seguito della mancata disdetta del contratto di locazione con Fabrica Immobiliare S.p.A., si è proceduto allo svincolo del conto escrow pari a euro 3 milioni. Tale operazione ha comportato l'estinzione dei relativi saldi di credito e di debito iscritti nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

Criteri di formazione

Il presente bilancio intermedio di Soges Group S.p.A. (nel seguito anche la "Società") relativo al periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2026, costituito dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2026, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per il periodo di sei mesi in tale data e dalla nota integrativa (nel seguito anche il "Bilancio"), è stato redatto ai sensi del principio contabile OIC 30 "Bilanci intermedi".

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio infrannuale chiuso al 30 giugno 2026 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".
A partire dai 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.

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.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

I costi di impianto e ampliamento sono capitalizzati con il consenso del collegio sindacale ed 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, incluso il periodo di rinnovo. Tale durata riflette il periodo minore tra l'utilità futura stimata dei cespiti ed il periodo di locazione. Quest'ultimo include il primo rinnovo contrattuale in quanto, ai sensi degli

artt. 27 e 29 della L. 392/1978, il diniego da parte del locatore alla prima scadenza è subordinato a ipotesi tassative che gli Amministratori valutano come remote".

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 un'aliquota annua del 5,56%.
L'avviamento è iscritto in bilancio previo parere favorevole del Collegio Sindacale ed è assoggettato a un processo di ammortamento sistematico basato sulla rispettiva vita utile stimata. Tale periodo di ammortamento è stato differenziato in 10 e 15 anni, in relazione alle specifiche caratteristiche e all'orizzonte temporale di recupero delle singole operazioni che lo hanno generato.
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 sono computati gli 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 di 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.

Finanziarie

Strumenti Finanziari Derivati

Si considera strumento finanziario derivato uno strumento finanziario o altro contratto che possiede le seguenti tre caratteristiche:

- il suo valore varia come conseguenza della variazione di un determinato tasso di interesse, prezzo di strumenti finanziari, prezzo di merci, tasso di cambio, indice di prezzo o di tasso, rating di credito o indice di credito o altra variabile, a condizione che, nel caso di una variabile non finanziaria, tale variabile non sia specifica di una delle controparti contrattuali (a volte chiamato il sottostante);

- non richiede un investimento netto iniziale o richiede un investimento netto iniziale che sia minore di quanto sarebbe richiesto per altri tipi di contratti da cui ci si aspetterebbe una risposta simile a variazioni di fattori di mercato;
- è regolato a data futura. Gli strumenti finanziari derivati sono rilevati inizialmente quando la Società, divenendo parte destinataria delle clausole contrattuali, ossia alla data di sottoscrizione del contratto, è soggetta ai relativi diritti e obblighi e sono iscritti al fair value, anche qualora siano incorporati in altri strumenti finanziari derivati. Ad ogni data di chiusura del bilancio gli strumenti finanziari derivati sono valutati al fair value e classificati nello stato patrimoniale nelle apposite voci dell'attivo circolante o immobilizzato (ove copertura di attività immobilizzate o di passività esigibili oltre i 12 mesi nei casi di fair value positivo o dei fondi per rischi e oneri nei casi di fair value negativo).

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.

Con specifico riferimento alle passività finanziarie a medio-lungo termine (tra cui, a titolo esemplificativo, i mutui chirografari in essere con Medio Credito Centrale e Banca Progetto con scadenze successive all'esercizio successivo), la Società ha ritenuto di non applicare il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione dei debiti. Tale deroga è operata nel pieno rispetto di quanto previsto dal principio contabile OIC 19 (paragrafo 59), in quanto gli effetti derivanti dall'applicazione di tale criterio risultano del tutto irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico. Tale irrilevanza è oggettivamente motivata dal fatto che i costi di transazione, le commissioni e le spese di istruttoria iniziali risultano trascurabili o nulli rispetto al valore nominale dei finanziamenti, e i tassi di interesse nominali applicati contrattualmente coincidono con i tassi effettivi e con le normali condizioni di mercato.

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, 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.

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.

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.

Evoluzione prevedibile della gestione

In continuità con quanto registrato nella prima metà dell'anno, il secondo semestre del 2026 confermerà la traiettoria strategica tracciata dalla Società, focalizzata sul consolidamento operativo e sull'ottimizzazione delle performance economiche delle strutture integrate nel 2025.

Le proiezioni per la restante parte dell'esercizio si basano sui seguenti driver principali:

- **Piena espressione delle nuove aperture e destagionalizzazione:** L'attenzione del management resta focalizzata sul completamento della fase di *ramp-up* di Hotel Malaspina e Meliá Venezia Lido. Per quest'ultimo, in particolare, il secondo semestre beneficerà dell'importante spinta propulsiva della Mostra Internazionale d'Arte Cinematografica, capace di allungare l'alta stagione, e dei frutti dell'iniziativa *pop-up* legata al marchio Mason's Famous Lobster Rolls, che sta già spingendo al rialzo i volumi del comparto *Food & Beverage*. Il raggiungimento della maturità commerciale di questi asset trasformerà l'attuale assorbimento temporaneo di marginalità in un contributo positivo e crescente all'EBITDA.

- **Resilienza della domanda e adattamento climatico:** Il portafoglio delle prenotazioni acquisite (on-the-book) per il periodo autunnale conferma la straordinaria solidità della domanda internazionale. La specializzazione nel segmento upscale e l'elevata qualità dell'offerta consentono alla Società di assorbire efficacemente le incertezze del contesto geopolitico globale, preservando livelli prestazionali eccellenti. Con specifico riferimento alla piazza di Firenze, le temperature eccezionalmente elevate dei mesi estivi hanno generato una temporanea contrazione dei flussi di presenza; tuttavia, la domanda si è prontamente riposizionata sui mesi successivi, come dimostrato dalle performance del mese di settembre e dalle prenotazioni on-the-book di ottobre, che evidenziano un marcato recupero dei ricavi sia nel comparto Rooms che nel settore Food & Beverage. Parallelamente, le restanti strutture in portafoglio mantengono generalmente un trend fortemente positivo su tutti i centri di ricavo, garantendo la piena intercettazione della domanda ad alta capacità di spesa e sostenendo l'ADR (tariffa media giornaliera) complessivo su livelli di assoluta eccellenza.

- **Riequilibrio economico-finanziario e generazione di cassa:** Sotto il profilo strettamente contabile, gli ottimi flussi di cassa operativi attesi per il secondo semestre, trainati dal consolidamento dei ricavi,

permetteranno di assorbire con sempre maggiore agilità gli oneri finanziari e le quote di ammortamento dei finanziamenti derivanti dagli investimenti di sviluppo del 2025. Questo traccia un chiaro percorso verso il progressivo riequilibrio del risultato netto d'esercizio, confermando la solidità del nostro *core business*.

- **Stabilità del debito a medio-lungo termine:** Con riferimento al prestito obbligazionario in essere, si fa presente che, a fronte del mancato rispetto dei parametri finanziari (*covenant*) rilevato alla chiusura dell'esercizio al 31 dicembre 2025, la Società – dopo aver ottenuto una prima *comfort letter* in data 27 marzo 2026 – ha ricevuto da parte del sottoscrittore Riello Investimenti SGR S.p.A., in data 13 aprile 2026, la formale *waiver letter*. Con tale atto, pervenuto antecedentemente all'Assemblea dei soci che ha approvato il bilancio d'esercizio al 31.12.2025, l'investitore ha rinunciato alla facoltà di avvalersi del diritto al rimborso anticipato del prestito, confermando la fiducia nel piano industriale della Società e la validità dell'originario piano di ammortamento a medio-lungo termine. Alla data del 30 giugno 2026 la struttura del debito e gli accordi con il sottoscrittore rimangono inalterati.

In conclusione, pur operando in un contesto macroeconomico sfidante a causa delle persistenti tensioni sui costi energetici e logistici, la Società è dotata delle dimensioni, del posizionamento e della solidità operativa necessari per confermare i propri obiettivi di crescita e di progressivo recupero della redditività netta per l'esercizio 2026.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
16.881.335	17.245.904	(364.569)

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	Imm. in corso e acconti	Altre imm. immateriali	Totale
Costo 31/12/2025	3.748.951	416.031	352.259	1.198.361	10.489.140		6.825.082	23.029.823
Incrementi	33.301		59.376				546.849	639.526
Incrementi per fusione								
Valore di bilancio								
Giroconti								

Costo 30.06.2026	**3.782.252**	**416.031**	**411.635**	**1.198.361**	**10.489.140**		**7.371.931**	**23.669.350**
Giroconti								
F.do amm.to 31.12.2025	1.118.420	273.619	206.485	384.464	1.200.304		2.600.625	5.783.917
Amm.to 30.06.2026	345.290	22.820	24.006	34.443	346.780		230.758	1.004.098
F.do amm.to 30.06.2026	**1.463.709**	**296.439**	**230.491**	**418.908**	**1.547.085**		**2.831.384**	**6.788.014**
Valore netto 31.12.2025	**2.630.531**	**142.411**	**145.774**	**813.897**	**9.288.835**		**4.224.457**	**17.245.905**
Valore netto 30.06.2026	**2.318.543**	**119.591**	**181.145**	**779.453**	**8.942.055**		**4.540.548**	**16.881.335**

Nel corso dell'esercizio, la macro-voce ha evidenziato una variazione relativa al combinato effetto degli incrementi, principalmente riconducibili al completamento dei lavori dell'Hotel Malaspina, e gli ammortamenti di periodo.

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 31/12/2025	Incremento esercizio	Decremento Esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 30/06/2026
Costi di impianto e ampliamento	2.630.532	33.301		345.290	2.318.543
Totale	**2.630.532**	**33.301**		**345.290**	**2.318.543**

La voce ha registrato investimenti per euro 33 migliaia, portando il valore netto finale a euro 2.319 migliaia in seguito, prevalentemente, agli oneri operativi sostenuti per il completamento della Spa dell'Hotel Malaspina.
Come previsto dall'art. 2427 n. 5 c.c., si conferma che l'ammortamento avviene entro un periodo non superiore a cinque anni e che, fino a quando l'ammortamento non sarà completato, non verranno distribuiti dividendi se non residuano riserve disponibili sufficienti a coprire l'ammontare dei costi non ancora ammortizzati.
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.

Costi di sviluppo

Descrizione Costi	Valore 31/12/2025	Incremento esercizio	Decremento Esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 30/06/2026
Costi di sviluppo	142.411			22.820	119.591
Totale	**142.411**			**22.820**	**119.591**

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati a una utilità protratta in più esercizi. Traggono origine, in misura prevalente, dagli effetti contabili dell'operazione di fusione per incorporazione delle società Hotel Bretagna

S.r.l. e Incorsi S.r.l. in Soges Group, avvenuta nel 2024.

Avviamento

Descrizione Costi	Valore 31/12/2025	Incremento esercizio	Decremento Esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 30/06/2026
Avviamento	9.288.835			346.780	8.942.055
Totale	**9.288.835**			**346.780**	**8.942.055**

La voce 'Avviamento' accoglie integralmente il disavanzo da annullamento, originariamente pari a 9.109 migliaia di euro, emerso a seguito dell'operazione di fusione per incorporazione della società Hotel Bretagna S.r.l. perfezionatasi nel corso dell'esercizio 2025. In sede di redazione del bilancio al 31 Dicembre 2025 il valore netto contabile di tale voce è stato assoggettato ad apposito *impairment test* (verifica per perdite di valore), riesaminato nuovamente nelle sue assunzioni in sede di redazione del presente bilancio. L'esito delle verifiche condotte ha confermato la piena recuperabilità dell'asset, supportando il mantenimento del valore residuo iscritto in bilancio.

Marchio

Descrizione Costi	Valore 31/12/2025	Incremento esercizio	Decremento Esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 30/06/2026
Marchio	813.897			34.443	779.453
Totale	**813.897**			**34.443**	**779.453**

La voce 'Marchio' accoglie integralmente il valore rivalutato del Marchio "*Place of Charme*" al netto degli ammortamenti. In sede di redazione del bilancio al 31 Dicembre 2025 il valore netto contabile di tale voce è stato assoggettato ad apposito *impairment test* (verifica per perdite di valore), riesaminato nuovamente nelle sue assunzioni in sede di redazione del presente bilancio. L'esito delle verifiche condotte ha confermato la piena recuperabilità dell'asset, supportando il mantenimento del valore residuo iscritto in bilancio.

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 30/06/2026 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	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 era gratuita con effetti fiscali già dall'esercizio 2020 senza alcun pagamento di imposte.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
3.288.071	3.461.930	(173.859)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Costo 31.12.2025	343.667	2.166.516	1.750.576	4.310.208	8.570.967
Incrementi		3.352	140.307	57.635	201.293
Incrementi per fusione					
Decrementi					
Costo 30.06.2026	**343.667**	**2.169.868**	**1.890.883**	**4.367.842**	**8.772.260**
F.do amm.to 31.12.2025	33.985	1.524.345	918.604	2.632.102	5.109.036
Amm.to 30.06.26	4.161	77.209	131.298	162.484	375.152
Incrementi per fusione					
Dismissioni					
Altre variazioni					
F.do amm.to 30.06.2026	**38.145**	**1.601.554**	**1.049.902**	**2.794.586**	**5.484.187**
Valore netto 31.12.2025	**309.682**	**642.171**	**831.973**	**1.678.106**	**3.461.932**
Valore netto 30.06.2026	**305.521**	**568.313**	**840.981**	**1.573.256**	**3.288.071**

Le immobilizzazioni materiali hanno registrato nel corso dell'esercizio un decremento per complessivi euro 174 migliaia, dovuta prevalentemente dall'effetto combinato degli incrementi avvenuti nel periodo per 201 migliaia e gli ammortamenti sostenuti per 375 migliaia.

Operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria sono rilevate imputando a conto economico i canoni periodici maturati sulla base delle disposizioni contrattuali. Si segnala che la durata contrattuale coincide con quella minima individuata dall'articolo 102, comma 7, del TUIR, per cui i canoni sono deducibili con lo stesso ritmo con cui sono imputati a conto economico.
La società ha in essere diversi contratti di locazione finanziaria di importo non significativo legati alla ordinaria attività di gestione e amministrazione

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
841.336	3.919.920	(3.078.584)

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

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio			
Costo	4.348	4.348	9.155
Valore di bilancio	4.348	4.348	9.155
Variazioni nell'esercizio			
Totale variazioni			
Valore di fine esercizio			
Costo	4.348	4.348	9.155
Valore di bilancio	4.348	4.348	9.155

Partecipazioni

La voce Partecipazioni in altre imprese accoglie le quote relative a Credit Agricole e Confeserfidi, iscritte al costo, mantenute per le finalità istituzionali e operative legate all'accesso al credito.
Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non hanno subito svalutazioni per perdite durevoli di valore; non si sono verificati casi di “ripristino di valore”.

Strumenti finanziari derivati

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
9.155	9.155	-

Si tratta del contratto IRS collegato al finanziamento BNL della incorporata Hotel Bretagna S.r.l..

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio	3.906.417	3.906.417
Variazioni nell'esercizio	(3.078.584)	(3.078.584)
Valore di fine esercizio	827.833	827.833
Quota scadente entro l'esercizio		
Quota scadente oltre l'esercizio	827.833	827.833

Nella voce crediti verso altri sono stati iscritti le cauzioni sui contratti in essere relativi alle varie strutture:

- Cauzione sul contratto di locazione di immobile relativo alla struttura "Villa Agape" Euro 50.000
- Cauzione sul contratto di locazione di immobile relativo alla struttura "Hotel Bretagna" Euro 44.500
- Anticipi su canoni di locazione dell’Hotel Malaspina Euro 383.333
- Deposito cauzionale subaffitto Food&Wine Euro 150.000
- Caparra c/affitto Palazzo Ammannati Euro 200.000

La variazione è riconducibile, in via del tutto prevalente, allo svincolo del conto escrow pari a euro 3 milioni a seguito della mancata disdetta del contratto di locazione con Fabrica Immobiliare S.p.A. Tale operazione

ha comportato l'estinzione dei relativi saldi di credito e di debito iscritti nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2025.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 30/06/2026 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	827.833	827.833
Totale	827.833	827.833

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
427.300	402.037	25.263

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	188.691	32.444	221.135
Prodotti finiti e merci	213.346	(7.181)	206.165
Totale rimanenze	402.037	25.263	427.300

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
2.102.815	1.652.503	450.312

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	600.262	555.233	1.155.495	1.155.495		
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	201.509	(113.411)	88.098	88.098		

Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	581.286		581.286			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	269.446	8.490	277.936	175.344	102.592	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.652.503	450.312	2.102.815	1.418.937	102.592	

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 verso altri, al 30/06/2026, pari a Euro 277.936 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
acconti a fornitori	82.572
crediti per TFR su contratti di affitto di azienda	80.518
altri crediti	12.254
depositi cauzionali attivi (oltre l'esercizio successivo)	102.592
Totale crediti v/altri	**277.936**

I crediti tributari, al 30/06/2026, pari a Euro 88.098 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
credito Irap incorporata Incorsi S.r.l.	4.108
crediti interconnessione	19.434
credito imposta nuovi investimenti L. 160/2019	872
credito Ires	9.194
credito v/erario per ritenute	9.007
credito Fondo Regionale L. 68/99	19.000
contributi in c/esercizio	26.483
Totale crediti tributari	**88.098**

Le imposte anticipate, per Euro 581.286, sono calcolate su perdite fiscali pregresse riportabili a nuovo pari a Euro 2.422.022. In ossequio a quanto disciplinato dall'OIC 25 in merito al test di ragionevole certezza, è stata condotto un'attenta valutazione prospettica, pur in presenza di risultati fiscali pregressi negativi. Si evidenzia che la reiterazione della perdita anche nelle proiezioni relative all'esercizio 2026 non è sintomatica di una carenza di redditività strutturale, bensì rappresenta l'assorbimento contabile fisiologico della complessa fase di start-up e di riassetto della Società.

Le evidenze a supporto della ragionevole recuperabilità del credito, richieste dall'OIC 25, si fondano sulle seguenti direttrici formalizzate nel Business Plan approvato:

- **Qualità del risultato atteso 2026:** Pur evidenziando un Risultato Ante Imposte (EBT) transitoriamente negativo, il Business Plan 2026 certifica il ritorno a un Margine Operativo Lordo (EBITDA) strutturalmente positivo e in sensibile miglioramento rispetto ai consuntivi storici. La negatività dell'EBT è infatti generata prevalentemente da poste non-monetarie, ovvero dai massicci ammortamenti derivanti dai recenti investimenti strategici (capitalizzazione costi pre-operativi di Hotel Melià e Malaspina, ammortamento del disavanzo di fusione e delle migliorie ex Hotel Bretagna).
- **Turnaround reddituale dal 2027:** Il Business Plan prevede il definitivo superamento della fase di ramp-up e il riassorbimento degli oneri strutturali a partire dall'esercizio 2027. Le proiezioni per i successivi esercizi indicano la generazione di risultati imponibili progressivamente crescenti che garantiranno il recupero delle imposte anticipate.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 30/06/2026 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante
Italia	1.155.495
Totale	1.155.495

Area geografica	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
Italia	88.098	581.286	277.936	2.102.815
Totale	88.098	581.286	277.936	2.102.815

Disponibilità liquide

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
1.786.016	1.350.795	435.221

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.314.884	420.721	1.735.605
Denaro e altri valori in cassa	35.911	14.500	50.411
Totale disponibilità liquide	1.350.795	435.221	1.786.016

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
1.215.479	991.759	223.720

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.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	68	991.691	991.759
Variazione nell'esercizio	12.078	211.641	223.720
Valore di fine esercizio	12.146	1.203.332	1.215.479

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

Descrizione	Importo
consulenze	197.431
noleggi e leasing	60.562
affitti, spese condominiali	81.214
assicurazioni	99.640
oneri bancari e accessori	325.216
costi per servizi	130.225
lavori certosa	116.100
costi per manutenzione	33.594
costi per servizi - IT	114.892
oneri diversi di gestione	33.522
Altri di ammontare non apprezzabile	23.083
Totale	**1.215.479**

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
2.644.818	4.074.698	(1.429.880)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato di esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	911.005							911.005
Riserva da soprapprezzo delle azioni	4.354.073		(1.554.366)					2.799.707

Riserve di rivalutazione	259.417							259.417
Riserva legale	32.324							32.324
Versamenti in conto aumento di capitale	63.420							63.420
Riserva avanzo di fusione	311							311
Varie altre riserve	(1)		3					2
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	9.155							9.155
Utili (perdite) portati a nuovo	156.724		(156.724)					
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.711.090)		1.711.090				(1.429.883)	(1.429.883)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(640)							(640)
Totale patrimonio netto	4.074.698		3				(1.429.883)	2.644.818

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 1.100.000 utilizzata come segue:
- in data 29 ottobre 2021 a copertura delle perdite dell'esercizio 2020 per Euro 350.163; la riduzione della riserva di rivalutazione è stata ratificata con verbale di assemblea straordinaria del 28 marzo 2024 ai rogiti del Notaio Ferrari n. 9424/4957;
- in data 7 settembre 2023 per aumento del capitale sociale per Euro 490.420 come da verbale di assemblea straordinaria ai rogiti del Notaio Santalucia n. 24521/15895;
- Saldo Riserva Rivalutazione ex DL 23/2020 al 30/06/2026 Euro 259.417;

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	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	911.005	capitale	B	
Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.799.707	capitale	A,B,C,D	2.799.707
Riserve di rivalutazione	259.417	riserva in sosp. imposta	A,B	259.417
Riserva legale	32.324	utili	A,B	32.324
Riserve statutarie			A,B,C,D	
Altre riserve				
Versamenti in conto aumento di capitale	63.420	capitale	A,B,C,D	63.420
Riserva avanzo di fusione	311	riserva di fusione	A,B,C,D	311
Varie altre riserve	2			
Totale altre riserve	63.733			63.731
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	9.155	derivati	A,B,C,D	
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(640)	riserva azioni proprie	A,B,C,D	
Totale	4.074.701			3.155.179
Residua quota distribuibile				3.155.179

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 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
536.427	617.154	(80.727)

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	511.320		105.834	617.154
Variazioni nell'esercizio				
Utilizzo nell'esercizio	80.727			80.727
Totale variazioni	(80.727)			(80.727)
Valore di fine esercizio	430.593		105.834	536.427

La voce "Altri fondi" 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; la società ha ritenuto prudenziale un accantonamento pari all'importo TARI richiesto per gli anni 2018 e 2019.
Il Fondo imposte differite è relativo a differenze temporanee tassabili, relative alla incorporata Hotel Bretagna S.r.l., per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo della presente nota integrativa.

Il Fondo imposte differite pari ad euro 430.593
deriva dall'accantonamento fatto dalla incorporata Hotel Bretagna S.r.l., ed è così composto:
- imposte differite IRES su ammortamenti sospesi covid per euro 78.585;
- imposte differite IRAP su ammortamenti sospesi covid per euro 15.782;
- imposte differite IRES sulla plusvalenza rateizzata per euro 336.226.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
1.406.209	1.561.196	(154.987)

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.561.196
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	250.080
Utilizzo nell'esercizio	405.067
Altre variazioni	
Totale variazioni	(154.987)
Valore di fine esercizio	1.406.209

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 30/06/2026 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 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
21.390.585	22.304.257	(913.672)

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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	4.000.000	(250.000)	3.750.000	500.000	3.250.000	
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti						
Debiti verso banche	10.667.228	(239.872)	10.427.356	4.124.183	6.303.173	56.136
Debiti verso altri finanziatori	3.000.000	(3.000.000)				
Acconti	152.390	1.200.454	1.352.844	1.352.844		
Debiti verso fornitori	2.118.018	621.861	2.739.879	2.739.879		
Debiti verso controllanti						
Debiti tributari	425.054	301.428	726.482	726.482		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	550.203	38.557	588.760	588.760		
Altri debiti	1.391.364	413.900	1.805.264	1.805.264		
Totale debiti	**22.304.257**	**(913.672)**	**21.390.585**	**11.837.412**	**9.553.173**	**56.136**

I debiti più rilevanti al 30/06/2026 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
debiti v/banche	10.427.356
acconti	1.352.844
obbligazioni	3.750.000
debiti v/fornitori	2.739.879
debiti tributari	726.482
debiti v/istituti di previdenza	588.760
altri debiti	1.805.264

La società ha emesso un prestito obbligazionario non convertibile e non quotato di Euro 4.000.000,00 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.
Si rende noto che, a fronte del mancato rispetto dei parametri finanziari (covenant) relativi al prestito obbligazionario in essere, nel corso del 2026 la Società ha ottenuto dal sottoscrittore Riello Investimenti SGR S.p.A. un waiver relativo al mancato rispetto dei parametri finanziari al 31 dicembre 2025, nonché un covenant holiday con riferimento alla data di calcolo del 30 giugno 2026.
Attraverso tale atto, il sottoscrittore ha altresì manifestato la chiara intenzione di non avvalersi del diritto di richiedere il rimborso anticipato del prestito, confermando di fatto la volontà di mantenere valido l'originario piano di ammortamento a medio-lungo termine.

Il saldo del debito verso banche al 30/06/2026, pari a Euro 10.427.356 è comprensivo dei finanziamenti passivi e rappresenta l'effettivo debito in termini di quota capitale.
Dettaglio finanziamenti al 30/06/2026:

Finanziamenti	saldo 30/06/2026	debito entro l'es.	debito oltre l'es.
Desio n. 264347	10.553	10.553	

Intesa n. 651325	478.303	203.135	275.168
Unicredit n. 8670158	33.531	33.531	
MPS n. 4141734	83.881	83.881	
Cambiano n. 1735	65.849	65.849	
Intesa - Programma Rinascimento Firenze	138.000		138.000
Desio n. 322768	68.899	41.064	27.835
Igea Digital Bank n. 36284	253.372	86.570	166.802
Intesa n. 4335	185.334	75.093	110.241
NDG Igea n. 17147411	236.611	105.004	131.607
Intesa n. 12006964 - ex Boccioleto	32.960	32.960	
Intesa - Programma Rinascimento Firenze ex Boccioleto	131.400		131.400
Banca Progetto	962.760	152.124	810.636
Confederfidi Desio	15.710	15.710	
Desio	134.223	134.223	
Mediocredito Centrale	2.784.590	448.211	2.336.379
Unicredit	333.134	87.349	245.785
Cassa Risparmio Orvieto	369.122	125.458	243.664
Intesa	958.333	166.668	791.665
Banco Desio n. 103087	132.506	132.506	
BPM ex Hotel Bretagna S.r.l.	9.453	9.453	
Credit Agricole n. 1409624 - HB	74.609	74.610	
BNL n. 6161573 - HB	355.609	251.018	104.591
BPM n. 99085/2025	115.417	68.526	46.891
BPM n. 8275538	363.399	335.028	28.372
Unicredit n. 2639039	868.395	325.230	543.165
Intesa n. 49599749	419.323	248.352	170.971
Totale finanziamenti bancari	**9.615.278**	**3.312.105**	**6.303.173**
Totale banche passive	807.208	807.208	
debiti per carte di credito	4.869	4.869	
Totale	**10.427.356**	**4.124.183**	**6.303.173**

Debiti oltre 5 anni

Finanziamenti	saldo al 30/06/2026	scadenza	debito entro l'es.	debito oltre l'es.
Banca Progetto	962.760	30/09/2031	152.124	810.636 di cui 56.136 oltre 5 anni

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti dai clienti relativi a forniture di beni e servizi non ancora effettuate. Al 30 giugno 2026, il saldo si attesta a 1.353 mila euro, in netto incremento rispetto ai 152 mila euro del 31 dicembre 2025. Tale variazione è diretta conseguenza della nuova strategia tariffaria implementata dalla Società: la maggiore spinta commerciale verso le prenotazioni con formula "non rimborsabile" ha infatti generato un fisiologico e considerevole aumento degli incassi anticipati rispetto all'effettiva data di erogazione del servizio.

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" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.
Nella voce debiti tributari pari ad euro 726.482 sono iscritti:

Descrizione	Importo
debiti IRAP	82.754
debito IVA	189.189
debiti per ritenute da versare	25.801
debito Tari + tassa soggiorno	428.738
Totale	**726.482**

Nella voce "Altri debiti" pari ad euro 1.805.264 sono iscritti:

Descrizione	Importo
debiti v/dipendenti	588.477
debiti v/dipendenti per ferie da liquidare	276.290
debiti v/dipendenti per rateo 13-esima 14-esima	676.850
debito v/soci per utili deliberati	12.378
ritenute sindacali	955
cessione V°	9.059
debiti per compensi amministratori	18.228
debiti diversi	2.387
debiti v/Park Hotel Chianti	125.000
debiti v/Villa Olmo	95.000
altri debiti	640
Totale	**1.805.264**

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 30/06/2026 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Obbligazioni	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori
Italia	3.750.000	10.427.356	1.352.844	2.739.879
Totale	3.750.000	10.427.356	1.352.844	2.739.879

Area geografica	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	726.482	588.760	1.805.264	21.390.585
Totale	726.482	588.760	1.805.264	21.390.585

Ratei e risconti passivi

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 31/12/2025	Variazioni
564.313	467.543	96.770

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	27	467.516	467.543
Variazione nell'esercizio	97.134	364	96.770
Valore di fine esercizio	97.161	467.153	564.313

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

Descrizione	Importo
contributi	151.711
ricavi	37.012
Key money Hotel Melià Venezia	230.328
ratei passivi	97.161
Altri di ammontare non apprezzabile	48.101
Totale	**564.313**

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale. La voce risconti passivi di durata superiore a cinque anni include la quota sospesa relativa al Key Money derivante dall'accordo di franchising siglato nel 2025 con Melià Hotels International S.A. per l'Hotel Melià Venezia Lido, il quale viene rilasciato a conto economico in quote costanti lungo l'intera durata contrattuale.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 30/06/2025	Variazioni
14.823.386	12.154.650	2.668.736

Descrizione	30/06/2026	30/06/2025	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	14.693.529	11.804.545	2.888.984
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	39.023		39.023
Altri ricavi e proventi	90.834	350.105	(259.271)
Totale	**14.823.386**	**12.154.650**	**2.668.736**

I ricavi derivanti dall'attività caratteristica della nostra società sono incrementati del 24,5% rispetto al primo semestre 2025 grazie alla messa a regime di tutte le nuove strutture. Per quanto riguarda la suddivisione per struttura si rimanda a quanto riportato in Relazione sulla gestione.

La voce "Altri ricavi" pari ad euro 90.834 accoglie:

Descrizione	Importo
sopravvenienze attive	7.449
ricavi extra albergo	8.871

contributi in c/esercizio	
- contributo in conto esercizio	28.482
- credito interconnessione 4.0	1.019
- credito IPO	37.106
- contributo fondo regionale L.68/99	7.600
abbuoni	307
Totale	**90.834**

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

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

Descrizione	Importo
Accommodation	11.867.571
Servizi di Ristorazione	2.480.812
Servizio Bar e ancillari	345.146
Totale	**14.693.529**

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	14.693.529
Totale	14.693.529

Costi della produzione

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 30/06/2025	Variazioni
15.816.318	13.051.789	2.764.529

Descrizione	30/06/2026	30/06/2025	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.523.344	1.298.598	224.746
Servizi	4.706.615	3.589.946	1.116.669
Godimento di beni di terzi	2.630.535	2.057.830	572.705
Salari e stipendi	3.935.259	3.558.417	376.842
Oneri sociali	1.160.924	1.007.391	153.533
Trattamento di fine rapporto	250.080	226.811	23.269
Altri costi del personale	52.512	49.100	3.412
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	1.004.098	842.485	161.613
Ammortamento immobilizzazioni materiali	375.152	358.694	16.458
Variazione rimanenze materie prime	(25.260)	(53.894)	28.634
Oneri diversi di gestione	203.059	116.411	86.648
Totale	**15.816.318**	**13.051.789**	**2.764.529**

I Costi della Produzione registrano un incremento complessivo del 20%, rispetto al 30 giugno 2025. Tale variazione è la diretta conseguenza del processo di espansione del portafoglio gestionale e del proporzionale incremento dei volumi di attività.

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo (B.6) e Costi per servizi (B.7)

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 di godimento di beni di terzi (B.8)

La voce evidenzia un incremento del 27,8%, per la messa a regime delle nuove strutture.

Costi per il personale (B.9)

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 e svalutazioni (B.10)

Per quanto concerne gli ammortamenti, si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva. La voce ha rilevato un incremento del 14,8%.

Oneri diversi di gestione

La società ha iscritti costi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro 106.305. Per un maggior dettaglio si rinvia alla tabella della nota integrativa.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 30/06/2025	Variazioni
(504.708)	(478.092)	(26.616)

Descrizione	30/06/2026	30/06/2025	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	1.147	450	697
(Interessi e altri oneri finanziari)	(505.855)	(478.542)	(27.313)
Totale	**(504.708)**	**(478.092)**	**(26.616)**

Gli interessi sono per la gran parte riferiti ai finanziamenti in corso, incrementati anche dall'andamento dei tassi di interesse.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Descrizione	Altre	Totale
Interessi pass. v/erario		
Interessi bancari	289	289
Interessi fornitori	2.279	2.279
Interessi medio credito	447.921	447.921
Sconti o oneri finanziari	55.366	55.366
Totale	**505.855**	**505.855**

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	1.147	1.147
Totale	**1.147**	**1.147**

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.)

I ricavi di entità eccezionale sono di importo non rilevante.

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Voce di costo	Importo
sopravvenienze passive	
Tari esercizi precedenti	40.027
Rettifica contabile contributo interconnessione 4.0	34.000
Restituzione interessi operazione fusione HB	21.000
Altre sopravvenienze passive	10.973
Totale	106.400

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

Saldo al 30/06/2026	Saldo al 30/06/2025	Variazioni
(67.757)	47.947	(115.704)

Imposte	Saldo al 30/06/2026	Saldo al 30/06/2025	Variazioni
Imposte correnti:	12.969	7.551	5.418
IRAP	12.969	7.551	5.418
Imposte differite (anticipate)	(80.726)	40.396	(121.122)

IRES	(64.944)	40.396	(40.396)
IRAP	(15.782)		
Totale	**(67.757)**	**47.947**	**(115.704)**

Sono state iscritte le imposte di competenza del primo semestre 2026.

Per quanto prescritto dall'art. 2423-ter, comma 6, come novellato dall'art. 24, comma 2, lettera a) della L. 23 dicembre 2021, n. 238, si espongono di seguito gli importi lordi delle imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate che trovano compensazione nella voce 20) del C.E.

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 30/06/2026 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 30/06/2026 Effetto fiscale IRES	esercizio 30/06/2026 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 30/06/2026 Effetto fiscale IRAP	esercizio 30/06/2025 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 30/06/2025 Effetto fiscale IRES	esercizio 30/06/2025 Ammontare delle differenze temporanee IRAP	esercizio 30/06/2025 Effetto fiscale IRAP
Imposte anticipate:								
perdite fiscali	2.422.022	581.285			2.422.022	581.285		
Totale	**2.422.022**	**581.285**			**2.422.022**	**585.204**		
Imposte differite:								
plusvalenza 2024 rateizzata	1.400.944	336.226			2.241.510	537.962		
amm.ti sospesi covid	327.436	78.585	327.436	15.782	467.765	112.264	467.765	22.546
Totale	**1.728.380**	**414.811**	**327.436**	**15.782**	**2.709.275**	**650.226**	**467.765**	**22.546**
Imposte differite (anticipate) nette		**(166.474)**		**15.782**		**65.022**		**22.546**

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	2.422.022	

Totale differenze temporanee imponibili	1.728.380	327.436
Differenze temporanee nette	(693.642)	327.436
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	65.022	22.546
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(231.496)	(6.764)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(166.474)	15.782

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	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
perdite fiscali	2.422.022		2.422.022	24,00	581.285		

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
plusvalenza 2024 rateizzata	2.241.510	(840.566)	1.400.944	24,00	336.226		
amm.ti sospesi covid	467.765	(140.329)	327.436	24,00	78.585	4,82	15.782

Informativa sulle perdite fiscali

	Ammontare esercizio corrente	Aliquota fiscale esercizio corrente	Imposte anticipate rilevate	Ammontare esercizio precedente	Aliquota fiscale esercizio corrente	Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali						
dell'esercizio				768.719		
di esercizi precedenti	2.422.022			2.163.459		
Totale perdite fiscali	2.422.022			2.932.178		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	2.422.022	24	581.285	2.163.459	24	519.230

Dati sull'occupazione

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

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito le seguenti variazioni.

Organico	30/06/2026	30/06/2025	Variazioni
Dirigenti			
Quadri	13	10	(10)

Impiegati	62	28	(28)
Operai	207	106	(106)
Altri		15	(15)
Totale	**282**	**159**	**(159)**

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	169.217	12.514
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

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:

	Compenso annuo	Bilancio semestrale
Revisione legale	14.000	6.000
Totale corrispettivi spettanti alla società di revisione	**14.000**	**6.000**

La revisione legale dei conti del bilancio d'esercizio e del bilancio infrannuale semestrale al 30 giugno 2026 viene svolta dalla società Audirevi S.p.A., nominata con incarico triennale, dall'assemblea dei soci del 29 aprile 2026.

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:
- deliberato Euro 1.016.255,20
- sottoscritto Euro 911.005,20
- versato Euro 911.005,20

Descrizione	Consistenza iniziale, numero
Azioni ordinarie	6.073.368
Totale	6.073.368

Azioni proprie

Di seguito illustriamo in dettaglio il possesso diretto di azioni proprie.

Descrizione	Numero possedute
Azioni proprie	31.997

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:

- Garanzia bancaria autonoma a prima richiesta nr 50646/8200/939466 fino alla concorrenza massima di euro 370.000,00 emessa da Intesa Sanpaolo S.p.A. il 17 settembre 2025 a garanzia del corretto adempimento degli obblighi contrattuali assunti nei confronti di Palazzo Costanzi Srl, in relazione al contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile di Hotel Borgo di Cortefreda. La suddetta garanzia avrà validità fino al 17 settembre 2026, tacitamente ed automaticamente prorogata di anno in anno, a meno che non sia stata disdettata.

- Sottoscrizione di una scrittura vincolante, subordinata all'avveramento di talune condizioni sospensive, con Palazzo Ammannati S.r.l. avente a oggetto l'affitto dell'azienda alberghiera e la subconcessione dell'immobile sito in Firenze, Piazza San Felice n. 3, destinato all'esercizio di una struttura turistico-ricettiva a 4 stelle. L'accordo, prevede una durata contrattuale di nove anni, con rinnovo automatico per ulteriori nove anni salvo disdetta, e l'obbligo al pagamento di un corrispettivo una tantum a titolo di buona entrata pari a Euro 400.000,00 oltre IVA. Di tale importo, Euro 200.000,00 sono stati già corrisposti nel mese di dicembre 2025 a titolo di caparra confirmatoria, mentre il saldo di Euro 200.000,00 dovrà essere versato contestualmente alla stipula del contratto definitivo. L'impegno contrattuale comporta inoltre il pagamento di un canone annuo di affitto pari a Euro 98.000,00 per la prima annualità ed Euro 140.000,00 per le annualità dalla seconda alla nona, con applicazione dei meccanismi di indicizzazione ISTAT.

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, in quanto non concluse a condizioni di mercato.

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.

Prospetto delle movimentazioni patrimoniali verso parti correlate

Descrizione	Debiti finanziari	Altri debiti correnti	Altri crediti correnti	31/12/2025	Variazione nell'esercizio	30/06/2026
Galardi Paolo	-	-	-	-	-	-
Galardi Andrea	-	-	-	-	-	-
Galardi Cristina	-	-	-	-	-	-
Gala Holding srl	-	-	-	-	-	-

Non ci sono rapporti verso parti correlate

	31/12/2025	30/06/2026	Variazione nell'esercizio	31/12/2025	30/06/2026	Variazione nell'esercizio
Descrizione	Ricavi	Ricavi		Costi	Costi	
Galardi Paolo	-	-	-	-	-	-
Galardi Andrea	-	-	-	-	-	-
Galardi Cristina	-	-	-	-	-	-
Gala Holding srl	-	-	-	-	-	-

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

In data 3 agosto 2026, SOGES GROUP ha dato ulteriore impulso al proprio piano di sviluppo siglando un accordo per la gestione di un nuovo hotel a 5 stelle a Lerici, nel Golfo dei Poeti. La struttura, dotata di 80-90 camere e con apertura prevista nel 2029, segna il debutto della Società in Liguria e il suo ingresso nel segmento lusso sotto l'esclusivo brand Meliá Collection. L'iniziativa consolida la partnership con Meliá Hotels International, giunta alla seconda operazione in white label, e arricchisce ulteriormente il portafoglio complessivo delle strutture in gestione, proiettando la Società verso segmenti di mercato a più alta redditività.

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.

Il presente bilancio infrannuale 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

Firenze, 30 settembre 2026

Nexia
Audirevi
Audit & Assurance

SOGES GROUP S.p.A.

Relazione di revisione contabile limitata al bilancio intermedio al 30 giugno 2026

Via delle Mantellate,9
50129 Firenze | Italy
T. +39.055.3896253

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio intermedio

prot.n. 0003 2026-2027 – FI

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

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio intermedio, costituito dallo stato patrimoniale al 30 giugno 2026, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla relativa nota integrativa della SOGES GROUP S.p.A. per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2026. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio intermedio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al principio contabile OIC 30. È nostra la responsabilità di esprimere delle conclusioni sul bilancio intermedio sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto in conformità all'International Standard on Review Engagements 2410, "*Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*". La revisione contabile limitata del bilancio intermedio consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità agli International Standards on Auditing e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio intermedio al 30 giugno 2026.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che l'allegato bilancio intermedio della SOGES GROUP S.p.A. per il periodo di sei mesi chiuso al 30 giugno 2026, non fornisca una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa della SOGES GROUP S.p.A., in conformità al principio contabile OIC 30.

Altri aspetti

Il bilancio civilistico per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 e il bilancio intermedio al 30 giugno 2025 sono stati rispettivamente sottoposti a revisione contabile e a revisione contabile limitata da parte di un altro revisore che, in data 14 aprile 2026, ha espresso un giudizio senza modifica sul bilancio civilistico ed in data 29 settembre 2025 ha espresso delle conclusioni senza modifica sul bilancio intermedio.

Firenze, 30 settembre 2026

Audirevi S.p.A.

Paola Lassandro
Partner-Revisore legale