



**RELAZIONE INTERMEDIA
SULLA GESTIONE
E
BILANCIO INFRANNUALE
30 GIUGNO 2024**

SOGES GROUP SpA
Sede Legale
Via dei Caboto, 49 - 50127
Firenze (FI)

SOGES GROUP SPA

Sede in VIA DEI CABOTO 49 -50127 FIRENZE (FI)
Capitale sociale Euro 1.012.450 di cui Euro 770.375 versati

Relazione Intermedia sulla gestione

ORGANI STATUTARI E DIRETTIVI**Soci**

Gala Holding Srl nr azioni 4.000.000
Andrea Galardi nr. azioni 16.003
Azioni proprie nr. 31.997
Mercato nr. azioni 1.087.830

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

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

Società di revisione

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

Gentili Soci,

la presente situazione semestrale al 30 giugno 2024 viene redatta e presentata al consiglio di amministrazione per la prima volta 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 al fine di creare il flottante per finanziare la gestione di nuove strutture, che permetterà alla società di realizzare economie di scala in termini di costi generali di gestione (costi amministrativi, commerciali, di maintenance, di comunicazione e marketing) e conseguentemente incrementare l'EBIT.

La società è attiva sul mercato dell'hotellerie categoria lusso e gestisce strutture alberghiere con il brand "*Place of Charme*" in Toscana, nelle città d'arte di Firenze e Siena e nelle colline limitrofe. 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.

La situazione del primo semestre 2024 è sostanzialmente in linea con le aspettative, sia a livello di fatturato che a livello di EBIT. Le trattative concluse nel corso dell'esercizio, con apertura il prossimo anno, non hanno ancora portato incrementi di fatturato che ci attendiamo invece per l'anno 2025.

Descrizione dell'azienda e prospettive future

Panoramica della Società

SOGES GROUP SpA ("SOGES"), svolge la propria attività nel settore alberghiero e gestisce alberghi di alto profilo a Firenze, Siena e nelle colline della Toscana.

Costituita nel 2000 con attività nel settore dello Student Housing ("Ramo di Azienda"), nel 2014 SOGES acquisisce la prima gestione ricettiva con La Certosa di Pontignano. Dopo l'exit del 2019 con la cessione del ramo d'azienda dello SH, la Società si è dedicata al mondo HO.RE.CA. e gestisce, ad oggi, 8 strutture ricettive di cui 5 con ristorante interno.

Il piano industriale della Società si concentra su nuove acquisizioni che esaltano la propria Brand Proposition ed il proprio Business Model.

La Società ha sede legale ed operativa a Firenze, rispettivamente in Via Dei Caboto 49, 50127, e in Largo Novello 1F, 50126.

Le strutture gestite ad oggi si trovano esclusivamente nel territorio toscano; tuttavia, uno degli obiettivi di Soges è la crescita geografica anche nelle altre regioni italiane.

Ad oggi, le strutture gestite dal gruppo sono:

- "Art Hotel Villa Agape" uno dei migliori Hotel in Firenze, residenza d'epoca
- "La Certosa di Pontignano", Centro Congressi di proprietà dell'Università di Siena sito nel Comune di Castelnuovo di Berardenga, destinato ad attività ricettiva extra-alberghiera in residenza d'epoca

- "Hotel Borgo di Cortefreda" nelle colline Toscane, comune Barberino-Tavarnelle (Firenze)
- Hotel "Villa Neroli" Hotel ai piedi delle colline di Fiesole (Firenze)
- Hotel "Art Atelier" nel centro storico di Firenze
- Hotel "Art Atelier" - Dependance in gestione dal 1° luglio 2024
- Park Hotel Chianti nel comune di Barberino-Tavarnelle (Firenze)
- Podere Mezzastrada nel comune di Certaldo (Firenze)
- Boccioleto Resort & SPA nel comune di Montaione (Firenze)

Nell'esercizio 2024 sono andate a regime le due strutture aperte nel 2023, Park Hotel e Podere Mezzastrada, mentre nel mese di luglio è stata presa in gestione la dependance dell'Hotel Art Atelier con ulteriori 14 camere.

Sempre nel mese di luglio, la società ha acquistato l'azienda e l'immobile della struttura ricettiva "Hotel Borgo di Cortefreda" e procederà con l'acquisto dell'azienda Park Hotel nel mese di settembre.

A Luglio 2024 è stata annunciata la sottoscrizione di un contratto di affitto d'azienda per la gestione dell'Hotel Malaspina a Firenze. L'hotel dispone attualmente di 31 camere e sarà oggetto di importanti interventi di riqualificazione energetica e di riorganizzazione degli interni.

Il Futuro

La società nel mese di giugno 2024 ha concluso il processo che ha portato alla quotazione nel mercato Euronext Growth Milan, ex AIM, finalizzato a raccogliere nuovi capitali per proseguire il processo di espansione tramite acquisizione della gestione di nuove strutture ricettive al fine di incrementare la redditività con margini migliorativi grazie anche alle economie di scala che potranno essere realizzate.

Sono attualmente in corso le valutazioni di varie operazioni possibili per prendere in gestione nuove strutture, anche al di fuori del territorio della Toscana, che porteranno ad un incremento del fatturato dal 2025; il core business della società è ormai da tempo concentrato su alberghi di alta categoria.

La stagione turistica in Toscana è iniziata bene e le previsioni di vendita di advance booking al 30 giugno 2024 ci permettono di confermare i dati attesi sia in termini di fatturato sia in termini di margini.

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.

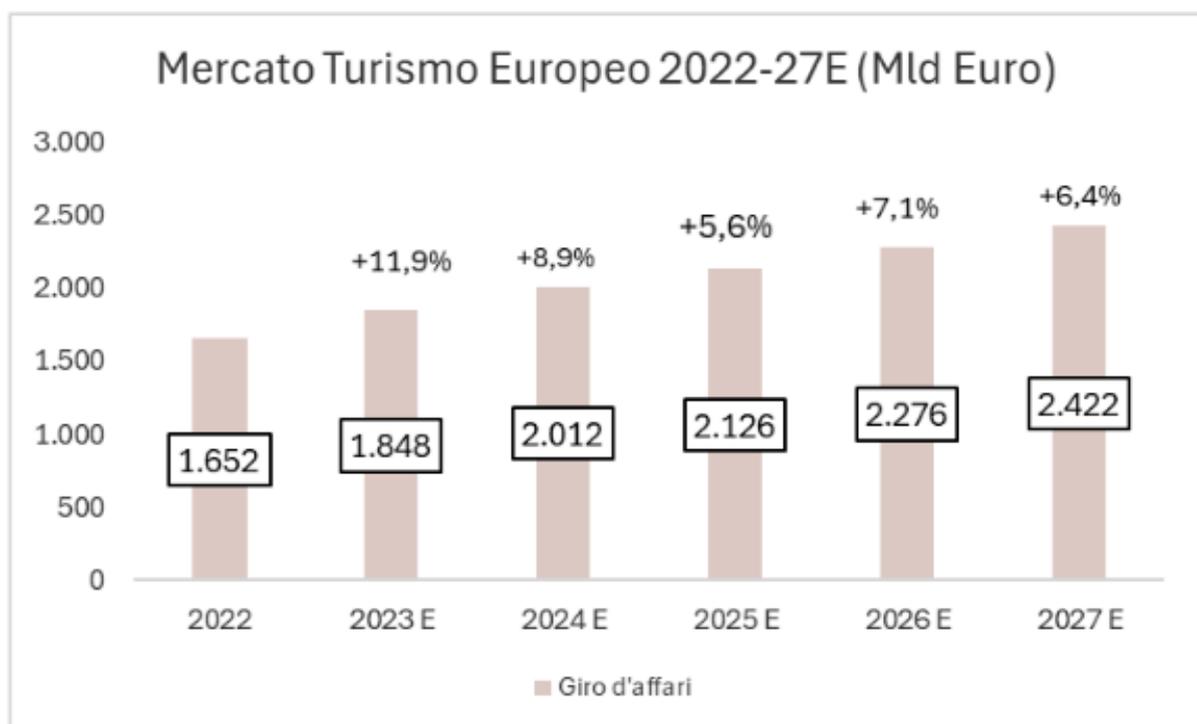
Contesto Macroeconomico

Mercato di Riferimento Globale

Il prodotto interno lordo diretto del turismo (TDGDP) è salito a 3,3 trilioni di dollari nel 2023 secondo le stime provvisorie, circa il 3% del PIL globale, simile ai valori del 2019, grazie alla forte crescita dei viaggi nazionali e internazionali.

Lo Unite World Tourism Organization (UNWTO), tramite il World Tourism Barometer del 2024, ha stimato circa 1,3 miliardi di turisti internazionali nel 2023, in aumento del 34% rispetto al 2022. Nel 2023, il turismo internazionale ha dunque recuperato l'88% dei livelli pre-pandemici. Europa ed Africa hanno raggiunto il 96% dei livelli pre-pandemia grazie soprattutto ai viaggi intra-europei ed all'afflusso di turisti statunitensi. Le entrate del turismo internazionale hanno raggiunto circa 1.400 miliardi di dollari nel 2023, secondo le stime preliminari, circa il 93% di quanto registrato dalle destinazioni nel 2019.

Nel report di MarketLine si stima che, nel periodo di analisi 2022 – 2027, il mercato dei viaggi e del turismo europeo crescerà raggiungendo nel 2027 un valore pari a circa Euro 2.422 miliardi, con un aumento del 46,6% rispetto al 2022. Il CAGR atteso del settore è pari a 7,9% nel quinquennio 2022 – 2027. Alla base di queste prospettive di crescita vi è la ripresa dell'economia e l'Agenda europea del turismo 2030", presentata nel dicembre 2022 dalla commissione Europea. Quest'ultima vede come principale obiettivo il rafforzamento del settore turistico attraverso un approccio più verde, sostenibile e digitalizzato, con la conseguenza che tali iniziative daranno impulso ai viaggi e al turismo in vari paesi europei.



Fonte: UNWTO, World Tourism Barometer, Gennaio 2024/ MarketLine "MarketLine Industry Profile, Travel&Tourism in Europe"

Il mercato del turismo in Toscana

Come evidenziato dai dati di MarketLine, il mercato dell'Hospitality ha raggiunto un volume di affari nel 2022 pari a circa Euro 43 miliardi, in crescita del 68,8% rispetto all'anno precedente.

In particolare, a livello previsionale, tale mercato è previsto raggiungere un volume complessivo pari a circa Euro 72 miliardi, registrando un CAGR 22-27E del 10,8%



Fonte: MarketLine, «Market Industry Profile, Travel & Tourism in Italy; Thrend's, the bulletin, 22 marzo 2024

Andamento Economico

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

In data 10 giugno 2024, SOGES comunica di aver ricevuto in data odierna l'ammissione delle proprie azioni ordinarie (le "Azioni") e dei correlati warrant (gli "Warrant") alle negoziazioni su Euronext Growth Milan (di seguito "EGM"), sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana con l'inizio delle negoziazioni previsto per mercoledì 12 giugno 2024.

In data 18 giugno 2024, SOGES comunica la sottoscrizione di un nuovo contratto di affitto relativo alla gestione dell'Art Hotel Atelier, già in gestione dal 2021, che include

ora anche la Dependance esterna e attigua alla struttura. Il nuovo contratto avrà una durata di 6 anni, rinnovabili automaticamente per ulteriori periodi di 3 anni, salvo disdetta di una delle parti. Il canone di affitto, in linea con l'accordo del 2021, sarà incrementato di € 222.000 annui, oltre IVA e spese, con rivalutazione annuale in base all'indice ISTAT. Con la firma del nuovo contratto, l'accordo precedente è stato risolto consensualmente e la polizza fideiussoria restituita a SOGES.

In data 24 giugno 2024, SOGES comunica che MIT SIM ha effettuato operazioni di stabilizzazione (come definite ai sensi dell'art 3, comma 2, lettera d) del Regolamento relativo agli abusi di mercato (UE/596/2014) in relazione all'offerta degli strumenti finanziari.

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura del periodo

In data 8 luglio 2024, Il Consiglio di Amministrazione di SOGES ha deliberato l'acquisto dell'azienda alberghiera Park Hotel Chianti, già gestita da SOGES in forza di un contratto di concessione con diritto di acquisto stipulato con Park Hotel Chianti Millenium S.r.l. il 19 dicembre 2022, ai sensi della normativa sul rent to buy (art. 23 del D.L. n. 133/2014). L'operazione, già descritta nel Documento di Ammissione per la quotazione delle azioni di SOGES su Euronext Growth Milan, prevede un prezzo di acquisto di € 906.000.

In data 9 luglio 2024, SOGES comunica di aver sottoscritto il contratto di affitto per la gestione dell' Hotel Malaspina a Firenze, di proprietà della INDIPENDENZA DI BENEDETTA TORRIGIANI E C. S.A.S.. Il contratto, con decorrenza immediata, avrà una durata di 9 anni, rinnovabili per ulteriori 9 salvo disdetta. Il canone iniziale è stabilito in € 280.000 annui per i primi due anni, con successive variazioni fino al decimo anno. È inoltre previsto un deposito cauzionale di € 50.000, subordinato al rilascio dell'autorizzazione. Ferma la condizione risolutiva alla quale è soggetto il contratto, si precisa che la società Indipendenza di Benedetta Torrighiani s.a.s. risulta debitrice dell'importo di Euro 890 migliaia nei confronti di Kerma SPV in ragione di mutuo fondiario. Al fine di recuperare predetto importo, Soges S.p.A. si è impegnata, tramite delegazione di pagamento, a subentrare nel rapporto e ad effettuare i versamenti a partire da ottobre 2024, decurtando l'importo dai canoni futuri.

In data 12 luglio 2024, SOGES, in riferimento a quanto comunicato il 24 giugno 2024, annuncia che MIT SIM ha concluso l'attività di stabilizzazione in relazione all'offerta degli strumenti finanziari, con l'acquisto di 120.870 azioni. Di conseguenza, l'opzione greenshoe non è stata esercitata, non essendo necessaria per la copertura delle azioni legate all'over allotment concesso da Gala Holding S.r.l.

In data 17 luglio 2024, SOGES comunica di aver completato l'acquisizione dell'Hotel Borgo di Cortefreda, situato a Tavarnelle Val di Pesa (FI). L'operazione ha riguardato l'acquisto dell'immobile da Immobiliare Chiostrini di Naldini Raffaello & C. S.a.s. e del ramo d'azienda alberghiera di Ville del Chianti S.r.l., già gestito da SOGES in affitto. L'hotel 4 stelle, immerso nelle colline del Chianti, dispone di 55 camere, ristorante, bar, sale meeting, piscina e SPA. L'acquisizione del ramo d'azienda si è conclusa per un importo complessivo di € 559.000, con un saldo di € 200.000 da corrispondere in quattro rate mensili.

Contestualmente, Intesa Sanpaolo S.p.A. ha acquistato l'immobile per € 4.600.000, concedendolo a SOGES in leasing finanziario. Gli importi versati da SOGES come caparra sono stati restituiti da Immobiliare Chiostrini.

Principali Dati Economici

Conto Economico	30.06.24	%	30.06.23	%	Var. %
(Dati in Euro/000)		(*)		(*)	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.431	100,0%	6.955	100,0%	6,8%
Altri ricavi e proventi	33	0,4%	75	1,1%	-55,6%
Valore della produzione	7.465	100,4%	7.030	101,1%	6,2%
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(905)	-12,2%	(883)	-12,7%	2,4%
Costi per servizi	(2.206)	-29,7%	(2.049)	-29,5%	7,7%
Variazione delle rim. di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(10)	-0,1%	(59)	-0,8%	-83,7%
Costi per il personale	(3.234)	-43,5%	(2.999)	-43,1%	7,8%
Oneri diversi di gestione	(134)	-1,8%	(116)	-1,7%	15,7%
EBITDAR	976	13,1%	924	13,3%	5,6%
Costi per godimento di beni di terzi	(845)	-11,4%	(744)	-10,7%	13,6%
EBITDA	131	1,8%	180	2,6%	-27,3%
Ammortamento imm. immateriali	(259)	-3,5%	(212)	-3,0%	22,3%
Ammortamento imm. materiali	(168)	-2,3%	(148)	-2,1%	14,0%
Accantonamenti e svalutazioni	-	-	-	-	-
EBIT	(296)	-4,0%	(179)	-2,6%	65,2%
Risultato finanziario	(186)	-2,5%	(121)	-1,7%	54,4%
EBT	(482)	-6,5%	(300)	-4,3%	60,8%
Imposte sul reddito	40	0,5%	(51)	-0,7%	-178,0%
Risultato d'esercizio	(443)	-6,0%	(351)	-5,0%	26,0%

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

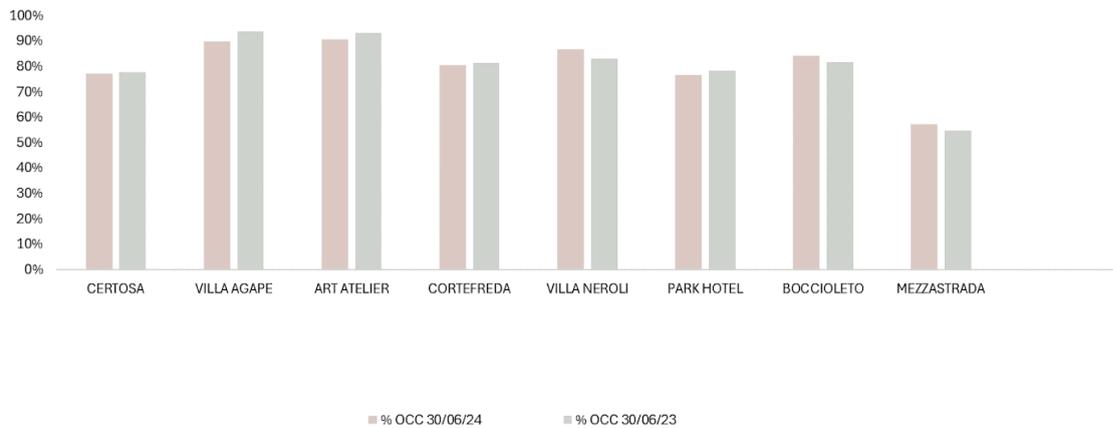
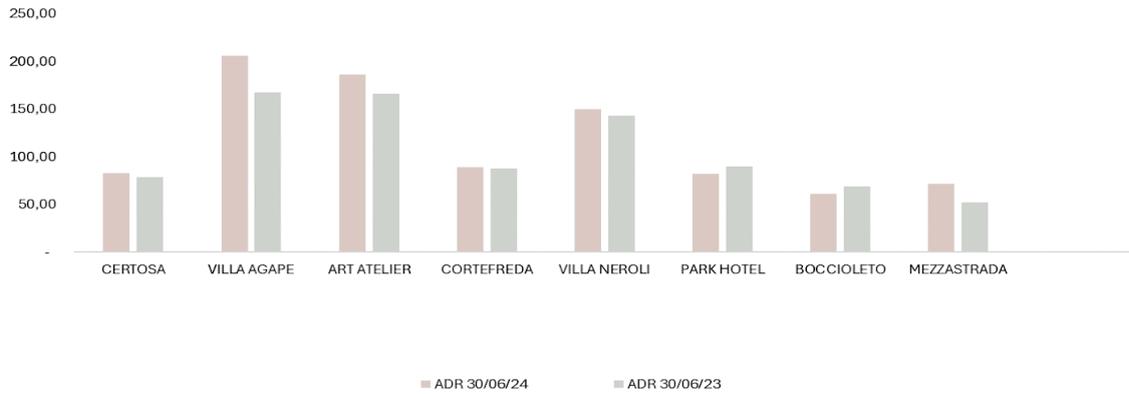
Ricavi

I dati consuntivi del semestre evidenziano un significativo incremento dei ricavi che sono passati da euro 6,9 milioni al 30 giugno 2023 ad euro 7,4 milioni al 30 giugno 2024 (valori in migliaia di Euro)

Ricavi delle vendite	30/06/2024	30/06/2023	Var % 1H24 vs 1H23
Accommodation	5.645	5.269	7,1%
Servizi di ristorazione	1.335	1.297	2,9%
Servizi Bar e Ancillari	451	390	15,6%
TOTALE	7.431	6.955	6,8%

La voce Accommodation rappresenta circa il 76% dei ricavi complessivi al 30 Giugno 2024 e rappresenta la rilevazione dei ricavi afferente all'affitto delle camere ed ai servizi di "breakfast" erogati dalle strutture. La variazione rispetto al primo semestre del 2023 è pari a Euro 376 migliaia (aumento del 7,1%), riconducibile all'aumento dell'ADR passato da € 108,56 del primo semestre 2023 ad € 117,33 del primo semestre 2024, mantenendo

la % di occupazione sostanzialmente in linea (82,8% del semestre 2023 VS 81,6% del semestre 2024). “Villa Neroli” è la struttura che ha apportato singolarmente maggiori ricavi per Accommodation, a seguire “Agape” e “Cortefreda”.



Al 30 giugno 2024 i Servizi di Ristorazione, che rappresentano il 18% dei ricavi, risultano pari ad Euro 1.335 migliaia (+3% rispetto ad Euro 1.297 migliaia al 30 giugno 2023). Tali ricavi provengono dall'attività di ristorazione delle strutture gestite, ad eccezione di “Art Atelier” e “Podere Mezzastrada” che non forniscono tale servizio.

La voce Servizi Bar e ancillari, pari ad Euro 451 migliaia al 30 giugno 2024 (+6% rispetto ad Euro 390 migliaia al 30 giugno 2023), registra sia i ricavi provenienti da servizi forniti dai bar che da altri, come ad esempio l'affitto di sale meeting ed il servizio di catering ad esse connesso.

Di seguito si riporta i ricavi del primo semestre divisi per struttura:

RICAVI PER STRUTTURA	30/06/2024	30/06/2023	VAR.%
VILLA NEROLI	2.111	1.963	7,5%
VILLA AGAPE	1.299	1.110	17,0%
CERTOSA DI PONTIGNANO	1.238	1.125	10,0%
BORGO DI CORTEFREDA	1.089	1.128	-3,5%
ART ATELIER	589	537	9,7%
PARK HOTEL	559	567	-1,5%
BOCCIOLETO	386	411	-6,2%
PODERE MEZZASTRADA	161	113	42,4%
TOTALE	7.431	6.955	6,8%

La lieve riduzione del fattore delle strutture Borgo di Cortefreda, Park Hotel e Boccioleto è riconducibile in parte a minor ricavi derivanti dai servizi di ristorazione ed in parte a minor ricavi camere dovuti alle non favorevoli condizioni meteorologiche dei mesi di maggio e giugno che hanno una forte influenza per strutture con questo tipo di location.

EBITDAR e EBITDA

L'EBITDAR di Soges risulta positivo per circa Euro 976 migliaia registrando un miglioramento rispetto al primo semestre del precedente esercizio di circa il 5,6%. L'EBITDAR Margin passa dal 13,3% del 30 giugno 2023 al 13,1% del 30 giugno 2024.

Anche l'EBITDA del primo semestre è positivo per circa Euro 131 migliaia, con un decremento rispetto agli Euro 180 migliaia al 30 giugno 2023 (-27,3%) dovuto alla scalettatura programmata nell'aumento degli affitti in particolare di Villa Neroli, Boccioleto e Art Atelier e ai maggiori costi del personale per il rafforzamento della struttura (inserimento di 7 unità lavorative) (Euro 3.234 migliaia al 30 giugno 2024 contro Euro 2.999 migliaia al 30 giugno 2023).

L'EBITDA Margin passa dal 2,6% del 30 giugno 2023 all'1,8% del 30 giugno 2024.

A seguito di maggiori ammortamenti e oneri finanziari riferiti ai finanziamenti accesi nel corso del secondo semestre 2023, il Risultato netto risulta negativo per Euro 443 migliaia rispetto a negativi Euro 351 migliaia del primo semestre 2023. Il risultato risente dell'aspetto di "eccezionalità" dell'anno in corso che ha visto la quotazione delle azioni della Società sul mercato Euronext Growth Milan, processo iniziato nel mese di settembre 2023 e conclusosi a giugno 2024; questo fattore ha generato una crescita dei costi rispetto al 2023 legata al rafforzamento della struttura organizzativa in funzione della quotazione, con l'impiego di personale interno all'azienda e l'assunzione di nuove figure qualificate per seguire le fasi di pre e post quotazione. L'impatto dei maggiori costi del personale sulla situazione al 30 giugno 2024 è di circa Euro 200 migliaia.

Valori in migliaia di Euro

	30/06/202	30/06/20
	4	23
EBITDAR	976	924
% EBITDAR	13,1%	13,3%
EBITDA	131	180
% EBITDA	1,8%	2,6%

Principali Dati Patrimoniali

Stato Patrimoniale	30.06.2024	%	31.12.2023	%	Var. %
(Dati in Euro/000)					
Immobilizzazioni Immateriali	4.352	76,2%	3.628	73,7%	20,0%
Immobilizzazioni Materiali	2.777	48,6%	2.469	50,2%	12,5%
Immobilizzazioni Finanziarie	669	11,7%	503	10,2%	33,0%
Capitale Immobilizzato	7.799	136,5%	6.600	134,1%	18,2%
Rimanenze	281	4,9%	290	5,9%	-3,3%
Crediti commerciali	832	14,6%	463	9,4%	79,5%
Debiti commerciali	(1.584)	-27,7%	(1.167)	-23,7%	35,7%
Capitale Circolante Commerciale	(471)	-8,2%	(413)	-8,4%	14,1%
Altre attività correnti	340	6,0%	465	9,5%	-26,9%
Altre passività correnti	(1.776)	-31,1%	(1.399)	-28,4%	27,0%
Crediti e debiti tributari netti	505	8,8%	295	6,0%	71,0%
Ratei e risconti netti	356	6,2%	354	7,2%	0,4%
Capitale Circolante Netto	(1.047)	-18,3%	(697)	-14,2%	50,1%
Fondo T.F.R.	(933)	-16,3%	(876)	-17,8%	6,5%
Fondi rischi e oneri	(106)	-1,9%	(106)	-2,2%	-
Capitale Investito Netto (Impieghi)	5.713	100,0%	4.921	100,0%	16,1%
Debiti verso banche	5.714	100,0%	6.612	134,4%	-13,6%
Debiti verso altri finanziatori	68	1,2%	116	2,3%	-41,0%
Altre attività finanziarie correnti	(50)	-0,9%	(1.000)	-20,3%	-95,0%
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(3.608)	-63,1%	(2.284)	-46,4%	58,0%
Indebitamento finanziario Netto	2.124	37,2%	3.444	70,0%	-38,3%
Capitale sociale	770	13,5%	600	12,2%	28,4%
Riserve di rivalutazione	259	4,5%	259	5,3%	-
Riserva legale	32	0,6%	11	0,2%	184,5%
Altre riserve	2.448	42,9%	64	1,3%	3741,7%
Utili (perdite) portati a nuovo	521	9,1%	123	2,5%	323,6%
Risultato d'esercizio	(443)	-7,7%	419	8,5%	-205,6%
Patrimonio Netto (Mezzi propri)	3.589	62,8%	1.477	30,0%	143,0%
Totale Fonti	5.713	100,0%	4.921	100,0%	16,1%

Il Capitale immobilizzato è incrementato rispetto al 31 dicembre 2023 di circa 1.199 migliaia, tale aumento è dovuto in particolare:

- Con riferimento alle immobilizzazioni immateriali, ai costi di impianto e ampliamento per l'operazione di IPO per circa 855 migliaia di euro;
- Con riferimento alle immobilizzazioni materiali all'ulteriore acconto di 300 migliaia di euro versato per l'acquisto dell'immobile relativo alla struttura "Borgo di Cortefreda".

Il Capitale Circolante Netto è negativo per Euro -1,047 migliaia rispetto a Euro -697 migliaia al 31 dicembre 2023 con una variazione legata in particolar modo all'incremento delle passività correnti. Tale aumento è riconducibile principalmente a:

- i) incremento degli anticipi verso clienti di circa 176 migliaia di Euro dovuto alla stagionalità del business;
- ii) incremento dei debiti verso dipendenti di circa 294 migliaia di Euro per 14esima che è stata pagata a luglio 2024.

Il Patrimonio Netto è incrementato per circa Euro 2,1 milioni in particolar modo per gli effetti della raccolta che ha portato un aumento del Capitale Sociale di circa Euro 170 migliaia e delle Altre riserve di Euro 2.384 migliaia.

Principali dati finanziari

L'indebitamento finanziario netto al 30/06/2024 è il seguente:

Indebitamento finanziario netto		30.06.2024	31.12.2023	Var. %
(Dati in Euro/000)		So.ges	So.ges	23-22
A.	Disponibilità liquide	3.608	2.284	58%
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	n/a
C.	Altre attività finanziarie correnti	50	1.000	-95%
D.	Liquidità (A) + (B) + (C)	3.658	3.284	11,4%
E.	Debito finanziario corrente	81	470	-83%
F.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	1.400	1.206	16%
G.	Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	1.481	1.677	-11,7%
H.	Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(2.177)	(1.607)	35,5%
I.	Debito finanziario non corrente	4.301	5.051	-15%
J.	Strumenti di debito	-	-	n/a
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	n/a
L.	Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	4.301	5.051	-14,8%
M.	Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	2.124	3.444	-38,3%

L'Indebitamento Finanziario Netto è pari a Euro 2,1 milioni (debito netto) rispetto a Euro 3,1 milioni al 31 dicembre 2023 (debito netto). Il miglioramento è principalmente dovuto alle risorse derivanti dall'aumento di capitale avvenuto in sede di quotazione per circa 2,4 milioni (al lordo dei costi sostenuti per circa Euro 850 migliaia).

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

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

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

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

Ambiente

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

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

Investimenti

Nel primo semestre 2024 sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree (valori in migliaia di Euro):

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Impianti e macchinari	12
Attrezzature industriali e commerciali	206
Altri beni	128

Investimenti 4.0

Nel primo semestre 2024 è stata completata l'interconnessione di alcuni beni strumentali classificabili nell'allegato A, gruppo I, voce 3 dell'art. 1, L. 232/2016, in particolare:

- Forno professionale mod. ICOMBI

Azioni proprie

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

Descrizione	Numero possedute	Valore nominale
Azioni proprie	31.997	0,02

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

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

Rischio di credito

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

Rischio di liquidità

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

segue:

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

Rischio di mercato

Di seguito viene fornita un'analisi di sensitività alla data del 30/06/2024, indicando gli effetti di possibili variazioni sul conto economico in relazione alle variabili rilevanti di rischio, per ciascuna delle seguenti componenti:

- il rischio di tasso: l'aggravio dei tassi di interesse ha determinato un incremento dei costi per interessi; nel corrente anno si prevede un abbassamento dei tassi, o comunque non una ulteriore crescita;
- il rischio sui tassi di cambio (o rischio valutario): non presente;
- il rischio di prezzo: non presente;

Evoluzione prevedibile della gestione

La società sta portando avanti l'attività di ricerca e selezione per ampliare il numero delle strutture ricettive, sempre categoria "lusso" che contraddistingue il marchio "Place of Charme", valutando anche opportunità che vanno oltre il territorio toscano, con l'obiettivo di creare una catena alberghiera "Place of Charme" nelle principali città italiane.

La stagione turistica in Toscana è iniziata bene e le previsioni di vendita di advance booking al 30 giugno 2024 ci permettono di confermare un positivo trend di crescita anche per i prossimi mesi.

PROROGA DEL TERMINE PER LA CONDIZIONE RISOLUTIVA DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA PER LA GESTIONE DELL'HOTEL MALASPINA A FIRENZE

In riferimento al sopra richiamato contratto di affitto di azienda per la gestione dell'Hotel Malaspina a Firenze, sottoscritto in data 9 luglio 2024, la cui efficacia è sottoposta alla condizione risolutiva del mancato rilascio, da parte del Giudice delle Esecuzioni designato nella procedura esecutiva pendente in relazione all'immobile in cui insiste l'hotel, entro il 30 settembre 2024 (il "Termine"), dell'autorizzazione alla società concedente INDIPENDENZA DI BENEDETTA TORRIGIANI E C. S.A.S. alla sottoscrizione del contratto di affitto, la Società comunica che, non essendo alla data odierna ancora stata rilasciata tale autorizzazione, le parti in data odierna hanno di comune accordo prorogato il suddetto Termine al 31 ottobre 2024.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci.

Paolo Galardi

SOGES GROUP SPA

Bilancio infrannuale di periodo al 30/06/2024

Dati anagrafici	
Denominazione	SOGES GROUP SPA
Sede	VIA DEI CABOTO 49 50127 FIRENZE (FI)
Capitale sociale	1.012.450
Capitale sociale interamente versato	No - versato 770.375
Codice CCIAA	FI
Partita IVA	05019310480
Codice fiscale	05019310480
Numero REA	512852
Forma giuridica	Societa' Per Azioni
Settore di attività prevalente (ATECO)	Alberghi (55.10.00)
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

	30/06/2024	31/12/2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata		
Parte da richiamare		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	1.492.121	582.738
2) costi di sviluppo	28.909	38.476
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	37.522	46.715
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	882.685	914.007
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti	3.676	107.246
7) altre	1.907.430	1.938.584
Totale immobilizzazioni immateriali	4.352.343	3.627.766
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	322.290	326.462
2) impianti e macchinario	42.603	53.474
3) attrezzature industriali e commerciali	593.964	548.983
4) altri beni	618.483	640.122
5) immobilizzazioni in corso e acconti	1.200.000	900.000
Totale immobilizzazioni materiali	2.777.340	2.469.041
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	4.098	4.098
Totale partecipazioni	4.098	4.098
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese collegate		
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri		

esigibili entro l'esercizio successivo	615.000	
esigibili oltre l'esercizio successivo	50.000	499.000
Totale crediti verso altri	665.000	499.000
Totale crediti	665.000	499.000
3) altri titoli		
4) strumenti finanziari derivati attivi		
Totale immobilizzazioni finanziarie	669.098	503.098
Totale immobilizzazioni (B)	7.798.781	6.599.905
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	139.950	144.244
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti e merci	140.769	146.051
5) acconti		
Totale rimanenze	280.719	290.295
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	831.845	463.482
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso clienti	831.845	463.482
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese collegate		
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso controllanti		
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	236.660	253.004
esigibili oltre l'esercizio successivo		10.525
Totale crediti tributari	236.660	263.529
5-ter) imposte anticipate	575.215	519.230
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	310.492	436.605
esigibili oltre l'esercizio successivo	29.834	28.611
Totale crediti verso altri	340.326	465.216
Totale crediti	1.984.046	1.711.457
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	50.000	1.000.000
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	50.000	1.000.000
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.574.017	2.260.571
2) assegni		
3) danaro e valori in cassa	33.760	23.197
Totale disponibilità liquide	3.607.777	2.283.768
Totale attivo circolante (C)	5.922.542	5.285.520
D) Ratei e risconti	528.342	390.685
Totale attivo	14.249.665	12.276.110
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	770.375	600.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.385.243	
III - Riserve di rivalutazione	259.417	259.417
IV - Riserva legale	32.324	11.362
V - Riserve statutarie		
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria		
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni		
Versamenti in conto aumento di capitale	63.420	63.420
Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione	311	311
Riserva per utili su cambi non realizzati		
Riserva da conguaglio utili in corso		
Varie altre riserve	0	3
Totale altre riserve	63.731	63.734
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	521.355	123.081
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(442.566)	419.235
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(640)	
Totale patrimonio netto	3.589.239	1.476.829
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) per imposte, anche differite		
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	105.834	105.834
Totale fondi per rischi ed oneri	105.834	105.834
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	932.599	875.837
D) Debiti		

1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	67.524	96.000
esigibili oltre l'esercizio successivo		19.524
Totale debiti verso soci per finanziamenti	67.524	115.524
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.400.331	1.580.819
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.313.302	5.031.425
Totale debiti verso banche	5.713.633	6.612.244
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	323.572	147.497
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale acconti	323.572	147.497
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.583.527	1.166.505
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso fornitori	1.583.527	1.166.505
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	307.440	487.718
esigibili oltre l'esercizio successivo		

Totale debiti tributari	307.440	487.718
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	344.845	337.933
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	344.845	337.933
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.108.713	913.707
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale altri debiti	1.108.713	913.707
Totale debiti	9.449.254	9.781.128
E) Ratei e risconti	172.739	36.482
Totale passivo	14.249.665	12.276.110

	30/06/2024	30/06/2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.431.365	6.955.253
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	435	31.335
altri	32.809	43.465
Totale altri ricavi e proventi	33.244	74.800
Totale valore della produzione	7.464.609	7.030.053
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	904.712	883.306
7) per servizi	2.206.216	2.048.930
8) per godimento di beni di terzi	844.576	743.651
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.418.895	2.191.917
b) oneri sociali	628.253	639.112
c) trattamento di fine rapporto	153.761	133.721
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	33.181	34.461
Totale costi per il personale	3.234.090	2.999.211
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	259.047	211.877
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	168.310	147.689
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide		
Totale ammortamenti e svalutazioni	427.357	359.566
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	9.575	58.606
12) accantonamenti per rischi		
13) altri accantonamenti		

14) oneri diversi di gestione	134.430	116.171
Totale costi della produzione	7.760.956	7.209.441
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(296.347)	(179.388)
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		
Totale proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	26.755	
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	24	198
Totale proventi diversi dai precedenti	24	198
Totale altri proventi finanziari	26.779	198
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate		
verso imprese collegate		
verso imprese controllanti		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	212.909	120.765
Totale interessi e altri oneri finanziari	212.909	120.765
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(186.130)	(120.567)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale rivalutazioni		
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		

di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(482.477)	(299.955)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	16.074	36.994
imposte relative a esercizi precedenti		14.198
imposte differite e anticipate	(55.985)	
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(39.911)	51.192
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(442.566)	(351.147)

	30/06/2024	30/06/2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(442.566)	(351.147)
Imposte sul reddito	(39.911)	51.192
Interessi passivi/(attivi)	186.130	120.567
(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	(296.347)	(179.388)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	153.761	133.721
Ammortamenti delle immobilizzazioni	427.357	359.566
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
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	581.118	493.287
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	284.771	313.899
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	9.576	(8.154)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(368.363)	142.317
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	593.097	(352.110)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(137.657)	
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	136.257	
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	259.914	(271.332)
Totale variazioni del capitale circolante netto	492.824	(489.279)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	777.595	(175.380)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(186.130)	(390.670)
(Imposte sul reddito pagate)	(140.367)	193.251
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	(96.999)	101.749
Altri incassi/(pagamenti)		

Totale altre rettifiche	(423.496)	(208.168)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	354.099	(393.548)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(476.609)	(672.695)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(983.624)	(876.920)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(166.000)	(241.750)
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		(7.433)
Disinvestimenti	939.778	
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		(50.312)
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(686.455)	(1.849.110)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(173.967)	354.795
Accensione finanziamenti		2.350.000
(Rimborso finanziamenti)	(724.644)	(870.476)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	2.555.618	
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	(640)	
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.656.365	1.834.319
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.324.009	(408.339)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.260.571	
Assegni		
Danaro e valori in cassa	23.197	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.283.768	1.257.131
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali		
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.607.777	2.283.768
Di cui non liberamente utilizzabili		

Nota integrativa al Bilancio infrannuale chiuso al 30/06/2024

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

la presente situazione semestrale al 30 giugno 2024 viene redatta e presentata al consiglio di amministrazione per la prima volta 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 è attiva sul mercato dell'hotellerie categoria lusso e gestisce strutture alberghiere sotto il marchio "*Place of Charme*" in Toscana, nelle città d'arte di Firenze e Siena e nelle colline limitrofe. 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.

Tuttavia la situazione del primo semestre 2024 è sostanzialmente in linea con le nostre aspettative, sia a livello di fatturato che a livello di EBIT. I dati consuntivi del semestre evidenziano un incremento dei ricavi che sono passati da euro 6,9 milioni al 30 giugno 2023 ad euro 7,4 milioni al 30 giugno 2024 per la messa a regime delle due nuove strutture prese in gestione nel corso del 2023 e per migliori valori ADR; per quanto riguarda i costi si registra una crescita rispetto al 2023 legata alla nuova struttura organizzativa dedicata al processo di collocamento, iniziato nel mese di settembre 2023 e conclusosi a giugno 2024, con l'impiego nell'organico aziendale di personale dedicato e l'assunzione di nuove figure qualificate per seguire sia la fase di pre che di post quotazione; l'impatto dei maggiori costi del personale sulla situazione al 30 giugno 2024 è di circa 200 mila euro.

Per quanto attiene le spese di consulenza legata all'operazione di quotazione che ammontano ad euro 853 mila sarà cura della società adoperarsi per presentare l'istanza per usufruire del credito d'imposta ex L. 205/2017, art. 1 commi da 89 a 92 (prorogata dalla legge di bilancio 2022).

Nel corso del 2024 abbiamo inserito la nuova struttura ricettiva "dependance dell'Hotel Art Atelier" con inizio dell'attività dal 1°luglio 2024 che consentirà di incrementare il fatturato ed i margini grazie ad economie di scala legate alla gestione delle due strutture adiacenti; sempre nel corso dell'anno la società ha acquisito l'immobile e l'azienda della struttura "Borgo di Cortefreda" e concluderà entro il mese di settembre l'acquisto dell'azienda "Park Hotel Chianti".

Attività svolte

La Società svolge la propria attività nel settore alberghiero e gestisce alberghi di alto livello in Toscana, categoria quattro stelle in particolare:

- "Hotel Villa Agape" uno dei migliori Hotel in Firenze, residenza d'epoca
- Centro Congressi di proprietà dell'Università di Siena sito nel Comune di Castelnuovo di Berardenga, "Certosa di Pontignano" destinato ad attività ricettiva extra-alberghiera in residenza d'epoca
- "Hotel Borgo di Cortefreda" nelle colline Toscane, comune Barberino-Tavarnelle (Firenze)
- Hotel "Villa Neroli" Hotel ai piedi delle colline di Fiesole (Firenze)
- Hotel "Art Atelier" nel centro storico di Firenze
- Hotel "Art Atelier" - Dependance in gestione dal 1° luglio
- Park Hotel Chianti nel comune di Barberino-Tavarnelle (Firenze)
- Podere Mezzastrada nel comune di Certaldo (Firenze)
- Boccioleto Resort & SPA nel comune di Montaione (Firenze)

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

La società nel mese di giugno 2024 ha concluso il processo che ha portato alla quotazione nel mercato Euronext Growth Milan, ex AIM, finalizzato a raccogliere nuovi capitali per proseguire il

processo di espansione tramite acquisizione della gestione di nuove strutture ricettive al fine di incrementare la redditività con margini migliorativi grazie anche ad economie di scala che potranno essere raggiunte.

In data 18 giugno 2024 è stato sottoscritto un nuovo contratto di affitto avente ad oggetto un'unica azienda costituita dalla struttura "Art Hotel Atelier", già in gestione da parte di SOGES dal 2021, e dalla nuova gestione della Dependance esterna ed attigua alla struttura con conseguente ampliamento di ulteriori 14 camere gestite e l'unificazione a livello gestionale delle due strutture. Il Nuovo Contratto di Affitto avrà durata di 6 anni decorrenti dal giorno successivo alla sottoscrizione dello stesso, con rinnovo automatico per ulteriori periodi di 3 anni, salvo disdetta di una delle parti ai termini del contratto. Il nuovo canone di affitto, che decorre dal giorno successivo la stipula del Nuovo Contratto di Affitto, sarà pari a quello previsto dal precedente contratto di affitto di azienda, avente ad oggetto la struttura "Art Hotel Atelier" e sottoscritto nel maggio 2021, cui si sommerà un canone aggiuntivo di Euro 222.000,00 annui, oltre IVA e spese, per la Dependance; dal secondo anno e per i successivi anni, sarà prevista la rivalutazione del canone annuo secondo la percentuale prevista da contratto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT. Contestualmente alla stipula del Nuovo Contratto di Affitto, è stato risolto consensualmente il precedente contratto di affitto di azienda del maggio 2021 ed è stata restituita a SOGES la polizza fideiussoria relativa al precedente contratto di affitto a fronte della consegna in deposito fiduciario presso il notaio di assegni per l'importo di Euro 220.000,00, che saranno versati alla Grimagest S.r.l. a titolo di deposito cauzionale qualora, entro i 30 giorni successivi, SOGES non provveda a consegnare alla stessa Grimagest S.r.l. una polizza fideiussoria a prima richiesta di pari importo – il cui rilascio ad oggi è già stato deliberato da primario istituto di credito – a garanzia degli impegni assunti in forza del Nuovo Contratto di Affitto. In caso di consegna di detta polizza fideiussoria entro il suddetto termine, gli assegni del deposito cauzionale saranno invece resi alla Società. Le 14 camere aggiuntive saranno offerte sul mercato a partire dal 1° luglio 2024.

Il 24 giugno 2024 la società, sulla base di quanto comunicato da MIT SIM S.p.A. ("MIT SIM") in qualità di soggetto incaricato dell'attività di stabilizzazione nell'ambito della quotazione di SOGES su Euronext Growth Milan, comunica che MIT SIM ha effettuato operazioni di stabilizzazione (come definite ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera d) del Regolamento relativo agli abusi di mercato (UE/596/2014)) in relazione all'offerta delle azioni ordinarie.

In data 17 luglio 2024 la nostra società ha acquisito l'azienda denominata "Hotel borgo di Cortefreda" e l'immobile relativo mediante sottoscrizione di un contratto di Leasing i cui dati sono sotto riportati.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio infrannuale chiuso al 30/06/2024 tengono conto delle modifiche apportate all'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, emanato in attuazione della Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono cambiati in modo significativo i principi contabili nazionali OIC.

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).

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

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

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

I costi di sviluppo sono ammortizzati in cinque anni.

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

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

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

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 esposti in fattura.

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

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

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.

Le immobilizzazioni materiali non sono state oggetto di rivalutazione.

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

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

Crediti

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

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

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

Debiti

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

nominale.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Rimanenze magazzino

Materie prime, 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.

Titoli

I titoli immobilizzati, destinati a rimanere nel portafoglio della società fino alla loro naturale scadenza, sono iscritti con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile e sono rilevati quando avviene la consegna del titolo (cd data regolamento). I titoli che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo.

Partecipazioni

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate

- al costo di acquisto o sottoscrizione

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

Imposte sul reddito

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

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

Riconoscimento ricavi

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

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

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

Impegni, garanzie e passività potenziali

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

Si elencano gli impegni in essere alla data del 30/06/2024:

- contratto di affitto dell'azienda "Borgo di Cortefreda" del 28/06/2021: il contratto originario aveva scadenza il 31 gennaio 2024; con atto notarile del 31 gennaio 2024, le parti hanno prorogato il termine fino al 30 novembre 2024 con un impegno a pagare un nuovo canone di affitto di azienda da gennaio a novembre per complessivi euro 43.000; il contratto di affitto si è risolto e la società ha acquistato l'azienda con atto notarile del 17 luglio 2024 al prezzo di euro 559.000; in pari data si è risolto anche il contratto preliminare di cessione dell'azienda "Borgo di Cortefreda" del 04/11/2022;

- contratto preliminare di compravendita dell'immobile "Borgo di Cortefreda" del 13/07/2021 ad euro 4.600.000: il contratto originario prevedeva l'acquisto dell'immobile entro il 1° febbraio 2024; le parti, con atto notarile del 31 gennaio 2024, hanno prorogato l'impegno all'acquisto dell'immobile "Borgo di Cortefreda" entro il 30 novembre 2024 con un saldo al prezzo di euro 3.700.000 da pagarsi quanto ad euro 300.000 entro il 31/01/2024, quanto ad euro 200.000 entro il 1° maggio 2024 e quanto ad euro 200.000 entro il 30 agosto 2024, il saldo pari ad euro 3.000.000 verrà corrisposto al rogito; tale contratto è stato risolto in data 17 luglio 2024 con restituzione delle somme versate a titolo di caparra per euro 1.200.000 e successiva stipula di un contratto di leasing con Intesa San Paolo Spa in pari data;

- contratto di affitto dell'azienda "Park Hotel Chianti": impegno all'acquisto dell'azienda da effettuarsi entro il 15 luglio 2024 al prezzo complessivo di euro 906.000 del quale la società sta pagando mensilmente in c/prezzo euro 11.000 fino al 25/06/2024; il saldo prezzo verrà pagato scomputando il valore del TFR e dei ratei tredicesima e quattordicesima del personale per euro 78.635, la differenza in tre rate pari ad euro 125.000 entro il 1° giugno 2025, 1° giugno 2026 e 1° giugno 2027, oltre al saldo pari ad Euro 146.365 da corrispondersi all'atto del rogito. Con scrittura privata del 17 luglio 2024 le parti hanno di comune accordo prorogato il termine per l'acquisto dell'azienda al 30 settembre 2024.

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 e continuità aziendale

Come già indicato nella parte iniziale del documento la società

Il bilancio infrannuale al 30 giugno 2024 è stato redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale in quanto - valutato l'andamento corrente e l'evoluzione prevedibile della gestione - vi è la ragionevole aspettativa che la società continuerà a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

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	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio							
Costo	782.664	86.492	176.028	1.128.642	107.246	2.729.931	5.011.003
Rivalutazioni							
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	199.926	48.016	129.313	214.635		791.347	1.383.237
Svalutazioni							
Valore di bilancio	582.738	38.476	46.715	914.007	107.246	1.938.584	3.627.766
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	902.422	0	4.037	1.565		75.602	983.626
Riclassifiche (del valore di bilancio)							
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)							

Rivalutazioni effettuate nell'esercizio							
Ammortamento dell'esercizio	96.607	9.566	13.230	32.887		106.756	259.047
Svalutazioni effettuate nell'esercizio							
Giroconti	103.570	0	0	0)	(103.570)	0	0
Totale variazioni	909.383	(9.567)	(9.193)	(31.322)	(103.570)	(31.154)	724.577
Valore di fine periodo							
Costo	1.869.010	96.189	195.175	1.163.637	3.676	2.909.389	6.237.076
Rivalutazioni							
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	376.889	67.280	157.653	280.952		1.001.959	1.884.733
Svalutazioni							
Valore di bilancio	1.492.121	28.909	37.522	882.685	3.676	1.907.430	4.352.343

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo (Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

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. Nella voce sono ricompresi sia i costi per l'avviamento e l'ampliamento di nuove strutture sia i costi sostenuti per l'operazione di quotazione che impattano per euro 854.520.

Costi di sviluppo

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

costo storico euro 96.190

Fondo ammortamento euro 67.280

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 30/06/2024 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 30/06/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
2.777.340	2.469.041	308.299

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	339.438	400.001	891.911	1.457.360	900.000	3.988.710
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	12.976	346.527	342.928	817.238		1.519.669
Svalutazioni						
Valore di bilancio	326.462	53.474	548.983	640.122	900.000	2.469.041
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	0	689	122.036	53.883	300.000	476.608
Riclassifiche (del valore di bilancio)						
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)						
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	4.172	11.560	77.055	75.523		168.310
Svalutazioni effettuate nell'esercizio						
Altre variazioni	(0)	0	0	0		0
Totale variazioni	(4.172)	(10.871)	44.981	(21.639)	300.000	308.299
Valore di fine periodo						
Costo	343.667	412.407	1.097.472	1.586.103	1.200.000	4.639.649
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	21.377	369.804	503.508	967.620		1.862.309
Svalutazioni						
Valore di bilancio	322.290	42.603	593.964	618.483	1.200.000	2.777.340

La voce "Immobilizzazioni materiali c/acconti" accoglie gli acconti versati per l'acquisto

dell'immobile relativo alla struttura "Borgo di Cortefreda" per complessivi euro 1.200.000. La società si era impegnata ad acquistare l'immobile entro il 30 novembre 2024, l'atto è stato stipulato in data 17 luglio 2024, come indicato nella sezione relativa agli impegni.

Operazioni di locazione finanziaria

La società ha in essere due contratti di locazione finanziaria per il quale ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 22, C.c. si forniscono le seguenti informazioni:

- contratto di leasing n. 01-03-04-005020175 del 21/09/2020
- durata del contratto di leasing mesi 49
- bene utilizzato FORD CUSTOM MCA TOUR
- valore del bene in Euro 27.353
- canone anticipato euro 6.122
- prezzo riscatto euro 12.601

Contratto di locazione finanziaria Intesa San Paolo n. 01038913/001

- data stipula 17 luglio 2024
- immobile del valore di euro 4.784.000
- durata del contratto: 144 mesi; 143 canoni mensili da euro 30.213 con opzione finale di acquisto
- canone anticipato euro 1.435.200
- prezzo riscatto euro 956.800

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	27.353
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	3.419
Rettifiche e riprese di valore che sarebbero state di competenza dell'esercizio	
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	1.160
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	672

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
669.098	503.098	166.000

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio								
Costo					4.098	4.098		
Rivalutazioni								
Svalutazioni								

Valore di bilancio					4.098	4.098		
Valore di fine periodo								
Costo					4.098	4.098		
Rivalutazioni								
Svalutazioni								
Valore di bilancio					4.098	4.098		

Partecipazioni

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Crediti immobilizzati verso imprese controllate	Crediti immobilizzati verso imprese collegate	Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio					499.000	499.000
Variazioni nell'esercizio					166.000	166.000
Valore di fine periodo					665.000	665.000
Quota scadente entro l'esercizio					615.000	615.000
Quota scadente oltre l'esercizio					50.000	50.000
Di cui di durata residua superiore a 5 anni						

Nella voce crediti verso altri sono stati iscritti, per un importo pari a Euro 665.000 i seguenti valori:

- caparra per acquisto azienda "Park Hotel Chianti" Euro 306.000
- caparra per acquisto azienda "Borgo di Cortefreda" Euro 309.000
- cauzione sul contratto di locazione di immobile relativo alla struttura "Villa Agape" Euro 50.000

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 30/06/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso collegate	Crediti immobilizzati verso controllanti	Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati

Italia					665.000	665.000
Totale					665.000	665.000

Attivo circolante

Rimanenze

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
280.719	290.295	(9.576)

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 periodo
Materie prime, sussidiarie e di consumo	144.244	(4.294)	139.950
Prodotti finiti e merci	146.051	(5.282)	140.769
Totale rimanenze	290.295	(9.576)	280.719

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.984.046	1.711.457	272.589

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine periodo	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	463.482	368.363	831.845	831.845		
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	263.529	(26.869)	236.660	236.660		
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	519.230	55.985	575.215			
Crediti verso altri iscritti	465.216	(124.890)	340.326	310.492	29.834	

nell'attivo circolante						
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	1.711.457	272.589	1.984.046	1.378.997	29.834	

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

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

I crediti di ammontare rilevante al 30/06/2024 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
crediti v/clienti	831.845
crediti tributari	236.660
crediti v/altri	340.326
crediti per imposte anticipate	575.215

I crediti verso altri, al 30/06/2024, pari a Euro 340.326 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
acconti a fornitori	35.997
crediti per TFR su contratti di affitto di azienda	274.351
depositi cauzionali attivi (oltre l'esercizio successivo)	29.834
altri crediti	144
Totale crediti v/altri	340.326

Le imposte anticipate per Euro 575.215 sono relative a perdite fiscali riportabili per Euro 2.396.728. Per una descrizione delle ragioni che rendono possibile l'iscrizione del beneficio fiscale potenziale connesso a tali perdite, si rinvia al relativo paragrafo della presente nota integrativa.

I crediti tributari, al 30/06/2024, pari a Euro 236.660 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Credito IVA	13.091
crediti per ritenute subite	1.357
credito imposta nuovi investimenti L. 160/2019	873
credito v/erario per doppio versam. iva	125
credito imposta bonus alberghi Ministero Turismo	131.910
credito bonus alberghi Ministero Turismo - contributo a fondo perduto	70.000
credito imposta interconnessioni 4.0 - 2023	19.304
Totale crediti tributari	236.660

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 30/06/2024 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	Crediti verso controllate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso collegate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritte nell'attivo circolante
Italia	831.845				
Totale	831.845				

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	236.660	575.215	340.326	1.984.046
Totale	236.660	575.215	340.326	1.984.046

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
50.000	1.000.000	(950.000)

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

La variazione è connessa alla vendita dei titoli nel corso dei primi mesi del 2024; il valore di realizzo è stato superiore al costo di iscrizione in bilancio.

Gli altri titoli sono iscritti al costo.

Disponibilità liquide

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.607.777	2.283.768	1.324.009

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine periodo
Depositi bancari e postali	2.260.571	1.313.446	3.574.017
Denaro e altri valori in cassa	23.197	10.563	33.760
Totale disponibilità liquide	2.283.768	1.324.009	3.607.777

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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
528.342	390.685	137.657

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.

Al 30/06/2024, sono iscritti risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni per Euro 135.090.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio		390.685	390.685
Variazione nell'esercizio	5.018	132.639	137.657
Valore di fine esercizio	5.018	523.324	528.342

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

Descrizione	Importo
lavori Certosa	135.090
noleggi e leasing	19.368
affitti	34.324
assicurazioni	55.054
oneri bancari e accessori	135.694
costi per servizi	13.945
costi per il personale	9.863
costi per manutenzione	16.033
costi per servizi - IT	82.922
Altri di ammontare non apprezzabile	26.049
Totale	528.342

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.589.239	706.447	2.882.792

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato di esercizio	Valore di fine periodo
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	600.000			170.375				770.375
Riserva da sovrapprezzo delle azioni				2.385.243				2.385.243
Riserve di rivalutazione	259.417							259.417
Riserva legale	11.362			20.962				32.324
Versamenti in conto aumento di capitale	63.420							63.420
Riserva avanzo di fusione	311							311
Varie altre riserve	3		(3)					
Totale altre riserve	63.734		(3)					63.731
Utili (perdite) portati a nuovo	123.081			398.274				521.355
Utile (perdita) dell'esercizio	419.235		419.235				(442.566)	(442.566)
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			(640)					(640)
Totale patrimonio netto	1.476.829		418.592	2.974.854			(442.566)	3.589.239

Movimenti del capitale sociale:

- aumento per euro 170.914 pre collocamento del Capitale Sociale così suddiviso:

i) In relazione alla sottoscrizione di azioni ordinarie offerte al prezzo di euro 2,25 ciascuna, di cui euro 0,15 da imputare a Capitale Sociale ed euro 2,10 a Sovrapprezzo. Questo ha comportato l' emissione di n. 1.087.830 azioni ordinarie per un importo complessivo di euro 2.447.617, di cui euro 163.174 imputati a Capitale Sociale ed euro 2.284.443 a Riserva Sovrapprezzo Azioni.

ii) Sottoscrizione di azioni ordinarie destinate ad Andrea Galardi, al medesimo prezzo di offerta di euro 2,25 ciascuna, di cui euro 0,15 da imputare a Capitale Sociale ed euro 2,10 a Sovrapprezzo. Questa sottoscrizione ha portato all' emissione di n. 48.000 azioni ordinarie per un valore complessivo di euro 108.000, di cui euro 7.200 imputati a Capitale Sociale ed euro 100.800 a Sovrapprezzo. Di queste, Andrea Galardi ha ceduto alla società n. 31.997 azioni acquistate come Azioni Proprie in esecuzione dell'Accordo SOGES/AG, al prezzo unitario di euro 0,02 per un totale di euro 639,94.

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 utilizzo deliberato definitivamente con il verbale di assemblea straordinaria di trasformazione 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 30/06/2024 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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	770.375	capitale	B			
Riserva da soprapprezzo delle azioni	2.385.243	capitale	A,B,C,D			
Riserve di rivalutazione	259.417	utili in sosp. di imposta	A,B	259.417	350.163	490.420
Riserva legale	32.324	utili	A,B	32.324		
Altre riserve						
Versamenti in conto aumento di capitale	63.420	capitale	A,B,C,D	63.420		9.580
Riserva avanzo di fusione	311		A,B,C,D			
Totale altre riserve	63.731			63.420		9.580

Utili portati a nuovo	521.355	utili	A,B,C,D	521.355		
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(640)	riserva azioni proprie	A,B,C,D			
Totale	4.031.805			876.516	350.163	500.000
Quota non distribuibile						
Residua quota distribuibile				876.516		

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 30/06/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
105.834	105.834	

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio				105.834	105.834
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio				105.834	105.834
Altre variazioni				105.834	105.834
Totale variazioni					
Valore di fine esercizio				105.834	105.834

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; nonostante il rischio di soccombenza nell'eventuale contenzioso sia possibile e non probabile, come indicato dai legali incaricati dalla società, la società ha ritenuto prudentiale un accantonamento pari all'importo TARI richiesto per gli anni 2018 e 2019; la società ha instaurato un contenzioso presentando ricorso al fine di richiedere, fra l'altro, anche l'annullamento degli importi richiesti per l'anno 2017 in quanto periodo prescritto alla data di notifica dell'avviso di accertamento.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 30/06/2023	Variazioni
932.599	875.837	56.762

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	875.837
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	232.394
Utilizzo nell'esercizio	175.632
Altre variazioni	
Totale variazioni	56.762
Valore di fine periodo	932.599

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 30/06/2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Debiti

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

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 30/06/2023	Variazioni
9.449.254	9.781.128	(331.874)

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 periodo	Quota scadente entro il periodo	Quota scadente oltre il periodo	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	115.524	(48.000)	67.524	67.524		
Debiti verso banche	6.612.244	(898.611)	5.713.633	1.400.331	4.313.302	
Acconti	147.497	176.075	323.572	323.572		
Debiti verso fornitori	1.166.505	417.022	1.583.527	1.583.527		
Debiti tributari	487.718	(180.278)	307.440	307.440		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	337.933	6.912	344.845	344.845		
Altri debiti	913.707	195.006	1.108.713	1.108.713		
Totale debiti	9.781.128	(331.874)	9.449.254	5.135.952	4.313.302	

I debiti più rilevanti al 30/06/2024 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
debiti v/banche	5.713.633
debiti v/fornitori	1.583.527

debiti tributari	307.440
debiti v/istituti di previdenza	344.845
altri debiti	1.108.713

Il saldo del debito verso banche al 30/06/2024, pari a Euro 5.713.633 è comprensivo dei finanziamenti passivi e rappresenta l'effettivo debito in termini di quota capitale.

Dettaglio finanziamenti al 30/06/2024:

Finanziamenti	saldo 30/06/2024	scadenza	debito entro il periodo	debito oltre il periodo
Desio n. 264347	93.478	10/09/2026	41.131	52.347
Intesa n. 651325	876.402	19/10/2028	197.699	678.702
Unicredit n. 8670158	192.073	30/11/2026	78.775	113.297
MPS n. 4141734	372.417	31/01/2027	147.918	224.498
Cambiano n. 1735	212.808	01/04/2027	70.652	142.156
Intesa - Programma Rinascimento Firenze	230.000	31/12/2030	0	230.000
Unicredit n. 8966136	138.511	31/01/2026	86.931	51.579
Desio n. 322768	148.605	10/02/2028	39.454	109.150
Igea Digital Bank n. 36284	412.756	23/03/2029	75.143	337.613
Intesa n. 4335	329.042	18/11/2028	70.795	258.246
Confeserfidi Desio n. 21021	205.979	05/06/2026	100.919	105.059
Desio n. 357032 - Imprese Turismo	192.485	10/04/2026	103.306	89.179
NDG Igea n. 17147411	429.096	17/08/2028	91.233	337.863
Intesa n. 12006964 - ex Boccioleto	97.958	11/06/2027	32.346	65.346
Intesa - Programma Rinascimento Firenze ex Boccioleto	219.000	31/12/2030	0	219.000
Banca Progetto	1.200.000	30/09/2031	97.407	1.102.592
Confederfidi Desio	350.000	05/07/2026	153.593	196.407
Totale			1.387.307	4.313.302
Carta credito			13.024	
Totale debiti v/banche			1.400.331	4.313.302

Debiti oltre 5 anni

Finanziamenti	saldo al 30/06/2024	scadenza	debito entro l'es.	debito oltre l'es.
Banca Progetto	1.200.000	30/09/2031	97.407	1.102.592 di cui 465.096 oltre 5 anni

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

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

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

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero

per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).
Nella voce debiti tributari pari ad euro 307.440 sono iscritti:

Descrizione	Importo
debiti IRES	12.375
debiti IRAP	52.075
debiti per ritenute da versare	106.817
debito Tari + taxa soggiorno	136.173
Totale	307.440

Nella voce "Altri debiti" pari ad euro 1.108.713 sono iscritti:

Descrizione	Importo
debiti v/dipendenti	332.104
debiti v/dipendenti per ferie da liquidare	323.997
debiti v/dipendenti per rateo 13-esima 14-esima	423.027
debito v/soci per utili deliberati	12.378
ritenute sindacali	305
cessione V°	1.362
debiti per compensi amministratori	15.540
Totale	1.108.713

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 30/06/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Obbligazioni	Obbligazioni convertibili	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti rappresentati da titoli di credito
Italia			67.524	5.713.633		323.572	1.583.527	
Totale			67.524	5.713.633		323.572	1.583.527	

Area geografica	Debiti verso imprese controllate	Debiti verso imprese collegate	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia					307.440	344.845	1.108.713	9.449.254
Totale					307.440	344.845	1.108.713	9.449.254

Finanziamenti effettuati da soci della società

I "Debiti verso soci per finanziamenti" pari ad euro 67.524 hanno scadenza a breve, entro dodici mesi.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
172.739	36.482	136.257

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio	28.119	8.363	36.482
Variazione nell'esercizio	134.485	1.772	136.257
Valore di fine esercizio	162.604	10.135	172.739

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

Descrizione	Importo
spese condominiali	2.178
costi per servizi	49.034
oneri bancari	34.859
tassa rifiuti	68.981
affitti passivi	5.000
risconto credito imp. L.160/19	1.312
premio fornitori	907
ricavi	7.916
Altri di ammontare non apprezzabile	2.552
Totale	172.739

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

Non sussistono, al 30/06/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 30/06/2023	Variazioni
7.464.609	7.030.053	434.556

Descrizione	30/06/2024	30/06/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.431.365	6.955.253	476.112
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	33.244	74.800	(41.556)
Totale	7.464.609	7.030.053	434.556

I ricavi derivanti dall'attività caratteristica della nostra società sono incrementati del 6,8% rispetto al primo semestre 2023 grazie alla messa a regime delle due strutture acquisite in gestione del primo semestre 2023, Park Hotel Chianti e Podere Mezzastrada; L'andamento 2024 conferma le previsioni di budget 2024.

La voce "Altri ricavi" pari ad euro 33.244 accoglie:

Descrizione	Importo
sopravvenienze attive	31.471
contributi in c/esercizio - quota credito L. 160/2019	435
altri ricavi	1.102
abbuoni	236
Totale	33.244

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	7.431.365
Totale	7.431.365

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 30/06/2023	Variazioni
(186.130)	(120.567)	(65.563)

Descrizione	30/06/2024	30/06/2023	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	26.755		26.755
Proventi diversi dai precedenti	24	198	(174)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(212.909)	(120.765)	(92.144)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(186.130)	(120.567)	(65.563)

I proventi sono originati dalla vendita dei titoli effettuata nei primi mesi del 2024; gli interessi sono per la gran parte riferiti ai finanziamenti in corso, incrementati anche per dall'andamento dei tassi.

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

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

Voce di ricavo	Importo	Natura
sopravvenienze attive	6.992	rimborsi

sopravvenienze attive	18.178	rettifiche contabili
sopravvenienze attive	6.301	premio fornitori
Totale	31.471	

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Voce di costo	Importo	Natura
sopravvenienze passive	15.774	rettifiche contabili
Totale	15.774	

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

Saldo al 30/06/2024	Saldo al 30/06/2023	Variazioni
(39.911)	51.192	(91.103)

Imposte	Saldo al 30/06/2024	Saldo al 30/06/2023	Variazioni
Imposte correnti:	16.074	36.994	(20.920)
IRES			
IRAP	16.074	36.994	(20.920)
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti		14.198	(14.198)
Imposte differite (anticipate)	(55.985)		(55.985)
IRES	(55.985)		(55.985)
IRAP			
Totale	(39.911)	51.192	(91.103)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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 30/06/2024	esercizio 30/06/2024	esercizio 30/06/2024	esercizio 30/06/2024	esercizio 31/12/2023	esercizio 31/12/2023	esercizio 31/12/2023	esercizio 31/12/2023
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Imposte anticipate:								
perdite fiscali	2.396.729	575.215			2.163.458	519.230		
Totale	2.396.729	575.215			2163.458	519.230		
Totale								
Imposte differite (anticipate) nette		(575.215)				(519.230)		

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	2.396.729	
Totale differenze temporanee imponibili		
Differenze temporanee nette	(2.396.729)	
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(519.230)	
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(55.985)	
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(575.215)	

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	698.037	1.698.692	2.396.729	24,00	575.215		

Informativa sulle perdite fiscali

Sono state iscritte imposte anticipate per Euro 575.215, calcolate su perdite fiscali riportabili dell'esercizio in corso e di esercizi precedenti di complessive Euro 2.396.729, sussistendo le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro, in

particolare la ragionevole certezza che nel futuro la società conseguirà imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento di tali perdite; l'accantonamento è supportato da un Business Plan approvato dal consiglio di amministrazione in data 6 febbraio 2024 il quale evidenzia che il recupero delle perdite complessive si conseguirà negli esercizi 2024, 2025 e 2026, andamento del business plan confermato dai dati consuntivi.

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	30/06/2024	30/06/2023	Variazioni
Dirigenti			
Quadri	13	11	2
Impiegati	38	42	(4)
Operai	155	146	9
Altri	1	1	0
Totale	207	200	7

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	116.985	8.320
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

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. 5.135.830 azioni:

- sottoscritto euro 1.012.450
- versato euro 770.374,50

Descrizione	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza iniziale, numero	Consistenza finale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, valore nominale
Azioni Ordinarie	5.135.830	1.012.450		5.135.830		1.012.450
Totale	5.135.830			5.135.830		

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 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.

Descrizione delle principali operazioni con Parti Correlate

30/06/2024				
Parti correlate	Ricavi	Costi*	Debiti Finanziari	Altre passività correnti
Galardi Paolo	-	-	68	-
Galardi Andrea	-	-	-	1
Galardi Cristina	-	-	-	-
Gala Holding Srl	-	-	-	-
TOTALE	-	-	68	1
Totale a bilancio	7.431	3.956	5.782	1.776
Incidenza	0%	0%	1%	0%

* Costi della produzione parti alla sommatoria dei Costi per mat. Prime, Costi per servizi, Costi per god. beni di terzi

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

* Costi della produzione parti alla sommatoria dei Costi per mat. Prime, Costi per servizi, Costi per god. beni di terzi

La Variazione dei debiti finanziari è dovuta al rimborso del finanziamento infruttifero verso Paolo Galardi alle condizioni concordate.

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

Per maggiori informazioni si rimanda al documento di ammissione.

Si precisa che la Società nel corso del semestre non ha intrattenuto né rapporti finanziari né commerciali con la controllante Gala Holding Srl.

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

In data 8 luglio 2024, Il Consiglio di Amministrazione di SOGES ha deliberato l'acquisto dell'azienda alberghiera Park Hotel Chianti, già gestita da SOGES in forza di un contratto di concessione con diritto di acquisto stipulato con Park Hotel Chianti Millenium S.r.l. il 19 dicembre 2022, ai sensi della normativa sul rent to buy (art. 23 del D.L. n. 133/2014). L'operazione, già descritta nel Documento di Ammissione per la quotazione delle azioni di SOGES su Euronext Growth Milan, prevede un prezzo di acquisto di € 906.000.

In data 9 luglio 2024, SOGES comunica di aver sottoscritto il contratto di affitto per la gestione dell'Hotel Malaspina a Firenze, di proprietà della INDIPENDENZA DI BENEDETTA TORRIGIANI E C. S.A.S.. Il contratto, con decorrenza immediata, avrà una durata di 9 anni, rinnovabili per ulteriori 9 salvo disdetta. Il canone iniziale è stabilito in € 280.000 annui per i primi due anni, con successive variazioni fino al decimo anno. È inoltre previsto un deposito cauzionale di € 50.000, subordinato al rilascio dell'autorizzazione. Ferma la condizione risolutiva alla quale è soggetto il contratto, si precisa che la società Indipendenza di Benedetta Torrighiani s.a.s. risulta debitrice dell'importo di Euro 890 mila nei confronti di Kerma SPV in ragione di mutuo fondiario. Al fine di recuperare predetto importo, Soges S.p.A. si è impegnata, tramite delegazione di pagamento, a subentrare nel rapporto e ad effettuare i versamenti a partire da ottobre 2024, decurtando l'importo dai canoni futuri.

In data 12 luglio 2024, SOGES, in riferimento a quanto comunicato il 24 giugno 2024, annuncia che MIT SIM ha concluso l'attività di stabilizzazione in relazione all'offerta degli strumenti finanziari, con l'acquisto di 120.870 azioni. Di conseguenza, l'opzione greenshoe non è stata esercitata, non essendo necessaria per la copertura delle azioni legate all'over allotment concesso da Gala Holding S.r.l.

In data 17 luglio 2024, SOGES comunica di aver completato l'acquisizione dell'Hotel Borgo di Cortefreda, situato a Tavarnelle Val di Pesa (FI). L'operazione ha riguardato l'acquisto dell'immobile da Immobiliare Chiostrini di Naldini Raffaello & C. S.a.s. e del ramo d'azienda alberghiera di Ville del Chianti S.r.l., già gestito da SOGES in affitto. L'hotel 4 stelle, immerso nelle colline del Chianti, dispone di 55 camere, ristorante, bar, sale meeting, piscina e SPA.

L'acquisizione del ramo d'azienda si è conclusa per un importo complessivo di € 559.000, con un saldo di € 200.000 da corrispondere in quattro rate mensili.

Contestualmente, Intesa Sanpaolo S.p.A. ha acquistato l'immobile per € 4.600.000, concedendolo a SOGES in leasing finanziario. Gli importi versati da SOGES come caparra sono stati restituiti da Immobiliare Chiostrini.

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 27 settembre 2024

Paolo Galardi

SOGES GROUP S.P.A.

Relazione di revisione contabile limitata
sul bilancio intermedio
al 30 giugno 2024

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio intermedio

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 2024, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della SOGES Group S.p.A. per il periodo di 6 mesi chiuso al 30 giugno 2024. 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 una conclusione 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 e 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.

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 6 mesi chiuso al 30 giugno 2024, 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 intermedio per il periodo chiuso al 30 giugno 2023 non è stato sottoposto a revisione contabile, né completa né limitata.

Firenze, 27 settembre 2024

BDO Italia S.p.A.



Federica Pucci
Socio