



PLACE OF CHARME
HOTELS & RESORTS

A DAY IN FLORENCE

JANUARY 16th, 2025

Soges Group SpA è una PMI che si posiziona tra le principali **realità Italiane attive nell'ospitalità alberghiera e congressuale** all'interno di strutture di pregio.

La società opera soprattutto attraverso il proprio brand Place of Charme («PoC») il cui obiettivo è fornire un'offerta che, grazie agli ambienti e ai servizi delle proprie strutture, integri e completi l'esperienza di vacanza dei propri ospiti.



10 strutture in gestione alla fine del 2024 (di cui Hotel Britannia e Villa Olmo acquisite a dicembre 2024)

423 fra camere ed appartamenti disponibili



Tasso occupazione medio delle camere nel 1H2024 > **81%**



> **270** Dipendenti

50% Donne 50% Uomini / 50% under 40



LINEE GUIDA STRATEGICHE

1

ACQUISIZIONE
DI NUOVE GESTIONI

2

CONSOLIDAMENTO
E SVILUPPO SINERGIE
STRUTTURE IN GESTIONE

3

RAFFORZAMENTO
BRAND PLACE OF
CHARME

4

IMPLEMENTAZIONE
SERVIZI

FIRENZE CLUSTER



VILLA NEROLI

-  76 CAMERE
-  OCCUPAZIONE 85 %
-  RICAVI € 4.384 K
-  ADR € 153



VILLA AGAPE

-  31 CAMERE
-  OCCUPAZIONE 93 %
-  RICAVI € 2.474 K
-  ADR € 203



ART ATELIER

-  33 CAMERE
-  OCCUPAZIONE 91 %
-  RICAVI € 1.083 K
-  ADR € 170



- Firenze Cluster**
- HOTEL ART ATELIER (FIRENZE, FI)
 - VILLA NEROLI (FIRENZE, FI)
 - VILLA AGAPE (FIRENZE, FI)
 - COLLEZIONE ALFIERI (FIRENZE, FI)

- Chianti Cluster**
- PARK HOTEL CHIANTI (TAVARNELLE VAL DI PESA, FI)
 - PODERE MEZZASTRADA (FIANO, FI)
 - BORGO DI CORTEFREDA (BARBERINO TAVARNELLE, FI)
 - BOCCIOLETO RESORT & SPA (MONTAIONE, FI)
 - VILLA OLMO (IMPRUNETA, FI)
 - CERTOSA DI PONTIGNANO (PONTIGNANO, SI)



COLLEZIONE ALFIERI

-  67 CAMERE
-  OCCUPAZIONE 97 %
-  RICAVI € 6.647 K
-  ADR € 270

CHIANTI CLUSTER



PARK HOTEL CHIANTI

-  43 CAMERE
-  OCCUPAZIONE 79 %
-  RICAVI € 1.281 K
-  ADR € 101



BORGO DI CORTEFREDA

-  55 CAMERE
-  OCCUPAZIONE 82 %
-  RICAVI € 2.555 K
-  ADR € 106



PODERE MEZZASTRADA

-  20 APPARTAMENTI
-  OCCUPAZIONE 59 %
-  RICAVI € 405 K
-  ADR € 115



BOCCIOLETO RESORT

-  22 CAMERE 6 APPARTAMENTI
-  OCCUPAZIONE 86 %
-  RICAVI € 1.029 K
-  ADR € 118



CERTOSA DI PONTIGNANO

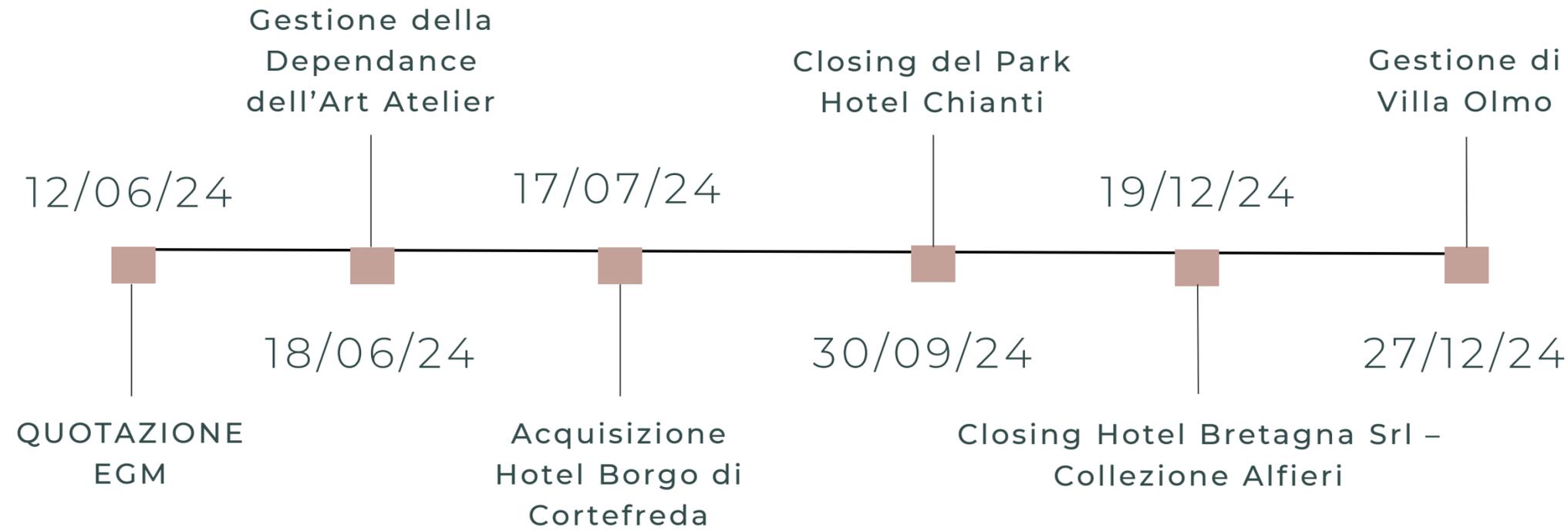
-  43 CAMERE 9 APPARTAMENTI
-  OCCUPAZIONE 79 %
-  RICAVI € 2.575 K
-  ADR € 98



VILLA OLMO

-  18 CAMERE
-  OCCUPAZIONE 79 %
-  RICAVI € 1.393 K
-  ADR € 241

2024 MILESTONES



GLI INVESTIMENTI DEL 2024 HANNO PORTATO A CONCLUDERE CON SUCCESSO GLI OBIETTIVI DICHIARATI IN SEDE DI IPO, AMPLIANDO IN MANIERA DECISIVA IL PORTAFOGLIO DI STRUTTURE IN GESTIONE.



2024 MILESTONES

GESTIONE DELLA DEPENDANCE DELL'HOTEL ART ATELIER DI FIRENZE

- 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.



ACQUISTO DELL'AZIENDA ALBERGHIERA PARK HOTEL CHIANTI

- Acquisizione dell'azienda alberghiera "Park Hotel Chianti", già in gestione dalla Società, facendo seguito all'esercizio del diritto di acquisto contrattualmente previsto. Il Park Hotel Chianti è un albergo 4 stelle situato nel Chianti, a Tavarnelle Val di Pesa (FI), in via Michelangelo n. 5.

2024 MILESTONES

ACQUISTO DELL'IMMOBILE E DEL RAMO D'AZIENDA ALBERGHIERA HOTEL BORGO DI CORTEFREDA

- 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.



GESTIONE DELLA COLLEZIONE ALFIERI A FIRENZE

- Acquisizione dell'intero capitale sociale di Hotel Bretagna S.r.l. e della sua controllata Incorsi S.r.l., operante nel settore dell'ospitalità di lusso a Firenze. L'operazione ha incluso anche la cessione dell'immobile di proprietà di Hotel Bretagna, con contestuale concessione in locazione dell'immobile. La struttura, che include 67 camere di lusso e un ristorante, entra a far parte della strategia di crescita di SOGES GROUP, rafforzando la propria presenza nel settore dell'ospitalità di alta gamma. È prevista, inoltre, la fusione di Hotel Bretagna S.r.l. in SOGES GROUP.

2024 MILESTONES



GESTIONE DI VILLA OLMO A IMPRUNETA

- Acquisizione della gestione del complesso "Villa Olmo", situato ad Impruneta (FI). L'operazione ha riguardato la sottoscrizione di un contratto di subaffitto dei rami d'azienda per la gestione delle attività ricettive di tipo extra-alberghiero "Relais Villa L'Olmo", "Villa Sole" e il ristorante "Diadema". Villa Olmo, storica struttura 4 stelle, entrerà a far parte del piano di sviluppo della Società nel Chianti. Contestualmente, è stato siglato un accordo di partnership con Towns of Italy S.r.l. (eccellenza italiana nel settore del turismo esperienziale), con l'obiettivo di arricchire l'offerta con tour esclusivi, valorizzando l'autenticità del marchio Place of Charme.

IL NUOVO GRUPPO DOPO L'ACQUISIZIONE DI HOTEL BRITANNIA

- **Acquisizione in linea con la strategia aziendale:** focalizzata su strutture turistico-alberghiere di pregio, compatibili con il marchio “Place of Charme”, integrate nel territorio e gestite per massimizzare sinergie ed economie di scala.
- **Cessione dell’immobile:** coerente con la strategia di non possedere immobili in proprietà, gestendo principalmente in locazione (su 8 strutture, solo 1 è di proprietà).



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



Villa Neroli - Firenze

LINEE GUIDA STRATEGICHE

ACQUISIZIONE DI NUOVE GESTIONI

- Incremento dei ricavi
- Ampliamento dell'offerta del proprio brand
- Razionalizzazione dei costi fissi
- Aumento della marginalità della Società

CONSOLIDAMENTO E SVILUPPO SINERGIE STRUTTURE IN GESTIONE

- Sviluppo delle sinergie tra le varie strutture, efficientando ulteriormente la componente dei costi attraverso una migliore gestione dei fornitori e del personale
- Incremento dell'efficienza operativa con la centralizzazione delle funzioni aziendali

CONSOLIDAMENTO BRAND PLACE OF CHARME

- Incremento della Brand Awareness del marchio Place of Charme, nonché dei relativi servizi. Nel dettaglio, partecipazioni a fiere di settore, quali *Fitur Madrid, Wtm Londra, Itb Berlino, TTC Italia* ed altre di settore con workshop dedicati (b2b, wedding, b2c)
- Ufficio stampa dedicato con consulenza esterna per pubblicazioni sia commerciali di settore che economico-finanziarie di crescita aziendale.

IMPLEMENTAZIONE SERVIZI

- Incremento del fatturato derivante dall'erogazione dei servizi accessori con particolare riguardo alla componente di ristorazione, attraendo sempre più clienti esterni nei propri ristoranti.
- Implementazione delle experiences attraverso la creazione di servizi ancillari da offrire alla clientela

AUMENTO DI CAPITALE IN OPZIONE

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

La famiglia Galardi, tramite la holding Gala Holding S.r.l., che detiene il 77,88% del capitale sociale, ha assunto l'impegno a sottoscrivere una quota significativa dell'Aumento di Capitale, a testimonianza del forte supporto al progetto di sviluppo di SOGES GROUP. Tale importo è stato versato in data 19 dicembre 2024 in conto futuro aumento di capitale in data



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



DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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

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

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

Thank you!

Contacts:

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

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