

SOGES GROUP S.P.A.

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

Bilancio consolidato pro-forma al 31 dicembre 2024

PREMESSA

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

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

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

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

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

Perimetro di consolidamento

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

Criteri generali di redazione

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

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

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

Principi contabili di riferimento

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

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

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

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

Limiti insiti nelle Informazioni Finanziarie Pro-Forma

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

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

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

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

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

Stato Patrimoniale riclassificato al 31 dicembre 2024

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

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

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

Scritture di consolidamento:

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

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

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

Dettaglio delle scritture di pro-formazione del conto economico:

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

Firenze 14 marzo 2025

Il Presidente del consiglio di amministrazione
Paolo Galardi