



## SOGES GROUP, PMI ATTIVA NELL'OSPITALITÀ ALBERGHIERA ALL'INTERNO DI STRUTTURE DI PREGIO, PRESENTA LA COMUNICAZIONE DI PRE-AMMISSIONE SUL MERCATO EGM

### AVVIATO IL BOOKBUILDING

- **Highlights FY 2023: Ricavi pari a 15,8 €M, EBITDAR<sup>1</sup> pari a 3,0 €M, EBITDA pari a 1,5 €M (Ebitda margin 9,2%) e PFN pari a 3,4 €M**
- **Nel corso degli ultimi cinque anni, la Società ha registrato una crescita costante del proprio business *hotellerie*, sia in termini di *sales revenues* che di soddisfazione della clientela, confermato dal raggiungimento di un CAGR 2019-23 del 37,3%**
- **Presente sul territorio toscano con 8 dimore storiche di pregio in gestione, di cui 7 brandizzate Place of Charme, SOGES punta a industrializzare l'*hotellerie* italiana con un modello di business scalabile, per creare un brand capace di offrire esperienze autentiche a turisti provenienti da tutto il mondo**
- **IPO in aumento di capitale a sostegno dell'accelerazione del percorso di crescita e consolidamento della brand awareness**
- **Range di prezzo tra 2,25 € e 2,75 €; prevista ammissione alle negoziazioni il 10 giugno 2024.**

Firenze, 30 maggio 2024 – SOGES GROUP S.p.A. (di seguito “SOGES” o “Società”) rende noto di aver presentato in data 27 maggio a Borsa Italiana S.p.A. la comunicazione di pre-ammissione funzionale all'ammissione alle negoziazioni delle proprie azioni ordinarie e dei warrant su Euronext Growth Milan (di seguito, “EGM”), sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana nonché dedicato alle piccole e medie imprese ad alto potenziale di crescita.

**Andrea Galardi, Co-founder e Amministratore Delegato di SOGES GROUP S.p.A.:** *“Abbiamo deciso di quotarci sul mercato EGM perchè siamo convinti che questo percorso fondato sui principi di trasparenza, solidità ed efficienza sia la scelta ottimale per contribuire ad accelerare il nostro percorso di crescita nel settore dell'Ho.Re.Ca, punto di forza dell'economia reale del Paese. Crediamo fortemente nel valore aggiunto e nei benefici insiti in questa operazione che rafforzeranno la nostra proposta sul mercato. Il nostro obiettivo è aprirsi ad una rete di partner che credono nel nostro progetto basato su un business model semplice, scalabile ed efficace, in un settore in forte crescita e ricco di opportunità, ma stanco e bisognoso di operatori solidi e professionali. Combinando il fascino delle dimore storiche di pregio con la ricchezza culturale e paesaggistica del territorio, Place of Charme trasmette l'autentico lifestyle del luogo e punta a offrire soggiorni immersivi e autentici. Con una solida traiettoria di crescita, supportata da un aumento costante dei risultati economico-finanziari, siamo pronti a portare la nostra visione e il nostro impegno per l'eccellenza e l'italianità che costituiscono il nostro valore aggiunto. Con quest'operazione puntiamo a crescere acquisendo*

---

<sup>1</sup> EBITDAR indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni e dei costi di godimento di beni di terzi.



*nuove strutture in gestione per esportare la nostra filosofia di accoglienza basata su experience e territorio non solo in Toscana, anche in tutta Italia”.*

## **LA SOCIETÀ**

SOGES è una **PMI attiva nell’ospitalità alberghiera e congressuale all’interno di strutture di pregio.**

Il **core business** è rappresentato dalla gestione diretta di strutture ricettive di pregio - 4 stelle o residenze d’epoca localizzate in zone del territorio toscano caratterizzate da alta attrattività turistica - concesse in locazione/affitto dai proprietari. Il **modello operativo** è quindi principalmente quello della gestione di strutture ricettive condotte in locazione/affitto, con il preciso focus di ottimizzarne i risultati economici, rafforzare la brand reputation e migliorare le performance operative di ogni singola struttura grazie all’applicazione di un modello di pricing dinamico, all’elevata digitalizzazione e al personale qualificato degli hotel.

La Società opera sul mercato con il **brand Place of Charme** (“PoC”), che rappresenta 7 delle 8 strutture in gestione, tutte situate in Toscana tra Firenze e il territorio del Chianti; queste ultime offrono una vasta gamma di servizi: dalla ristorazione ai centri benessere e relax, fino a quelli congressuali e alle esperienze sul territorio. PoC comprende ad oggi la Certosa di Pontignano, Art Hotel Villa Agape, Boccioleto Hotel Resort & SPA, Art Hotel Atelier, Borgo di Cortefreda, Villa Neroli e Podere Mezzastrada. Inoltre, il Gruppo gestisce anche il Park Hotel Chianti. Complessivamente SOGES impiegava al 31 dicembre 2023 oltre 170 dipendenti, di cui il 50% uomini e il 50% donne.

Grazie alla consolidata esperienza, **SOGES gestisce complessivamente 289 camere e 35 appartamenti**, con un tasso di **occupazione medio superiore all’82% nel 2023**. Nel corso degli ultimi cinque anni, la Società ha registrato una **crescita costante del proprio business hotellerie**, sia in **termini di sales revenues che di soddisfazione della clientela, confermato dal raggiungimento di un CAGR 2019-23 del 37,3%**.

La **clientela target** è composta per il 75% da turisti internazionali, seguiti dai nazionali al 25%, con un’età media over 35, e un budget di spesa medio/alto.

## **Highlights economico-finanziari FY 2023**

SOGES ha chiuso il 2023 con ricavi pari a € 15,8 milioni (+36,4% rispetto al dato consolidato al 31 dicembre 2022<sup>2</sup> pari a € 11,6 milioni), un EBITDA pari a € 1,5 milioni (EBITDA margin pari al 9,2%) in crescita del +55,1% rispetto al dato consolidato al 31 dicembre 2022 (€ 938 migliaia), un Utile Netto di € 0,4 milioni. L’EBITDAR si è attestato a circa € 3,0 milioni nel 2023 rispetto al dato consolidato 2022 pari a circa € 2,0 milioni. La Posizione Finanziaria Netta al 31 dicembre 2023 è pari ad € 3,4 milioni (debito netto).

## **IPO su EGM: aumento di capitale a sostegno della crescita nel settore dell’hospitality**

L’operazione di IPO avverrà interamente attraverso un aumento di capitale, da offrirsi a: (i) investitori qualificati, come definiti dall’articolo 2, lettera e) del regolamento (UE) n. 2017/1129 (di seguito, il “**Regolamento Prospetto**”), nell’Unione Europea, negli altri paesi dello Spazio Economico Europeo e nel Regno Unito, in quanto normativa nazionale ai sensi dello *European Union (Withdrawal) Act* del 2018 (e successive modifiche), (ii) investitori istituzionali esteri, ai sensi della *Regulation S* dello *United States Securities Act del 1933* (come successivamente modificato), con esclusione pertanto degli investitori istituzionali di Australia, Canada, Giappone, Stati Uniti d’America e di ogni altro paese estero nel quale il

<sup>2</sup> Dati comparativi al 31 dicembre 2022 consolidati dell’Emittente e di Boccioleto, società interamente controllata fusa per incorporazione con effetti retrodatati al 1 gennaio 2023; dati non sottoposti a revisione contabile.

collocamento non sia possibile in assenza di un'autorizzazione delle competenti autorità, nonché (iii) investitori diversi dai precedenti soggetti, con modalità tali, per qualità e/o quantità, da rientrare nei casi di esenzione dall'obbligo di pubblicare un prospetto previsti dal Regolamento Prospetto e dagli artt. 100 del TUF e 34-ter del Regolamento Emittenti Consob e dalle equivalenti disposizioni di legge e regolamentari applicabili all'estero.

Le risorse consentiranno alla Società di accelerare il percorso di crescita nel proprio settore di riferimento incrementando il numero di strutture in gestione e proseguendo nella valorizzazione di quelle già in portafoglio, di potenziare l'innovazione digitale e di rafforzare, infine, la struttura operativa continuando ad investire nel *recruiting* di nuove competenze e nella formazione del capitale umano della Società.

Il **range di prezzo** è stato fissato tra un **minimo € 2,25** e un **massimo € 2,75** per azione, per una **valutazione pre-money** della Società compresa tra € 9 - 11 milioni.

L'ammissione alle negoziazioni è attesa per il 10 giugno p.v.

Alle azioni ordinarie è stato attribuito l'ISIN IT0005597411. Il lotto minimo di negoziazione è pari a 900 azioni.

Alle azioni che verranno sottoscritte nell'ambito del collocamento privato, saranno abbinati gratuitamente i "Warrant SOGES GROUP S.p.A. 2024-2027" - ISIN IT0005597551 nel rapporto di n. 1 warrant ogni n. 1 azione ordinaria detenuta e saranno validi per sottoscrivere, alle condizioni e secondo le modalità del relativo regolamento dei warrant, le azioni di compendio in ragione di n. 1 azione di compendio ogni n. 3 warrant presentati per l'esercizio.

## **IPO Team**

Nell'operazione SOGES è assistita da: **D.G.P.A. & Co.** (Financial Advisor), **MIT SIM** (EGA, Global Coordinator e Specialist), **LCA Studio Legale** (Advisor Legale), **BDO Italia** (Audit e Revisore contabile per la Quotazione) e **Competence** per la parte di Comunicazione.

## **CONTATTI**

Emittente | Soges Group S.p.A. | Andrea Galardi | [info@soges-group.com](mailto:info@soges-group.com)

## **MEDIA RELATIONS**

Competence | Domenico Andolfo, [andolfo@compcom.it](mailto:andolfo@compcom.it) - 3930108207  
Ivana Quartarone, [quartarone@compcom.it](mailto:quartarone@compcom.it) - 3468081451

*Il presente comunicato stampa è redatto a soli fini informativi e non costituisce un'offerta al pubblico o un invito a sottoscrivere o acquistare strumenti finanziari in Italia nonché in qualsiasi altro Paese in cui tale offerta o sollecitazione sarebbe soggetta all'autorizzazione da parte di autorità locali o comunque vietata ai sensi di legge (gli "Altri Paesi"). Da non distribuirsi in Australia, Canada, Giappone, Stati Uniti d'America e/o in ogni Altro Paese.*