

DOCUMENTO DI AMMISSIONE

relativo all'ammissione alle negoziazioni su AIM Italia di azioni ordinarie di

Fabilia Group S.p.A.



Nominated Adviser e Global Coordinator



Advisor Finanziario



Co-lead Manager



AIM ITALIA È UN SISTEMA MULTILATERALE DI NEGOZIAZIONE DEDICATO PRIMARIAMENTE ALLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE E ALLE SOCIETÀ AD ALTO POTENZIALE DI CRESCITA ALLE QUALI È TIPICAMENTE COLLEGATO UN LIVELLO DI RISCHIO SUPERIORE RISPETTO AGLI EMITTENTI DI MAGGIORI DIMENSIONI O CON *BUSINESS* CONSOLIDATI.

L'INVESTITORE DEVE ESSERE CONSAPEVOLE DEI RISCHI DERIVANTI DALL'INVESTIMENTO IN QUESTA TIPOLOGIA DI EMITTENTI E DEVE DECIDERE SE INVESTIRE SOLTANTO DOPO ATTENTA VALUTAZIONE.

CONSOB E BORSA ITALIANA S.P.A. NON HANNO ESAMINATO NÉ APPROVATO IL CONTENUTO DEL PRESENTE DOCUMENTO

Il presente documento è un Documento di Ammissione su AIM Italia, un sistema multilaterale di negoziazione organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Borsa Italiana S.p.A. ha emesso il provvedimento di ammissione alle negoziazioni su AIM Italia in data 7 agosto 2020. Si prevede che la data di inizio delle negoziazioni degli strumenti finanziari sia l'11 agosto 2020.

Le azioni ordinarie di Fabilia Group S.p.A. non sono negoziate in alcun mercato regolamentato o non regolamentato italiano o estero e Fabilia Group S.p.A. non ha presentato domanda di ammissione in altri mercati (fatta eccezione per AIM Italia).

Emissione rientrante nei casi di inapplicabilità delle disposizioni in materia di offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1, comma 4 del Regolamento (UE) 2017/1129 e dell'articolo 34-ter, comma 01. del Regolamento Consob n. 11971/1999.

Il Documento di ammissione è messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Fabilia Group S.p.A. in Cervia (RA), Frazione Milano Marittima, Via VI Traversa Pineta n. 16, e sul sito *internet* dell'Emittente all'indirizzo www.fabilia.com.

INDICE GENERALE

	Pagina
AVVERTENZA.....	6
DEFINIZIONI	8
GLOSSARIO	12
CALENDARIO PREVISTO DELL'OPERAZIONE	14
DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO.....	15
<i>SEZIONE PRIMA</i>	16
1 PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI E RELAZIONI DI ESPERTI	17
1.1 Responsabili del Documento di Ammissione.....	17
1.2 Dichiarazione di responsabilità	17
1.3 Dichiarazioni o relazioni di esperti	17
1.4 Informazioni provenienti da terzi	17
2 REVISORI LEGALI DEI CONTI	18
2.1 Revisori legali dell'Emittente	18
2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione	18
3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE.....	19
3.1 Dati economici selezionati del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.....	20
3.2 Dati patrimoniali selezionati del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.....	22
4 FATTORI DI RISCHIO	30
4.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO.....	30
4.2 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLE AZIONI/ALLA QUOTAZIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI	51
5 INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE	55
5.1 Storia ed evoluzione dell'Emittente	55
6 PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ.....	56
6.1 Principali attività	56
6.2 Principali mercati di riferimento e posizionamento concorrenziale	65

6.3	Fatti rilevanti nell'evoluzione dell'attività del Gruppo	69
6.4	Strategia e obiettivi	71
6.5	Dipendenza da brevetti, licenze, contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione	71
6.6	Fonti delle dichiarazioni formulate dall'Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale.....	74
6.7	Investimenti.....	74
6.8	Problematiche ambientali.....	75
7	STRUTTURA ORGANIZZATIVA	76
7.1	Descrizione del Gruppo	76
7.2	Descrizione delle società del Gruppo	76
8	CONTESTO NORMATIVO	77
9	INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE	79
9.1	Tendenze recenti sull'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita; cambiamenti significativi dei risultati finanziari del Gruppo.....	79
9.2	Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive del Gruppo almeno per l'esercizio in corso	79
10	ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI.80	
10.1	Organi di amministrazione, direzione e sorveglianza e alti dirigenti.....	80
10.2	Conflitti di interessi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e degli alti dirigenti	94
11	PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	95
11.1	Data di scadenza del periodo di permanenza nella carica attuale, se del caso, e periodo durante il quale la persona ha rivestito tale carica.....	95
11.2	Contratti di lavoro stipulati con gli amministratori e i sindaci che prevedono indennità di fine rapporto.....	95
11.3	Recepimento delle norme in materia di governo societario.....	96
11.4	Potenziali impatti significativi sul governo societario	97
12	DIPENDENTI.....	98
12.1	Numero dei dipendenti del Gruppo	98
12.2	Partecipazioni azionarie e <i>stock option</i>	98
12.3	Eventuali accordi di partecipazione di dipendenti al capitale sociale	98
13	PRINCIPALI AZIONISTI.....	99

13.1	Azionisti che detengono strumenti finanziari in misura superiore al 5% del capitale sociale	99
13.2	Diritti di voto dei principali azionisti	99
13.3	Soggetto controllante l'Emittente	99
13.4	Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente successivamente alla pubblicazione del Documento di Ammissione	99
14	OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	100
14.1	Operazioni Parti Correlate	100
14.2	Crediti e garanzie rilasciate a favore di amministratori e sindaci.....	101
15	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	102
15.1	Capitale azionario	102
15.2	Atto costitutivo e Statuto	103
15.3	Descrizione di eventuali disposizioni dello Statuto dell'Emittente che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.....	104
15.4	Indicazione di eventuali disposizioni dello Statuto dell'Emittente che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di Azioni posseduta	104
16	PRINCIPALI CONTRATTI.....	105
16.1	Contratti di finanziamento stipulati dall'Emittente	105
16.2	Contratti di finanziamento stipulati dalle società controllate dall'Emittente	106
<i>SEZIONE SECONDA</i>		111
1	PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI E RELAZIONI DI ESPERTI	112
1.1	Persone responsabili delle informazioni	112
1.2	Dichiarazione delle persone responsabili	112
1.3	Dichiarazioni o relazioni di esperti	112
1.4	Informazioni provenienti da terzi	112
2	FATTORI DI RISCHIO	113
2.1	Fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari	113
3	INFORMAZIONI ESSENZIALI	114
3.1	Dichiarazione relativa al capitale circolante	114
3.2	Ragioni dell'Offerta e impiego dei proventi	114
4	INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE	115

4.1	Descrizione degli strumenti finanziari	115
4.2	Legislazione in base alla quale gli strumenti finanziari sono emessi.....	115
4.3	Caratteristiche degli strumenti finanziari.....	115
4.4	Valuta di emissione degli strumenti finanziari.....	115
4.5	Descrizione dei diritti connessi agli strumenti finanziari.....	115
4.6	Delibere in virtù delle quali gli strumenti finanziari saranno emessi	115
4.7	Data prevista per l'emissione degli strumenti finanziari.....	115
4.8	Eventuali restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari	115
4.9	Eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residua in relazione alle Azioni	116
4.10	Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sugli strumenti finanziari nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso	116
4.11	Profili fiscali	116
4.12	Impatto sull'investimento in caso di risoluzione a norma della direttiva 2014/59/UE del Parlamento europeo e del Consiglio.....	117
4.13	Se diverso dall'Emittente, l'identità e i dati di contatto dell'offerente dei titoli e/o del soggetto che chiede l'ammissione alla negoziazione	117
5	POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA	118
5.1	Informazioni sui soggetti che offrono in vendita gli strumenti finanziari.....	118
5.2	Accordi di <i>lock-up</i>	118
5.3	<i>Lock-in</i> per nuovi <i>business</i>	119
6	SPESE LEGATE ALLA NEGOZIAZIONE DELLE AZIONI SU AIM ITALIA.....	120
6.1	Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'ammissione delle Azioni alla negoziazione su AIM Italia	120
7	DILUIZIONE	121
7.1	Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'offerta.....	121
7.2	Effetti diluitivi in caso di mancata sottoscrizione dell'offerta	121
8	INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI.....	122
8.1	Consulenti	122
8.2	Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti	122
8.3	Luoghi ove è disponibile il Documento di Ammissione	122
8.4	Documentazione incorporata mediante riferimento	122
8.5	Appendice	122

AVVERTENZA

Il presente documento di ammissione è stato redatto in conformità al Regolamento Emittenti AIM Italia ai fini dell'ammissione delle azioni ordinarie di Fabilia Group S.p.A. su AIM Italia.

L'operazione descritta nel presente Documento di Ammissione non costituisce un'offerta o un invito alla vendita o una sollecitazione all'acquisto di strumenti finanziari, né costituisce un'offerta o un invito alla vendita o una sollecitazione all'acquisto delle azioni ordinarie dell'Emittente posta in essere da soggetti in circostanze o nell'ambito di una giurisdizione in cui tale offerta o invito alla vendita o sollecitazione non sia consentita.

La pubblicazione del presente documento non deve essere autorizzata dalla Consob ai sensi del Regolamento UE n. 1129/2017 e/o di qualsiasi altra norma o regolamento disciplinante la redazione e la pubblicazione dei prospetti informativi, ivi inclusi gli articoli 94 e 113 del TUF e il Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999.

Il presente documento non è destinato ad essere pubblicato, distribuito o diffuso (direttamente e/o indirettamente) in giurisdizioni diverse dall'Italia e, in particolare, in Australia, Canada, Giappone e Stati Uniti d'America. Gli strumenti finanziari dell'Emittente non sono stati e non saranno registrati in base al *Securities Act* del 1933, come successivamente modificato e integrato, o presso qualsiasi autorità di regolamentazione finanziaria di uno stato degli Stati Uniti d'America o in base alla normativa in materia di strumenti finanziari in vigore in giurisdizioni diverse dall'Italia e, in particolare, in Australia, Canada o Giappone. Gli strumenti finanziari dell'Emittente non potranno essere offerti, venduti o comunque trasferiti, direttamente o indirettamente, per conto o a beneficio di cittadini o soggetti residenti in Australia, Canada, Giappone o Stati Uniti d'America, fatto salvo il caso in cui l'Emittente si avvalga, a sua discrezione, di eventuali esenzioni previste dalle normative ivi applicabili. La pubblicazione e la distribuzione del presente Documento di Ammissione in altre giurisdizioni potrebbero essere soggette a restrizioni di legge o regolamentari e pertanto gli investitori sono tenuti ad informarsi sulla normativa applicabile in materia nei rispettivi Paese di residenza e ad osservare tali restrizioni. Ogni soggetto che entri in possesso del presente documento dovrà preventivamente verificare l'esistenza di tali normative e restrizioni e osservare dette restrizioni. La violazione delle restrizioni previste potrebbe costituire una violazione della normativa applicabile in materia di strumenti finanziari nella giurisdizione di competenza.

Fabilia Group S.p.A. dichiara che utilizzerà la lingua italiana per tutti i documenti messi a disposizione degli azionisti e per qualsiasi altra informazione prevista dal Regolamento Emittenti AIM Italia.

L'emittente AIM Italia deve avere incaricato un Nominated Adviser come definito dal Regolamento AIM Italia. Il Nominated Adviser deve rilasciare una dichiarazione a Borsa Italiana all'atto dell'ammissione nella forma specificata nella *Scheda Due* del *Regolamento Nominated Adviser* pubblicato da Borsa Italiana S.p.A. (**Regolamento Nomad**).

Si precisa che per le finalità connesse all'ammissione alle negoziazioni degli strumenti finanziari della Società su AIM Italia, Integrae SIM S.p.A. ha agito unicamente nella propria veste di Nominated Adviser della Società ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia e del Regolamento Nomad.

Ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia e del Regolamento Nomad, Integrae SIM S.p.A. è responsabile unicamente nei confronti di Borsa Italiana S.p.A..

Integrae SIM S.p.A., pertanto, non si assume alcuna responsabilità nei confronti di qualsiasi soggetto che, sulla base del presente Documento di Ammissione, decida in qualsiasi momento di investire nella Società. Si rammenta che responsabili nei confronti degli investitori in merito alla completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenute nel presente documento sono unicamente i soggetti indicati nella Sezione Prima, Capitolo 1, e nella Sezione Seconda, Capitolo 1 del Documento di Ammissione.

Si segnala che per la diffusione delle informazioni regolamentate l'Emittente ha scelto di avvalersi del sistema 1INFO-SDIR (www.1info.it), gestito da Computershare S.p.A. avente sede in Milano, Via Lorenzo Mascheroni n. 19, e autorizzato da CONSOB.

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco delle definizioni e dei termini utilizzati all'interno del Documento di Ammissione.

Tali definizioni, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. I termini definiti al singolare si intendono anche al plurale, e viceversa, ove il contesto lo richieda.

AIM Italia	Il sistema multilaterale di negoziazione denominato <i>AIM Italia</i> organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..
Ammissione	L'ammissione delle Azioni alle negoziazioni su AIM Italia.
Aumento di Capitale	<p>L'aumento di capitale sociale, a pagamento ed in via scindibile, approvato dall'assemblea straordinaria della Società con delibera del 10 luglio 2020, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, c.c., in quanto a servizio del Collocamento Privato, per massimi Euro 6.000.000, inclusivi di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 3.333.000 Azioni Ordinarie.</p> <p>In esecuzione della suddetta delibera assembleare, il consiglio di amministrazione della Società, in data 6 agosto 2020 ha deliberato di fissare il prezzo puntuale di sottoscrizione delle Azioni Ordinarie destinate al Collocamento Privato in Euro 1,60 cadauna, di cui Euro 0,10 a capitale sociale ed Euro 1,50 a titolo di sovrapprezzo, con conseguente emissione di n. massime 1.080.000 Azioni a valere sul predetto Aumento di Capitale, determinando altresì che il lotto minimo per la sottoscrizione e negoziazione delle Azioni sia composto da n. 1.000 Azioni Ordinarie.</p>
Azioni ovvero Azioni Ordinarie	Le azioni ordinarie dell'Emittente, prive di valore nominale, aventi godimento regolare e liberamente trasferibili, da ammettere alle negoziazioni su AIM Italia.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Codice Civile ovvero cod. civ. ovvero c.c.	Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 e successive modificazioni ed integrazioni.
Co-lead Manager	<p>Banca Valsabbina S.C.p.A. con sede legale in Vestone (BS), via Molino n. 4, partita IVA n. 00549950988 e codice fiscale n. 00283510170.</p> <p>Directa SIM S.p.A., con sede legale in Torino, Via Buozzi n. 5, iscritta all'Albo delle SIM al n. 59 e iscritta al Registro delle Imprese di Torino al n. 06837440012.</p>

Collocamento Privato	Il collocamento privato finalizzato alla costituzione del flottante minimo ai fini dell'ammissione alle negoziazioni su AIM Italia, avente ad oggetto le Azioni rinvenienti dall'Aumento di Capitale, rivolto a (i) ad Investitori Qualificati e (ii) ad investitori diversi dagli Investitori Qualificati, in esenzione dalle disposizioni in materia di offerte al pubblico di cui all'art. 34-ter, comma 01., del Regolamento 11971/1999, con conseguente esclusione dalla pubblicazione di un prospetto informativo.
Consob	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede legale in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Data del Documento di Ammissione	La data di pubblicazione del Documento di Ammissione da parte dell'Emittente.
Data di Ammissione	La data di decorrenza dell'ammissione delle Azioni su AIM Italia, stabilita con apposito avviso pubblicato da Borsa Italiana.
Data di Inizio delle Negoziazioni	La data di inizio delle negoziazioni delle Azioni su AIM Italia.
D. Lgs. 231/2001	Il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231, come successivamente modificato e integrato, relativo alla responsabilità amministrativa degli enti.
D. Lgs. 39/2010	Il Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 attuativo della Direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati, come successivamente modificato.
Documento di Ammissione	Il presente documento di ammissione.
Emittente ovvero Società ovvero Fabilia	Fabilia Group S.p.A., con sede legale in Cervia (RA), Frazione Milano Marittima, Via VI Traversa Pineta n. 16, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna 02534260399, R.E.A. n. RA - 210479.
Flottante	La parte del capitale sociale dell'Emittente effettivamente in circolazione nel mercato azionario, con esclusione dal computo delle partecipazioni azionarie di controllo, di quelle vincolate da patti parasociali e di quelle soggette a vincoli alla trasferibilità (come clausole di <i>lock-up</i>), nonché delle partecipazioni superiori al 5% calcolate secondo i criteri indicati nella Disciplina sulla Trasparenza richiamata dal Regolamento Emittenti AIM. Rientrano invece nel computo per la determinazione del Flottante le azioni possedute da organismi di investimento collettivo del risparmio, da fondi pensione e da enti previdenziali.
Global Coordinator ovvero Nomad (Nominated Adviser) ovvero Integrae SIM	Integrae SIM S.p.A., con sede legale in Milano, Via Meravigli, 13.

Gruppo ovvero Gruppo Fabilia	L'Emittente e le società dallo stesso controllate ai sensi dell'art. 2359 cod. civ..
Investitori Qualificati	Gli investitori qualificati come definiti dall'articolo dall'art. 2, lett. e) del Regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017 (con esclusione degli investitori in Australia, Giappone, Canada e Stati Uniti e in ogni altro Paese estero nel quale il collocamento non sia possibile in assenza di autorizzazione delle competenti autorità).
ISIN	Acronimo di <i>International Security Identification Number</i> , ossia il codice internazionale usato per identificare univocamente gli strumenti finanziari dematerializzati.
Monte Titoli	Monte Titoli S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Parti Correlate	Le " <i>parti correlate</i> " così come definite nel regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato, recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate.
Principi Contabili Internazionali ovvero IFRS ovvero IAS/IFRS	Indica tutti gli "International Financial Reporting Standards" emanati dallo IASB ("International Accounting Standards Board") e riconosciuti dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002, che comprendono tutti gli "International Accounting Standards" (IAS), tutti gli "International Financial Reporting Standards" (IFRS) e tutte le interpretazioni dell'"International Financial Reporting Interpretations Committee" (IFRIC), precedentemente denominate "Standing Interpretations Committee" (SIC).
Regolamento 11971/1999	Il regolamento di attuazione del Testo Unico della Finanza concernente la disciplina degli emittenti approvato da Consob con delibera n. 11971 in data 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni.
Regolamento Emittenti AIM Italia	Il regolamento emittenti dell'AIM Italia approvato e pubblicato da Borsa Italiana e in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
Regolamento Nominated Advisers ovvero Regolamento Nomad	Il regolamento Nominated Advisers dell'AIM Italia approvato e pubblicato da Borsa Italiana e in vigore alla Data del Documento di Ammissione.
Società di Revisione	BDO Italia S.p.A., con sede in Milano, Viale Abruzzi n. 94, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con Partita IVA n. 07722780967 ed al registro dei revisori legali e delle società di revisione tenuto presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze al n. 167911 D.M 15 marzo 2013 – G.U. n. 26 del 2 aprile 2013.
Specialista	Integrae SIM.

Statuto ovvero Statuto Sociale

Lo statuto sociale dell'Emittente, in vigore alla Data di Ammissione, incluso mediante riferimento al presente Documento di Ammissione e disponibile sul sito *internet* dell'Emittente.

TUF ovvero Testo Unico della Finanza

D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modificazioni e integrazioni.

Testo Unico delle Imposte ovvero TUIR

Il decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, n. 917, come successivamente modificato e integrato.

GLOSSARIO

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini tecnici utilizzati all'interno del Documento di Ammissione. Tali termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato qui di seguito indicato.

All inclusive	Tutto incluso.
Booking	Ufficio prenotazioni.
Capitale Circolante Netto (CCN)	Il capitale circolante netto è calcolato come rimanenze, crediti commerciali, debiti commerciali, altre attività correnti, altre passività correnti, crediti e debiti tributari e ratei e risconti netti. Il capitale circolante netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi o società e, pertanto, il saldo ottenuto potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.
Capitale Investito Netto (CIN)	Il capitale investito netto è calcolato come capitale circolante netto, attivo fisso netto e passività non correnti. Il capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi o società e, pertanto, il saldo ottenuto potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.
EBITDA	EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società o altri gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.
EBIT	EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L'EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato del Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società o altri gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

Hotel chain	Catena alberghiera.
Hotellerie	Industria alberghiera.
Online travel agencies	Agenzia di prenotazione <i>online</i> .
Organic placement	Posizionamento organico.
Posizione Finanziaria Netta (PFN)	Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che la Posizione finanziaria netta è calcolata come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito nella Raccomandazione ESMA/2013/319 del 20 marzo 2013.
Search Engine Optimization (SEO)	Ottimizzazione sito <i>web</i> .
S&M	<i>Marketing</i> e vendite.

CALENDARIO PREVISTO DELL'OPERAZIONE

Data di presentazione della comunicazione di pre-ammissione	24 luglio 2020
Data di presentazione della domanda di ammissione	4 agosto 2020
Data di pubblicazione del Documento di Ammissione	7 agosto 2020
Data di ammissione delle Azioni alle negoziazioni	7 agosto 2020
Data di inizio delle negoziazioni	11 agosto 2020

DOCUMENTI ACCESSIBILI AL PUBBLICO

I seguenti documenti sono a disposizione del pubblico presso la sede legale dell'Emittente in Cervia (RA) - frazione di Milano Marittima, Via VI Traversa Pineta n. 16, nonché sul sito *internet* www.fabilia.com:

- Documento di Ammissione;
- Statuto dell'Emittente;
- Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019, redatto secondo i Principi IAS/IFRS, inclusivo della relativa relazione della Società di Revisione emessa in data 28 giugno 2020.

SEZIONE PRIMA

1 PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI E RELAZIONI DI ESPERTI

1.1 Responsabili del Documento di Ammissione

Fabilia Group S.p.A., con sede legale in Cervia (RA), Frazione Milano Marittima, Via VI Traversa Pineta n. 16, in qualità di Emittente, assume la responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

1.2 Dichiarazione di responsabilità

L'Emittente dichiara ed attesta che le informazioni contenute nel Documento di Ammissione sono, per quanto a sua conoscenza, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso.

1.3 Dichiarazioni o relazioni di esperti

Fatte salve le eventuali fonti di mercato indicate nel Documento di Ammissione, non vi sono nel Documento di Ammissione pareri o relazioni attribuite ad esperti.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Ove indicato, le informazioni contenute nel Documento di Ammissione provengono da terzi.

L'Emittente conferma che tali informazioni sono state riprodotte fedelmente e che, per quanto a propria conoscenza o sia stato in grado di accertare sulla base di informazioni pubblicate dai terzi in questione, non sono stati omessi fatti che potrebbero rendere le informazioni riprodotte inesatte o ingannevoli. Le fonti delle predette informazioni sono specificate nei medesimi paragrafi del Documento di Ammissione in cui le stesse sono riportate.

Si precisa, tuttavia, che la maggior parte delle informazioni provenienti da terzi contenute o utilizzate nel Documento di Ammissione sono state elaborate e rese pubbliche prima del verificarsi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, e pertanto non tengono conto degli effetti negativi, anche solo potenziali, derivanti da tale emergenza sanitaria.

2 REVISORI LEGALI DEI CONTI

2.1 Revisori legali dell'Emittente

In data 13 dicembre 2019, l'assemblea ordinaria dell'Emittente ha conferito alla società di revisione BDO Italia S.p.A. con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con Partita IVA n. 07722780967 ed al registro dei revisori legali e delle società di revisione tenuto presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze al n. 167911 D.M 15 marzo 2013 – G.U. n. 26 del 2 aprile 2013, l'incarico di revisione contabile dei bilanci della Società per gli esercizi 2019, 2020 e 2021 ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 39/2010.

In data 10 luglio 2020, il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha conferito l'incarico alla Società di Revisione per la revisione del bilancio consolidato, su base volontaria, per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2020, 2021 e 2022, nonché l'incarico per la revisione contabile limitata, su base volontaria, del bilancio consolidato semestrale abbreviato chiuso al 30 giugno 2020, 2021, 2022.

2.2 Informazioni sui rapporti con la Società di Revisione

Fino alla Data del Documento di Ammissione non è intervenuta alcuna revoca dell'incarico conferito dall'Emittente alla Società di Revisione né la Società di Revisione ha rinunciato all'incarico conferitole, né si è rifiutata di emettere un giudizio o ha espresso un giudizio con rilievi sui bilanci dell'Emittente.

3 INFORMAZIONI FINANZIARIE SELEZIONATE

Nella presente Sezione del Documento di Ammissione vengono fornite le informazioni finanziarie selezionate del Gruppo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018.

Tali informazioni sono estratte e/o elaborate sulla base dei seguenti documenti:

- il bilancio consolidato dell’Emittente al 31 dicembre 2019 (il “**Bilancio Consolidato 2019**”); e
- il bilancio consolidato dell’Emittente al 31 dicembre 2018, redatto ai soli fini comparativi (il “**Bilancio Consolidato 2018**”).

Il Bilancio Consolidato 2019, redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali è stato sottoposto a revisione contabile, su base volontaria, da parte della Società di Revisione, che ha emesso la propria relazione in data 28 giugno 2020, esprimendo un giudizio senza rilievi.

Il Bilancio Consolidato 2018, redatto ai soli fini comparativi per l’esercizio 2019, non è stato sottoposto a revisione contabile.

Il Bilancio Consolidato 2019, redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali deriva dai bilanci di esercizio dell’Emittente e delle società del Gruppo chiusi a tale data, redatti in conformità ai Principi Contabili Italiani.

Il bilancio individuale dell’Emittente al 31 dicembre 2019, redatto secondo i Principi Contabili Italiani è stato sottoposto a revisione, su base volontaria, da parte della Società di Revisione, che ha espresso un giudizio senza rilievi in data 28 giugno 2020.

Le informazioni finanziarie selezionate riportate di seguito devono essere lette congiuntamente al fascicolo del Bilancio Consolidato 2019, riportato in allegato al Documento di Ammissione. Il perimetro di consolidamento del Bilancio Consolidato dell’Emittente al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018 comprende le seguenti partecipazioni di controllo:

Società	Sede	Capitale Sociale	Partecip. diretta
Fabilia Gargano S.r.l.	Vico del Gargano (FG)	10.000	100%
Fabilia Jesolo S.r.l.	Jesolo (VE)	10.000	100%
Fabilia Lido di Classe S.r.l.	Ravenna (RA)	10.000	100%
Fabilia Mare S.r.l.	Cervia (RA)	10.000	100%
Fabilia Milano Marittima S.r.l.	Cervia (RA)	10.000	100%
Fabilia Milano Marittima 2 S.r.l.	Cervia (RA)	10.000	100%
Fabilia Cesenatico S.r.l.	Cesenatico (FC)	10.000	100%
Fabilia Trentino S.r.l.	Cervia (RA)	5.000	100%
Fabilia Madesimo S.r.l.	Madesimo (SO)	10.000	100%
Fabilia Marotta S.r.l.	Mondolfo (PU)	10.000	100%

3.1 Dati economici selezionati del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.

Si riportano di seguito i principali dati economici riclassificati del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2018.

Conto Economico	31.12.2019	% *	31.12.2018	% *	Var. % FY19- FY18
(Dati in Euro/000)					
Ricavi delle vendite	10.805	94%	9.033	99%	20%
Variazione rimanenze	395	3%	0	0%	n/a
Altri ricavi	337	3%	133	1%	153%
Valore della produzione	11.537	100%	9.166	100%	26%
Costi per Mat.Prime, suss, di cons.	(2.474)	-21%	(1.746)	-19%	42%
Costi per servizi	(2.858)	-25%	(2.709)	-30%	5%
Costi per godimento beni di terzi	(150)	-1%	(181)	-2%	-17%
Costi del personale	(2.799)	-24%	(1.891)	-21%	48%
Oneri diversi di gestione	(304)	-3%	(256)	-3%	19%
EBITDA **	2.952	26%	2.382	26%	24%
Ammortamenti	(2.956)	-26%	(1.886)	-21%	57%
Svalutazioni	0	0%	0	0%	n/a
EBIT ***	(4)	0%	497	5%	-101%
Proventi (oneri) finanziari	393	3%	(283)	-3%	-239%
EBT	389	3%	214	2%	82%
Imposte sul reddito	122	1%	(103)	-1%	-219%
Risultato d'esercizio	512	4%	111	1%	362%

(*) Incidenza percentuale rispetto il Valore della Produzione.

(**) EBITDA indica il risultato della gestione operativa prima delle imposte sul reddito, dei proventi e oneri finanziari, degli ammortamenti delle immobilizzazioni, della svalutazione dei crediti e degli accantonamenti a fondi rischi e oneri. L'EBITDA non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBITDA non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società o altri gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

(***) EBIT indica il risultato prima delle imposte sul reddito e dei proventi e oneri finanziari. L' EBIT pertanto rappresenta il risultato della gestione operativa prima della remunerazione del capitale sia di terzi sia proprio. L'EBIT non è identificato come misura contabile nell'ambito dei principi contabili nazionali e pertanto non deve essere considerato come una misura alternativa per la valutazione dell'andamento dei risultati operativi del Gruppo. Poiché la composizione dell'EBIT non è regolamentata dai principi contabili di riferimento, il criterio di determinazione applicato del Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altre società o altri gruppi e quindi non risultare con essi comparabili.

I ricavi delle vendite in entrambi i periodi sono legati sostanzialmente ai corrispettivi maturati nei confronti della clientela per i servizi alberghieri resi. I dati al 31 dicembre 2019 mostrano una crescita commerciale che ha fatto registrare ricavi delle vendite pari a 10.805 migliaia di Euro (+20% rispetto l'anno precedente). La crescita commerciale è relativa principalmente all'entrata in attività delle nuove strutture di Fabilia Gargano S.r.l. e Fabilia Madesimo S.r.l. e dal potenziamento delle strutture già attive.

La tabella che segue evidenzia la composizione dei ricavi delle vendite del Gruppo per

il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.

Ricavi delle vendite	31.12.2019	%	31.12.2018	%	Var. %
(Dati in Euro/000)					FY19-FY18
Fabilia Milano Marittima S.r.l.	2.020	19%	2.111	23%	-4%
Fabilia Marotta S.r.l. (già "Fabilia Marotta Resort S.r.l.")	1.874	17%	2.040	23%	-8%
Fabilia Cesenatico S.r.l. (già "Fabilia Rosolina Mare S.r.l.")	1.436	13%	556	6%	158%
Fabilia Jesolo S.r.l.	1.263	12%	1.304	14%	-3%
Fabilia Trentino S.r.l.	1.109	10%	1.168	13%	-5%
Fabilia Lido di classe S.r.l.	1.010	9%	761	8%	33%
Fabilia Mare S.r.l.	978	9%	1.065	12%	-8%
Fabilia Gargano S.r.l.	909	8%	0	0%	n/a
Fabilia Madesimo S.r.l.	131	1%	0	0%	n/a
Fabilia Group S.p.A. (già "Fabilia Holding S.r.l.")	69	1%	29	0%	139%
Fabilia Piscina RE S.r.l.	5	0%	0	0%	>1000%
Totale	10.805	100%	9.033	100%	20%

I ricavi delle vendite al 31 dicembre 2019 sono attribuibili per 2.020 migliaia di Euro (2.111 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) alle prestazioni di servizi della controllata Fabilia Milano Marittima S.r.l., per 1.874 migliaia di Euro (2.040 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) alla controllata Fabilia Marotta S.r.l., per 1.436 migliaia di Euro (556 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) alla controllata Fabilia Cesenatico S.r.l., per 1.263 migliaia di Euro (1.304 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) alla controllata Fabilia Jesolo S.r.l., per 1.109 migliaia di Euro (1.168 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) alla controllata Fabilia Trentino S.r.l., per 1.010 migliaia di Euro (761 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018) alla controllata Fabilia Lido di Classe S.r.l. e per la parte residuale alle altre società.

L'incremento relativo alla società "Fabilia Cesenatico S.r.l." è dovuto al cambio di struttura ricettiva in gestione.

La voce "altri ricavi" pari a 337 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019 e pari a 133 migliaia di Euro al 31 dicembre 2018 fa riferimento principalmente alla vendita di merci rientranti nella categoria *food&beverage* come servizio aggiuntivo e alla vendita di *gadget* e altri *merchandise* venduti a marchio Fabilia presso le varie strutture del Gruppo.

La tabella che segue evidenzia la composizione dei costi operativi del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2018.

Costi Operativi	31.12.2019	%	31.12.2018	%	Var. %
(Dati in Euro/000)					FY19-FY18
Costi per Mat.Prime, suss, di cons.	(2.474)	29%	(1.746)	26%	42%
Costi per servizi	(2.858)	33%	(2.709)	40%	5%
Costi per godimento beni di terzi	(150)	2%	(181)	3%	-17%
Costi del personale	(2.799)	33%	(1.891)	28%	48%

Oneri diversi di gestione	(304)	4%	(256)	4%	19%
Costi Operativi	(8.585)	100%	(6.784)	100%	27%

I costi per materie prime in entrambi i periodi fanno riferimento principalmente all'acquisto di merci rientranti nelle casistiche *food&beverage*, pulizie e indumenti da lavoro per le strutture alberghiere.

I costi per servizi in entrambi i periodi fanno riferimento ai servizi di animazione, alle consulenze pubblicitarie, alle consulenze amministrative e fiscali e alle utenze, quali spese energetiche (energia elettrica e gas).

Gli oneri diversi di gestione in entrambi i periodi fanno riferimento principalmente agli omaggi clienti, agli articoli promozionali e ai costi di competenza dei periodi precedenti.

In entrambi i periodi le scritture di consolidamento fanno riferimento ai rapporti *intercompany* e all'allineamento dei costi delle società controllate per allinearle ai criteri contabili utilizzati dal Gruppo.

Le scritture IFRS, relative ai costi per godimento beni di terzi, per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2018, fanno riferimento all'applicazione del principio contabile IFRS16 in tema di trattamento contabile dei contratti di *leasing*. Più precisamente l'applicazione di tale principio ha comportato l'iscrizione iniziale di un'attività, che rappresenta il diritto d'uso ai sensi dell'IFRS 16 (pari al valore attuale dei canoni minimi futuri obbligatori), e di un debito finanziario di pari importo. Il diritto d'uso iscritto sarà oggetto di ammortamento sistematico in funzione della residua durata del contratto, mentre, per quanto concerne il debito finanziario, esso sarà oggetto di una progressiva riduzione nel corso del tempo, correlata al pagamento dei canoni periodici.

Si riporta di seguito il dettaglio degli ammortamenti per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.

Ammortamenti	31.12.2019	31.12.2018	Var %
(Dati in Euro/000)			FY19-FY18
Immobilizzazioni immateriali	31	3	850%
Immobilizzazioni materiali	520	440	18%
Attività per diritti d'uso	2.405	1.442	67%
Totale	2.956	1.886	57%

La voce proventi (oneri) finanziari al 31 dicembre 2019 è relativa principalmente agli interessi passivi su mutui (223 migliaia di Euro) e ad interessi derivanti dall'applicazione del principio contabile IFRS16 (106 migliaia di Euro).

3.2 **Dati patrimoniali selezionati del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 e per il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.**

Si riportano di seguito i principali dati patrimoniali riclassificati del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontati con il periodo al 31 dicembre 2018.

Stato Patrimoniale	31.12.2019	31.12.2018	Var. %
---------------------------	-------------------	-------------------	---------------

(Dati in Euro/000)	FY19-FY18		
Immobilizzazioni immateriali	799	18	4301%
Immobilizzazioni materiali	1.004	817	23%
Attività per diritto d'uso	3.076	4.337	-29%
Immobilizzazioni finanziarie	2.413	243	892%
Attivo fisso netto	7.292	5.415	35%
Rimanenze	454	52	772%
Crediti commerciali	868	76	1041%
Debiti commerciali	(3.879)	(1.679)	131%
Capitale circolante commerciale	(2.558)	(1.551)	65%
Altre attività correnti	1.275	426	199%
Altre passività correnti	(960)	(248)	287%
Attività disponibili per la vendita	0	2.075	-100%
Crediti e debiti tributari	426	228	87%
Capitale circolante netto *	(1.817)	930	-295%
Fondi rischi e oneri	0	0	n/a
TFR	(5)	(6)	-8%
Capitale investito netto (Impieghi) **	5.470	6.339	-14%
Disponibilità liquide	(374)	(316)	18%
Debiti v. banche e altri finan. bt.	2.785	2.919	-5%
Debiti v. banche e altri finan. m/l t.	2.059	3.248	-37%
Posizione finanziaria netta ***	4.470	5.851	-24%
Capitale sociale	50	50	0%
Riserve	438	327	34%
Risultato d'esercizio	512	111	362%
Patrimonio netto (Mezzi propri)	1.000	488	105%
Totale fonti	5.470	6.339	-14%

(*) Il Capitale circolante netto è calcolato come rimanenze, crediti commerciali, debiti commerciali, altre attività correnti, altre passività correnti, crediti e debiti tributari e ratei e risconti netti. Il Capitale circolante netto non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi o società e, pertanto, il saldo ottenuto potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(**) Il Capitale investito netto è calcolato come Capitale circolante netto, attivo fisso netto e passività non correnti. Il Capitale investito non è identificato come misura contabile dai principi contabili di riferimento. Il criterio di determinazione applicato dal Gruppo potrebbe non essere omogeneo con quello adottato da altri gruppi o società e, pertanto, il saldo ottenuto potrebbe non essere comparabile con quello determinato da questi ultimi.

(***) Ai sensi di quanto stabilito dalla comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006, si precisa che la Posizione finanziaria netta è calcolata come somma delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti, delle passività finanziarie non correnti, ed è stato determinato in conformità a quanto stabilito nella Raccomandazione ESMA/2013/319 del 20 marzo 2013.

L'attivo fisso netto ammonta a 7.292 migliaia di Euro, in aumento del 35% rispetto al periodo precedente. Tale incremento è da imputarsi principalmente alla voce "immobilizzazioni immateriali" e alla voce "immobilizzazioni finanziarie". Per un maggior dettaglio si rimanda alla sezione sull'attivo fisso netto.

Al 31 dicembre 2019 la variazione registrata nel capitale circolante netto è relativa principalmente alla voce "attività disponibili per la vendita"; la voce al 31 dicembre 2018 conteneva le attività di Fabilia Marotta S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l. vendute nel

novembre 2019 a Fabilia RE S.r.l. (ora HDP1 S.r.l. a socio unico), società fuori dal perimetro di consolidamento.

Attivo fisso netto

Si riporta di seguito il dettaglio dell'attivo fisso netto per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.

Attivo fisso netto	31.12.2019	31.12.2018	Var. %
(Dati in Euro/000)			FY19-FY18
Immobilizzazioni immateriali	799	18	4301%
Immobilizzazioni materiali	1.004	817	23%
Attività per diritto d'uso	3.076	4.337	-29%
Immobilizzazioni finanziarie	2.413	243	892%
Attivo fisso netto	7.292	5.415	35%

L'attivo fisso netto ammonta a 7.292 migliaia di Euro, in aumento del 35% rispetto il periodo precedente.

Nella tabella seguente è riportato il dettaglio delle immobilizzazioni immateriali del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.

Immobilizzazioni immateriali	31.12.2019	31.12.2018	Var. %
(Dati in Euro/000)			FY19-FY18
Marchi	2	3	-9%
Altre immobilizzazioni	796	15	>1000%
Totale	799	18	>1000%

L'incremento avvenuto nell'anno 2019 nella voce "altre immobilizzazioni" è relativo per 578 migliaia di Euro all'acquisto da parte dell'Emittente della *customer list* della struttura di Marotta dalla società Marotta RE S.r.l. e per la parte restante da spese di informatizzazione e da altri oneri pluriennali relativi al processo di sviluppo dei prodotti e dei servizi offerti.

Nella tabella seguente è riportato il dettaglio delle immobilizzazioni materiali del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.

Immobilizzazioni materiali	31.12.2019	31.12.2018	Var. %
(Dati in Euro/000)			FY19-FY18
Impianti e macchinari	6	7	-10%
Attrezzature	160	64	149%
Altre attività materiali	838	746	12%
Totale	1.004	817	23%

La voce "impianti e macchinari" fa riferimento principalmente a impianti di climatizzazione e elettrici utili all'animazione serale ed al riscaldamento di alcune

piscine presenti nelle strutture gestite dalle società del Gruppo. La voce “attrezzature”, per 160 migliaia di Euro, e parte della voce “altre attività materiali” per 404 migliaia di Euro, fanno riferimento principalmente all’attrezzatura di cucina e lavanderia nonché complementi d’arredo relativi alle diverse strutture alberghiere. Gli incrementi avvenuti tra l’esercizio 2018 e l’esercizio 2019 fanno riferimento ad acquisti similari per l’ampliamento delle nuove strutture ed il rinnovamento di quelle già presenti. La restante parte della voce “altre attività materiali” per 434 migliaia di Euro fa riferimento a lavori di adeguamento delle strutture alberghiere prese in locazione per riconvertirle secondo gli standard del Gruppo.

La voce “attività per diritti d’uso” fa essenzialmente riferimento ai contratti di affitto di ramo d’azienda relativi alla gestione delle strutture alberghiere tramite i quali il Gruppo svolge la propria attività caratteristica (pari a circa il 95% del valore delle attività per diritti d’uso). In misura residuale la voce fa riferimento a contratti di affitto di impianti ad altre apparecchiature utili nella gestione delle strutture alberghiere. I principali incrementi registrati nel corso del periodo si riferiscono a nuovi contratti di affitto sottoscritti durante l’esercizio per 1.144 migliaia di Euro.

Nella tabella seguente è riportato il dettaglio delle immobilizzazioni finanziarie del Gruppo per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontate con il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.

Immobilizzazioni finanziarie	31.12.2019	31.12.2018	Var. %
(Dati in Euro/000)			FY19-FY18
Partecipazioni	4	4	0%
Depositi cauzionali	9	2	278%
Altri crediti	2.054	0	n/a
Imposte anticipate	346	237	46%
Totale	2.413	243	892%

La variazione avvenuta tra l’anno 2018 e l’anno 2019 è relativa principalmente alla voce “altri crediti”; la stessa fa riferimento per 1.494 migliaia di Euro al credito che l’Emittente vanta nei confronti della società Fabilia RE S.r.l. (ora HDP1 S.r.l. a socio unico), a seguito della cessione delle proprie quote di partecipazione, pari al 100% del capitale sociale, nelle società Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l., e per la parte restante, pari a 560 migliaia di Euro, a crediti per finanziamenti erogati da parte dell’Emittente a Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l.. Il totale di questi crediti sono ritenuti esigibili in 5 anni e sono stati attualizzati considerando un tasso di interesse del 2,80%.

Le imposte anticipate, al 31 dicembre 2019, pari a 346 migliaia di Euro, derivano dall’effetto fiscale dovuto alla redazione del bilancio consolidato secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS), a differenza dei principi adottati dalle singole società appartenenti al Gruppo (Principi Contabili Italiani o OIC).

Capitale circolante netto

Si riporta di seguito il dettaglio del capitale circolante netto per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.

Capitale circolante netto	31.12.2019	31.12.2018	Var %
----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------

(Dati in Euro/000)	FY19-FY18		
Rimanenze	454	52	772%
Crediti commerciali	868	76	>1000%
Debiti commerciali	(3.879)	(1.679)	131%
Capitale circolante commerciale	(2.558)	(1.551)	65%
Altre attività correnti	1.275	426	199%
Altre passività correnti	(960)	(248)	287%
Attività disponibili per la vendita	0	2.075	-100%
Crediti e debiti tributari	426	228	87%
Capitale circolante netto	(1.817)	930	-295%

La voce “rimanenze” al 31 dicembre 2019 fa riferimento principalmente ai prodotti commercializzati come gadget, personalizzati con il logo Fabilia e rivenduti presso le varie strutture del Gruppo. L’incremento è relativo principalmente all’attività di merchandising implementata dal Gruppo durante l’esercizio come servizio “Extra” a pagamento.

L’incremento registrato nella voce “crediti commerciali” tra l’anno 2018 e l’anno 2019 è relativa principalmente ai crediti vantati verso le società Fabilia Marotta Re S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l. per servizi prestati dalle società del Gruppo, quali servizi pubblicitari e di prenotazione (754 migliaia di Euro). La restante parte, pari a 114 migliaia di Euro, fa riferimento a crediti verso clienti terzi non correlati al Gruppo; tale voce, visto il business del Gruppo, è scarsamente significativa in quanto le società del Gruppo incassano dai propri clienti al momento della prenotazione una parte del corrispettivo e, per la restante parte, al termine del soggiorno nelle strutture.

Il saldo della voce “debiti commerciali”, pari a 3.879 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019, subisce un incremento del 131% rispetto all’esercizio precedente. Inoltre, la stessa voce al 31 dicembre 2019 include il debito verso la Fabilia Marotta RE S.r.l. (578 migliaia di Euro) per l’acquisto della *customer list*.

Si riporta di seguito il dettaglio delle altre attività correnti per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.

Altre attività correnti	31.12.2019	31.12.2018	Var. %
(Dati in Euro/000)	FY19-FY18		
Acconti a fornitori	679	293	131%
Crediti verso altri	402	0	n/a
Crediti verso fornitori per spese anticipate	1	1	15%
Altri crediti	192	131	46%
Totale	1.275	426	199%

La variazione positiva registrata tra l’anno 2018 e l’anno 2019 è relativa principalmente all’incremento degli acconti corrisposti a fornitori e alla voce “crediti verso altri”, la quale include i crediti verso Fabilia RE S.r.l. (ora HDP1 S.r.l. a socio unico), Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l..

Gli acconti a fornitori, al 31 dicembre 2019, fanno riferimento principalmente agli affitti delle strutture gestite dal Gruppo e ad altri servizi che verranno prestati durante la stagione.

I crediti verso altri fanno riferimento per 348 migliaia di Euro alla quota a breve del credito verso Fabilia RE S.r.l. (ora HDP1 S.r.l. a socio unico), derivante dalla cessione delle società Fabilia Marotta S.r.l. e Fabilia Piscina S.r.l. (in data 18 novembre 2019 l'Emittente ha venduto la propria quota di partecipazione nella "Fabilia Marotta RE S.r.l." e nella "Fabilia Piscina RE S.r.l.", pari al 100% del capitale sociale, alla Fabilia RE S.r.l. ora HDP1 S.r.l. a socio unico) e per 54 migliaia di Euro a crediti vantati dall'Emittente per finanziamenti erogati a Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l..

Si riporta di seguito il dettaglio delle altre passività correnti per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.

Altre passività correnti	31.12.2019	31.12.2018	Var. %
(Dati in Euro/000)			FY19-FY18
Clienti c/caparre	574	32	>1000%
Debiti previdenziali	259	38	573%
Debiti verso dipendenti	66	40	65%
Altri debiti	59	69	-15%
Ratei e risconti passivi	2	68	-97%
Totale	960	248	287%

L'incremento della voce "altre passività correnti" avvenuto tra l'anno 2018 e l'anno 2019 è relativo principalmente all'aumento delle caparre ricevute dai clienti (riferibile a un cambio *policy* commerciale da parte del Gruppo) e all'incremento delle posizioni debitorie nei confronti degli enti previdenziali, in parte regolate e in parte rateizzate alla Data del Documento di Ammissione.

Si riporta di seguito il dettaglio dei crediti e debiti tributari per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo chiuso al 31 dicembre 2018.

Crediti e Debiti tributari	31.12.2019	31.12.2018	Var. %
(Dati in Euro/000)			FY19-FY18
Iva	464	293	58%
Ires	7	12	-41%
Irap	13	24	-48%
Altri crediti tributari	41	34	18%
Crediti tributari	525	364	44%
Imposte differite	(10)	(10)	0%
Irap	(3)	(47)	-93%
Ires	(7)	(35)	-81%
Erario per ritenute	(78)	(19)	315%
Altri debiti tributari	(1)	(26)	-97%
Debiti tributari	(88)	(126)	-30%
Crediti e debiti tributari	426	228	87%

L'incremento registrato nella voce "crediti e debiti tributari" (+87%) tra l'anno 2018 e l'anno 2019 è relativo principalmente all'aumento del credito IVA (171 migliaia di Euro, +58%), parzialmente compensato dall'aumento dei debiti tributari per ritenute.

Passività a lungo termine

Le passività a lungo termine fanno riferimento principalmente all'accantonamento al fondo TFR.

Il fondo TFR è relativo al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Patrimonio Netto

Si riporta di seguito il dettaglio del patrimonio netto per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

Patrimonio Netto (Dati in Euro/000)	31.12.2019	31.12.2018	Var. % FY19-FY18
Capitale sociale	50	50	0%
Riserve	438	327	34%
Risultato d'esercizio	512	111	362%
Totale	1.000	488	105%

La variazione registrata nel patrimonio netto è relativa principalmente alla destinazione degli utili conseguiti negli esercizi precedenti a riserve.

Posizione Finanziaria Netta

Si riporta di seguito il dettaglio della posizione finanziaria netta per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019 confrontato con il periodo al 31 dicembre 2018.

Posizione Finanziaria Netta (Dati in Euro/000)	31.12.2019	31.12.2018	Var. % FY19-FY18
A. Cassa	(89)	(171)	-48%
B. Altre disponibilità liquide	(285)	(144)	97%
C. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	n/a
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	(374)	(316)	18%
E. Crediti finanziari correnti	0	0	n/a
F. Debiti bancari correnti	192	757	-75%
G. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	697	228	205%
H. Altri debiti finanziari correnti	1.897	1.933	-2%
I. Indebitamento finanziario corrente (F) + (G) + (H)	2.785	2.919	-5%
J. Indebitamento finanziario corrente netto (I) + (E) + (D)	2.411	2.604	-7%
K. Debiti bancari non correnti	1.083	1.168	-7%
L. Obbligazioni emesse	0	0	n/a
M. Altri debiti non correnti	976	2.080	-53%
N. Indebitamento finanziario non corrente (K) + (L) + (M)	2.059	3.248	-37%
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	4.470	5.851	-24%

La riduzione dell'indebitamento finanziario netto avvenuta tra l'anno 2018 e l'anno 2019 è relativa principalmente alla riduzione dei debiti bancari non correnti e degli altri debiti non correnti (debiti finanziari scaturenti dall'applicazione del principio contabile internazionale IFRS 16).

Rendiconto Finanziario

Si riporta di seguito il dettaglio del rendiconto finanziario per il periodo chiuso al 31 dicembre 2019.

Rendiconto Finanziario (Dati in Euro/000)	31.12.2019
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE INIZIO ESERCIZIO	316
Risultato del periodo prima delle imposte	389
Ammortamenti e svalutazioni	2.956
Accantonamento (+) / utilizzo (-) fondi a lungo termine e TFR	(110)
Imposte corrisposte sul reddito	20
Proventi (-) e oneri finanziari (+)	(393)
Variazione nelle attività e passività operative	903
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' OPERATIVA	3.765
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) immobilizzazioni immateriali	(1.108)
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) immobilizzazioni materiali	(411)
Acquisizioni (-) / Alienazioni (+) attività per diritti d'uso	(1.144)
Investimenti (-) / Disinvestimenti (+) e Svalutazioni	279
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	(2.384)
Altre variazioni delle riserve e utili a nuovo di patrimonio netto	-
Distribuzione dividendi	-
Incassi (+) / rimborsi (-) debiti finanziari	(650)
Incassi (+) / rimborsi (-) debiti per diritti d'uso	(1.141)
Decrementi (+) / incrementi (-) crediti finanziari	468
Proventi e oneri finanziari	-
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE (IMPIEGATE) / DERIVANTI DALL' ATTIVITA' FINANZIARIA	(1.323)
DISPONIBILITA' LIQUIDE NETTE FINE ESERCIZIO	374

Il Gruppo durante l'esercizio 2019 ha generato 3.765 migliaia di Euro tramite la gestione operativa; le disponibilità liquide derivanti dall'attività operativa sono state utilizzate per 2.384 migliaia di Euro per le attività di investimento (per un maggior dettaglio si rimanda alla sezione dell'attivo fisso netto) e per 1.323 migliaia di Euro per far fronte ai debiti finanziari e ai debiti per diritti d'uso.

4 FATTORI DI RISCHIO

L'investimento nelle Azioni emesse dall'Emittente presenta gli elementi di rischio tipici di un investimento in strumenti finanziari ammessi alle negoziazioni su un mercato non regolamentato.

Al fine di effettuare un corretto apprezzamento dell'investimento in strumenti finanziari dell'Emittente, gli investitori sono invitati a valutare con attenzione gli specifici fattori di rischio relativi all'Emittente e al Gruppo, ai settori di attività in cui essi operano, nonché ai fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari oggetto di ammissione alle negoziazioni.

La presente Sezione "Fattori di Rischio" riporta esclusivamente i rischi che l'Emittente ritiene specifici per l'Emittente medesima, e/o il Gruppo e/o i propri titoli, e rilevanti ai fini dell'assunzione di una decisione di investimento informata, tenendo conto della probabilità di accadimento e dell'entità prevista dell'impatto negativo.

I fattori di rischio descritti nella presente Sezione devono essere letti congiuntamente alle altre informazioni contenute nel Documento di Ammissione.

Costituendo le Azioni capitale di rischio, l'investitore potrebbe incorrere in una perdita totale o parziale del capitale investito.

I rinvii ai Capitoli e ai Paragrafi si riferiscono ai Capitoli e ai Paragrafi del Documento di Ammissione.

4.1 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALL'EMITTENTE E AL GRUPPO

4.1.1 RISCHI RELATIVI ALL'ATTIVITÀ DELL'EMITTENTE E AL GRUPPO

4.1.1.1 Rischi connessi alle figure chiave del *management*

Il Gruppo è esposto al rischio di un'eventuale interruzione dei rapporti di lavoro con alcune figure chiave del management (in particolare gli amministratori Mattia Bastoni e Mattia Casadio), da cui dipendono in misura significativa lo sviluppo e i risultati futuri del Gruppo. Tale circostanza potrebbe avere effetti negativi significativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e/o del Gruppo.

Alla Data del Documento di Ammissione, i risultati e il successo del Gruppo dipendono in misura significativa dalla presenza di Mattia Bastoni (Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dell'Emittente) e Mattia Casadio (Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore esecutivo) in seno al consiglio di amministrazione, i quali, in considerazione di una consolidata esperienza pluriennale maturata nel settore in cui il Gruppo opera, hanno contribuito e contribuiscono in maniera significativa allo sviluppo del Gruppo e al successo delle proprie strategie.

Tali figure, oltre ad aver dato impulso diretto alla crescita del Gruppo nel corso degli anni, rivestono un ruolo strategico fondamentale per le prospettive future dello stesso.

Non si può escludere che l'interruzione del rapporto in essere con queste figure apicali, senza una tempestiva e adeguata sostituzione, non possa condizionare la capacità

competitiva, l'attività, nonché le prospettive di crescita del Gruppo, con un effetto negativo sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, considerate dall'Emittente di bassa probabilità, potrebbe avere effetti negativi sull'attività e la situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per maggiori informazioni sui consiglieri Mattia Bastoni e Mattia Casadio si veda Sezione Prima, Capitolo 10 del Documento di Ammissione.

4.1.1.2 Rischi connessi all'eventuale mancato rinnovo dei contratti di affitto con le strutture alberghiere in gestione

Il Gruppo è esposto al rischio correlato ad un'eventuale disdetta, recesso, mancato rinnovo ovvero rinnovo a condizioni peggiorative dei contratti di affitto di azienda o di ramo di azienda relativi alle strutture alberghiere dallo stesso gestite. Tali circostanze potrebbero determinare effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e/o del Gruppo.

Nell'ambito della propria attività il Gruppo gestisce strutture alberghiere di proprietà di terzi sulla base di specifici contratti di affitto di azienda o di ramo di azienda di durata mediamente triennale, che prevedono clausole *standard* per tale tipologia di contratti, quali, ad esempio, l'obbligo di stipulare una polizza assicurativa relativa all'immobile da parte dell'affittuario, la prestazione di specifiche garanzie a tutela del concedente (fidejussioni e titoli di credito a copertura dell'importo di uno o più canoni ovvero la risoluzione del contratto in caso di mancato pagamento del canone da parte dell'affittuario o di violazione di talune previsioni contrattuali).

Per quanto specificatamente attiene (i) il contratto di affitto di cui è parte la controllata Fabilia Madesimo S.r.l., si segnala la facoltà di recesso anticipato in capo alla parte concedente in caso di vendita del ramo d'azienda e/o dell'immobile e/o delle azioni della società concedente medesima; (ii) il contratto di affitto di cui è parte la controllata Fabilia Cesenatico S.r.l., si segnala che insiste sulla società proprietaria del ramo d'azienda una procedura di fallimento e, qualora dovesse intervenire una dichiarazione di fallimento, è prevista l'immediata risoluzione del contratto di affitto.

L'eventuale disdetta, il mancato rinnovo o il possibile recesso dai summenzionati contratti di affitto, o il venir meno delle polizze assicurative relative agli immobili senza che il Gruppo riesca a provvedere alternativamente, comporterebbe l'obbligo di rilascio degli immobili da parte del Gruppo, con conseguente impatto negativo derivante dall'inevitabile interruzione dell'attività e dalla perdita degli investimenti effettuati al fine di rendere le strutture concesse in locazione adatte allo svolgimento della stessa secondo i parametri *standard* adottati dal Gruppo.

Inoltre, l'insorgere in capo al Gruppo dell'obbligo di rilascio delle strutture alberghiere renderebbe necessaria l'individuazione di nuove strutture alternative ai fini dello svolgimento delle attività e l'assunzione dei costi necessari ai fini di adattare tali nuove strutture agli *standard* adottati dal Gruppo.

Non esiste alcuna garanzia in merito al fatto che il Gruppo - nel caso in cui i contratti di affitto in essere dovessero essere disdettati, non rinnovati ovvero oggetto di recesso - riesca a reperire strutture di pari livello rispetto a quelle precedentemente affittate e idonee allo svolgimento della propria attività, così come non esiste alcuna garanzia in merito al fatto che la conclusione di nuovi contratti o la rinegoziazione dei contratti di

affitto in essere o delle polizze assicurative possa avvenire ai medesimi termini economici ed alle medesime condizioni dei contratti precedentemente in essere.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, complessivamente considerate dalla Società di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sull'operatività e sui risultati economico-patrimoniali e finanziari dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.3 Rischi connessi ai fenomeni di stagionalità

L'industria del turismo è tradizionalmente caratterizzata da un'elevata stagionalità dei ricavi.

Il Gruppo - che opera quasi esclusivamente nei confronti della clientela italiana abitualmente orientata a concentrare le proprie vacanze nel periodo estivo dell'anno – è esposto in modo significativo al rischio di stagionalità legato al verificarsi di condizioni meteorologiche non favorevoli.

Nell'ultimo esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, l'82% circa dei ricavi conseguiti dal Gruppo sono stati realizzati nel periodo estivo giugno-agosto.

In particolare, otto strutture alberghiere su dieci gestite dal Gruppo alla Data del Documento di Ammissione sono solitamente aperte nel solo periodo estivo (maggio-settembre), con massimo picco di occupazione nei mesi di giugno, luglio e agosto.

Fanno eccezione le strutture alberghiere del Gruppo situate in località montane (Madesimo e Polsa di Brentonico), dove l'attività si estende anche durante i mesi invernali con particolare picco in corrispondenza delle festività natalizie.

Ne consegue che i risultati economici e finanziari dei singoli trimestri di ciascun esercizio, oltre a non essere tra loro immediatamente comparabili, non possono essere considerati rappresentativi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo su base annua.

Non può essere offerta alcuna garanzia circa il fatto che le condizioni climatiche in Europa e, in particolare, in Italia, dove si concentra l'attività del Gruppo, nonché le abitudini dei clienti, consentiranno di mantenere o incrementare gli attuali livelli di presenze nelle strutture alberghiere gestite dal Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, complessivamente considerate dalla Società di media probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sull'operatività e sui risultati economico-patrimoniali e finanziari dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.4 Rischi connessi alla fluttuazione della domanda nel settore del turismo

La domanda di viaggi turistici è strettamente correlata alla situazione politica internazionale nonché all'andamento dell'economia nazionale ed internazionale.

La domanda del settore turistico può diminuire a causa di cicli economici negativi o di specifici eventi straordinari come ad esempio pandemie (come il COVID-19), epidemie, guerre, attacchi terroristici, catastrofi naturali, incidenti, o eventi analoghi, nonché di condizioni climatiche particolarmente avverse.

Il settore del turismo è inoltre soggetto anche ad una serie di leggi, regolamenti, politiche e direttive, ivi incluse quelle relative alla salute, alla sicurezza e alla tutela dell'ambiente, il cui cambiamento potrebbe rendere più difficile operare in tali settori.

Tali fattori potrebbero comportare una diminuzione della propensione da parte dei consumatori all'utilizzo dei servizi offerti dal Gruppo, il tutto con conseguenti effetti negativi sull'operatività e sui risultati economici dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.5 Rischi connessi e fenomeni epidemici/pandemici

Il Gruppo è esposto al rischio derivante da un calo delle prenotazioni e/o cancellazioni delle stesse da parte dei clienti, come conseguenza dell'emergenza dovuta a fenomeni epidemici quali, in particolare, quello legato alla repentina diffusione del COVID-19 (c.d. Coronavirus) a livello mondiale e, in particolar modo, a livello italiano.

Tra i settori maggiormente colpiti dall'emergenza pandemica del COVID-19 rientra quello del turismo, significativamente compromesso dall'adozione da parte del Governo italiano, a partire dal mese di febbraio 2020 e fino all'inizio di giugno 2020, di misure stringenti volte a contrastare la diffusione del virus tra cui, in particolare, vincoli alla possibilità di circolazione di merci e persone, se non per ragioni serie e indifferibili, e ordine di chiusura di alcune attività produttive e commerciali non essenziali.

Sebbene allo stato il fenomeno pandemico legato alla diffusione del COVID-19 sia ampiamente rientrato e la situazione sia sostanzialmente tornata alla normalità, non è possibile escludere che tale fenomeno possa tornare a inasprirsi ovvero che fenomeni pandemici simili o anche di portata maggiormente virulenta possano verificarsi in futuro e non è quindi possibile escludere che le suddette misure straordinarie possano essere reintrodotte e che, ove reintrodotte, non possano risultare maggiormente limitative rispetto a quelle precedentemente in essere.

Non è possibile quindi escludere che la permanenza o la reviviscenza di situazioni di criticità legate a fenomeni epidemici possa comportare il rinnovo o la reintroduzione di misure di prevenzione a livello domestico e internazionale.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, considerate dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sull'attività e sui risultati economico-patrimoniali e finanziari del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitoli 6 e 9 del Documento di Ammissione.

4.1.1.6 Rischi reputazionali derivanti da scorrette prestazioni di servizio e da cattive recensioni

I risultati del Gruppo dipendono dalla capacità dello stesso di mantenere inalterato il livello qualitativo dei servizi offerti.

Non si può escludere che, nel corso dell'attività svolta dal Gruppo, il servizio offerto possa sempre raggiungere gli *standard* qualitativi auspicati, così come non è possibile escludere che alcuni dipendenti o collaboratori adottino una condotta tale da non rispondere alle aspettative dei clienti, il tutto con conseguente possibile insoddisfazione da parte della clientela del Gruppo.

Inoltre, il Gruppo è esposto al rischio derivante dalle possibili cattive recensioni rilasciate da parte di clienti insoddisfatti del servizio reso, così come alla manipolazione dei *social network* mediante inserimento di recensioni anche non rispondenti al vero ma tali da gettare pretestuosamente discredito sulle attività svolte dal Gruppo e sulla qualità del servizio offerto.

Tali circostanze, considerate dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbero pregiudicare la reputazione del Gruppo con conseguenti effetti negativi sull'operatività e sui risultati economici dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.7 Rischi connessi alle polizze assicurative in caso di infortuni all'interno delle strutture

Il Gruppo è esposto al rischio di infortuni, di dipendenti e/o clienti, all'interno delle strutture dallo stesso gestite.

Sebbene il Gruppo adotti elevati *standard* qualitativi tali da garantire l'accoglienza in sicurezza della clientela nelle proprie strutture e adotti altresì *standard* di sicurezza sul lavoro allineati alla normativa vigente e tali da ridurre la possibilità di incidenti che possano coinvolgere i propri dipendenti e collaboratori, non è possibile escludere che tali incidenti possano comunque verificarsi con conseguenti danni, anche significativi, a persone e cose. Altresì, in relazione al tipo di attività svolta all'interno delle strutture gestite dal Gruppo potrebbero verificarsi, tra gli altri, fenomeni di intossicazione alimentare, incidenti di vario genere (ad es. annegamento in piscina), o ancora particolari tipi di infezioni (ad es. infezione da legionella).

Tali accadimenti, di difficile prevedibilità e/o quantificazione, potrebbero verificarsi anche per fatti imputabili a terzi, indipendenti da carenze imputabili al Gruppo, ma comunque direttamente o indirettamente riconducibili al Gruppo.

Non è possibile escludere che possano verificarsi eventi non compresi nelle coperture assicurative stipulate dal Gruppo alla Data del Documento di Ammissione ovvero tali da cagionare danni aventi un ammontare eccedente le coperture medesime, con conseguente obbligo del Gruppo di sostenere i relativi oneri e costi di indennizzo.

Tali circostanze, considerate dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbero comportare obblighi di risarcimento non coperti da polizze e pregiudicare la reputazione del Gruppo con conseguenti effetti negativi sull'operatività e sui risultati economici dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.8 Rischi legati al funzionamento dei sistemi informatici

Il Gruppo è esposto al rischio di malfunzionamento o interruzione dei sistemi informatici di cui si avvale per svolgere la propria attività, prestare i propri servizi ai clienti tra cui, in particolare, i sistemi elettronici di gestione delle prenotazioni on-line

Il Gruppo, ai fini dello svolgimento della propria attività, si avvale di strumenti elettronici di prenotazione *on-line* proprietari nonché, in misura ridotta, del supporto esterno di siti *internet* specializzati nell'offerta e commercializzazione di soluzioni turistiche e alberghiere.

Gli strumenti elettronici *on-line* e i siti *internet* di prenotazione sono esposti ai rischi derivanti, tra gli altri, da guasti alle apparecchiature, interruzioni di lavoro o connettività, errori di programmazione, condotte illecite di terzi e/o eventi di natura eccezionale (quali, ad es., incendi, distacchi della connettività *internet*, attacchi informatici, distacchi della corrente elettrica e dei servizi telefonici, terremoti, uragani, inondazioni, attacchi terroristici).

Qualora uno o più degli eventi sopra descritti dovessero verificarsi, tale circostanza potrebbe pregiudicare il corretto funzionamento dei sistemi e costringere il Gruppo a rallentare, sospendere o interrompere la propria attività e, di conseguenza, comportare un disservizio per i clienti.

Nel caso in cui le procedure e i sistemi adottati dal Gruppo non dovessero risultare adeguati a prevenire e/o limitare gli effetti negativi dei suddetti eventi, il Gruppo stesso potrebbe essere chiamato a rispondere di eventuali danni derivanti dal verificarsi di rallentamenti o interruzioni nello svolgimento dei servizi resi ai clienti.

Il verificarsi di tali circostanze, considerate dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbero avere effetti negativi, anche di natura reputazionale, sul Gruppo e sui risultati economico-patrimoniali e finanziari dello stesso.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.9 Rischi connessi al personale qualificato

Il personale chiave dell'Emittente, identificato in un numero ristretto di figure, ha un ruolo importante per l'operatività, la gestione e la crescita dell'Emittente stesso. L'eventuale perdita o il mancato reperimento da parte dell'Emittente di risorse qualificate potrebbe provocare un effetto negativo sull'attività, sulle prospettive e sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

I risultati e il successo del Gruppo dipendono dalla possibilità dello stesso di poter contare sull'apporto professionale di risorse con competenze specifiche nell'ambito dell'intrattenimento, animazione, spettacolo, attività sportiva e della ristorazione.

In ragione di quanto precede, il venir meno dell'apporto professionale di personale qualificato così come la contestuale incapacità o difficoltà del Gruppo di attrarre, formare e mantenere dipendenti altamente qualificati a termini e condizioni ragionevoli, potrebbe comportare un impatto sfavorevole sulla capacità competitiva del Gruppo e condizionarne gli obiettivi di crescita previsti.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, considerate dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sull'attività e la situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitoli 11 e 12 del Documento di Ammissione.

4.1.1.10 Rischi connessi ai contratti di lavoro con i dipendenti

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo fa ricorso a lavoratori dipendenti e collaboratori operanti nel settore turistico alberghiero, con assunzione diretta presso le proprie strutture. Per alcune figure specifiche relative all'intrattenimento, all'animazione ed alle attività sportive, il Gruppo si avvale di soggetti specializzati attraverso contratti di appalto di servizi.

Nello svolgimento della propria attività il Gruppo usufruisce di forme di lavoro cosiddetto flessibile ricorrendo prevalentemente a contratti a tempo determinato per lavoro stagionale, sia al fine di gestire in maniera efficiente l'impatto derivante dalla stagionalità che caratterizza l'attività svolta sia al fine di far fronte alle maggiori esigenze che potrebbero derivare dalla realizzazione di particolari attività. Il ricorso a contratti di collaborazione coordinata e continuativa è del tutto marginale e comunque riservato a professionalità elevate.

Il Gruppo, anche avvalendosi di consulenze esterne e dell'apporto di professionisti di fiducia, ritiene di operare nel rispetto delle disposizioni in materia e di aver adottato tutte le procedure necessarie al fine di prevenire l'insorgere di contestazioni o di sanzioni da parte delle autorità competenti in materia di previdenza e tutela dei lavoratori.

Non può essere comunque escluso che taluni dipendenti o collaboratori possano sollevare pretese di natura prevalentemente retributiva derivanti da differenze di inquadramento contrattuale che tali pretese, qualora accolte dall'autorità giudiziaria, possano comportare un aggravio di costi ed oneri a carico del Gruppo.

Non può altresì escludersi l'eventualità di essere potenziali destinatari di provvedimenti amministrativi e giudiziari in tema di solidarietà contributiva e retributiva per i servizi oggetto di contratto di appalto.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, considerate dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 12 del Documento di Ammissione.

4.1.1.11 Rischi connessi alla competitività nel mercato di riferimento

Il mercato di riferimento del Gruppo è caratterizzato da un crescente grado di competitività. In particolare, i concorrenti attuali o potenziali del Gruppo potrebbero disporre di risorse finanziarie maggiori di quelle del Gruppo stesso e quote di mercato più elevate. In alcuni casi, i principali concorrenti del Gruppo potrebbero attuare in futuro politiche di marketing e di sviluppo commerciale tali da far guadagnare loro quote di mercato.

L'intensificarsi della pressione competitiva e l'eventuale insufficienza delle azioni poste in essere per contrastarla potrebbero indurre il Gruppo a modificare i propri obiettivi di sviluppo, o determinare effetti negativi sulla propria situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Sebbene alla Data del Documento di Ammissione il Gruppo operi prevalentemente sul mercato domestico, caratterizzato da una ridotta concentrazione di gruppi alberghieri, non può essere escluso in futuro un fenomeno di concentrazione di operatori turistici domestici concorrenti ovvero l'ingresso sul mercato italiano di gruppi internazionali del turismo che, dotati di significative risorse finanziarie, potrebbero operare in concorrenza con l'Emittente offrendo prodotti analoghi o anche più appetibili rispetto a quelli offerti dal Gruppo.

In tale ipotesi, considerata dalla Società di media probabilità di accadimento, qualora il Gruppo non fosse in grado di affrontare l'eventuale minaccia competitiva derivante dal rafforzamento degli attuali concorrenti o dall'ingresso nel settore di nuovi operatori, tale situazione potrebbe incidere negativamente sulla posizione di mercato del Gruppo e avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.12 Rischi relativi alla raccolta, conservazione e trattamento dei dati personali

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo raccoglie, conserva e tratta i dati dei clienti, oltre che dei propri dipendenti, collaboratori e fornitori con l'obbligo di attenersi alle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia di tutela dei dati personali. Il Gruppo è esposto al rischio che dati sensibili personali dei clienti siano sottratti, persi, divulgati o elaborati in violazione della normativa in materia di protezione dei dati personali, con effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria e sulle prospettive del Gruppo.

In caso di violazione delle disposizioni e dei provvedimenti applicabili, i soggetti che trattano dati personali possono essere chiamati, seppur a vario titolo, a rispondere per le conseguenze derivanti da illecito trattamento dei dati e da ogni altra violazione di legge prevista dal D.Lgs. n. 196/2003 (Codice della privacy).

In data 24 maggio 2016 è entrato in vigore il nuovo Regolamento (UE) 2016/679 ("Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati" o "GDPR") in materia di protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, volto a definire un quadro normativo comune in materia di tutela dei dati personali per tutti gli Stati membri dell'Unione Europea. Tale Regolamento è diventato definitivamente applicabile in tutti i Paesi dell'Unione Europea a partire dal 25 maggio 2018. Il Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati prevede:

- sanzioni massime applicabili più elevate, fino all'importo maggiore tra (i) Euro 20 milioni o (ii) il 4% del fatturato globale annuale per ciascuna violazione, a fronte delle sanzioni, inferiori a Euro 1 milione, previste dall'attuale regolamentazione;
- requisiti più onerosi per il consenso in quanto quest'ultimo dovrà sempre essere espresso mentre il consenso implicito è talvolta ritenuto sufficiente dall'attuale regolamentazione;
- diritti rafforzati, ivi incluso il "diritto all'oblio", che prevede, in alcune circostanze, la cancellazione permanente dei dati personali di un utente.

Si precisa che alla Data del Documento di Ammissione non si sono verificati casi di violazione dei dati personali e delle leggi poste a loro tutela, che sono stati o sono oggetto di azioni di responsabilità, richieste di risarcimento danni o applicazione di

sanzioni amministrative da parte dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali che possano aver avuto un impatto sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Il Gruppo ha adottato e implementato i necessari presidi aziendali volti a prevenire accessi non autorizzati o la perdita (totale o parziale) dei dati. Qualora tali procedure si rivelino inadeguate o non siano correttamente implementate, il Gruppo è esposto al rischio che i dati personali siano danneggiati o perduti, ovvero che siano oggetto di accessi, divulgazioni e comunicazioni non autorizzate e distruzione (totale o parziale) non voluta, causati, ad esempio, da interruzioni dei servizi informatici, da altri eventi ambientali e/o da condotte illecite di terzi, con possibili effetti negativi sull'immagine del Gruppo e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

Nel caso in cui venissero accertate responsabilità per eventuali casi di violazione di dati personali e delle leggi poste a loro tutela, circostanza che l'Emittente ritiene di bassa probabilità di accadimento, potrebbero essere mosse nei confronti del Gruppo richieste di risarcimento danni nonché emesse sanzioni amministrative da parte dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, considerate dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.1.1.13 Rischi connessi agli algoritmi utilizzati dai motori di ricerca

La scelta della clientela è fortemente orientata dalla collocazione nei motori di ricerca dei siti internet dei diversi operatori del settore

I motori di ricerca funzionano sulla base di complessi algoritmi che determinano la posizione di un sito *internet* sulle pagine del motore in funzione alla miglior corrispondenza tra la ricerca effettuata e i contenuti disponibili sul *web* e il successo e la crescita del Gruppo sono strettamente connessi alla capacità del Gruppo e dei propri fornitori di interpretare gli algoritmi alla base dei motori di ricerca.

L'andamento del Gruppo dipende quindi in maniera rilevante dalla propria capacità di migliorare e mantenere il posizionamento dei siti *internet* di proprietà, nonché i contenuti editoriali sui motori di ricerca rispetto all'*organic placement* dei siti, generato dagli algoritmi degli stessi motori di ricerca in base alla miglior corrispondenza fra la ricerca effettuata e i contenuti disponibili sul *web*.

I motori di ricerca, inoltre, come parte delle proprie condizioni di servizio, potrebbero anche impedire l'utilizzo di qualunque *software*, processo o servizio che inoltri automaticamente domande volte a determinare il *ranking* di un sito o di una pagina *web* (strumenti importanti nello sviluppo di tecniche di *Search Engine Optimization* (SEO) finalizzate ad ottenere la migliore rilevazione, analisi e lettura dei siti *web* da parte dei motori di ricerca), o l'utilizzo di particolari metodi che il motore di ricerca percepisce come manipolativi o ingannevoli. Una violazione delle condizioni di servizio del motore di ricerca potrebbe infine portare ad una esclusione del sito *web* dalla normale lista di quel motore di ricerca.

Qualora il Gruppo non fosse in grado di adattarsi in modo tempestivo, per qualsiasi ragione, all'eventuale modifica degli algoritmi alla base dei motori di ricerca ovvero alla scoperta di nuovi algoritmi diversi da quelli attualmente utilizzati, tale circostanza, ritenuta dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe comportare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.14 Rischio reputazionale legato al posizionamento del marchio

Il successo del Gruppo è legato in misura rilevante alla percezione del proprio marchio sul mercato nonché al gradimento dei propri servizi da parte dei clienti, che sono influenzati dalla capacità dell'Emittente di valorizzare il suo marchio e la qualità dei servizi offerti.

Non vi è garanzia che la strategia di promozione del marchio adottata sino ad oggi e le attività di *marketing* e comunicazione che il Gruppo intende adottare nel futuro possano consentire di raggiungere gli obiettivi attesi di diffusione della conoscenza dello stesso presso i clienti.

Non vi è inoltre garanzia che il Gruppo sia in grado di attuare strategie di *marketing* e comunicazione volte al consolidamento e rafforzamento della propria immagine e del marchio.

I risultati del Gruppo dipendono, inoltre, da un'adeguata attività di posizionamento e promozione del marchio, anche in quanto la percezione di un'elevata qualità dei servizi del Gruppo può determinare un livello di fidelizzazione elevato dei clienti, che saranno disposti ad attribuire una valorizzazione superiore ai servizi di ricettività forniti dal Gruppo, con conseguenze in termini di maggiori ricavi e maggiore attrattività per i clienti.

Non si può escludere che il Gruppo debba porre in essere una strategia di *rebranding* in considerazione della necessità di rendere tutelabili gli elementi distintivi del marchio nei settori di attività di pertinenza ed evitare possibili conflitti con i marchi di altri operatori del settore.

Qualora il Gruppo incorresse in una diminuzione nella percezione positiva generalizzata della qualità dei propri servizi, anche a causa di eventi esterni e non controllabili dal Gruppo stesso, circostanza considerata dalla Società di bassa probabilità di accadimento, ciò potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.15 Rischi connessi alla natura innovativa di determinate soluzioni e servizi

Il Gruppo opera in un mercato dinamico, caratterizzato da una costante attività di ricerca e di innovazione delle soluzioni e dei servizi forniti.

Il successo del Gruppo è strettamente legato alla capacità di identificare corrette opportunità di mercato e di adeguare tempestivamente il servizio offerto alle mutevoli esigenze della clientela anticipandone i bisogni e le aspettative. Le soluzioni offerte dal

Gruppo, rivolte prevalentemente a famiglie con uno o due figli di età fino ai sedici anni, devono prevalentemente recepire le tendenze e i gusti di bambini e ragazzi particolarmente mutevoli e in costante evoluzione.

Il Gruppo si trova quindi nella costante necessità di ricercare e adottare nuove formule che meglio si adattino alla domanda di mercato e che rendano maggiormente attraenti i *format* di ospitalità di volta in volta offerti alla clientela.

Non è possibile garantire che il Gruppo sia in grado di recepire tempestivamente e in modo efficace l'evoluzione delle tendenze di mercato e che le nuove soluzioni adottate dal Gruppo possano incontrare effettivamente e con successo il gusto e gli orientamenti della propria clientela.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, considerate dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.16 Rischi connessi alla crescita, all'attuazione delle strategie di sviluppo e dei programmi futuri

Il Gruppo, in considerazione dei risultati positivi raggiunti negli anni, intende continuare a perseguire una strategia di crescita e di sviluppo, al fine di accrescere e consolidare il proprio posizionamento competitivo nel mercato di riferimento, sia nazionale che internazionale. Un'eventuale mancata realizzazione della propria strategia di crescita potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e/o del Gruppo.

L'effettiva realizzazione dei predetti obiettivi da parte del Gruppo dipenderà anche dalle opportunità di volta in volta presenti sul mercato e dalla possibilità di realizzarle a condizioni soddisfacenti, pertanto non è possibile assicurare che il Gruppo possa registrare in futuro gli stessi tassi di crescita rilevati in precedenza.

Accanto all'attuazione di strategie di crescita interna, il Gruppo intende perseguire obiettivi di crescita per linee esterne attraverso l'ampliamento del proprio *portfolio* di strutture alberghiere, incrementando il numero delle stesse sia in località marittime, sia montane, nonché acquisendo piccole catene alberghiere locali mediante operazioni di fusione e acquisizione, consolidando così ed espandendo la propria posizione nel mercato di riferimento.

Qualora si riuscisse negli intenti sopra delineati, l'elevata crescita, unitamente alle strategie di investimento che il Gruppo intende adottare, esporranno il Gruppo ad una crescente complessità gestionale e comporteranno altresì un necessario incremento degli investimenti anche in termini di capitale umano rispetto all'attuale struttura organizzativa. In tale contesto, il Gruppo dovrà strutturare il proprio modello organizzativo e le procedure interne, al fine di rispondere tempestivamente ed efficacemente alle esigenze ed istanze generate dagli elevati tassi di crescita e dell'espansione del Gruppo.

Sebbene ritenuta di bassa probabilità di accadimento, l'eventuale incapacità dell'Emittente di attrarre forza lavoro, anche qualificata, e di incrementare la propria presenza sul mercato, ovvero in ogni altro caso in cui il Gruppo non fosse in grado di

realizzare efficacemente la propria strategia di crescita, ovvero realizzarla nei tempi previsti, o qualora non dovessero risultare corrette le assunzioni di base sulle quali la strategia è fondata, la capacità del Gruppo di incrementare i propri ricavi e la propria redditività potrebbe essere inficiata con conseguente effetto negativo anche significativo sull'attività e sulle prospettive di crescita dell'Emittente e del Gruppo, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria degli stessi.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.17 Rischi legati alla congiuntura economica

Il Gruppo genera la quasi totalità dei propri ricavi in Italia e, pertanto, i risultati dipendono in maniera significativa dalle condizioni economiche italiane, le quali sono, a loro volta, connesse all'andamento macro-economico europeo e globale.

Situazioni di incertezza in merito alle condizioni economiche italiane, europee e globali costituiscono un elemento di rischio, in quanto consumatori e imprese preferiscono posticipare spese e investimenti a fronte di restrizioni all'accesso al credito, elevati livelli di disoccupazione, volatilità dei mercati finanziari, programmi di austerità dei governi, situazioni finanziarie negative, diminuzione dei redditi prodotti da, o del valore di, attività e/o altri fattori.

Pertanto, qualora le condizioni economiche italiane e/o globali dovessero peggiorare, i servizi e prodotti offerti dall'Emittente potrebbero subire una contrazione dovuta a molteplici fattori.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, ritenute di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.18 Rischi connessi ai rapporti con Parti Correlate

L'Emittente e il Gruppo hanno concluso operazioni con Parti Correlate. Non vi è certezza che, ove le operazioni poste in essere dall'Emittente con Parti Correlate, fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità concordate con dette Parti Correlate.

L'Emittente e il Gruppo hanno concluso e intrattengono, e nell'ambito della propria operatività potrebbero continuare a concludere ed intrattenere, rapporti di natura commerciale e finanziaria con Parti Correlate.

L'Emittente ritiene che le condizioni previste dai contratti conclusi con Parti Correlate e le relative condizioni effettivamente praticate siano in linea con le condizioni di mercato correnti. Tuttavia non vi è garanzia che ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e modalità. Non vi è, inoltre, garanzia che le eventuali future operazioni con Parti Correlate vengano concluse dall'Emittente a condizioni di mercato.

Ad integrazione di quanto precede si segnala che in data 17 luglio 2020, il consiglio di amministrazione della Società ha approvato la “procedura per operazioni con Parti Correlate” in conformità alle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 14 del Documento di Ammissione.

4.1.1.19 Rischi connessi a contenziosi e a procedimenti giudiziari

Sebbene il Gruppo alla Data del Documento di Ammissione non sia parte in procedimenti di natura contenziosa e/o pre-contenziosa di rilevante entità, non è possibile escludere che eventuali esiti sfavorevoli dei contenziosi in corso ovvero il sorgere di nuovi contenziosi, possano determinare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo oltre che negativi impatti reputazionali.

Alla Data del Documento di Ammissione la Società non ha appostato a bilancio un fondo rischi a copertura delle eventuali passività derivanti dai suddetti contenziosi in corso.

L’Emittente è pertanto esposto al rischio che in caso di esito negativo di tali procedimenti possa essere tenuto a far fronte a oneri e passività con possibili effetti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria dell’Emittente e/o del Gruppo.

In aggiunta, eventuali esiti sfavorevoli di contenziosi in cui il Gruppo è coinvolto, ovvero il sorgere di nuovi contenziosi, potrebbero avere impatti reputazionali, anche significativi, sul medesimo, con conseguenti possibili effetti negativi sull’andamento dell’attività del Gruppo, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, ritenute di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell’Emittente e del Gruppo.

4.1.1.20 Rischi connessi a dichiarazioni di preminenza, previsioni, stime ed elaborazioni interne

Il Documento di Ammissione contiene alcune dichiarazioni di preminenza, nonché valutazioni e stime sulla dimensione e sulle caratteristiche del mercato in cui opera il Gruppo e sul posizionamento competitivo dello stesso.

Dette stime e valutazioni sono formulate, ove non diversamente specificato dall’Emittente, sulla base dei dati disponibili (le cui fonti sono di volta in volta indicate nel presente Documento di Ammissione), ma – a causa della carenza di dati certi e omogenei – costituiscono il risultato di elaborazione dei predetti dati effettuate dall’Emittente, con il conseguente grado di soggettività e l’inevitabile margine di incertezza che ne deriva.

Non è pertanto possibile prevedere se tali stime, valutazioni e dichiarazioni saranno mantenute o confermate. Dette stime, valutazioni e dichiarazioni sono generalmente soggette a rischi, incertezze ed assunzioni e, pertanto, i mercati di riferimento, la loro evoluzione, il relativo posizionamento dell’Emittente, nonché gli effettivi sviluppi dell’attività del Gruppo, potrebbero risultare differenti da quelli ipotizzati in tali

dichiarazioni, stime e valutazioni a causa di rischi noti ed ignoti, incertezze ed altri fattori enunciati, fra l'altro, nei presenti fattori di rischio e nel Documento di Ammissione.

In aggiunta, le dichiarazioni di preminenza, valutazioni e stime sulla dimensione e sull'evoluzione dei mercati di riferimento e sul relativo posizionamento competitivo dell'Emittente in essi, sono state elaborate dall'Emittente anche sulla base di dati e informazioni precedenti rispetto al verificarsi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. Alla Data del Documento di Ammissione e preso atto dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, l'Emittente ha confermato la validità sostanziale di tali dichiarazioni di preminenza, valutazioni e stime.

In considerazione di quanto sopra e alla luce dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, ancora in corso in Italia e nel resto del mondo alla Data del Documento di Ammissione, tali informazioni potrebbero non rappresentare correttamente i mercati di riferimento, i risultati, il posizionamento competitivo e l'andamento dell'Emittente nei settori di attività e/o nelle diverse aree geografiche, che potrebbero in futuro risultare differenti, anche in modo significativo, rispetto a quelli ipotizzati in tali dichiarazioni, a causa di rischi noti e ignoti, incertezze e altri fattori, sia dipendenti dalla Società, sia dipendenti da possibili fattori esogeni (quali, ad esempio l'ingresso di nuovi operatori nei mercati di riferimento) e pertanto non noti alla Data del Documento di Ammissione.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.21 Rischi connessi al cambiamento delle preferenze dei clienti

Il Gruppo è esposto al rischio di non riuscire ad anticipare, interpretare e orientare le preferenze del mercato in modo da mantenere la clientela esistente e acquisire nuove quote di mercato.

Il Gruppo opera nel settore del turismo, settore sensibilmente influenzato dal mutamento dei gusti e delle preferenze dei clienti, nonché dai cambiamenti delle scelte di spesa degli stessi.

Qualora in futuro il Gruppo non fosse in grado di rendere servizi capaci di interpretare le preferenze della propria clientela, nonché di identificare e/o anticipare le tendenze del mercato di riferimento, garantendo al contempo efficienze di costo in modo da risultare competitivo in termini di prezzi di vendita, ciò potrebbe comportare una contrazione dei ricavi e un incremento dei servizi invenduti.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, considerate dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Per maggiori informazioni si veda Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.1.22 Rischio demografico

Il Gruppo offre servizi pensati prevalentemente per famiglie con bambini e ragazzi. Il Gruppo è pertanto esposto ai rischi correlati ad un eventuale calo demografico. Tale circostanza potrebbe determinare effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

L'andamento dei tassi di natalità registrato nel territorio italiano risulta in costante diminuzione negli ultimi anni.

Tale diminuzione dei tassi di natalità potrebbe nel medio-lungo periodo comportare un effetto negativo sulle attività svolte dal Gruppo che si rivolgono prevalentemente ad un'utenza composta da famiglie giovani con uno o più bambini di età fino ai 16 anni.

Tali circostanze, considerate dall'Emittente di bassa probabilità di accadimento, potrebbero avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 6 del Documento di Ammissione.

4.1.2 RISCHI RELATIVI AL QUADRO NORMATIVO

4.1.2.1 Rischi connessi al quadro normativo di riferimento

Il Gruppo svolge la propria attività in settori regolamentati da una dettagliata disciplina normativa nazionale e comunitaria. In particolare, il Gruppo è tenuto al rispetto delle diverse disposizioni in materia alberghiera e turistica, urbanistica ed ambientale, nonché in materia fiscale e di diritto del lavoro.

Il Gruppo non è mai stato soggetto passivo di alcun procedimento che abbia avuto un effetto negativo sostanziale sull'attività o i risultati del Gruppo e, per quanto a conoscenza dell'Emittente, non è attualmente soggetto passivo di alcun procedimento che possa avere tale effetto.

L'emanazione di nuove disposizioni legislative, anche in ambito fiscale, nonché eventuali modifiche, a livello comunitario, nazionale e/o internazionale, del quadro normativo, potrebbero imporre al Gruppo l'adozione di *standard* più severi o condizionare la sua operatività. Inoltre, non si può escludere che eventuali investimenti e costi che si rendessero necessari per la Società per adeguare il proprio sistema a eventuali mutamenti normativi o regolamentari nonché l'eventuale insorgere di procedimenti conseguenti alla violazione di disposizioni di legge e regolamentari, potrebbero avere effetti anche rilevanti sull'organizzazione, la struttura dell'Emittente e del Gruppo oltre che sulla reputazione e sull'attività del Gruppo e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Si segnala che da molti anni la giurisprudenza ha riconosciuto il diritto a ottenere il risarcimento dei danni derivanti dall'impossibilità di vivere un periodo di vacanza o per una vacanza "rovinata" da imprevisti, difficoltà e ritardi. Il legislatore ha, altresì, varato alcune norme integrative del Codice del Turismo con il D. Lgs. 23.05.2011, n. 79 in tema ("Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio).

Nell'ipotesi in cui l'Emittente dovesse essere condannata al risarcimento di danni derivanti dall'impossibilità di vivere un periodo di vacanza o da vacanza «rovinata», di natura patrimoniale o non patrimoniale, ciò potrebbe avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente stesso.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.1.2.2 Rischi connessi al rispetto della normativa in materia sicurezza sul luogo di lavoro

Le attività del Gruppo sono soggette alla normativa in tema di tutela della sicurezza dei luoghi di lavoro del Paese in cui il Gruppo svolge la propria attività produttiva (Italia).

La sicurezza, la salute e l'igiene sul lavoro sono mantenute sotto controllo grazie al continuo aggiornamento e all'effettuazione dei controlli obbligatori per legge. Alla Data del Documento di Ammissione non si sono verificati infortuni sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale o altri avvenimenti per i quali sia stata accertata una responsabilità aziendale.

Non si può escludere che si renda necessario in futuro incrementare il livello di attenzione alla normativa vigente, aumentando gli investimenti effettuati in passato nel settore della sicurezza, per far fronte al mutamento degli *standard* richiesti o delle tecnologie utilizzate. Inoltre, non è possibile escludere che eventuali violazioni, ovvero un sistema di prevenzione e protezione e di deleghe gestorie in materia di sicurezza non appropriato alle reali esigenze del Gruppo, possano comportare l'applicazione di sanzioni amministrative significative, di natura monetaria ovvero inibitoria, nei confronti dell'Emittente, o delle società del Gruppo, o penali nei confronti degli esponenti aziendali e delle figure apicali (ivi inclusi i consiglieri di amministrazione dell'Emittente i quali potrebbero congiuntamente essere ritenuti responsabili per alcune delle sopracitate violazioni).

In considerazione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, il Gruppo ha implementato le misure previste dal "Protocollo condiviso di regolamentazione per il contrasto e il contenimento del COVID-19 negli ambienti di lavoro" del 14 marzo 2020, come successivamente modificato e integrato, e assunto le dovute misure cautelative, nel rispetto di quanto previsto dai Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, dalle circolari ministeriali, dalle ordinanze della Protezione Civile, nonché dalle indicazioni diffuse dalle altre autorità presenti sul territorio.

Indipendentemente dal rispetto della normativa vigente in materia e dai presidi posti in essere, il Gruppo è altresì esposto in termini generali a potenziali casi di COVID-19, nonché al potenziale inasprimento della normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Infine, non si può escludere che i singoli rischi di cui sopra possano esulare dall'oggetto delle polizze assicurative ad oggi vigenti ovvero che le relative coperture non si rivelino a posteriori sufficienti a coprire gli eventuali danni che possano concretamente manifestarsi di volta in volta, esponendo le società del Gruppo oggetto di sinistro al pagamento di una quota parte ovvero dell'intera somma dovuta in relazione allo specifico evento.

Il verificarsi di tali circostanze, ritenute dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere dei conseguenti effetti negativi sull'attività del Gruppo e sulla sua situazione finanziaria, economica e patrimoniale.

Per maggiori informazioni si veda Sezione Prima, Capitolo 8 del Documento di Ammissione.

4.1.2.3 Rischi connessi a passività fiscali potenziali e a contenziosi tributari e/o previdenziali

Il Gruppo è esposto al rischio che l'amministrazione finanziaria, gli enti previdenziali o la giurisprudenza addivengano - in relazione alla normativa in materia fiscale, tributaria e previdenziale - ad interpretazioni o posizioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dal Gruppo nello svolgimento della propria attività.

La predetta normativa, nonché la sua interpretazione, costituiscono elementi di particolare complessità, anche a causa della continua evoluzione della normativa stessa e della sua esegesi da parte degli organi amministrativi e giurisdizionali preposti.

Tali elementi impediscono, quindi, di escludere che l'amministrazione finanziaria, gli enti previdenziali o la giurisprudenza possano in futuro addivenire ad interpretazioni o posizioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dal Gruppo.

Il verificarsi di tali circostanze, ritenute dal Gruppo di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sull'attività e la situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione Seconda, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

4.1.2.4 Rischi connessi alla normativa fiscale

Il Gruppo è soggetto al sistema di tassazione previsto dalla normativa fiscale italiana vigente.

Modifiche sfavorevoli a tale normativa, nonché qualsiasi orientamento delle autorità fiscali italiane o della giurisprudenza con riferimento all'applicazione, interpretazione della normativa fiscale inerente le operazioni straordinarie effettuate dalla Società e più in generale in ordine alla determinazione del carico fiscale (Imposta sul Reddito delle Società "IRES", Imposta Regionale Attività Produttive "IRAP") nonché ai fini dell'Imposta sul Valore Aggiunto "IVA", potrebbero avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della stessa.

Nello svolgimento della propria attività, il Gruppo è esposto al rischio che l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza addivengano – in relazione alla legislazione in materia fiscale e tributaria – a interpretazioni o posizioni diverse rispetto a quelle fatte proprie dall'Emittente e dal Gruppo nello svolgimento della propria attività. La legislazione fiscale e tributaria, nonché la sua interpretazione, costituiscono elementi di particolare complessità, anche a causa della continua evoluzione della normativa stessa e della sua esegesi da parte degli organi amministrativi e giurisdizionali preposti.

Il Gruppo sarà periodicamente sottoposto ad accertamenti per verificare la corretta applicazione di tale normativa e il corretto pagamento delle imposte. In caso di contestazioni da parte delle autorità tributarie italiane o estere, il Gruppo potrebbe essere coinvolto in lunghi procedimenti, risultanti nel pagamento di penali o sanzioni, con possibili effetti negativi rilevanti sull'attività, nonché sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

In considerazione della complessità e del continuo mutamento della normativa fiscale e tributaria, nonché della sua interpretazione, non è quindi possibile escludere che

l'amministrazione finanziaria o la giurisprudenza possano in futuro addivenire a interpretazioni, o assumere posizioni, in contrasto con quelle adottate dal Gruppo nello svolgimento della propria attività, con possibili conseguenze negative sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della stessa.

Alla data del Documento di Ammissione non risultano contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, con avvisi bonari o cartelle esattoriali, o giudizi pendenti innanzi alle Commissioni Tributarie (Provinciale o Regionale).

Si evidenzia altresì che l'Emittente non possiede alcuna partecipazione in società estere e non intrattiene rapporti con parti correlate estere per cui, alla Data del Documento di Ammissione, non possono configurarsi rischi di natura fiscale in tale ambito.

Il verificarsi di tali circostanze, ritenute dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sull'attività e la situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Per maggiori informazioni si veda la Sezione Seconda, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

4.1.3 RISCHI RELATIVI AL GOVERNO SOCIETARIO

4.1.3.1 Rischi relativi al sistema di *governance* e all'applicazione differita di alcune previsioni statutarie

L'Emittente è esposto a rischi derivanti dal fatto che alcune disposizioni statutarie in materia di governance troveranno applicazione solo in via differita rispetto alla Data di Ammissione.

Nonostante l'Emittente non sia obbligato a recepire le disposizioni in tema di *governance* previste per le società quotate su mercati regolamentati, ha ugualmente deciso di introdurre nel proprio Statuto alcune disposizioni volte a favorire la trasparenza e la tutela delle minoranze azionarie. In particolare, nello Statuto è stato previsto il meccanismo del "voto di lista" per la nomina dei membri del consiglio di amministrazione e del collegio Sindacale al fine di consentire la nomina di rappresentanti delle minoranze all'interno di tali organi.

Si segnala, tuttavia, che tali disposizioni dello Statuto Sociale diverranno efficaci solo a seguito del rilascio del provvedimento di ammissione alle negoziazioni delle Azioni dell'Emittente sull'AIM Italia da parte di Borsa Italiana.

Si segnala altresì che il collegio sindacale e il consiglio di amministrazione che entreranno in carica alla Data di Ammissione sono stati nominati dall'assemblea dell'Emittente in data 13 dicembre 2019 (con successiva integrazione dell'organo amministrativo con delibera assembleare del 10 luglio 2020) e resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021. Tali organi non sono stati eletti sulla base del voto di lista previsto dal nuovo Statuto sociale dell'Emittente che, come detto, entrerà in vigore alla data di rilascio del provvedimento di ammissione alle negoziazioni da parte di Borsa Italiana

Pertanto, i meccanismi di nomina a garanzia delle minoranze troveranno applicazione solo alla data di cessazione dalla carica degli attuali organi amministrativi e di controllo, che avverrà in corrispondenza dell'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31

dicembre 2021. Nel periodo intercorrente tra la Data di Ammissione e quella di rinnovo di ciascuno degli organi sociali, il consiglio di amministrazione e il collegio sindacale saranno entrambi espressione dell'assemblea composta dagli azionisti alla Data del Documento di Ammissione

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 10 del Documento di Ammissione.

4.1.3.2 Rischi connessi a possibili conflitti di interesse degli Amministratori dell'Emittente

L'Emittente è esposto a rischi derivanti dai possibili conflitti di interessi degli Amministratori.

Alcuni componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente potrebbero trovarsi in condizioni di potenziale conflitto di interesse con l'Emittente in considerazione della titolarità indiretta di partecipazioni nel capitale sociale dello stesso ovvero di rapporti di collaborazione con la Società o, ancora, in quanto amministratori e/o soci di società che possano presentare rapporti di collegamento con l'Emittente.

In ragione delle predette circostanze, ritenute dalla Società di bassa probabilità di accadimento, si potrebbe verificare l'assunzione di decisioni in potenziale conflitto di interesse con possibili effetti pregiudizievoli sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitoli 10 e 13 del Documento di Ammissione.

4.1.3.3 Rischi connessi alla mancata adozione dei modelli organizzativi di cui al D. Lgs. n. 231/2001

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente e le società del Gruppo non hanno adottato un modello di organizzazione e gestione di cui al D. Lgs. 231/2001 al fine di creare regole idonee a prevenire l'adozione di comportamenti illeciti da parte di soggetti apicali, dirigenti o comunque dotati di poteri decisionali.

Anche nell'eventualità in cui l'Emittente e le società del Gruppo adottassero in futuro i suddetti modelli organizzativi e di gestione, l'adozione e il costante aggiornamento dei modelli di organizzazione, gestione e controllo non consentirebbe di escludere di per sé l'applicabilità delle sanzioni previste nel D. Lgs. 231/2001. Infatti, in caso di commissione di un reato, tanto i modelli, quanto la loro concreta attuazione, sono sottoposti al vaglio dall'Autorità Giudiziaria e, ove questa ritenga i modelli adottati non idonei a prevenire reati della specie di quello verificatosi o non osservanza da parte dell'organismo a ciò appositamente preposto, l'Emittente o le società del Gruppo potrebbero essere assoggettate a sanzioni.

Nel caso in cui la responsabilità amministrativa dell'Emittente o delle società del Gruppo fosse concretamente accertata, anteriormente o anche successivamente alla eventuale futura introduzione dei modelli organizzativi e gestione di cui al D. Lgs. 231/2001, oltre alla conseguente applicazione delle relative sanzioni, non è possibile escludere che si verifichino ripercussioni negative sulla reputazione, nonché sull'operatività del Gruppo.

Il verificarsi delle circostanze sopra descritte, ritenute dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

4.1.4 RISCHI RELATIVI AL SISTEMA DI CONTROLLO E DI GESTIONE DEI RISCHI

4.1.4.1 Rischi connessi al sistema di controllo di gestione ed al sistema di controllo interno

L'Emittente è esposto al rischio che azioni di adeguamento del proprio sistema di controllo di gestione e del sistema contabile ad esso funzionale per sanare criticità riscontrate possano richiedere nel futuro concreta attuazione di azioni correttive data la recente adozione.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha implementato un sistema di controllo di gestione caratterizzato da processi non completamente automatizzati di raccolta e di elaborazione dei dati che necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita dell'Emittente e del Gruppo.

In particolare, non tutti i fattori critici di rischio sono monitorati formalmente con continuità; pertanto, l'evoluzione di alcuni fattori di rischio in grado di compromettere l'operatività dell'Emittente potrebbe non essere percepita tempestivamente.

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente ha avviato un progetto volto alla individuazione e implementazione di interventi di miglioramento del sistema di reportistica, attraverso una progressiva integrazione e automazione dello stesso, riducendo in tal modo il rischio di errore ed incrementando la tempestività del flusso delle informazioni, al fine di renderlo adeguato.

L'Emittente ritiene altresì che, considerata l'attività svolta dal Gruppo alla Data del Documento di Ammissione, il sistema di *reporting* attualmente in funzione presso l'Emittente e le principali società del Gruppo ad esso facente capo sia adeguato rispetto alle dimensioni e all'attività aziendale e che consenta in ogni caso di monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità per la/le principali linee di *business* affinché l'organo amministrativo possa formarsi un giudizio appropriato e ragionevole in relazione alle prospettive dell'Emittente e del Gruppo.

Eventuali carenze del sistema di controllo e di gestione dei rischi adottato dall'Emittente, ritenute dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbero avere conseguenze negative sull'attività e sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Emittente e del Gruppo.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 11 del Documento di Ammissione.

4.1.5 RISCHI RELATIVI ALLA SITUAZIONE FINANZIARIA DELL'EMITTENTE

4.1.5.1 Rischi relativi all'indebitamento finanziario

Il Gruppo fa fronte ai propri fabbisogni finanziari tramite forme di autofinanziamento e ricorso all'indebitamento.

Al 31 dicembre 2019 l'indebitamento finanziario netto del Gruppo risultava pari a circa Euro 1.972 migliaia, dettagliato come di seguito, senza considerare l'applicazione del principio internazionale IFRS 16 - Lease.

Indebitamento finanziario lordo escluso impatto IFRS 16 (Dati in Euro/000)	31.12.2019
A - Debiti bancari correnti	192
B - Parte corrente dell'indebitamento non corrente	697
C - Altri debiti finanziari correnti	-
D - Indebitamento finanziario corrente (A) + (B) + (C)	889
F - Debiti bancari non correnti	1.083
G - Obbligazioni emesse	-
H - Altri debiti non correnti	-
I - Indebitamento finanziario non corrente (F)+(G)+(H)	1.083
L - Indebitamento finanziario lordo escluso impatto IFRS 16	1.972

I rapporti di finanziamento a medio/lungo termine di cui beneficia il Gruppo contengono alcune clausole e impegni, tipici per tale tipologia di contratti di finanziamento, in capo al debitore, la cui violazione potrebbe far sorgere l'obbligo di rimborsare anticipatamente le somme erogate, con conseguenti effetti negativi sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Qualora i relativi istituti eroganti decidessero di revocare le linee di finanziamento in essere, ciò potrebbe avere un potenziale effetto negativo sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Non vi è garanzia che, in futuro, il Gruppo possa negoziare e ottenere i finanziamenti necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento di quelli a scadenza, con le modalità, i termini e le condizioni offerte finora dagli attuali creditori.

Pertanto, gli eventuali aggravii in termini di condizioni economiche dei nuovi finanziamenti rispetto a quelle attualmente applicabili e/o l'eventuale futura riduzione della capacità di credito nei confronti del sistema bancario, circostanze ritenute dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbero limitare la capacità di crescita del Gruppo e, in ultima analisi, avere effetti negativi sulla sua attività, risultati operativi e condizione finanziaria.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitoli 3 e 16 del Documento di Ammissione.

4.1.5.2 Rischi connessi alla fluttuazione dei tassi di interesse

L'Emittente è esposta alle fluttuazioni dei tassi di interesse, soprattutto per quanto concerne la misura degli oneri finanziari relativi all'indebitamento bancario.

Alla data del 31 dicembre 2019 i debiti dell'Emittente a tasso variabile erano pari a circa Euro 799 migliaia.

Sebbene l'Emittente svolga attività di monitoraggio del rischio di tasso, non è da escludere che l'eventuale futura crescita e/o fluttuazione dei tassi di interesse dipendenti da diversi fattori che non sono sotto il controllo dell'Emittente, quali l'emergenza epidemiologica da COVID-19, ancora in corso in Italia e nel resto del

mondo alla Data del Documento di Ammissione, le politiche monetarie, l'andamento macroeconomico e la situazione dell'economia e della politica italiana, si possa verificare un incremento, anche significativo, degli oneri finanziari sopportati dall'Emittente con conseguenti effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della stessa.

Il verificarsi di tali circostanze, considerate dalla Società di bassa probabilità di accadimento, potrebbe avere dei conseguenti effetti negativi sull'attività del Emittente e sulla sua situazione finanziaria, economica e patrimoniale.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 16 del Documento di Ammissione.

4.2 FATTORI DI RISCHIO RELATIVI ALLE AZIONI/ALLA QUOTAZIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

4.2.1 Rischi connessi alla negoziazione su AIM Italia, alla liquidità dei mercati e alla possibile volatilità del prezzo degli strumenti finanziari

Le Azioni non saranno quotati su un mercato regolamentato italiano e, sebbene verranno scambiati su AIM Italia in negoziazione continua, non è possibile garantire che si formi o si mantenga un mercato liquido per gli stessi che, pertanto, potrebbero presentare problemi di liquidità comuni e generalizzati, indipendentemente dall'andamento dell'Emittente, in quanto le richieste di vendita potrebbero non trovare adeguate e tempestive contropartite, nonché essere soggette a fluttuazioni, anche significative, di prezzo.

Inoltre, a seguito dell'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia, il prezzo di mercato degli strumenti finanziari potrebbe fluttuare notevolmente in relazione ad una serie di fattori ed eventi alcuni dei quali esulano dal controllo dell'Emittente, e potrebbe, pertanto, non riflettere i risultati operativi dell'Emittente ovvero essere inferiore al prezzo di sottoscrizione in sede di collocamento. Tra tali fattori ed eventi si segnalano, a titolo meramente esemplificativo, *inter alia*, liquidità del mercato, differenze dei risultati operativi e finanziari effettivi rispetto a quelli previsti dagli investitori e dagli analisti, cambiamenti nelle previsioni e raccomandazioni degli analisti, cambiamenti nella situazione economica generale o delle condizioni di mercato e rilevanti oscillazioni del mercato.

Un investimento in strumenti finanziari negoziati su AIM Italia potrebbe quindi implicare un rischio più elevato rispetto a quello in strumenti finanziari quotati su un mercato regolamentato.

L'incertezza della situazione macroeconomica potrebbe, inoltre, avere effetti in termini di aumento della volatilità dei corsi azionari, inclusi quelli delle Azioni. I mercati azionari hanno fatto riscontrare, negli ultimi anni, notevoli fluttuazioni in ordine sia al prezzo sia ai volumi dei titoli scambiati. Tali incertezze potrebbero in futuro incidere negativamente sul prezzo di mercato delle Azioni, indipendentemente dagli utili di gestione o dalle condizioni finanziarie della stessa. A tal proposito, l'emergenza epidemiologica da COVID-19, ancora in corso in Italia e nel resto del mondo alla Data del Documento di Ammissione, rappresenta un ulteriore fattore di incertezza, che potrebbe in futuro incidere negativamente sul prezzo di mercato delle Azioni.

4.2.2 Rischi connessi alla possibilità di revoca della negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente

Ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca dalla negoziazione degli strumenti finanziari dell'Emittente, nei casi in cui:

- entro 6 mesi dalla data di sospensione dalle negoziazioni per sopravvenuta assenza del Nomad, l'Emittente non provveda alla sostituzione dello stesso;
- gli strumenti finanziari siano stati sospesi dalle negoziazioni per almeno 6 mesi;
- la revoca venga approvata da tanti soci che rappresentino almeno il 90% dei voti degli azionisti riuniti in assemblea.

4.2.3 Rischi legati ai vincoli temporanei di indisponibilità delle Azioni

Alla Data del Documento di Ammissione sono in essere taluni accordi di lock-up aventi ad oggetto Azioni; l'Emittente è quindi esposto al rischio che, allo scadere degli impegni temporanei di inalienabilità assunti da alcuni azionisti di Fabilia, eventuali cessioni di Azioni da parte di tali azionisti possano portare ad un andamento negativo del prezzo di negoziazione delle Azioni.

L'Emittente e gli azionisti FI1 S.r.l. e FI2 S.r.l. hanno assunto nei confronti del Nomad appositi impegni di *lock-up* validi fino a 36 mesi dalla Data di Inizio delle Negoziazioni.

Alla scadenza dei suddetti impegni di *lock-up*, non vi è alcuna garanzia che tali soggetti non procedano alla vendita delle Azioni (non più sottoposte a vincoli) con conseguente potenziale impatto negativo sull'andamento del prezzo delle stesse.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 5 del Documento di Ammissione.

4.2.4 Rischi connessi alla non contendibilità dell'Emittente ad esito dell'ammissione a negoziazione delle Azioni al mercato AIM Italia

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente è detenuto per il 67,9% da FI1 S.r.l., società interamente controllata da Mattia Bastoni, Presidente del Consiglio di Amministrazione e, per il 32,1% da FI2 S.r.l., società interamente controllata da Mattia Casadio, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Successivamente all'ammissione alle negoziazioni, assumendo l'integrale sottoscrizione delle Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, Mattia Bastoni continuerà ad esercitare il controllo di diritto sull'Emittente tramite FI1 S.r.l., la quale deterrà una partecipazione pari a circa il 40,72% del capitale sociale dell'Emittente e, pertanto, l'Emittente non sarà contendibile.

Mattia Bastoni, fintantoché manterrà, indirettamente, il controllo dell'Emittente, continuerà ad avere un ruolo determinante nell'adozione delle delibere dell'Assemblea dell'Emittente, quali, ad esempio, l'approvazione del bilancio di esercizio, la distribuzione dei dividendi, la nomina e la revoca dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo, le modifiche del capitale sociale e le modifiche statutarie.

Per ulteriori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13 del Documento di Ammissione.

4.2.5 Rischio relativo al conflitto di interessi tra Nomad e Global Coordinator

L'Emittente è esposto al rischio che Integrae SIM, che ricopre il ruolo di Nominated Adviser e Global Coordinator nell'ambito dell'operazione di ammissione alle negoziazioni degli strumenti finanziari della Società su AIM Italia, si trovi in una situazione di conflitto di interessi con l'Emittente e/o con gli investitori.

In particolare, Integrae SIM percepisce e percepirà compensi dall'Emittente in ragione dei servizi prestati nella sua qualità di Nominated Adviser e Global Coordinator nell'ambito dell'ammissione alle negoziazioni sul AIM Italia delle Azioni, nonché di Specialista, secondo quanto previsto dai relativi contratti stipulati con l'Emittente anche in conformità alle previsioni regolamentari di riferimento.

Inoltre Integrae SIM, nel normale esercizio delle proprie attività, potrebbe prestare in futuro servizi di *advisory* a favore dell'Emittente e/o e del Gruppo, a fronte dei quali potrà percepire commissioni.

Alla Data del Documento di Ammissione, inoltre, Banca Valsabbina S.p.A., Co-lead Manager nell'ambito del Collocamento Privato, detiene una partecipazione pari al 26% nel capitale sociale di Integrae SIM.

4.2.6 Rischi connessi al limitato Flottante delle Azioni dell'Emittente e alla limitata capitalizzazione

Si segnala che la parte Flottante del capitale sociale della Società, calcolata in applicazione delle disposizioni di cui al Regolamento Emittenti AIM, sarà pari al 40% circa del capitale sociale dell'Emittente, assumendo l'integrale collocamento delle Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

Tale circostanza comporta, rispetto ai titoli di altri emittenti con Flottante più elevato o di più elevata capitalizzazione, un maggiore rischio di volatilità del prezzo delle Azioni e maggiori difficoltà di disinvestimento per gli azionisti ai prezzi espressi dal mercato al momento dell'immissione di un eventuale ordine di vendita.

4.2.7 Rischi connessi all'incertezza circa il conseguimento di utili e la distribuzione di dividendi

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha individuato una politica di distribuzione dei dividendi.

L'ammontare dei dividendi che l'Emittente sarà in grado di distribuire in futuro dipenderà, tra l'altro, dai ricavi futuri, dai suoi risultati economici, dalla sua situazione finanziaria, dai flussi di cassa, dai fabbisogni in termini di capitale circolante netto, dalle spese in conto capitale e da altri fattori.

Non è possibile assicurare che in futuro l'Emittente, pur avendone la disponibilità, distribuisca dividendi, privilegiando così gli investimenti a beneficio della crescita e dell'ampliamento delle proprie attività, salvo diversa delibera dell'assemblea degli azionisti. La distribuzione di dividendi da parte dell'Emittente sarà tra l'altro condizionata per gli esercizi futuri dai risultati conseguiti, dalla costituzione e dal mantenimento delle riserve obbligatorie per legge, dal generale andamento della gestione nonché dalle future delibere dell'Assemblea che approvino (in tutto o in parte) la distribuzione degli utili distribuibili. Anche alla luce dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, ancora in corso in Italia e nel resto del mondo, alla Data del Documento di Ammissione, tale circostanza potrebbe comportare effetti negativi, anche significativi,

FATTORI DI RISCHIO

sul profilo di rendimento dell'investimento effettuato nelle Azioni da parte degli investitori.

In assenza di distribuzione di dividendi, gli azionisti possono ottenere un rendimento dal proprio investimento nelle azioni ordinarie dell'Emittente solo in caso di cessione delle stesse a un prezzo di mercato superiore al prezzo di acquisto.

5 INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE

5.1 Storia ed evoluzione dell'Emittente

5.1.1 Denominazione sociale

L'Emittente è denominata "Fabilia Group S.p.A."

5.1.2 Estremi di iscrizione nel Registro delle Imprese e Codice LEI

La Società è iscritta nel Registro delle Imprese di Ravenna con codice fiscale e numero di iscrizione 02534260399, R.E.A. (Repertorio Economico Amministrativo) di Ravenna n. 210479, Codice identificativo "Legal Entity Identifier" (LEI) 9845004A96F96CCF5459.

5.1.3 Data di costituzione e durata dell'Emittente

L'Emittente è una "società per azioni" ed è stata costituita in Italia in data 17 settembre 2015 con atto a rogito del dott. Riccardo Montanari, Notaio in Cervia, rep. n. 9651, racc. n. 5640, sotto forma di "società a responsabilità limitata" con l'originaria denominazione sociale di "FHI Family Hotels Italia S.r.l."

In data 13 dicembre 2019, con delibera assembleare a rogito del dott. Marcello Porfiri, Notaio in Cesena, rep. n. 13.455, fascicolo n. 6.562, l'Emittente ha deliberato la trasformazione in società per azioni con la nuova denominazione sociale "Fabilia Group S.p.A."

La durata della Società è statutariamente stabilita fino al 31 dicembre 2100 e potrà essere prorogata con delibera dell'assemblea dei soci.

5.1.4 Residenza e forma giuridica, legislazione in base alla quale opera l'Emittente, Paese di registrazione, sede sociale e sito web

L'Emittente è una società per azioni di diritto italiano, costituita in Italia e operante in base alla legge italiana, con sede legale in Cervia, frazione Milano Marittima (RA), Via VI Traversa Pineta n. 16, tel. +3905441870821, sito internet www.fabilia.com.

Si segnala che le informazioni contenute nel sito internet dell'Emittente www.fabilia.com non fanno parte del Documento di Ammissione, salvo ove siano incluse nello stesso mediante riferimento.

6 PANORAMICA DELLE ATTIVITÀ

6.1 Principali attività

6.1.1 Panoramica delle attività del Gruppo

Il Gruppo, fondato nel 2013 a Milano Marittima (RA), rappresenta alla Data del Documento di Ammissione una solida realtà aziendale operante nel settore dell'*hotellerie*, che per primo ha industrializzato, in Italia, il prodotto «*All Inclusive*» per famiglie con bambini e ragazzi fino ai 16 anni, inclusivo di un servizio di *free bar & food* disponibile h24 e una vasta gamma di servizi dedicati alla clientela.

Il Gruppo, ad oggi la più grande catena «*All Inclusive*» per famiglie in Italia, conta sei *hotel* e quattro *resort* in sei regioni, per un totale di dieci strutture, di cui otto nel segmento “mare” e due nel segmento “montagna”.



	Fabilia Polsa	Fabilia Madesimo	Fabilia Jesolo	Fabilia Lido di Classe	Fabilia Milano Marittima
Location	Polca di Brentonico (Trentino)	Madesimo (Lombardia)	Lido di Jesolo (Veneto)	Lido di Classe (Emilia-Romagna)	Milano Marittima, Cervia (Emilia-Romagna)
Categoria	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆	☆☆☆
Stanze	40	35	74	74	154
Località	Montagna	Montagna	Mare	Mare	Mare

					
	Fabilia Mare	Fabilia Milano Marittima Delfino	Fabilia Cesenatico	Fabilia Marotta	Fabilia Gargano
Location	Milano Marittima, Cervia (Emilia-Romagna)	Milano Marittima, Cervia (Emilia-Romagna)	Cesenatico (Emilia-Romagna)	Marotta (Marche)	Vico del Gargano (Puglia)
Categoria					
Stanze	64	48	59	104	45
Località	Mare	Mare	Mare	Mare	Mare

L'Emittente, a capo del Gruppo, opera come *provider* di tutti i servizi *corporate* (amministrazione, centro prenotazioni, *marketing*, commerciale, ecc.) per le società controllate, che gestiscono i singoli *hotel* o *resort* del Gruppo sulla base di contratti di locazione o affitto di medio termine. Il Gruppo investe direttamente nell'adeguamento al proprio *format* delle strutture prese in gestione, il tutto volto ad un rilancio estetico e funzionale dell'*hotel* e ad assicurare i medesimi *standard* in tutte le strutture gestite.

Nel 2019 il Gruppo ha raggiunto un livello di occupazione medio pari al 90%, accogliendo presso le proprie strutture oltre 190.000 presenze nelle 750 camere disponibili. Il successo della formula proposta dal Gruppo è testimoniato anche dalla quota di clienti fidelizzati, che costituiscono oltre il 45% della clientela. Si precisa, inoltre, che, nel periodo antecedente l'emergenza sanitaria dovuta al virus Covid-19, il Gruppo ha registrato il 40% delle prenotazioni le quali hanno subito un incremento dal mese di maggio 2020. A luglio 2020, a seguito della riapertura delle strutture il 6 giugno 2020, la percentuale delle prenotazioni è ulteriormente aumentata fino a raggiungere la soglia dell'80%.

Il Gruppo, alla Data del Documento di Ammissione, impiega circa 500 risorse tra dipendenti e collaboratori e grazie a una forte presenza sul territorio nazionale è in grado di fornire i propri servizi in alcune regioni del paese caratterizzate da un'elevata affluenza turistica presidiandone, in maniera diretta, i relativi siti.

Ciascuna struttura è dotata di una sala ristorante, con una capienza pari ad almeno il 60% dei posti letto, ed offre spazi interni ed esterni, che permettono la strutturazione di aree gioco. Ciascun albergo presenta, inoltre, almeno una piscina, un parco esterno e, con riferimento a quelle situate in località marittime, la spiaggia.

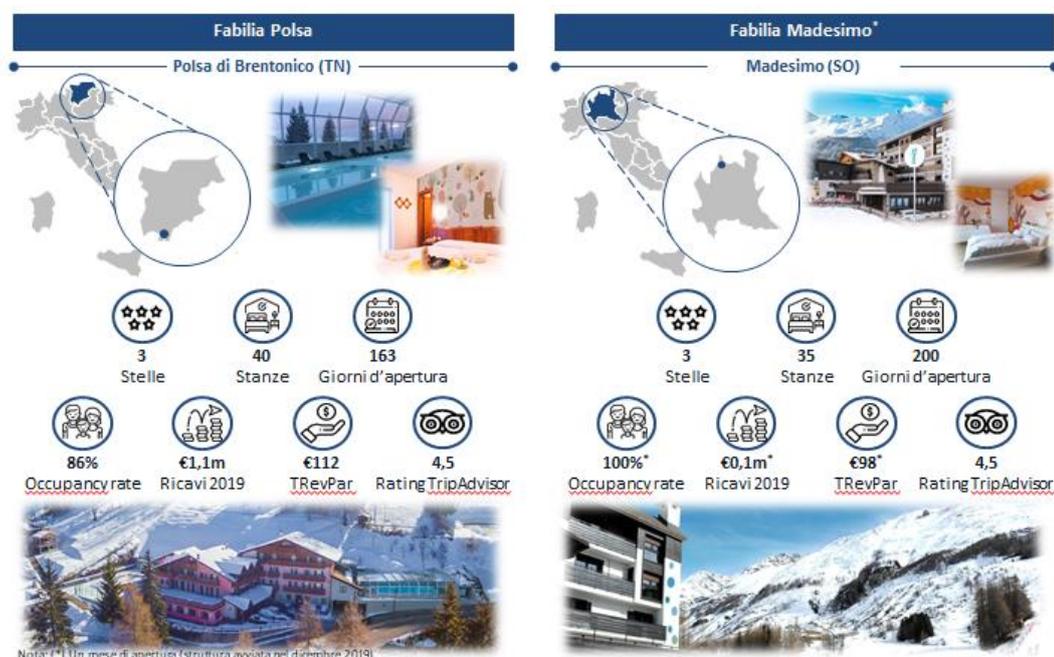
Al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2019, il Gruppo ha realizzato ricavi pari rispettivamente a circa Euro 9,0 milioni e a Euro 10,8 milioni.

La tabella seguente fornisce una ripartizione dei ricavi del Gruppo per area geografica negli esercizi chiusi al 31 dicembre 2018 e 31 dicembre 2019.

Area geografica	31 dicembre 2018 %	31 dicembre 2019 %
Veneto	20,6	24,5
Marche	22,6	16,9
Emilia Romagna	43,9	39,2
Puglia	0	8,2
Trentino	12,9	10
Lombardia	0	1,2
Totale	100%	100%

Strutture in montagna

- Fabilia Trentino S.r.l.: gestisce la struttura situata a Palsa di Brentonico (TN), qualificata come albergo a tre stelle e fornita di 40 stanze. Nel corso del 2019 ha operato per 163 giorni, registrando un tasso di occupazione pari all'86%; e
- Fabilia Madesimo S.r.l.: gestisce la struttura, avviata nel dicembre 2019, situata a Madesimo (SO) e qualificata come albergo a tre stelle, con 35 stanze. Nel corso del 2019 ha operato per 200 giorni, registrando un tasso di occupazione pari al 100%.



Strutture al mare

- Fabilia Jesolo S.r.l.: gestisce la struttura situata a Jesolo (VE), qualificata come albergo a tre stelle, con 74 stanze. Nel corso del 2019 ha operato per 110 giorni, registrando un tasso di occupazione pari al 78%;

- Fabilia Lido di Classe S.r.l.: gestisce la struttura situata a Lido di Classe (RA), qualificata come albergo a tre stelle, con 74 stanze. Nel corso del 2019 operando per 113 giorni l'anno, registrando un tasso di occupazione pari al 62%;



- Fabilia Milano Marittima S.r.l.: gestisce una delle strutture situate a Milano Marittima (RA), qualificata come albergo a tre stelle, con 154 stanze. Nel corso del 2019 ha operato per 113 giorni, registrando un tasso di occupazione pari all'82%;

- Fabilia Mare S.r.l.: gestisce una delle strutture situate a Milano Marittima (RA), qualificata come albergo a tre stelle, con 64 stanze. Nel corso del 2019 ha operato per 113 giorni l'anno, registrando un tasso di occupazione pari all'82%;



- Fabilia Milano Marittima 2 S.r.l.: gestisce una delle strutture situate a Milano Marittima (RA), l'ultima acquisita dal Gruppo, che ha visto la prima apertura a luglio 2020. Si qualifica come albergo a tre stelle, con 48 stanze;
- Fabilia Cesenatico S.r.l.: gestisce la struttura situata a Cesenatico (FC), la struttura ha visto la prima apertura a giugno 2020. Si qualifica come albergo a 4 stelle, con 59 stanze;

<p>Fabilia Milano Marittima Delfino</p> <p>Milano Marittima (RA)</p> 	<p>Fabilia Cesenatico</p> <p>Cesenatico (FC)</p> 																		
<p>Fabilia Milano Marittima Delfino è l'ultima struttura acquisita da Fabilia, in apertura a giugno 2020</p>	<p>Fabilia Cesenatico è prevista in apertura a giugno 2020</p>																		
<table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>48</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>Stelle</td> <td>Stanze</td> <td>Giorni d'apertura</td> </tr> </table>				3	48	105	Stelle	Stanze	Giorni d'apertura	<table border="0"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>59</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>Stelle</td> <td>Stanze</td> <td>Giorni d'apertura</td> </tr> </table>				4	59	105	Stelle	Stanze	Giorni d'apertura
																			
3	48	105																	
Stelle	Stanze	Giorni d'apertura																	
																			
4	59	105																	
Stelle	Stanze	Giorni d'apertura																	
 																			

- Fabilia Marotta S.r.l.: gestisce la struttura situata a Marotta (PU), qualificata come albergo a tre stelle, con 104 stanze. Nel corso del 2019 ha operato per 105 giorni l'anno, registrando un tasso di occupazione pari al 63%;
- Fabilia Gargano S.r.l.: gestisce la struttura situata a Vico del Gargano (FG), qualificata come albergo a tre stelle, con 45 stanze. Nel corso del 2019 ha operato per 113 giorni l'anno, registrando un tasso di occupazione pari all'82%;



Il contesto aziendale del Gruppo è caratterizzato da una forte attenzione al tema della sostenibilità.

L'Emittente è *partner* di Emergency e Tredom, una piattaforma *web* che permette di piantare un albero a distanza e seguirlo *online* ed attraverso la quale il Gruppo pianta un albero ogni settimana per contribuire a combattere le emissioni di CO2.

L'Emittente, inoltre, all'interno delle proprie strutture ha eliminato l'utilizzo della plastica mono-uso, ideando un innovativo bicchiere pieghevole e portatile, presente in tutti i distributori di bevande fredde e calde all'interno delle strutture del Gruppo.



6.1.2 Descrizione dei servizi del Gruppo

Il Gruppo offre un'ampia gamma di servizi pensati per le famiglie, con bambini e ragazzi fino ai sedici anni, in vacanza, caratterizzati da un elevato livello di customizzazione e flessibilità, così da soddisfare le diverse esigenze della clientela, e presenti in modo pressoché omogeneo in quasi tutte le strutture gestite dalle società del Gruppo, al fine di offrire un *format* unico e riconoscibile per tutta la catena alberghiera.

I principali servizi offerti sono:

- gratuità delle quote di soggiorno per bambini e ragazzi sotto i sedici anni: le tariffe stabilite dal Gruppo per usufruire dei servizi presso le proprie strutture non

contemplano il pagamento delle quote di soggiorno per i bambini e i ragazzi fino ai sedici anni di età;

- colazione dalle ore 7:30 alle 10:00: in ogni struttura del Gruppo è previsto un servizio colazione con orari flessibili dalle 7:30 alle 10:00;
- animatori ed educatori: ogni struttura del Gruppo è dotata di un servizio che consente alle famiglie di affidare i propri figli a un gruppo di animatori ed educatori che provvedono a intrattenerli nel corso dell'intera giornata, dalla mattina fino alla sera, con diverse attività;
- spuntini per bambini dalle 16:00 alle 17:00: in ogni struttura del Gruppo è previsto un momento dedicato alla merenda dei più piccoli dalle ore 16:00 alle ore 17:00;
- baby sitting e nursery room: ogni struttura del Gruppo è dotata di un servizio che consente alle famiglie di affidare i propri bambini di età compresa tra i 6-36 e i 6-24 mesi a *baby-sitter* competenti in ambienti appositamente studiati e debitamente attrezzati;
- area mamme aperta h24: in ogni struttura del Gruppo è sempre a disposizione un'area dedicata alle famiglie con angolo cottura e relativi arredi e complementi in cui è possibile per i genitori di provvedere, in piena libertà e senza limitazioni temporali, alle esigenze dei più piccoli;
- cena romantica di coppia: in ogni struttura del Gruppo è prevista la possibilità per le famiglie di affidare i propri bambini, nelle fasce orarie serali, ad animatori ed educatori con conseguente possibilità per i genitori di approfittare di momenti di *relax* e intimità;
- laboratori ludici e kids park: in ogni struttura del Gruppo sono presenti aree gioco interne ed esterne per tutte le fasce di età ed è prevista la possibilità di svolgere attività di intrattenimento costantemente presidiate da animatori qualificati in ambienti in totale sicurezza;
- area lavanderia disponibile h24: in tutte le strutture del Gruppo sono previste delle apposite aree in cui le famiglie possono recarsi per usufruire del servizio lavanderia *self-service*;
- piscina riscaldata: la maggior parte delle strutture del Gruppo è dotata di piscine riscaldate a 28°, alcune delle quali sono caratterizzate anche dalla presenza di scivoli, giochi e strutture di intrattenimento;
- spiaggia privata: ogni struttura marittima del Gruppo è caratterizzata dalla disponibilità di una spiaggia privata usufruibile esclusivamente dalle famiglie che vi soggiornano;
- maestro di sci & skipass: in ogni struttura montana del Gruppo è inclusa nel prezzo del soggiorno la possibilità per i più piccoli di usufruire di *skipass* e lezioni con un maestro di sci;
- free wi-fi: in tutte le strutture del Gruppo è previsto il *wi-fi* gratuito;
- tour guidati: in ogni struttura del Gruppo sono previste delle giornate dedicate a visite turistiche nelle località di maggiore interesse della zona;

- kit della felicità: dal 2020 le strutture del Gruppo offrono un *kit* omaggio per bambini e ragazzi comprensivo di prodotti per l'alimentazione e prodotti ricreativi realizzati in modo tale da ridurre l'utilizzo della plastica monouso, nell'ottica di attenzione per l'ambiente che caratterizza le attività dell'Emittente.

Nel particolare periodo legato all'emergenza sanitaria da Covid-19, l'Emittente ha, inoltre, adottato in tutte le strutture misure ulteriori, di seguito descritte, per garantire una vacanza libera e sicura per l'intera famiglia, adeguandosi agli *standard* previsti in materia di sicurezza e gestione dei rischi:

- check-in e check out: possibilità di effettuare il *check-in online* in modo veloce e pratico prima dell'arrivo in struttura, anche per il tramite di un contatto telefonico con il cliente una volta pronta la camera prenotata, e *check-out* ad orari programmati, sempre attraverso un previo contatto telefonico;
- camere: la biancheria e l'allestimento dei letti vengono sottoposti a lavaggio a 70°, con l'utilizzo di specifici prodotti disinfettanti. Tutte le superfici, i sanitari e gli oggetti vengono sanificati con presidi medico chirurgici;
- ambienti: gli ambienti, gli arredi e i parchi gioco vengono sanificati ogni due ore con prodotti specifici e in tutta la struttura sono presenti distributori di gel disinfettante per le mani;
- food & drink h24: l'ordine viene servito direttamente al tavolo (eliminando, pertanto, il servizio *buffet self-service*), fornendo ai clienti una forchetta di orario più ampia, per una maggiore flessibilità e libertà nella consumazione dei pasti, consentendo anche il servizio di asporto;
- area mamme: accessibilità dell'area dedicata a mamme e bambini h24, per tutti i giorni della settimana, con disponibilità di disinfettante per le mani atossico specifico per bambini, guanti usa e getta e un *set* di piatti e posate usa e getta, biodegradabili. Tutti gli utensili e le attrezzature sono, inoltre, sottoposte a procedure di igienizzazione e sanificazione con cadenza oraria;
- piscina: nelle piscine vengono adottate misure per garantire il distanziamento sociale e la sanificazione degli arredi, sottoponendo, tra l'altro, i teli mare consegnati dall'*hotel* a lavaggio e sanificazione con prodotti specifici. Gli ingressi sono consentiti solo fino al numero di capienza possibile;
- spiaggia: gli ombrelloni e i lettini sono distanziati secondo le normative di legge e le attività ludiche e sportive sono effettuate a piccoli gruppi, nel rispetto delle misure di distanziamento. Tutte le attrezzature sono sanificate quotidianamente, con igienizzazione e sanificazione delle *toilette* ogni due ore;
- intrattenimento e divertimento: le *nursery room* e il mini *club* sono fruibili solo a piccoli gruppi e tutti i giochi a disposizione dei bambini vengono sanificati con prodotti atossici e ipoallergenici. Gli ambienti al chiuso vengono igienizzati e sanificati prima di ogni apertura e sono disponibili per tutti i bambini calzari usa e getta e mascherine colorate;
- escursione all'aria aperta e tour guidati: tutte le attività sono proposte su più turni durante la giornata, così da garantire la possibilità di partecipazione a tutti gli ospiti. Tutte le attrezzature vengono igienizzate e sanificate più volte al giorno. Sono

disponibili in tutti i luoghi dispositivi di sicurezza individuale (mascherine e guanti monouso) e gel igienizzanti.

6.1.3 Modello di *business*

Il Gruppo è dotato di una solida struttura organizzativa, costituita da circa 500 risorse, che permette di presidiare l'intera filiera dell'attività alberghiera.

Il modello di presidio territoriale adottato dal Gruppo consente, infatti, di mantenere una costante presenza sull'intero perimetro di *business*, assicurando un'efficace qualità dei servizi offerti e un elevato livello di soddisfazione della propria clientela.

In particolare, il modello di *business* del Gruppo si basa sulla gestione di strutture alberghiere, in virtù di contratti di locazione o affitto di medio termine e sull'adeguamento al *format* delle strutture prese in gestione.

Tale modello ha come obiettivo principale lo sviluppo e la realizzazione di soluzioni che soddisfino le esigenze dei clienti con la massima qualità e che siano tali da mantenere un vantaggio competitivo rispetto alla concorrenza.

Di seguito si riportano sinteticamente gli aspetti principali della catena del valore che caratterizza il *business* del Gruppo:

- contratti di affitto di azienda a medio termine: la direzione generale dell'Emittente si occupa di selezionare, attivamente e in via continuativa, le strutture alberghiere nelle regioni che presentano il più elevato tasso di presenze turistiche. Le strutture devono soddisfare precisi *standard* – i.e. dimensioni; *facilities*; struttura; *location*; termini di locazione ecc. – stabiliti, sulla base di parametri omogenei, dalla direzione generale, al fine di massimizzare l'esperienza offerta alla propria clientela. Una volta selezionata la struttura più idonea, il Gruppo provvede a sottoscrivere con i proprietari delle strutture specifici contratti di affitto d'azienda di medio termine (mediamente tre anni) al fine di svolgere la gestione dei siti mediante le proprie società controllate;
- adeguamento delle strutture al *format* del Gruppo: il Gruppo investe direttamente nell'adeguamento delle strutture prese in gestione al proprio *format* al fine di ottenere un rilancio estetico e funzionale delle stesse;
- gestione accentrata: l'Emittente fornisce alle proprie società controllate servizi di amministrazione, *marketing* e servizi commerciali.

Il Gruppo opera quasi esclusivamente attraverso canali di vendita diretti, con limitatissima intermediazione di *online travel agencies* (canale attraverso cui vengono vendute solo meno del 5% delle camere).

6.1.4 Fattori chiave di successo

A giudizio del *management*, il successo del Gruppo è attribuibile principalmente ai seguenti fattori:

- offerta unica sul mercato e presenza territoriale estesa: il Gruppo offre alla propria clientela il *comfort* “*all inclusive*” tipico di un'esperienza in un villaggio turistico, con un'ampia offerta di attività e competenze dedicate a famiglie con bambini sotto i 16 anni e la possibilità di usufruire delle strutture del Gruppo in destinazioni sia

invernali che estive, sia al Sud che al Nord Italia, e con un unico *standard* chiaro e dedicato alle famiglie;

- standardizzazione del servizio offerto e scalabilità del modello di *business*: tutte le strutture prese in gestione dal Gruppo vengono riadattate agli *standard* dello stesso, consentendo alla clientela di usufruire in modo omogeneo dei medesimi servizi nei diversi *hotel* (compatibilmente con le caratteristiche proprie della struttura). Tale aspetto, unitamente ai servizi centralizzati offerti alle società controllate dall'Emittente (*sourcing*, centro prenotazioni, costi di *marketing* e pubblicità ecc.), consente una vera e propria standardizzazione dell'offerta del Gruppo, contribuendo sia alla caratterizzazione della stessa sia alla creazione di economie di scala e, quindi, all'ottimizzazione delle risorse;
- leader nel mercato di riferimento: con circa 750 camere nel 2019, il Gruppo si caratterizza come *leader* di mercato nell'offerta di servizi alle famiglie. Tale settore, infatti, è caratterizzato esclusivamente da *player* di piccole dimensioni come numero di camere e geograficamente concentrati (prevalentemente, ad esempio, nella riviera romagnola); il Gruppo, invece, è già un *player* nazionale presente ormai in diverse regioni italiane;
- operatività sul territorio italiano: l'estesa presenza del Gruppo sul territorio italiano costituisce uno dei maggiori punti di forza per l'Emittente, essendo l'Italia tra le destinazioni turistiche più importanti al mondo, con un portafoglio alberghiero che si classifica come primo in Europa e terzo al mondo, dopo Stati Uniti e Cina.

6.1.5 Nuove soluzioni e/o servizi introdotti

Alla Data del Documento di Ammissione non si rilevano nuove soluzioni e/o servizi significativi.

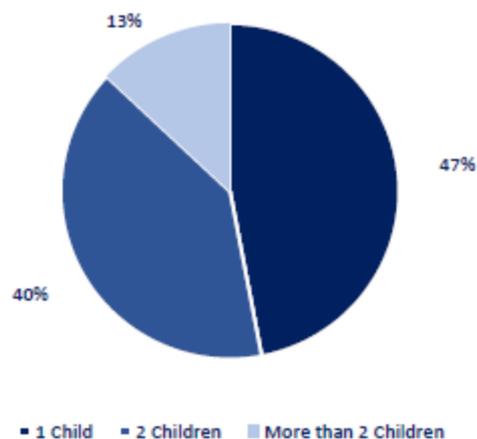
6.2 Principali mercati di riferimento e posizionamento concorrenziale

6.2.1 Principali mercati

L'Emittente opera nel settore turistico con particolare riferimento al segmento delle strutture alberghiere per famiglie, sia in località marittime sia in località di montagna. Le famiglie a cui l'Emittente offre servizi sono quelle con figli fino ai 16 anni di età.

In Italia, il settore turistico risulta fondamentale per l'economia, generando direttamente una quota pari a circa il 5% del totale del PIL. Tale quota supera il 13% considerando anche tutti i ricavi generati indirettamente.

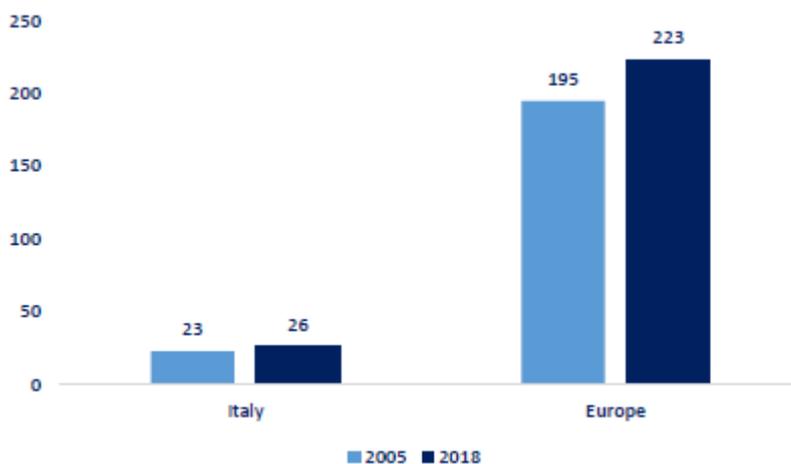
Composizione delle famiglie in Europa



Fonte: Eurostat Households with children in the EU 2018

Secondo quanto stimato nel *report* Eurostat “Households with children in EU”, il numero di famiglie presenti in Europa alla fine del 2018 era pari a circa 223 mln, di queste, il 47% aveva un solo figlio, il 40% aveva due figli e il restante 13% aveva più di 2 figli. Il numero di famiglie in Italia è cresciuto ad un tasso del 12%, passando da 23 milioni nel 2005 a 26 milioni nel 2018.

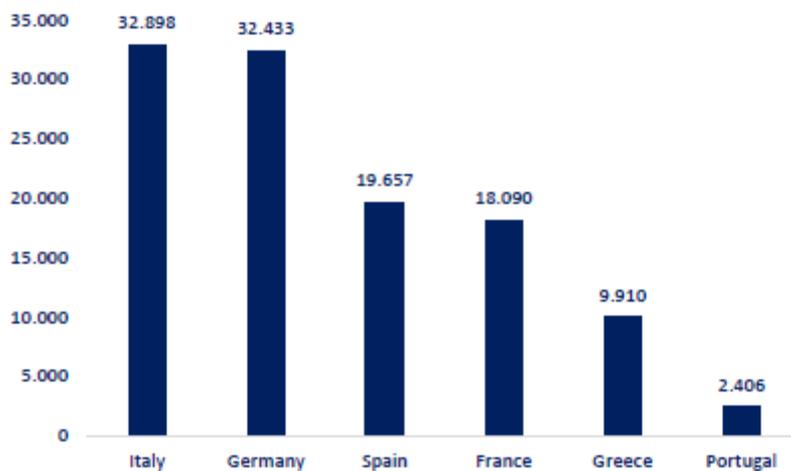
Numero totale di Famiglie in Europa e in Italia dal 2005 al 2018



Fonte: Eurostat Households with children in the EU 2018

Il numero di famiglie, secondo Eurostat, dal 2005 al 2018, in Europa, è cresciuto del 14% passando da 195 milioni a 223 milioni. In Italia, invece, nello stesso periodo, la crescita è stata pari al 13% (sostanzialmente in linea con quella europea), passando da 23 milioni a 26 milioni, tra queste, nel 2018, la quota di famiglie con bambini era prossima al 30%.

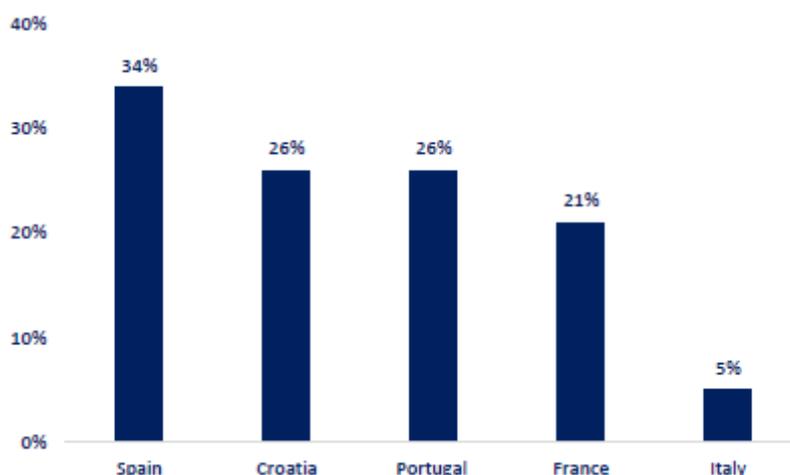
Numero di hotel in Europa per Paese



Fonte: Horwath HTL European Chains & Hotels Report 2020

L'Italia è il primo Paese europeo per numero di hotel, con un valore pari a 32.898, seguita dalla Germania con 32.433 strutture. Paesi più simili all'Italia per tipologia di turismo presentano valori significativamente inferiori. In particolare, la Spagna e la Francia, simili all'Italia per caratteristiche turistiche e demografiche mostrano rispettivamente valori pari a 19.657 e 18.090.

Quota di mercato delle catene sul totale degli hotel per Paese



Fonte: Horwath HTL European Chains & Hotels Report 2019

In Italia, la percentuale di hotel gestiti da catene alberghiere, nel 2018, era pari a circa il 4,8%. Tale dato, seppur in crescita rispetto al 4,5% dell'anno precedente, rimane significativamente inferiore a quello di altri Stati con caratteristiche turistiche simili. Infatti, la quota di mercato delle catene alberghiere, nello stesso anno, era pari al 34% in Spagna, al 26% in Croazia, al 26% in Portogallo e al 21% in Francia. Questo mostra come le catene alberghiere, in Italia, abbiano un certo spazio di crescita.

Nonostante il turismo continui ad essere un settore strategico per l'economia italiana, l'epidemia COVID-19 e le relative misure imposte dal governo potrebbero avere effetti, ad oggi difficili da stimare, fortemente negativi. Il turismo, infatti, potrebbe essere impattato: dalla possibile limitazione degli spostamenti tra regioni, dalla mancata libertà

di viaggiare tra diversi Stati e dai maggiori costi necessari a garantire il rispetto di tutte le norme igieniche e di sicurezza. Ad oggi, tali rischi sembrerebbero drasticamente diminuiti grazie al miglioramento osservato nello sviluppo dell'epidemia, nelle ultime settimane.

La pandemia ha già avuto effetti molto significativi sul primo semestre del 2020, nel quale, secondo i dati raccolti dal CNA del turismo (Confederazione Nazionale dell'Artigianato), è stato registrato un decremento del fatturato pari al 73% rispetto all'anno precedente, in ragione del sostanziale azzeramento dei ricavi prodotti nei mesi primaverili. Tuttavia, tale decremento del fatturato, non può essere collegato al Gruppo Fabilia, infatti, le strutture gestite, durante il periodo di *lockdown*, osservavano il naturale periodo di chiusura stagionale.

Le stime più recenti, per l'anno 2020 sul settore turistico, sono state pubblicate in data 10 giugno da Enit. In base a tali stime, ci si aspetta una diminuzione del 44% del totale dei visitatori (nazionali ed internazionali). In particolare, Enit prevede una diminuzione del 55% del numero di visitatori internazionali e del 31% dei visitatori italiani. A questo, si unisce una previsione di minor spesa dei turisti, dovuta alla situazione di incertezza economica e alla differente pianificazione delle rotte da parte delle compagnie aeree. Tali valori, tuttavia, risultano poco rappresentativi per il *business* proposto da Fabilia, le cui strutture sono frequentate solamente da famiglie (prevalentemente italiane) con bambini che, generalmente, non necessitano di lunghi viaggi per raggiungere gli hotel e i *resort*. Oltre a questo, è importante sottolineare come le strutture del Gruppo siano tendenzialmente situate in zone non particolarmente colpite dall'epidemia COVID-19.

Il cosiddetto *bonus vacanze* potrebbe rappresentare un fattore positivo per il rilancio del settore turistico italiano per l'anno 2020. Il *bonus vacanze*, inserito nel Decreto Rilancio e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in data 19/05/2020, prevede un contributo fino a Euro 500 per le famiglie che prenotano in strutture ricettive italiane, agriturismi e *bed & breakfast*. Il *bonus*, fino ad un massimo di Euro 500, sarà erogato ai nuclei familiari con un ISEE non superiore a Euro 40.000 e soltanto un membro del nucleo familiare potrà beneficiarne. Il *bonus* sarà utilizzabile per una quota pari all'80% come sconto (utilizzabile dall'albergatore tramite credito di imposta cedibile a terzi) e, per il restante 20%, come detrazione fiscale. Il *bonus* è utilizzabile nel periodo compreso tra l'1/07/2020 e il 31/12/2020. Per il riconoscimento del *bonus* sarà necessario rispettare alcune regole:

- le spese devono essere sostenute in un'unica soluzione, in relazione ai servizi resi da una singola impresa turistico-ricettiva;
- il totale del corrispettivo deve essere documentato da fattura elettronica o documento commerciale, in cui viene indicato il codice fiscale del soggetto che intende usufruire del credito;
- il pagamento del servizio deve avvenire senza l'ausilio, l'intervento o l'intermediazione di soggetti che gestiscono piattaforme o portali telematici diversi da agenzie di viaggio e *tour operator*.

6.2.2 Posizionamento competitivo

Il Gruppo Fabilia è *leader* (con circa 700 camere nel 2019) nel mercato "*family*", caratterizzato esclusivamente da *player* piccoli come numero di camere e geograficamente concentrati, mentre l'Emittente è già un *player* nazionale presente in molte regioni. Il Gruppo, dunque, risulta più sviluppato rispetto ai pochi *competitor* italiani.

Inoltre, l'Emittente è l'unica catena alberghiera italiana configurata come Gruppo ed è quella con il maggior numero di hotel visto che la catena conta ad oggi dieci hotel.

I pochi *competitor* italiani sono:

- Cavallino Bianco: localizzato ad Ortisei, in Val Gardena. Cavallino Bianco è un hotel 4 stelle che offre soggiorni *All inclusive* per famiglie, ampi giardini con vista sulle Dolomiti, guide sciistiche e turistiche, intrattenimento e *fitness* per tutta la famiglia. La società gestisce una sola struttura per un totale di 104 camere;
- Color Holiday: catena di *family* hotel della riviera romagnola con offerta *All Inclusive*. La catena è composta da sette hotel, tutti localizzati nella riviera romagnola. La catena, non configurabile come gruppo dal momento che è composta da società con soci diversi, gestisce sette strutture per un totale di circa 500 camere;
- Club Family Hotel: catena di nove hotel con offerta *All Inclusive* localizzati in riviera romagnola, tra Riccione, Cesenatico, Cervia e Milano Marittima. L'offerta *All Inclusive* include *open bar* e animazione sette giorni su sette. La catena, non configurabile come gruppo dal momento che è composta da società con soci diversi, gestisce nove strutture per un totale di circa 875 camere.

6.3 Fatti rilevanti nell'evoluzione dell'attività del Gruppo

6.3.1 Le origini dell'Emittente e del Gruppo

Il Gruppo nasce nel 2013 come Family Hotels Italia e nello stesso anno prende in gestione la prima struttura alberghiera in Trentino Alto Adige, Family Hotel Betulla, oggi denominata Fabilia Polsa; detta struttura è gestita dalla controllata Fabilia Trentino S.r.l..

Nel 2014 il Gruppo intraprende il proprio processo di espansione, prendendo in gestione il Family Hotel Savini, oggi denominato Fabilia Savini - Milano Marittima, struttura gestita dalla controllata Fabilia Mare S.r.l..

Tramite una riorganizzazione aziendale, in data 17 settembre 2015 - con atto a rogito del notaio Riccardo Montanari n. 9651 - l'Emittente viene costituito da Silvio Bastoni e Laura Campidelli, genitori dell'attuale Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dell'Emittente, Mattia Bastoni, quale "società a responsabilità limitata", con la denominazione sociale di "FHI Family Hotels Italia S.r.l..".

Tra il 2015 e il 2016, il Gruppo continua la propria espansione, prendendo in gestione il Family Beach Resort Girasole, oggi denominato Fabilia Marotta e il Family Resort Sole, oggi denominato Fabilia Gargano. Le dette strutture sono gestite, rispettivamente, dalle controllate Fabilia Marotta S.r.l. e Fabilia Gargano S.r.l..

Nel 2017 e nel 2018 il Gruppo prende in gestione, rispettivamente, il Family Resort Lido e l'Hotel Royal, situati entrambi a Milano Marittima e accorpati nel Fabilia Family Resort. Le strutture sono gestite dalla controllata Fabilia Milano Marittima S.r.l..

Nel 2018, oltre a prendere in gestione la struttura alberghiera denominata Fabilia Lido di Classe (gestita dalla controllata Fabilia Lido di Classe S.r.l.), il Gruppo trasforma il proprio *brand* da Family Hotels Italia a Fabilia Hotels & Resorts.

Sempre nel 2018, Silvio Bastoni e Laura Campidelli - con atto a rogito del notaio Vincenzo Minichini n. 5530/4746 - cedono le proprie quote al figlio Mattia Bastoni, il quale viene così a detenere una partecipazione pari al 100% nel capitale sociale dell'Emittente.

Il 21 novembre 2018 l'Emittente modifica la propria denominazione sociale in "Fabilia Holding S.r.l.", modificando altresì l'oggetto sociale ed assumendo lo *status* di *holding*.

Nel 2019 il Gruppo prende in gestione altre due strutture alberghiere, Fabilia Jesolo e Fabilia Madesimo, gestite rispettivamente dalle controllate Fabilia Jesolo S.r.l. e Fabilia Madesimo S.r.l..

In data 18 novembre 2019 - con atto a rogito del notaio Marcello Porfiri n. 13319/6473 - Mattia Bastoni cede le quote di Fabilia Holding S.r.l. alle società FI1 S.r.l., società controllata al 100% da Mattia Bastoni medesimo, e FI2 S.r.l., società controllata al 100% da Mattia Casadio, nelle attuali percentuali di partecipazione (e, pertanto, per il 67,8571% a FI1 S.r.l. e per il 32,1429% a FI2 S.r.l.).

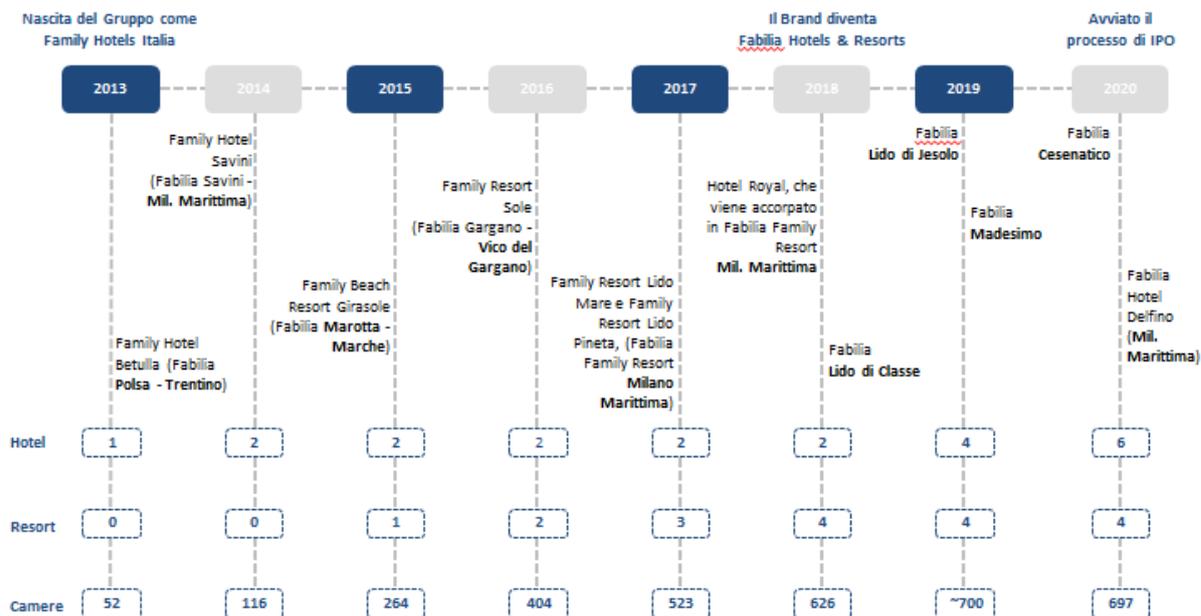
Nella stessa data (atto a rogito del notaio Marcello Porfiri n. 13321/6475), l'Emittente cede l'intero capitale sociale delle società Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l. alla Fabilia RE S.r.l. (ora HDP1 S.r.l. a socio unico).

Il 13 dicembre 2019 - con atto a rogito del notaio Marcello Porfiri n. 13455/6562 - viene deliberata la trasformazione dell'Emittente in "società per azioni" con la nuova denominazione sociale "Fabilia Group S.p.A."

Nel corso del 2020, il Gruppo prende in gestione le ultime due strutture oggi facenti parte del portfolio degli hotel, Fabilia Cesenatico e Fabilia Hotel Delfino, quest'ultima situata a Milano Marittima e gestita dalla controllata Fabilia Milano Marittima 2 S.r.l., la prima gestita dalla controllata Fabilia Cesenatico S.r.l..

6.3.2 Principali eventi

Nello schema che segue sono sintetizzate alcune fasi della storia dell'Emittente e del Gruppo con particolare attenzione agli eventi che hanno caratterizzato l'espansione del Gruppo tramite la presa in gestione delle strutture alberghiere.



6.4 Strategia e obiettivi

Il Gruppo intende perseguire una strategia di crescita ed espansione al fine di accrescere e consolidare il proprio posizionamento competitivo per affermarsi quale *leader* di mercato nel settore dell'*hotellerie*.

- Crescita per linee interne: il Gruppo intende conservare e rafforzare il proprio posizionamento competitivo attraverso un ampliamento della propria base clienti, sia in Italia sia, in futuro, all'estero, per il tramite di una capillare attività di *marketing*.
- Crescita per linee esterne: il Gruppo intende ampliare il proprio *portfolio* di *hotel* (i) incrementando il numero di strutture in gestione sia in località marittime, puntando, in particolare, a regioni quali la Liguria, la Toscana, la Campania e la Puglia, sia in località montane rivolgendosi a regioni quali la Valle d'Aosta, Lombardia e Trentino. Lo stesso intende fare rivolgendosi all'estero vicino e, in particolare, alla Costa Azzurra, Deux Alpes, Svizzera, Austria e Croazia; e (ii) acquisendo piccole catene locali da 2 o 3 hotel attraverso strategiche operazioni di M&A, con l'obiettivo di "ribrandizzarle", inserirle all'interno del Gruppo e dunque consolidare ed espandere la propria posizione nel mercato di riferimento.

6.5 Dipendenza da brevetti, licenze, contratti industriali, commerciali o finanziari, o da nuovi procedimenti di fabbricazione

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non dipende dall'utilizzo di brevetti, licenze, contratti industriali, commerciali o finanziari, concessioni ovvero da procedimenti di fabbricazione.

6.5.1 Marchi di titolarità del Gruppo

Alla Data del Documento di Ammissione il Gruppo è titolare dei marchi riportati nella tabella sottostante:

Numero di registrazione	Data di registrazione	Classi	Marchio
017874788	28 giugno 2018	35, 39, 41, 43	FABILIA
017874918	12 luglio 2018	35, 39, 41, 43	

6.5.2 Brevetti

Alla Data del Documento di Ammissione il Gruppo non possiede brevetti.

6.5.3 Nomi a dominio

Di seguito si riportano i principali nomi a dominio di titolarità del Gruppo:

Emittente

fabilia.com

fabilia.it

fabiliaresortischia.com

fabiliaversilia.com

fabiliaischia.com

fabiliacorporate.it

fabiliacorporate.com

familybeachresort.com

familyhotelsitalia.it

familyhotelsitalia.com

familyhotelitalia.it

familyhotelitalia.com

familyhotelcontinental.com

familyhotelsicilia.com

familyhotelgolfodinapoli.com

familyhotelischia.com

familyhotelversilia.com

milanomarittimafamilyhotel.com

riminifamilyhotels.com

hotelapollomilanomarittima.com

smilingitaly.it
smilingitaly.com
rosteat.com
rostest.it
beerhotel.it

Fabilia Gargano S.r.l.

fabiliagargano.com
fabiliagargano.it
fabiliaresortgargano.com
fabiliaresortgargano.it
familyhotelsole.com
hotelsole.biz

Fabilia Jesolo S.r.l.

fabiliajesolo.com
fabiliajesolo.it
fabiliaresortjesolo.com

Fabilia Lido Di Classe S.r.l.

fabiliaidodiclasse.com
fabiliaidodiclasse.it
hoteladlerlidodiclasse.com
hoteladlerlidodiclasse.it
familyhotelsitalialidodiclasse.com
fabiliahotellidodiclasse.com
fabiliahotellidodiclasse.it

Fabilia Madesimo S.r.l.

arlecchinohotel.com
fabiliamadesimo.com

Fabilia Mare S.r.l.

fabillasavini.com
fabiliahotelsavini.com
familyhotelsavini.com

fabliahotelmilanomarittima.com

fabliahotelmilanomarittima.it

Fabilia Milano Marittima S.r.l.

fabliamilanomarittima.com

familyresortmilanomarittima.com

fabliaresortmilanomarittima.com

fabliaresortmilanomarittima.it

hotelroyalmilanomarittima.it

Fabilia Cesenatico S.r.l.

fabliarosolinamare.com

fabliacesenatico.com

Fabilia Trentino S.r.l.

labetullahotel.com

familyhotelstrentino.com

familyhotelsitaliapolsa.com

fabliapolsa.it

fabliapolsa.com

fabliaresortpolsa.it

fabliaresortpolsa.com

6.6 Fonti delle dichiarazioni formulate dall'Emittente riguardo alla sua posizione concorrenziale

Il Documento di Ammissione contiene dichiarazioni di preminenza sul posizionamento della Società, valutazioni di mercato e comparazioni con i concorrenti formulate, ove non diversamente specificato, dalla Società sulla base della specifica conoscenza del settore di appartenenza, della propria esperienza nonché di dati pubblici.

6.7 Investimenti

6.7.1 Investimenti effettuati

Nel seguito sono esposti gli investimenti realizzati dal Gruppo per gli esercizi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel Documento di Ammissione.

Gli incrementi nella voce "immobilizzazioni immateriali" del Gruppo al 31 dicembre 2019 sono riportati nella tabella che segue.

Immobilizzazioni immateriali (Dati in Euro/000)	Marchi	Altre	Totale
31.12.2019	0	811	811

L'incremento, pari ad 811 migliaia di Euro, è relativo, per 578 migliaia di Euro, all'acquisto da parte dell'Emittente della *customer list* della struttura di Marotta dalla società Fabilia Marotta RE S.r.l., le cui quote sono state cedute a fine 2019, e per la restante parte da spese di informatizzazione e da altri oneri pluriennali relativi al processo di sviluppo dei prodotti e dei servizi offerti.

Gli incrementi nella voce "immobilizzazioni materiali" del Gruppo al 31 dicembre 2019 sono riportati nella tabella che segue.

Immobilizzazioni materiali (Dati in Euro/000)	Attrezzature	Altre attività materiali	Totale
31.12.2019	162	546	707

Le voci "attrezzature", per 162 migliaia di Euro, ed "altre attività materiali", per 546 migliaia di Euro. Nell'ottica dell'ampliamento delle nuove strutture secondo gli standard del Gruppo ed il rinnovamento di quelle già presenti, gli investimenti alla voce "Attrezzature" comprendono attrezzature per cucina e complementi d'arredo mentre la voce "Altre attività materiali" fanno riferimento alle migliorie su beni di terzi effettuate durante l'esercizio.

6.7.2 Investimenti in corso di realizzazione

Alla data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha investimenti in corso di realizzazione

6.7.3 Investimenti futuri

Alla data del Documento di Ammissione l'Emittente non ha deliberato investimenti futuri.

6.7.4 Joint venture e imprese in cui l'Emittente detiene una quota di capitale tale da poter avere un'incidenza notevole sulla valutazione delle attività e passività, della situazione finanziaria o dei profitti e delle perdite dell'Emittente stesso

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è parte di *joint venture* e non detiene partecipazioni diverse da quelle descritte nel successivo Paragrafo 7.2.

6.8 Problematiche ambientali

Alla Data del Documento di Ammissione l'Emittente non è a conoscenza di problematiche ambientali tali da influire in maniera significativa sull'utilizzo delle immobilizzazioni materiali.

7 STRUTTURA ORGANIZZATIVA

7.1 Descrizione del Gruppo

Alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale dell'Emittente è detenuto per il 67,9% da FI1 S.r.l., società interamente controllata da Mattia Bastoni, Presidente del Consiglio di Amministrazione e, per il 32,1%, da FI2 S.r.l., società interamente controllata da Mattia Casadio, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione.

L'Emittente ritiene di non essere soggetto ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli articoli 2497 e seguenti del codice civile da parte di FI1 S.r.l. e FI2 S.r.l., in quanto queste ultime: (i) non esercitano alcuna influenza attiva sulla vita dell'Emittente e sul gruppo a questa facente capo, con conseguente completa autonomia d'azione da parte degli amministratori dell'Emittente; (ii) non predispongono piani strategici, industriali, finanziari, politiche commerciali e di *budget* per l'Emittente e/o per il gruppo a questa facente capo; (iii) non esercitano effettivi poteri decisionali sull'Emittente, non emanando direttive attinenti la politica finanziaria e creditizia e/o direttive inerenti le acquisizioni, dismissioni e concentrazioni di partecipazioni/attività; (iv) non accentrano a sé alcuna funzione, quale ad esempio la tesoreria, l'amministrazione o il controllo di indirizzo strategico di gruppo; e (v) limitano il rapporto nei confronti dell'Emittente al semplice esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali derivanti dallo *status* di azionista.

Inoltre, l'Emittente ritiene di operare in condizione di totale autonomia societaria ed imprenditoriale rispetto a FI1 S.r.l. e FI2 S.r.l., avendo un'autonoma capacità negoziale nei rapporti con i clienti e con i fornitori e disponendo di autonomia nella definizione delle proprie linee strategiche e di sviluppo, non essendo in alcun modo influenzata nella propria attività operativa da FI1 S.r.l. e FI2 S.r.l..

7.2 Descrizione delle società del Gruppo

Di seguito viene riportata una rappresentazione grafica delle società facenti parte del Gruppo alla Data del Documento di Ammissione, con indicazione della partecipazione detenuta dall'Emittente in ciascuna società direttamente controllata.



8 CONTESTO NORMATIVO

Si riportano di seguito le principali disposizioni legislative e regolamentari, maggiormente rilevanti applicabili all'attività dell'Emittente.

Normativa in materia di protezione dei dati personali

In data 25 maggio 2018 è diventato direttamente applicabile in tutti gli Stati membri dell'Unione Europea il Regolamento UE 679/2016 (il "GDPR") relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. Il GDPR prevede, in particolare:

- sanzioni fino all'importo di Euro 20 milioni o al 4% del fatturato globale annuale per ciascuna violazione;
- requisiti stringenti per il consenso che l'interessato è tenuto, in specifici casi, a prestare;
- diritti rafforzati per gli interessati, ivi incluso il diritto alla portabilità dei dati o il "diritto all'oblio", che prevede, in alcune circostanze, la cancellazione permanente dei dati personali dell'interessato;
- l'obbligo per i titolari del trattamento di mettere in atto misure tecniche e organizzative adeguate per garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio.

In Italia in data 20 settembre 2018 è entrato in vigore il D.Lgs. 101/2018, che adegua le disposizioni del D.Lgs. 196/2003 (il "Codice Privacy") a quelle del predetto GDPR.

Normativa in materia di proprietà intellettuale

Le principali fonti normative in materia di marchi, brevetti e disegni sono: (i) il "Codice dei diritti di proprietà industriale" (D.lgs. 10 febbraio 2005, n. 30), come successivamente modificato e integrato, (ii) la Convenzione di Parigi per la protezione della proprietà industriale e (iii) gli accordi c.d. TRIPs (*Trade Related Aspects of Intellectual Property Rights*), relativi agli aspetti dei diritti di proprietà intellettuale attinenti al commercio.

In particolare, con riferimento alla tutela dei brevetti si segnalano: (i) il *Patent Cooperation Treaty*, come successivamente modificato ed integrato, che prevede la protezione unificata dei brevetti nei paesi aderenti alla convenzione mediante il deposito di una domanda internazionale unificata di brevetto; nonché (ii) la Convenzione sul Brevetto Europeo che prevede un'unica procedura di deposito, esame e concessione dell'attestato di brevetto per tutti i paesi designati e aderenti alla convenzione stessa; seppur tale Convenzione risulti pienamente recepita nell'ordinamento italiano con il D.lgs. 19 febbraio 2019 n. 18, a seguito di un ricorso di legittimità costituzionale instaurato innanzi alla Corte Costituzionale tedesca, l'applicazione della normativa del brevetto unitario risulta ad oggi sospesa.

Per quanto concerne la tutela dei marchi si segnalano, *inter alia*: (i) l'Accordo di Madrid del 14 aprile 1891, come successivamente modificato ed integrato ed il Protocollo di Madrid 27 giugno 1989, che prevedono una procedura unificata di deposito del marchio presso tutti i paesi designati e aderenti alla convenzione; (ii) l'Accordo di Nizza del 15 giugno 1957 sulla classificazione internazionale dei prodotti e dei servizi ai quali si applicano i marchi di fabbrica o di commercio, come successivamente

modificato ed integrato; (iii) la Direttiva (UE) 2015/2436 del 16 dicembre 2015 concernente il ravvicinamento delle legislazioni degli Stati Membri in materia di marchi d'impresa (attuata in Italia con il Decreto legislativo 20 febbraio 2019, n. 15); (iv) il Regolamento sul Marchio Comunitario (n. 1101/2017 del 14 giugno 2017), come successivamente modificato ed integrato dal Regolamento (UE) n. 2018/625 e dal Regolamento (UE) n. 2018/626 della Commissione, entrambi del 5 marzo 2018 che istituisce un titolo unico ed indivisibile avente efficacia in tutto il territorio comunitario; nonché (v) il Regolamento di esecuzione (UE) 2018/626 della Commissione, del 5 marzo 2018, recante modalità di applicazione di talune disposizioni del regolamento (UE) 2017/1001 del Parlamento europeo e del Consiglio sul marchio dell'Unione europea, e che abroga il regolamento di esecuzione (UE) 2017/1431.

Infine, con riferimento alla protezione giuridica dei disegni e modelli, si segnala la Direttiva 98/71/CE (con effetto di armonizzazione della disciplina a livello comunitario), il Regolamento (CE) n. 6/2002 del 12 dicembre 2001 (integrato da ultimo dal Regolamento (CE) 18 dicembre 2006, n. 1891/2006), relativo a disegni e modelli comunitari e l'Accordo di Locarno del 1968, sulla classificazione internazionale dei disegni industriali, come successivamente modificato e integrato. Il Regolamento (CE) 21 ottobre 2002, n. 2245, si aggiunge inoltre al quadro regolatorio esposto, segnando le modalità di esecuzione del sopra citato Regolamento (CE) n. 6/2002 del 12 dicembre 2001.

9 INFORMAZIONI SULLE TENDENZE PREVISTE

9.1 Tendenze recenti sull'andamento della produzione, delle vendite e delle scorte e nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita; cambiamenti significativi dei risultati finanziari del Gruppo

Dal 31 dicembre 2019 alla Data del Documento di Ammissione, (a) non si sono manifestate tendenze particolarmente significative nell'andamento della produzione, ovvero nell'evoluzione dei costi e dei prezzi di vendita, in grado di condizionare, in positivo o in negativo, l'attività dell'Emittente; e (b) non si sono verificati cambiamenti significativi dei risultati finanziari dell'Emittente.

9.2 Tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive del Gruppo almeno per l'esercizio in corso

Alla Data del Documento di Ammissione, fatto salvo quanto indicato nel Documento di Ammissione (e, in particolare nella Sezione Prima, Capitolo 4 - Fattori di Rischio), la Società non è a conoscenza di tendenze, incertezze, richieste, impegni o fatti noti che potrebbero ragionevolmente avere ripercussioni significative sulle prospettive dell'Emittente almeno per l'esercizio in corso.

Emergenza epidemiologica da COVID-19

A seguito dell'emanazione da parte del Governo italiano di alcuni provvedimenti in risposta all'emergenza epidemiologica da COVID-19 a partire dal mese di febbraio 2020, il Gruppo ha adottato la modalità di lavoro agile (c.d. "smart working") per lo svolgimento delle attività abitualmente tenute presso i propri uffici. Nel medesimo periodo, il Gruppo non ha fatto ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni Ordinaria prevista dal D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito con L. 24 aprile 2020, n. 27 (c.d. "Decreto Cura Italia"), o ad altre forme di sostegno all'occupazione.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo ha ripreso a svolgere tutte le proprie attività nella sua sede operativa e non si rilevano problemi significativi di sospensione o cancellazioni di ordini da parte di clienti e/o fornitori a causa dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

In considerazione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, il Gruppo ha implementato presso la sua sede le misure previste dal "Protocollo condiviso di regolamentazione per il contrasto e il contenimento del Covid-19 negli ambienti di lavoro" del 14 marzo 2020, come successivamente modificato e integrato, e assunto le dovute misure cautelative, nel rispetto di quanto previsto dai Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, dalle circolari ministeriali, dalle ordinanze della Protezione Civile, nonché dalle indicazioni diffuse dalle altre autorità presenti sul territorio. Indipendentemente dal rispetto della normativa vigente in materia e dai presidi posti in essere, il Gruppo è altresì esposto in termini generali a potenziali casi di COVID-19, nonché al potenziale inasprimento della normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Alla Data del Documento di Ammissione, il Gruppo non dispone di analisi o di dati di mercato che tengano conto degli impatti dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, ancora in corso in Italia e nel resto del mondo alla Data del Documento di Ammissione, sull'andamento dei mercati in cui il Gruppo opera.

10 ORGANI DI AMMINISTRAZIONE, DI DIREZIONE E DI SORVEGLIANZA E ALTI DIRIGENTI

10.1 Organi di amministrazione, direzione e sorveglianza e alti dirigenti

10.1.1 Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'articolo 20 dello Statuto sociale, l'amministrazione dell'Emittente è affidata ad un consiglio di amministrazione, composto da un minimo di 3 (tre) ad un massimo di 9 (nove) membri nominati dall'Assemblea, di cui almeno 1 (uno) deve essere dotato dei requisiti di indipendenza di cui all'articolo 148, comma 3, del TUF, come richiamato dall'articolo 147-ter, comma 4 del TUF.

In data 13 dicembre 2019 l'assemblea ordinaria della Società ha deliberato di determinare in tre il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione. Successivamente, in data 10 luglio 2020 l'Assemblea ha determinato, con efficacia subordinata al provvedimento di ammissione alle negoziazioni, di integrare l'organo amministrativo di altri due membri.

Alla Data del Documento di Ammissione i consiglieri di amministrazione così nominati rimarranno in carica sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021.

I membri del consiglio di amministrazione sono indicati nella tabella che segue.

Nome e Cognome	Carica	Data e luogo di nascita
Mattia Bastoni	Presidente e Amministratore Delegato	06/08/1984 Cesena (FC)
Mattia Casadio	Vice Presidente e Amministratore Delegato	30/01/1968 Ravenna (RA)
Deborah Setola	Amministratore non esecutivo	24/10/1972 Napoli (NA)
Matteo Amatruda	Amministratore non esecutivo	22/11/1972 Reggio Calabria (RC)
Cristina Mottironi*	Amministratore indipendente	18/12/1973 Aprica (SO)

*Amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, terzo comma, del TUF.

I componenti del consiglio di amministrazione della Società sono domiciliati per la carica presso la sede legale della Società.

Tutti i componenti del consiglio di amministrazione della Società posseggono i requisiti di onorabilità di cui all'articolo 147-quinquies del TUF.

Si riporta di seguito un breve *curriculum vitae* dei membri del consiglio di amministrazione.

Mattia Bastoni

Mattia Bastoni nasce a Cesena il 6 agosto 1984. Figlio e nipote di albergatori, cresce fin da piccolo in hotel; durante l'adolescenza lavora presso terzi in riviera romagnola per accrescere la propria esperienza, ricoprendo tutti i ruoli legati all'ospitalità. Raggiunta la maggiore età, fa esperienze lavorative a Miami, Londra e in Costa Rica, aprendo, al ritorno in Italia, un ristorante a Cesenatico. Nel 2013 intuisce la potenzialità degli hotel per famiglie e fonda Family Hotels Italia, che, nel giro di pochi anni, diventa Fabilia Group S.p.A., la prima catena italiana di vacanze *all inclusive* per famiglie con bambini e ragazzi. Oggi è socio, Presidente e Amministratore delegato dell'Emittente.

Mattia Casadio

Mattia Casadio nasce a Ravenna il 30 gennaio 1968. Dopo aver conseguito la laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi nel 1991, ottiene l'abilitazione all'esercizio della professione di Dottore Commercialista e di Revisore Contabile. Dal 1993 al 1999 lavora presso BNP Paribas di Roma, maturando esperienza anche nelle filiali di Milano e New York. Dal 1999 ad oggi svolge la professione di Dottore Commercialista a Milano Marittima e dal 2016 si specializza nella consulenza finanziaria e societaria a catene alberghiere in tutta Italia. Dal 2019 è socio, Vice Presidente e Amministratore delegato dell'Emittente.

Deborah Setola

Deborah Setola nasce a Napoli il 24 ottobre 1972. Dopo aver conseguito la laurea in Economia Politica con specializzazione in Economia Monetaria e Finanziaria presso l'Università Luigi Bocconi di Milano nel 1997, gli anni successivi sono caratterizzati da un susseguirsi di esperienze professionali sia in Italia, sia all'estero, presso istituti bancari quali *ING Bank* ad Amsterdam, *HSBC Investment Bank* e *Credit Suisse First Boston* a Londra, Banca IMI a Milano. È iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Milano (al n. 8259) e al Registro dei Revisori Legali (al n. 165737). Tra il 2006 e il 2018, ha lavorato come Dottore Commercialista (nell'area *Corporate Finance*) e Revisore Legale e Contabile in vari studi milanesi quali lo Studio Signori, lo Studio WM Marazzani, lo Studio Lexjus Sinacta e lo Studio Vergallo Brivio & Associati. Dal 2018 ad oggi è direttore del dipartimento M&A e IPO di Arkios Italy S.p.A..

Matteo Amatruda

Matteo Amatruda nasce a Reggio Calabria il 22 novembre 1972. Dopo aver conseguito la laurea in Economia del Commercio Internazionale e Mercati Valutari presso l'Università degli Studi di Napoli Parthenope nel 1996, consegue poi un Master in Business Administration alla Luiss con un'*internship* finale nell'area della finanza internazionale a Leverkusen, in Germania, nel 1998. Dal 1998 ha maturato una solida esperienza in ambito di *start-up* e sviluppo d'impresе sia in Italia, sia all'estero, ricoprendo ruoli quali responsabile di progetto presso Sviluppo Italia S.p.A., *chief financial officer* di Pasta Freddi Ltd, con sede a Città del Capo, in Sudafrica, e *managing director* di Tiger Stores France – Flying Tiger a Nizza, in Francia.

Cristina Mottironi

Cristina Mottironi nasce ad Aprica il 18 dicembre 1973. Dopo aver conseguito la laurea in Filosofia presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano nel 1998, consegue un Master in Economia del Turismo presso l'Università Luigi Bocconi nel 2000 e, nel 2013, un PhD in *Tourism Management* presso la *Faculty of Business, Economics and Law* della *University of Surrey* a Guildford (UK). In vari anni, a partire dal 2004, ha svolto docenze su tematiche turistiche in varie università, tra cui il Politecnico di Milano,

Milano Bicocca e le università di Bergamo, Siena e Mantova. Dal 2017/18, è direttore del MET-Master in Economia del Turismo e responsabile delle aree di Economia del Turismo e Sviluppo e Gestione del Territorio presso l'Università Bocconi. Dal 2012 al 2014 è stata membro del gruppo di coordinamento della *Task Force* Turismo istituita dal Ministero dell'Ambiente e dal 2015 al 2019 del Gruppo di Lavoro sul Turismo Sostenibile della Convenzione delle Alpi. Inoltre, dal 2016 al 2018 è stata membro del Consiglio di Amministrazione del Centro internazionale d'arte e cultura di Palazzo Te a Mantova.

Nella tabella che segue sono indicate, per quanto a conoscenza dell'Emittente, tutte le società di capitali o di persone (diverse dall'Emittente) in cui i componenti del consiglio di amministrazione della Società siano, o siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci, negli ultimi cinque anni, con indicazione circa il loro *status* alla Data del Documento di Ammissione.

Nome e Cognome	Società	Carica / partecipazione	Stato della carica
Mattia Bastoni	FI1 S.r.l.	Amministratore	In essere
		Socio	
	HDP1 S.r.l. a socio unico	Amministratore	In essere
		Socio	
	HDP1 S.s.	Amministratore	In essere
Socio			
Fabilia Marotta RE S.r.l.	Amministratore	In essere	
Fabilia Piscina RE S.r.l.	Amministratore	In essere	
Mattia Casadio	Casadio HTL S.r.l.	Amministratore	In essere
		Socio	Cessata
	Kendal S.r.l.	Amministratore	In essere
		Socio	Cessata
	Sporting cucine S.r.l.	Amministratore	In essere
		Socio	Cessata
	FI2 S.r.l.	Amministratore	In essere
		Socio	
	HDP1 S.r.l.	Socio	Cessata
	HDP2 S.r.l.	Amministratore	In essere
	HDP2 S.s.	Amministratore	In essere
		Socio	
Casadio Santarelli S.r.l.	Amministratore	In essere	
	Socio	Cessata	

Deborah Setola	La Capannina S.p.A.	Revisore Unico	Cessata
Matteo Amatruda	Amalthea S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
		Socio	
	Monir S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
		Socio	
	Call4U S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
		Socio	
	Luna Investment S.A.S.U.	Amministratore Unico	In essere
		Socio	
	Dana S.A.S.U.	Amministratore Unico	In essere
		Socio	
	Gima S.A.S.U.	Amministratore Unico	In essere
		Socio	
	MA Investment S.A.S.U.	Amministratore Unico	In essere
		Socio	
Cristina Mottironi	Centro Internazionale di arte e cultura Palazzo Te (Mantova)	Amministratore	Cessata

Salvo quanto di seguito riportato, per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei membri del consiglio di amministrazione dell'Emittente ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode e bancarotta né è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione non volontaria né è stato dichiarato fallito né infine è stato oggetto di incriminazioni ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di altra società.

A parziale integrazione di quanto precede si segnala che nei confronti di Mattia Casadio, Vice Presidente e Amministratore Delegato della Società, risultano pendenti due procedimenti giudiziari relativi ai reati di cui agli articoli 646 e 591 del codice penale relativi a fattispecie di appropriazione indebita e abbandono di minore rispettivamente punibili con la sanzione della reclusione da due a cinque anni e da sei mesi a cinque anni. I procedimenti in questione sono stati avviati a seguito di querela da parte del coniuge del Signor Casadio nel contesto di un procedimento di separazione coniugale successivamente ricomposto. I legali del Signor Casadio hanno confermato l'intenzione della querelante di soprassedere sulle vicende oggetto di contestazione confidando quindi ragionevolmente sull'esito positivo dei predetti procedimenti.

Poteri attribuiti agli amministratori delegati

Il Consiglio di amministrazione della Società in data 17 luglio 2020 ha, tra l'altro, deliberato di attribuire il seguente sistema di deleghe e poteri:

- A. al Presidente Mattia Bastoni, in forma disgiunta e con firma singola, tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione non riservati per legge o per statuto alla competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione e/o dell'Assemblea dei soci, con espressa esclusione dei seguenti poteri da esercitarsi con firma congiunta con Mattia Casadio:
- definizione del *budget* e del piano strategico;
 - costituzione, in qualsiasi forma, di società controllate in Italia o all'estero;
 - cessioni o acquisizioni, in qualunque forma, di partecipazioni societarie, aziende, rami d'azienda, cespiti ed altre attività, anche immobiliari, allorché di valore complessivo superiore a Euro 30.000 per singola operazione;
 - investimenti in immobilizzazioni tecniche di valore complessivo superiore a Euro 30.000 per singola operazione;
 - locazioni (o sub-locazioni) di beni immobili o affitti o (sub-affitti) di azienda o ramo d'azienda di valore superiore a Euro 50.000 per singola operazione;
 - transazioni di controversie, in sede giudiziale o stragiudiziale, per un valore superiore a Euro 30.000 per singola transazione;
 - concessioni di finanziamenti o garanzie per importo superiore a Euro 50.000 per singola operazione, sia se a favore o nell'interesse della Società e/o nell'interesse e/o a favore di società (o anche associazioni, fondazioni, consorzi o enti) direttamente o indirettamente controllate dalla Società stessa, sia se a favore o nell'interesse di terzi;
 - assunzioni di finanziamenti, mutui o comunque di titoli di debito, in qualunque forma ed anche quindi contro emissione di strumenti finanziari, per un importo complessivo superiore a Euro 50.000 per singola operazione.

Mattia Bastoni è stato altresì designato "Datore di Lavoro", ai sensi dell'articolo 2 comma 1 lettera b) del D.Lgs. n. 81/2008 (come successivamente modificato ed integrato), al fine dell'attuazione dell'intero sistema normativo vigente in materia di salute e di tutela della salute e dell'integrità fisica dei lavoratori, con piena autonomia patrimoniale e finanziaria per gli oneri che derivano da tale funzione e conferimento di tutti i poteri di spesa, organizzazione, gestione e controllo, richiesti in attuazione alle normative in materia di sicurezza e tutela della salute dei lavoratori, emanate e di futura emanazione. Mattia Bastoni potrà svolgere tali compiti con l'ausilio di qualsiasi altro consulente tecnico di cui lo stesso riterrà opportuno avvalersi ed avrà la facoltà di delegare, a sua volta, specifiche funzioni tra quelle delegate.

Si propone infine di nominare per la materia ambientale Mattia Bastoni quale Procuratore speciale della Società con la qualifica di Responsabile Ambientale, con tutti i diritti ed i doveri che tale carica comporta, con piena autonomia patrimoniale e finanziaria per gli oneri che derivano da tale funzione e con conferimento di tutti i poteri ed obblighi di spesa, organizzazione, gestione e controllo, in attuazione alle normative in materia di diritto ambientale e tutela dell'ambiente, in vigore e di futura emanazione; il Sig. Mattia Bastoni potrà svolgere tali compiti con l'ausilio di qualsiasi altro consulente tecnico di cui lo stesso riterrà opportuno avvalersi ed

avrà la facoltà di delegare, a sua volta, specifiche funzioni tra quelle delegate, intendendosi fin d'ora concessa la facoltà di sub-delega;

- B. al Vice Presidente Mattia Casadio, in forma disgiunta e con firma singola, tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione non riservati per legge o per statuto alla competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione e/o dell'Assemblea dei soci, con espressa esclusione dei seguenti poteri da esercitarsi con firma congiunta con Mattia Bastoni:
- definizione del *budget* e del piano strategico;
 - costituzione, in qualsiasi forma, di società controllate in Italia o all'estero;
 - cessioni o acquisizioni, in qualunque forma, di partecipazioni societarie, aziende, rami d'azienda, cespiti ed altre attività, anche immobiliari, allorché di valore complessivo superiore a Euro 30.000 per singola operazione;
 - investimenti in immobilizzazioni tecniche di valore complessivo superiore a Euro 30.000 per singola operazione;
 - locazioni (o sub-locazioni) di beni immobili o affitti o (sub-affitti) di azienda o ramo d'azienda di valore superiore a Euro 50.000 per singola operazione;
 - transazioni di controversie, in sede giudiziale o stragiudiziale, per un valore superiore a Euro 30.000 per singola transazione;
 - concessioni di finanziamenti o garanzie per importo superiore a Euro 50.000 per singola operazione, sia se a favore o nell'interesse della Società e/o nell'interesse e/o a favore di società (o anche associazioni, fondazioni, consorzi o enti) direttamente o indirettamente controllate dalla Società stessa, sia se a favore o nell'interesse di terzi;
 - assunzioni di finanziamenti, mutui o comunque di titoli di debito, in qualunque forma ed anche quindi contro emissione di strumenti finanziari, per un importo complessivo superiore a Euro 50.000 per singola operazione.

Il Presidente e il Vice Presidente, nell'ambito dei poteri attribuiti e con i limiti sopra precisati, potranno a firma singola, nominare procuratori e mandatari ed in generale sub delegare a terzi la facoltà di compiere determinati atti o categorie di atti in nome e per conto dell'Emittente nel limite dei poteri delegati.

10.1.2 Collegio Sindacale

Il collegio sindacale dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è stato nominato dall'assemblea del 13 dicembre 2019, e rimarrà in carica per un periodo di tre esercizi sino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

I componenti del collegio sindacale della Società alla Data del Documento di Ammissione sono indicati nella tabella che segue.

Nome e Cognome	Carica	Data e luogo di nascita
Francesco Farneti	Presidente	20/07/1979 Rimini (RN)
Pierluigi Pipolo	Sindaco effettivo	24/06/1972 Villaricca (NA)

Marco Campidelli	Sindaco effettivo	18/06/1958 Rimini (RN)
Marco Petrucci	Sindaco supplente	28/02/1965 Riccione (RN)
Andrea Angelini	Sindaco supplente	27/01/1982 Rimini (RN)

I componenti del collegio sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede della Società.

Tutti i componenti del collegio sindacale sono in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità di cui all'articolo 148, comma 4, del TUF.

Si riporta un breve *curriculum vitae* dei membri del collegio sindacale della Società, dal quale emergono la competenza e l'esperienza maturate in materia di gestione aziendale.

Francesco Farneti

Francesco Farneti nasce a Rimini il 20 luglio 1979. Dopo aver conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università di Bologna nella sede di Forlì, consegue un Dottorato in Economia e Direzione delle Aziende e delle Amministrazioni Pubbliche presso l'Università degli Studi di Salerno nel 2006. Dal 2006 è iscritto all'Albo Ordinario dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Rimini, sez. A, n. 606. Nel corso della sua carriera, ha ricoperto e ricopre diversi ruoli quali quello di Revisore Ufficiale dei Conti, Presidente e membro effettivo di vari Collegi Sindacali, membro degli Organismi di Vigilanza (D.Lgs. 231/2001), Curatore, Commissario Giudiziale e Commissario Liquidatore in numerose procedure concorsuali; è inoltre Consulente Tecnico presso il Tribunale di Rimini, nonché perito esperto per nomina diretta o del Presidente del Tribunale per perizie di valutazione d'azienda e in tema di operazioni straordinarie. Francesco Farneti, infine, è esperto in finanza aziendale, finanza d'impresa, operazioni straordinarie, nonché crisi e risanamento aziendale.

Pierluigi Pipolo

Pierluigi Pipolo nasce a Villaricca (NA) il 24 giugno 1972. Intraprende l'attività professionale nel 2001 in forma individuale e successivamente anche associata. È Revisore dei conti e ha ricoperto, e ricopre, il ruolo di Sindaco effettivo e di Presidente del Collegio Sindacale in società di capitali private, nonché il ruolo di Revisore e Presidente del Collegio dei Revisori in Enti Locali. Si occupa di consulenza aziendale sotto il profilo gestionale, fiscale e amministrativo presso le aziende clienti dello Studio professionale di cui è titolare. Ha ricoperto e ricopre il ruolo di Amministratore e Liquidatore di Società di capitali. È iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli e all'elenco dei Revisori Cooperativi della Lega nazionale delle Cooperative e Mutue.

Marco Campidelli

Marco Campidelli nasce a Rimini il 18 giugno 1958. Dopo aver conseguito il diploma in ragioneria nel 1977, si iscrive all'Ordine dei Dottori Commercialisti della Circostrizione del Tribunale di Rimini nel 1984 ed è, inoltre, iscritto al Registro dei Revisori contabili

istituito presso il Ministero di Grazia e di Giustizia. Dal 1997 è socio dello studio LMB, Commercialisti associati, sito in Rimini, in Viale Valturio, n.44. Nello svolgimento della propria attività professionale, ha prestato consulenza, privilegiando quella in materia societaria e fiscale, nella costituzione di numerose società di capitali e di persone, nello studio e nell'esecuzione di diverse operazioni straordinarie di conferimento, fusione, scissione, trasformazione, cessione e affitto di aziende e nell'organizzazione e ristrutturazione di gruppi societari. Ha maturato una buona esperienza nei rapporti fiscali, con specifico riferimento all'imposta sul valore aggiunto, tra l'Italia e San Marino e nella gestione della fiscalità internazionale. Ha, inoltre, assistito diverse società nella fase di ristrutturazione e risanamento delle proprie posizioni debitorie, sia stragiudiziali, sia mediante il ricorso a procedure concorsuali.

Marco Petrucci

Marco Petrucci nasce a Riccione (RN) il 28 febbraio 1965. Dopo aver conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università degli Studi di Bologna nel marzo 1991, si iscrive all'Ordine dei Dottori Commercialisti della Circostrizione del Tribunale di Rimini nel 1994 e all'Albo dei Revisori nel 1999 (al n. 76504).Svolge l'attività di dottore commercialista con particolare specializzazione in diritto tributario. Già socio di un primario studio di Rimini dove ha svolto l'attività di dottore commercialista per oltre 25 anni, attualmente svolge l'attività professionale in proprio, seppur in *partnership* con lo studio LMB di Rimini. Le sue aree di specializzazione comprendono la pianificazione e la riorganizzazione dei gruppi societari, con particolare riguardo alle problematiche civilistiche e fiscali ad esse connesse. Ha acquisito una significativa esperienza in problematiche di bilancio e di imposizione fiscale (nazionale e internazionale) sia diretta, sia indiretta di società e gruppi. Ha ricoperto l'incarico di Sindaco effettivo in società fiduciaria ed in società finanziaria di credito al consumo. Nello svolgimento della propria attività, si occupa in particolare di consulenza aziendale, *merger & acquisition*, sistemazione di posizioni debitorie e procedure concorsuali.

Andrea Angelini

Andrea Angelini nasce a Rimini il 27 gennaio 1982. Dopo aver conseguito, dapprima, la laurea triennale in Economia e amministrazione delle imprese presso l'Alma Mater Studiorum - Università di Bologna, poi, la laurea magistrale in Amministrazione e controllo d'impresa presso la stessa università, si iscrive all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Rimini al n. 37/A e al Registro dei Revisori Legali al n. 174569. In passato ha ricoperto il ruolo di revisore presso Price Waterhouse Coopers S.p.A. e attualmente è associato presso lo Studio Farneti & Associati - Commercialisti Associati di Rimini. Andrea Angelini si occupa, nell'ambito delle sua attività, di consulenza societaria, contabile e fiscale, operazioni straordinarie e *M&A*, consulenza strategica e direzionale, nonché consulenza e gestione di *asset* immobiliari, contenzioso tributario, procedure concorsuali e prevenzione della crisi aziendale.

Nella tabella che segue sono indicate, per quanto a conoscenza dell'Emittente, tutte le società di capitali o di persone (diverse dall'Emittente) in cui i componenti del collegio sindacale della Società siano, o siano stati membri degli organi di amministrazione, direzione o vigilanza, ovvero soci, negli ultimi cinque anni, con indicazione circa il loro status alla Data del Documento di Ammissione.

Nome e Cognome	Società	Carica / partecipazione	Stato della carica
Francesco	Apkappa S.r.l.	Sindaco	In essere

Farneti	M.T. S.p.A.	Sindaco	In essere
	Zogno 2016 S.r.l.	Amministratore	In essere
	Studio K S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Mistral Due S.r.l.	Socio	In essere
	IFIS Real Estate S.p.A.	Sindaco	Cessata
	New Factor S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Maggioli S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Centro Agro - alimentare Riminese S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Riminicoltura S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Aetna Group Holding S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Aetna Group S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Fondazione Carim	Membro del Collegio dei Revisori	In essere
	Il Lago S.r.l. (in liquidazione)	Liquidatore	Cessata
	Eldasfot S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Banca Rimini Credito Cooperativo - società cooperativa	Sindaco	Cessata
	Felix s.a.s.	Curatore fallimentare	Cessata
	Nuova Ediludaldi S.r.l.	Curatore fallimentare	Cessata
	Bellavista Tour S.r.l.	Curatore fallimentare	Cessata
	Noxon S.r.l.	Curatore fallimentare	Cessata
	Renzoni Vincenzo s.a.s.	Curatore fallimentare	Cessata
	Royal Trade Service S.r.l.	Curatore fallimentare	Cessata
	Tiboni Ercole impresa individuale	Curatore fallimentare	In essere
	Solution Bank S.p.A.	Socio	In essere
	Cosmopolitan di Villa Welleda & C. s.n.c.	Curatore fallimentare	In essere

	Edile Carpenteri S.r.l.	Liquidatore	In essere
	Società Tiboni & C. s.n.c.	Curatore fallimentare	In essere
	Tiboni Ercole impresa individuale	Curatore fallimentare	In essere
	Villa Welleda in Tiboni impresa individuale	Curatore fallimentare	In essere
	Boulangerie Italiane S.r.l. (in liquidazione)	Liquidatore	In essere
	Berni Costruzioni S.r.l.	Curatore fallimentare	In essere
	DB-Immobiliare S.r.l.	Curatore fallimentare	In essere
	Escavazioni Meccaniche S.r.l. (in liquidazione)	Curatore fallimentare	In essere
	Kablotron di D'Ubaldo Loretta & C. s.n.c. (in liquidazione)	Liquidatore	In essere
	Mastri Edili S.r.l. (in liquidazione)	Liquidatore	In essere
	Terzavia S.r.l.	Curatore fallimentare	In essere
	Valconca Costruzioni 2008 S.r.l.	Curatore fallimentare	In essere
	VRS Elettronica S.r.l.	Curatore fallimentare	In essere
	Patrimonio mobilità Provincia di Rimini - P.M.R. S.r.l. consortile	Sindaco	Cessata
	Digital Security S.r.l. (in liquidazione)	Liquidatore	Cessata
	Ribar S.r.l. (in liquidazione)	Liquidatore	Cessata
	Sicurezza Industriale S.r.l. (in liquidazione)	Liquidatore	Cessata
	Edilizia Futura S.r.l.	Curatore fallimentare	Cessata
Pierluigi Pipolo	Grandi Treni Espressi S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Balaban Technology S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere

Themis S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
Campania Innovazione S.p.A. (in liquidazione)	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
Air Pullman S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
MAPS S.p.A.	Sindaco	In essere
P.&L. Audit S.r.l.	Amministratore	In essere
	Socio	
Sciuker Frames S.p.A.	Sindaco	In essere
H.Arm S.r.l.	Sindaco	In essere
SG Company S.p.A.	Sindaco	In essere
Praedium S.r.l.	Amministratore Unico	Cessata
STEF S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
You Log S.r.l.	Sindaco	In essere
Multifilm S.r.l. (in liquidazione)	Liquidatore	In essere
Dominion Hosting Holding S.p.A.	Sindaco	In essere
Padova Sviluppo S.r.l.	Amministratore	Cessata
Tecnostamp Triulzi Group S.r.l.	Sindaco	In essere
Società Cooperativa Dog Park	Sindaco	Cessata
Società Cooperativa Gru Service	Revisore Unico	Cessata
Consulting S.p.A.	Sindaco	Cessata
Coop.I.Co.Na.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
Factory 1899 S.r.l.	Socio	In essere
Esautomotion S.p.A.	Sindaco	In essere
	Membro dell'OdV	
Essegrou S.p.A.	Sindaco	In essere
Kolinpharma S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
Scatolificio Fratelli Baldi S.r.l.	Sindaco	In essere

	CO.N.E.S.A. Cooperativa nuova edilizia stradali e affini Società Cooperativa	Sindaco	In essere
	Auto M S.r.l. (in liquidazione)	Sindaco	In essere
	ECIT edilizia consolidamento impianti tecnologici Società Cooperativa	Sindaco	In essere
	Vega Società Cooperativa	Sindaco	In essere
	Masseria Vigne Vecchie Società agricola a responsabilità limitata	Sindaco	Cessata
	Pyramide Società Cooperativa	Sindaco	Cessata
	Quarantacinque S.p.A.	Sindaco	Cessata
	JMA Consultants Europe S.r.l. (in liquidazione)	Sindaco	Cessata
	CRIS S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Fenice S.r.l. (in liquidazione)	Sindaco	Cessata
	Mybest Group S.p.A. (in liquidazione)	Sindaco	Cessata
Marco Campidelli	Cartiere di Guarcino S.p.A.	Sindaco	In essere
		Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Excelsior Savola S.p.A.	Sindaco	In essere
	Zammarchi S.p.A.	Sindaco	In essere
	Giessegi Industria Mobili S.p.A.	Sindaco effettivo	In essere
		Sindaco supplente	Cessata
	I.C.M. S.p.A.	Sindaco	In essere
	Industrie Valentini S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
		Sindaco effettivo	Cessata
	Immobiliare Scala S.r.l. (in liquidazione)	Liquidatore	In essere
GHD S.p.A.	Sindaco	In essere	

	Ellegigi S.p.A.	Sindaco	In essere
	Isibet S.r.l. (in liquidazione)	Sindaco	In essere
	Finanziaria Valentini S.p.A.	Sindaco supplente	In essere
		Sindaco effettivo	Cessata
	Neodecortech S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	SOCOFINA S.r.l. (in liquidazione)	Sindaco	Cessata
	Bio Energia Guarcino S.r.l.	Sindaco	Cessata
	C.M.P. Costruzioni meccaniche Pomponesco S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Fрати Luigi S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Chimica Pomponesco S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Valori Franco & C. S.r.l.	Sindaco	Cessata
	GE.COS. Generale costruzioni S.r.l. (in liquidazione)	Sindaco	Cessata
	Valinvest S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Valfina S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	Cessata
	Bipan S.p.A.	Sindaco	Cessata
	BCM S.r.l.	Socio	In essere
	Mercatone Uno Services S.p.A. (amministrazione straordinaria)	Sindaco	In essere
	Spiga S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Vip Shoes S.r.l.	Sindaco	Cessata
Marco Petrucci	Apkappa S.r.l.	Sindaco	In essere
	Edil Design S.r.l.	Amministratore Unico	In essere
		Socio	
	Excelsior Savoia S.p.A.	Sindaco	In essere
Gasrimini Holding S.p.A.	Sindaco	In essere	

	Maggioli S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	M.T. S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	In essere
	Valpharma International S.p.A.	Revisore	In essere
	Italian Exhibition Group S.p.A.	Sindaco	In essere
	L.F. S.p.A.	Sindaco	In essere
	BAC Investments SG S.p.A.	Sindaco	In essere
	Campomaggi & Caterina Lucci S.p.A.	Sindaco	In essere
	LA Galvanina Società per Azioni	Sindaco	In essere
	Vip Shoes S.r.l.	Sindaco	In essere
	Weedoo S.p.A.	Sindaco	In essere
	SE.AM Servizi Amministrativi S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Boinvest S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Giessegi Industria Mobili S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Coges S.p.A.	Sindaco	Cessata
	Masterwood S.p.A.	Amministratore	Cessata
Andrea Angelini	New Factor S.p.A.	Sindaco	In essere
	C.A.R.A. - Consorzio autotrasportatori riviera adriatica - Società Cooperativa	Revisore Unico	In essere
	Aetna Group Holding S.p.A.	Sindaco	In essere
	Aetna Group S.p.A.	Sindaco	In essere
	Conbio S.r.l.	Sindaco	Cessata
	Clan S.r.l.	Sindaco	Cessata
	I Max International S.r.l.	Revisore Unico	Cessata

Per quanto a conoscenza della Società, nessuno dei membri del collegio sindacale della Società ha, negli ultimi cinque anni, riportato condanne in relazione a reati di frode e bancarotta né, salvo quanto sopra indicato, è stato associato nell'ambito dell'assolvimento dei propri incarichi a bancarotta, amministrazione controllata o liquidazione né è stato dichiarato fallito né infine è stato oggetto di incriminazioni

ufficiali e/o destinatario di sanzioni da parte di autorità pubbliche o di regolamentazione (comprese le associazioni professionali designate) o di interdizioni da parte di un tribunale dalla carica di membro degli organi di amministrazione, di direzione o di vigilanza dell'Emittente o dallo svolgimento di attività di direzione o di gestione di altra società.

10.1.3 Rapporti di parentela

Per quanto a conoscenza dell'Emittente alla Data del Documento di Ammissione non esistono rapporti di parentela di cui al Titolo I Libro V del codice civile tra membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

10.1.4 Alti dirigenti

Alla Data del Documento di Ammissione, nessun dipendente della Società ricopre la qualifica di dirigente.

10.2 Conflitti di interessi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e degli alti dirigenti

10.2.1 Conflitti di interessi tra gli obblighi nei confronti dell'Emittente e i propri interessi privati e/o altri obblighi

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente, nessuno dei membri del consiglio di amministrazione e dei membri del collegio sindacale è portatore di interessi privati in conflitto con i propri obblighi derivanti dalla carica o qualifica ricoperta all'interno dell'Emittente.

Alla Data del Documento di Ammissione Mattia Bastoni, Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato dell'Emittente e Mattia Casadio, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato detengono una partecipazione indiretta nel capitale sociale dell'Emittente rispettivamente pari al 67,9% e 32,1% per il tramite delle società FI1 S.r.l. (posseduta al 100% da Mattia Bastoni) e FI2 S.r.l. (posseduta al 100% da Mattia Casadio).

10.2.2 Eventuali accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori dell'Emittente o altri accordi

L'Emittente non è a conoscenza di accordi o intese con i principali azionisti, clienti, fornitori o altri, a seguito dei quali i membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale dell'Emittente siano stati nominati.

10.2.3 Eventuali restrizioni a cedere e trasferire le Azioni dell'Emittente possedute da membri del consiglio di amministrazione, del collegio sindacale e da principali dirigenti dell'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza della Società, non esistono restrizioni a cedere e trasferire le Azioni della Società eventualmente possedute dai componenti del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale dell'Emittente.

11 PRASSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

11.1 Data di scadenza del periodo di permanenza nella carica attuale, se del caso, e periodo durante il quale la persona ha rivestito tale carica

Il consiglio di amministrazione dell'Emittente, in carica alla Data del Documento di Ammissione, è stato nominato con delibera dell'assemblea dei soci assunta in data 13 dicembre 2019, successivamente integrato con delibera assembleare del 10 luglio 2020, con efficacia subordinata al provvedimento di ammissione alle negoziazioni, con la nomina dei consiglieri Matteo Amatruda e Cristina Mottironi e rimarrà in carica sino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

La seguente tabella indica, per ciascun amministratore in carica alla Data del Documento di Ammissione, la data di prima nomina quale membro del consiglio di amministrazione dell'Emittente.

Nome	Carica	Data di prima nomina
Mattia Bastoni	Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato	13 dicembre 2019
Mattia Casadio	Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato	13 dicembre 2019
Deborah Setola	Amministratore non esecutivo	13 dicembre 2019
Matteo Amatruda	Amministratore non esecutivo	10 luglio 2020
Cristina Mottironi	Amministratore indipendente	10 luglio 2020

Il collegio sindacale dell'Emittente in carica alla Data del Documento di Ammissione è stato nominato dall'assemblea ordinaria dei soci del 13 dicembre 2019 e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

La seguente tabella indica, per ciascun sindaco in carica alla Data del Documento di Ammissione, la data di prima nomina quale membro del collegio sindacale dell'Emittente.

Nome	Carica	Data di prima nomina
Francesco Farneti	Presidente del Collegio Sindacale	13 dicembre 2019
Pierluigi Pipolo	Sindaco effettivo	13 dicembre 2019
Marco Campidelli	Sindaco effettivo	13 dicembre 2019
Marco Petrucci	Sindaco supplente	13 dicembre 2019
Andrea Angelini	Sindaco supplente	13 dicembre 2019

11.2 Contratti di lavoro stipulati con gli amministratori e i sindaci che prevedono indennità di fine rapporto

Alla Data del Documento di Ammissione, non è vigente alcun contratto di lavoro tra l'Emittente e i membri del consiglio di amministrazione o del collegio sindacale che preveda un'indennità di fine rapporto.

11.3 Recepimento delle norme in materia di governo societario

In data 10 luglio 2020, l'assemblea della Società ha approvato un testo di Statuto che entrerà in vigore alla Data di Ammissione.

Nonostante l'Emittente non sia obbligato a recepire le disposizioni in tema di *governance* previste per le società quotate su mercati regolamentati, la Società ha applicato al proprio sistema di governo societario alcune disposizioni volte a favorire la tutela delle minoranze azionarie. In particolare, l'Emittente ha:

- previsto statutariamente il voto di lista per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale;
- previsto statutariamente che abbiano diritto di presentare le liste gli azionisti che da soli o insieme ad altri azionisti siano complessivamente titolari di Azioni rappresentanti almeno il 10% del capitale sociale;
- previsto statutariamente l'obbligatorietà della nomina, in seno al Consiglio di Amministrazione, di almeno un amministratore in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dall'art. 148, comma 3, del TUF;
- previsto statutariamente che a partire dal momento in cui le Azioni saranno quotate sull'AIM Italia sarà necessaria la preventiva autorizzazione dell'Assemblea nelle seguenti ipotesi: (i) acquisizioni di partecipazioni o imprese o altri cespiti che realizzino un "reverse take over" ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia; (ii) cessioni di partecipazioni o imprese o altri cespiti che realizzino un "cambiamento sostanziale del business" ai sensi del Regolamento Emittenti AIM Italia; e (iii) delibere che comportino l'esclusione o la revoca delle azioni della Società dalle negoziazioni su sistemi multilaterali di negoziazione (ivi comprese, ricorrendone gli effetti, le delibere di fusione o scissione), fermo restando che in tal caso è necessario il voto favorevole di almeno il 90% degli azionisti presenti in Assemblea;
- previsto statutariamente un obbligo di comunicazione in capo agli azionisti la cui partecipazione raggiunga, superi o scenda al di sotto di una delle soglie fissate dal Regolamento Emittenti AIM Italia;
- adottato una procedura per la gestione delle operazioni con Parti Correlate;
- approvato una procedura per la gestione degli adempimenti informativi in materia di *internal dealing*;
- approvato un regolamento di comunicazioni obbligatorie al Nomad;
- approvato una procedura per la gestione delle informazioni privilegiate.

Sistema di controllo di gestione

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente ha implementato un sistema di controllo di gestione caratterizzato da processi non completamente automatizzati di

raccolta e di elaborazione dei dati che necessiterà di interventi di sviluppo coerenti con la crescita dell'Emittente. In particolare, non tutti i fattori critici di rischio sono monitorati formalmente con continuità; pertanto, l'evoluzione di alcuni fattori di rischio in grado di compromettere la competitività dell'Emittente potrebbe non essere percepita tempestivamente.

Alla Data del Documento di Ammissione la Società sta elaborando alcuni interventi con l'obiettivo di migliorare il sistema di reportistica utilizzato, attraverso una progressiva integrazione e automazione dello stesso.

L'Emittente ritiene altresì che, considerata l'attività svolta dall'Emittente e dal Gruppo alla Data del Documento di Ammissione, il sistema di *reporting* attualmente in funzione presso l'Emittente e il Gruppo sia adeguato rispetto alle dimensioni e all'attività aziendale e che consenta in ogni caso di monitorare in modo corretto i ricavi e la marginalità per la/le principali linee di *business*, affinché l'organo amministrativo possa formarsi un giudizio appropriato e ragionevole in relazione alle prospettive dell'Emittente e del Gruppo.

11.4 Potenziali impatti significativi sul governo societario

Alla Data del Documento di Ammissione, non sono state assunte delibere da parte degli organi societari dell'Emittente che prevedono cambiamenti nella composizione del consiglio o dei comitati ovvero in generale impatti significativi sul proprio governo societario

12 DIPENDENTI

12.1 Numero dei dipendenti del Gruppo

La tabella che segue riporta il numero dei dipendenti complessivamente impiegati dal Gruppo alla Data del Documento di Ammissione e medi nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ripartiti secondo le principali categorie.

QUALIFICA	Data del Documento di Ammissione	31 dicembre 2019 (media)
Dirigenti	0	0
Quadri	1	0
Impiegati	51	21
Operai	218	68
Totale	270	89

Alla Data del Documento di Ammissione, dei 270 dipendenti del Gruppo, 16 sono impiegati presso l'Emittente.

La totalità dei dipendenti, e dei dipendenti temporanei, del Gruppo sono impiegati in Italia.

Inoltre, nel corso dell'esercizio 2019, la media dei lavoratori temporanei (ovvero con contratto a tempo determinato) di cui si è avvalso il Gruppo è pari a 86.

12.2 Partecipazioni azionarie e *stock option*

Alla Data del Documento di Ammissione non sono in essere piani di *stock option*.

12.3 Eventuali accordi di partecipazione di dipendenti al capitale sociale

Alla Data del Documento di Ammissione, per quanto a conoscenza dell'Emittente non sussistono accordi contrattuali o norme statutarie che prevedano forme di partecipazione dei dipendenti al capitale o agli utili della Società.

13 PRINCIPALI AZIONISTI

13.1 Azionisti che detengono strumenti finanziari in misura superiore al 5% del capitale sociale

Secondo le risultanze del libro soci, nonché sulla base delle altre informazioni a disposizione della Società, alla Data del Documento di Ammissione il capitale sociale, pari ad Euro 50.000,00 e rappresentato da n. 5.000.000 Azioni, risulta detenuto per il 67,9% da FI1 S.r.l., società interamente controllata da Mattia Bastoni, Presidente del Consiglio di Amministrazione, e per il 32,1% da FI2 S.r.l., società interamente controllata da Mattia Casadio, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione.

La seguente tabella illustra la compagine sociale dell'Emittente in caso di integrale sottoscrizione delle n. 3.333.000 Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale.

Azionista	Numero di Azioni	% capitale sociale
FI1 S.r.l.	3.393.000	40,72%
FI2 S.r.l.	1.607.000	19,28%
Mercato	3.333.000	40,00%
Totale	8.333.333	100,00%

Per ulteriori informazioni in merito agli effetti diluitivi derivanti dall'Aumento di Capitale si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 9, del Documento di Ammissione.

13.2 Diritti di voto dei principali azionisti

Alla Data del Documento di Ammissione, la Società ha emesso solamente azioni ordinarie. Non sono state emesse altre azioni che attribuiscano diritti di voto o di altra natura diverse dalle azioni ordinarie.

13.3 Soggetto controllante l'Emittente

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente è controllato indirettamente, ai sensi dell'art. 2359 c.c., da Mattia Bastoni, Presidente del consiglio di amministrazione dell'Emittente, attraverso FI1 S.r.l., società di cui il Sig. Bastoni detiene il 67,9% del capitale sociale.

13.4 Accordi che possono determinare una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente successivamente alla pubblicazione del Documento di Ammissione

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non è a conoscenza né di patti parasociali tra gli azionisti né di accordi dalla cui attuazione possa scaturire ad una data successiva una variazione dell'assetto di controllo dell'Emittente stesso.

14 OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Le operazioni con Parti Correlate poste in essere dall'Emittente individuate sulla base dei criteri definiti nel regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e fino alla Data del Documento di Ammissione, sono principalmente di natura commerciale e finanziaria.

Sebbene le operazioni con Parti Correlate siano in linea con le condizioni di mercato correnti, non vi è garanzia che, ove tali operazioni fossero state concluse fra, o con, parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e modalità.

Non vi è, inoltre, garanzia che le eventuali future operazioni con Parti Correlate vengano concluse dall'Emittente a condizioni di mercato.

Si segnala che in data 17 luglio 2020 il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente ha approvato la "Procedura per le operazioni con parti correlate" (la "Procedura OPC"). La Procedura OPC disciplina le regole relative all'identificazione, all'approvazione e all'esecuzione delle operazioni con Parti Correlate poste in essere dall'Emittente al fine di assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle stesse.

14.1 Operazioni Parti Correlate

Sono illustrate di seguito le operazioni realizzate dal Gruppo con Parti Correlate.

Si precisa che le operazioni con Parti Correlate di seguito esposte consistono in operazioni rientranti nell'ambito di gestione ordinaria e concluse a normali condizioni di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei servizi prestati con soggetti la cui definizione viene anche efficacemente ripresa nel documento IAS 24.

Sebbene le operazioni con Parti Correlate siano effettuate a normali condizioni di mercato, non vi è garanzia che, ove le stesse fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità.

Le informazioni che seguono espongono le transazioni con Parti Correlate realizzate nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, periodi cui si riferiscono le informazioni finanziarie riportate nel presente Documento di Ammissione.

31.12.2019	Natura correlazione	Investimenti	Ricavi	Costi	Crediti	Debiti
(Dati in Euro/000)						
Fabilia RE S.r.l. (ora HDP1 S.r.l. a socio unico)	Società in cui Mattia Bastoni è Amministratore e Socio Unico	-	2.000	-	1.842	-
Fabilia Marotta RE S.r.l.	Società controllata da Fabilia RE S.r.l. (ora HDP1 S.r.l. a socio unico)	(578)	498	(40)	850	(578)
Fabilia Piscina RE S.r.l.	Società controllata da Fabilia RE S.r.l. (ora HDP1 S.r.l. a socio unico)	-	-	(60)	391	(73)
Casadio HTL S.r.l.	Società in cui Mattia Casadio è Amministratore Unico	-	-	(96)	30	-
Totale		(578)	2.498	(196)	3.113	(651)

I proventi e i crediti verso Fabilia RE S.r.l. (ora HDP1 S.r.l. a socio unico) fanno

riferimento alla cessione del 100% del capitale sociale delle società Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l. avvenuta in data 18 novembre 2019. Parte dei crediti verso Fabilia RE S.r.l. (ora HDP1 S.r.l. a socio unico), pari a 1.494 migliaia di Euro, è esigibile in 5 anni e attualizzata al tasso di interesse del 2,80%. Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3 paragrafo 2 del Documento di Ammissione.

Gli investimenti e i debiti verso Fabilia Marotta RE S.r.l., pari a Euro 578 migliaia, fanno riferimento all'acquisto da parte dell'Emittente della *customer list* della struttura di Marotta.

Parte dei crediti verso Fabilia Marotta S.r.l. e Fabilia Piscina S.r.l. (614 migliaia di Euro) fanno riferimento a crediti per finanziamenti concessi da parte dell'Emittente, di cui una quota pari a 560 migliaia di Euro è esigibile in 5 anni e attualizzata al tasso di interesse del 2,80%. Per maggiori informazioni si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 3 paragrafo 2 del Documento di Ammissione.

Gli altri rapporti attivi e passivi nei confronti di Fabilia Marotta RE S.r.l. e Fabilia Piscina RE S.r.l. fanno riferimento a rapporti di natura commerciale (servizi pubblicitari e di prenotazione).

I costi verso Casadio HTL S.r.l. fanno riferimento alle consulenze amministrative-contabili, mentre i crediti fanno riferimento ad acconti per consulenze future.

I rapporti con le Parti Correlate dal 1 gennaio 2020 alla Data del Documento di Ammissione non hanno subito variazioni di rilievo.

14.2 Crediti e garanzie rilasciate a favore di amministratori e sindaci

Alla Data del Documento di Ammissione, non risultano crediti e/o garanzie rilasciati a favore di amministratori e/o sindaci.

15 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

15.1 Capitale azionario

15.1.1 Capitale emesso

Alla Data del Documento di Ammissione, il capitale sociale dell'Emittente, interamente sottoscritto e versato, è pari ad Euro 50.000,00 ed è suddiviso in n. 5.000.000 Azioni prive del valore nominale.

15.1.2 Azioni non rappresentative del capitale sociale

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso azioni non rappresentative del capitale sociale.

15.1.3 Azioni proprie

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non detiene azioni proprie.

15.1.4 Titoli convertibili, scambiabili o con warrant

Alla Data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha emesso obbligazioni o altri titoli convertibili, scambiabili o *cum warrant*.

15.1.5 Eventuali diritti e/o obblighi di acquisto sul capitale autorizzato, ma non emesso o di un impegno all'aumento del capitale

Fatto salvo quanto derivante dall'Aumento di Capitale deliberato dall'assemblea della Società in data 10 luglio 2020, per la descrizione dei quali si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del Documento di Ammissione, alla Data del Documento di Ammissione non sono stati concessi diritti di opzione su Azioni o altri strumenti finanziari dell'Emittente.

15.1.6 Informazioni riguardanti il capitale di eventuali membri del gruppo offerto in opzione

Non applicabile.

15.1.7 Evoluzione del capitale sociale dalla data di costituzione

Di seguito, sono illustrate le operazioni che hanno riguardato il capitale sociale dell'Emittente dalla data di costituzione sino alla Data del Documento di Ammissione.

L'Emittente è stato costituito in Italia in data 17 settembre 2015 con atto a rogito del dott. Riccardo Montanari, Notaio in Cervia, rep. n. 9651, racc. n. 5640, sotto forma di "società a responsabilità limitata" con l'originaria denominazione sociale di "FHI Family Hotels Italia S.r.l." e capitale sociale di Euro 50.000,00.

In data 10 luglio 2020, l'Assemblea straordinaria dei soci dell'Emittente - con delibera assembleare a rogito del dott. Amedeo Venditti, Notaio in Milano, rep. n. 18.377, racc. n. 6.996 - ha deliberato, tra l'altro, di aumentare a pagamento il capitale sociale, in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, c.c., per l'importo complessivo di massimi Euro 6.000.000,00, inclusivo del soprapprezzo, mediante emissione di massime n. 3.333.000 nuove azioni ordinarie, senza valore

nominale, a servizio dell'operazione di quotazione su AIM Italia, da riservarsi alla sottoscrizione da parte di Investitori Qualificati e di altre categorie di investitori in regime di esenzione di cui all'articolo 34-ter, comma 01. del Regolamento 11971/1999, dando atto che:

- il prezzo unitario delle azioni di nuova emissione e, di conseguenza, il numero delle stesse verrà stabilito dall'organo amministrativo in prossimità dell'offerta, di modo che il prezzo unitario di emissione sia almeno pari al valore unitario per azione del patrimonio netto dell'Emittente;
- l'efficacia delle sottoscrizioni raccolte sarà sospensivamente condizionata al raggiungimento di tante sottoscrizioni che consentano la costituzione del flottante minimo richiesto per il rilascio del provvedimento di inizio delle negoziazioni da parte di Borsa Italiana;
- il termine finale per la sottoscrizione, ai sensi dell'articolo 2439, comma 2, c.c., viene fissato al 31 dicembre 2020 ovvero, se antecedente, alla data di chiusura del collocamento finalizzato alla quotazione.

15.2 Atto costitutivo e Statuto

15.2.1 Descrizione dell'oggetto sociale e degli scopi dell'Emittente

L'oggetto sociale dell'Emittente è definito dall'art. 3 dello Statuto, che dispone come segue:

“La Società ha per oggetto le seguenti attività:

- *l'attività di holding ed in particolare la gestione esclusiva del patrimonio attraverso l'acquisto, la gestione, il possesso e la vendita di titoli azionari ed obbligazionari, di quote e di titoli similari, nonché di partecipazioni o interessenze in altre società o imprese, tanto con sede in Italia quanto all'estero, aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio, precisato che tale attività non verrà esercitata ai fini del collocamento tra il pubblico, ma solo ai fini di stabile investimento;*
- *il finanziamento delle società partecipate ed il loro coordinamento tecnico, finanziario, organizzativo ed amministrativo, nei limiti e condizioni di legge, nonché le attività di gestione della tesoreria nei confronti delle società del gruppo di appartenenza. Le attività qui indicate dovranno essere tassativamente svolte solo nei confronti delle società partecipate, essendo espressamente esclusa ogni attività finanziaria nei confronti del pubblico e quindi dei terzi in genere;*
- *l'acquisto e la gestione di marchi industriali e di impresa in genere e di brevetti;*
- *l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione e la gestione, anche in affitto, di alberghi, villaggi turistici, gelaterie, bar, ristoranti, pizzerie, pub, tavole calde e fredde, enoteche, locali da ballo, stabilimenti balneari anche con bar-ristorante, campi da tennis, piscine, impianti sportivi e destinati alla ricreazione e pubblici esercizi in genere per la somministrazione di alimenti e bevande anche alcoliche e superalcoliche;*
- *la promozione turistica, agenzia viaggi, la pubblicità, la promozione, il marketing, attività sul web, la creazione e la gestione di marchi turistici e reti di imprese nel medesimo settore.*

Ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, la Società può inoltre effettuare tutte le operazioni mobiliari ed immobiliari ed ogni altra attività che sarà ritenuta necessaria o utile, contrarre mutui ed accedere ad ogni altro tipo di credito e/o operazione di locazione finanziaria, prendere e concedere in affitto aziende, prendere e concedere in locazione commerciale immobili.

La Società potrà, inoltre, sempre in misura non prevalente ed ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, rilasciare garanzie reali e personali sia a favore di società controllate, controllanti e collegate, sia a favore di terzi, precisandosi che tale attività non potrà essere svolta nei confronti del pubblico.

Sono espressamente escluse dall'oggetto sociale le attività finanziarie nei confronti del pubblico ed ogni altra attività riservata ai sensi di legge.”

15.2.2 Descrizione dei diritti, dei privilegi e delle restrizioni connessi a ciascuna classe di azioni esistenti

Le Azioni attribuiscono il diritto di voto nelle Assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente, nonché gli altri diritti patrimoniali e amministrativi, secondo le norme di legge e di Statuto applicabili.

15.3 Descrizione di eventuali disposizioni dello Statuto dell'Emittente che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente

Lo Statuto non prevede disposizioni che potrebbero avere l'effetto di ritardare, rinviare o impedire una modifica dell'assetto di controllo dell'Emittente.

15.4 Indicazione di eventuali disposizioni dello Statuto dell'Emittente che disciplinano la soglia di possesso al di sopra della quale vige l'obbligo di comunicazione al pubblico della quota di Azioni posseduta

In conformità a quanto previsto dal Regolamento Emittenti AIM Italia, ai sensi dell'articolo 13 dello Statuto, per tutto il periodo in cui le azioni sono ammesse alle negoziazioni su AIM Italia, gli azionisti dovranno comunicare alla Società qualsiasi Cambiamento Sostanziale relativo alla partecipazione detenuta nel capitale sociale della Società.

La mancata comunicazione all'organo amministrativo di un Cambiamento Sostanziale comporta la sospensione del diritto di voto sulle azioni o strumenti finanziari per i quali è stata omessa la comunicazione.

16 PRINCIPALI CONTRATTI

Il presente capitolo riporta una sintesi di ogni contratto importante, diverso dai contratti conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, cui partecipa l'Emittente e le società controllate dall'Emittente, per i due anni immediatamente precedenti la pubblicazione del Documento di Ammissione; nonché i contratti, non conclusi nel corso del normale svolgimento dell'attività, stipulati dall'Emittente, e dalle società controllate dall'Emittente, contenenti disposizioni in base a cui l'Emittente ha un'obbligazione o un diritto rilevante per lo stesso.

16.1 Contratti di finanziamento stipulati dall'Emittente

16.1.1 Contratti di finanziamento CREDEM

L'Emittente ha stipulato con Credito Emiliano S.p.A. ("**CREDEM**") il seguente contratto di finanziamento:

- contratto stipulato in data 22 novembre 2019 per un valore di Euro 52.000,00, con durata di 13 mesi e scadenza il 22 dicembre 2020; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 9 rate mensili posticipate; il tasso di interesse è variabile mensilmente secondo il parametro "Euribor" a 12 mesi, aumentato dello *spread* di 2 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari al 2% del capitale anticipatamente rimborsato.

Il contratto di finanziamento stipulato con CREDEM prevede clausole *standard* di risoluzione e decadenza dal beneficio del termine a favore della banca, che potrà attivarle al verificarsi, *inter alia*, di: (i) scorpori o cessioni di attività, trasformazioni, fusioni, scissioni o concentrazioni con altre aziende poste in essere dalla parte debitrice senza il preventivo consenso della banca; (ii) modifiche allo statuto della Società che comportino una modifica sostanziale dell'oggetto sociale e della propria attività senza il preventivo consenso della banca; (iii) rilascio da parte della Società di garanzie, reali o personali, nell'interesse di terzi o costituzione di vincoli di natura reale sul proprio patrimonio senza il preventivo consenso della banca; (iv) ritardato pagamento anche di una sola rata del finanziamento; (v) protesti, procedimenti conservativi o esecutivi, ipoteche giudiziali ovvero qualsiasi atto che diminuisca la consistenza patrimoniale della Società; (vi) mancata informativa nei confronti della banca di eventuali nuove concessioni di finanziamento a medio e lungo termine ottenute da altri istituti di credito; (vii) trasferimento, in tutto o in parte, di quote sociali a persone o gruppi diversi da quelli esistenti al momento del finanziamento.

Il contratto di finanziamento prevede, inoltre, che la banca possa recedere anticipatamente dallo stesso in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo ed esigere il totale pagamento del debito residuo con preavviso di 5 giorni.

16.1.2 Contratti di finanziamento Solution Bank

L'Emittente ha stipulato con Solution Bank S.p.A. ("**Solution Bank**") il seguente contratto di finanziamento:

- contratto stipulato in data 23 giugno 2020 per un valore di Euro 500.000,00, con scadenza il 1 giugno 2025; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 36 rate mensili posticipate a partire dal 1 luglio 2022 (successivamente al pagamento di n. 24 rate mensili di preammortamento); il tasso di interesse è variabile mensilmente secondo il parametro "Euribor" a 3

mesi, aumentato dello *spread* di 5 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari al 3% del capitale anticipatamente rimborsato. Il finanziamento è assistito da garanzia rilasciata Mediocredito Centrale S.p.A. mediante intervento del Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese.

Il contratto di finanziamento stipulato con Solution Bank prevede clausole *standard* di risoluzione e decadenza dal beneficio del termine in favore della banca, che potrà attivarle al verificarsi del mancato pagamento anche di una sola rata del finanziamento, pretendendo l'immediata restituzione del capitale dovuto, degli interessi, anche di mora, degli accessori e di tutte le eventuali spese, senza necessità di diffida o di costituzione in mora, né di alcun altro atto, sia nei confronti della parte debitrice che degli eventuali garanti.

Il contratto di finanziamento prevede, inoltre, che la banca possa recedere dallo stesso in qualsiasi momento dando preavviso di 3 giorni.

16.2 Contratti di finanziamento stipulati dalle società controllate dall'Emittente

16.2.1 Contratti di finanziamento CREDEM

Alcune società controllate dall'Emittente hanno stipulato con Credito Emiliano S.p.A. ("**CREDEM**") i seguenti contratti di finanziamento:

- contratto stipulato da Fabilia Cesenatico S.r.l. in data 22 novembre 2019 per un valore di Euro 102.202,21, con durata di 13 mesi e scadenza il 22 dicembre 2020; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 9 rate mensili posticipate; il tasso di interesse è variabile mensilmente secondo il parametro "Euribor" a 12 mesi, aumentato dello *spread* di 2 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari al 2% del capitale anticipatamente rimborsato;
- contratto stipulato da Fabilia Milano Marittima S.r.l. in data 22 novembre 2019 per un valore di Euro 103.000,00, con durata di 13 mesi e scadenza il 22 dicembre 2020; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 9 rate mensili posticipate; il tasso di interesse è variabile mensilmente secondo il parametro "Euribor" a 12 mesi, aumentato dello *spread* di 2 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari al 2% del capitale anticipatamente rimborsato;
- contratto stipulato da Fabilia Trentino S.r.l. in data 22 novembre 2019 per un valore di Euro 52.000,00, con durata di 13 mesi e scadenza il 22 dicembre 2020; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 9 rate mensili posticipate; il tasso di interesse è variabile mensilmente secondo il parametro "Euribor" a 12 mesi, aumentato dello *spread* di 2 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari al 2% del capitale anticipatamente rimborsato.

Tutti i contratti di finanziamento con CREDEM prevedono clausole *standard* di risoluzione e decadenza dal beneficio del termine a favore della banca, che potrà attivarle al verificarsi, *inter alia*, di: (i) scorpori o cessioni di attività, trasformazioni, fusioni, scissioni o concentrazioni con altre aziende poste in essere dalla parte debitrice senza il preventivo consenso della banca; (ii) modifiche allo statuto della

Società che comportino una modifica sostanziale dell'oggetto sociale e della propria attività senza il preventivo consenso della banca; (iii) rilascio da parte della Società di garanzie, reali o personali, nell'interesse di terzi o costituzione di vincoli di natura reale sul proprio patrimonio senza il preventivo consenso della banca; (iv) ritardato pagamento anche di una sola rata del finanziamento; (v) protesti, procedimenti conservativi o esecutivi, ipoteche giudiziali ovvero qualsiasi atto che diminuisca la consistenza patrimoniale della Società; (vi) mancata informativa nei confronti della banca di eventuali nuove concessioni di finanziamento a medio e lungo termine ottenute da altri istituti di credito; (vii) trasferimento, in tutto o in parte, di quote sociali a persone o gruppi diversi da quelli esistenti al momento del finanziamento.

Tutti i contratti di finanziamento con CREDEM prevedono inoltre che la banca possa recedere anticipatamente dal contratto di finanziamento in qualsiasi momento e per qualsiasi motivo ed esigere il totale pagamento del debito residuo con preavviso di 5 giorni.

16.2.2 Contratti di finanziamento ISP

Alcune società controllate dall'Emittente hanno stipulato con Intesa Sanpaolo S.p.A. ("ISP") i seguenti contratti di finanziamento:

- contratto stipulato da Fabilia Cesenatico S.r.l. in data 20 gennaio 2017 per un valore di Euro 50.000,00, con durata di 60 mesi e scadenza il 20 gennaio 2022; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 20 rate trimestrali posticipate; il tasso di interesse è variabile secondo il parametro "Euribor" a 3 mesi, aumentato dello *spread* di 4,75 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari all'1% del capitale anticipatamente rimborsato;
- contratto stipulato da Fabilia Trentino S.r.l. in data 20 gennaio 2017 per un valore di Euro 50.000,00, con durata di 60 mesi e scadenza il 20 gennaio 2022; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 20 rate trimestrali posticipate; il tasso di interesse è variabile secondo il parametro "Euribor" a 3 mesi, aumentato dello *spread* di 4,75 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari all'1% del capitale anticipatamente rimborsato;
- contratto stipulato da Fabilia Jesolo S.r.l. in data 30 gennaio 2017 per un valore di Euro 150.000,00, con durata di 60 mesi e scadenza il 30 gennaio 2022; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 10 rate semestrali posticipate; il tasso di interesse è variabile semestralmente secondo il parametro "Euribor" a 6 mesi, aumentato dello *spread* di 4 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari all'1% del capitale anticipatamente rimborsato;
- contratto stipulato da Fabilia Milano Marittima S.r.l. in data 27 ottobre 2017 per un valore di Euro 150.000,00, con durata di 60 mesi e scadenza il 27 ottobre 2022; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 10 rate semestrali posticipate; il tasso di interesse è variabile semestralmente secondo il parametro "Euribor" a 6 mesi, aumentato dello *spread* di 4 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari all'1% del capitale anticipatamente rimborsato.

Tutti i contratti di finanziamento con ISP prevedono clausole *standard* di risoluzione e/o decadenza dal beneficio del termine e/o recesso in favore della banca, che potrà attivarle al verificarsi, *inter alia*, di: (i) mancata comunicazione alla banca di ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo, giuridico o contenzioso, ancorché notorio, che possa modificare sostanzialmente in senso negativo la situazione patrimoniale, economica o finanziaria o possa comunque pregiudicare la capacità operativa; (ii) formalità che possano risultare pregiudizievoli per la situazione legale, patrimoniale, economica, finanziaria della parte debitrice; (iii) mancata trasmissione alla banca di copia del bilancio annuale di esercizio unitamente alla relazione degli organi di amministrazione e di controllo entro trenta giorni dalla relativa approvazione da parte dell'Assemblea; (iv) messa in liquidazione della parte debitrice; (v) fusione, scissione, cessione o conferimento di azienda oppure di ramo d'azienda senza il preventivo consenso della banca; (vi) destinazione del mutuo per scopi diversi da quelli contrattualmente stabiliti; (vii) mancato pagamento di qualsiasi importo dovuto in forza del contratto; (viii) fallimento o procedure concorsuali a carico della parte debitrice.

16.2.3 Contratti di finanziamento BPM

Alcune società controllate dall'Emittente hanno stipulato con Banca Popolare di Milano S.p.A. ("**BPM**") il seguente contratto di finanziamento:

- contratto stipulato da Fabilia Milano Marittima S.r.l. in data 16 febbraio 2018 per un valore di Euro 50.917,99, con durata di 36 mesi e scadenza il 28 febbraio 2021; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 36 rate mensili posticipate; il tasso di interesse è variabile trimestralmente secondo il parametro "Euribor" a 3 mesi, aumentato dello *spread* di 2,80 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca, oltre al capitale, gli interessi, le spese per i conteggi e altri oneri. Il finanziamento è assistito da garanzia fideiussoria nella misura del 100% del credito erogato, fornita da Bastoni Silvio e Campedelli Laura.

Il contratto di finanziamento con BPM prevede clausole *standard* di risoluzione e/o decadenza dal beneficio del termine in favore della banca, che potrà attivarle al verificarsi, *inter alia*, di: (i) inadempimento delle obbligazioni di natura creditizia o finanziaria relativamente ad altre operazioni in corso con la banca; (ii) mancato pagamento di qualsiasi somma dovuta in dipendenza del contratto di finanziamento; (iii) mancata destinazione del finanziamento agli scopi per cui è stato concesso; (iv) non veridicità della documentazione prodotta o delle comunicazioni fatte alla banca (v) avvio di procedure esecutive da parte di terzi su beni della parte debitrice; (vi) procedure giudiziali, protesti, procedimenti conservativi ed esecutivi, iscrizione di ipoteche legali o giudiziali che possano arrecare pregiudizio alla sicurezza del credito; (vii) assoggettamento del cliente a procedure concorsuali, messa in liquidazione, cessione di beni ai creditori; (viii) eventi, ivi inclusi modifiche della forma o della compagine sociale, variazioni del capitale sociale che possano incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria od economica della parte debitrice.

16.2.4 Contratti di finanziamento BPER

Alcune società controllate dall'Emittente hanno stipulato con Banca Popolare di Emilia Romagna Soc. cop. ("**BPER**") i seguenti contratti di finanziamento:

- contratto stipulato da Fabilia Jesolo S.r.l. in data 6 aprile 2016 per un valore di Euro 50.000,00, con durata di 60 mesi e scadenza il 15 aprile 2021; il

finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 60 rate mensili posticipate; il tasso di interesse è pari al 3,25% fisso nominale annuo; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari all'1% del capitale anticipatamente rimborsato;

- contratto stipulato da Fabilia Milano Marittima S.r.l. in data 17 gennaio 2017 per un valore di Euro 50.000,00, con durata di 60 mesi e scadenza il 15 febbraio 2022; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 60 rate mensili posticipate; il tasso di interesse è variabile trimestralmente secondo il parametro "Euribor" a 3 mesi, aumentato dello *spread* di 2,65 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari all'1% del capitale anticipatamente rimborsato. Il finanziamento è assistito da garanzia fideiussoria nella misura del 100% del credito erogato, fornita da Bastoni Silvio e Campedelli Laura;
- contratto stipulato da Fabilia Trentino S.r.l. in data 28 ottobre 2016 per un valore di Euro 50.000,00, con durata di 60 mesi e scadenza il 15 novembre 2021; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 60 rate mensili posticipate; il tasso di interesse è variabile trimestralmente secondo il parametro "Euribor" a 3 mesi, aumentato dello *spread* di 2,65 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari all'1% del capitale anticipatamente rimborsato. Il finanziamento è assistito da garanzia fideiussoria nella misura del 100% del credito erogato, fornita da Bastoni Silvio e Campedelli Laura.

Tutti i contratti di finanziamento con BPER prevedono clausole *standard* di risoluzione e decadenza dal beneficio del termine in favore della banca, che potrà attivarle al verificarsi, *inter alia*, di: (i) mancato pagamento di qualsiasi somma dovuta in dipendenza del contratto di finanziamento, (ii) eventi che possano incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria od economica della parte debitrice.

16.2.5 Contratti di finanziamento UBI

Alcune società controllate dall'Emittente hanno stipulato con Unione di Banche Italiane S.p.A. ("UBI") i seguenti contratti di finanziamento:

- contratto stipulato da Fabilia Jesolo S.r.l. in data 10 dicembre 2019 per un valore di Euro 30.000,00, con durata di 12 mesi e scadenza il 10 dicembre 2020; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di un'unica rata con periodicità annuale; il tasso di interesse è pari al 3,25% fisso nominale annuo; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito con le stesse modalità previste per il rimborso alla scadenza;
- contratto stipulato da Fabilia Lido di Classe S.r.l. in data 10 dicembre 2019 per un valore di Euro 30.000,00, con durata di 12 mesi e scadenza il 10 dicembre 2020; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di un'unica rata con periodicità annuale; il tasso di interesse è pari al 3,25% fisso nominale annuo; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito con le stesse modalità previste per il rimborso alla scadenza;
- contratto stipulato da Fabilia Mare S.r.l. in data 10 dicembre 2019 per un valore di Euro 20.000,00, con durata di 12 mesi e scadenza il 10 dicembre 2020; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di un'unica rata

con periodicità annuale; il tasso di interesse è pari al 3,25% fisso nominale annuo; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito con le stesse modalità previste per il rimborso alla scadenza.

Tutti i contratti stipulati con UBI prevedono clausole *standard* di recesso e decadenza dal beneficio del termine in favore della banca, che potrà attivarle al verificarsi, *inter alia*, di eventi che possano arrecare pregiudizio alla sicurezza del credito, tra cui, a titolo esemplificativo, elevazione di protesti, emissione di decreto ingiuntivo e/o iscrizione di ipoteca giudiziale, provvedimenti di sequestro, avviamento di procedure esecutive, concessione di ipoteca volontaria.

16.2.6 Contratti di finanziamento Banca Sviluppo

Alcune società controllate dall'Emittente hanno stipulato con Banca Sviluppo S.p.A. ("**Banca Sviluppo**") i seguenti contratti di finanziamento:

- contratto stipulato da Fabilia Trentino S.r.l. in data 9 febbraio 2017 per un valore di Euro 50.000,00, con durata di 49 mesi e scadenza il 28 febbraio 2021; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di 48 rate mensili posticipate; il tasso di interesse è variabile trimestralmente secondo il parametro "Euribor" a 3 mesi, aumentato dello *spread* di 2,5 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari al 2% del capitale anticipatamente rimborsato. Il finanziamento è assistito da garanzia fideiussoria di importo pari a Euro 65.000,00 fornita da Bastoni Mattia, Bastoni Silvio e Campedelli Laura, nonché da garanzia fideiussoria nella misura del 50% del credito erogato fornita da Unifidi Emilia Romagna Società Cooperativa mediante intervento del Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese;
- contratto stipulato da Fabilia Mare S.r.l. in data 5 aprile 2018 per un valore di Euro 100.000,00, con durata di 61 mesi e scadenza il 30 aprile 2023; il finanziamento dovrà essere rimborsato mediante il pagamento di n. 60 rate mensili posticipate; il tasso di interesse è variabile trimestralmente secondo il parametro "Euribor" a 3 mesi, aumentato dello *spread* di 2,3 punti per anno; la parte debitrice ha facoltà di rimborsare anticipatamente il debito pagando alla banca una commissione pari al 2% del capitale anticipatamente rimborsato. Il finanziamento è assistito da garanzia fideiussoria di importo pari a Euro 130.000,00 fornita da Bastoni Mattia, Bastoni Silvio e Campedelli Laura; nonché da garanzia sull'insolvenza nella misura dell'80% del credito erogato, fornita da Banca del Mezzogiorno - Mediocredito Centrale S.p.A. mediante intervento del Fondo di garanzia per le piccole e medie imprese.

Tutti i contratti stipulati con Banca Sviluppo prevedono clausole *standard* di risoluzione e decadenza dal beneficio del termine in favore della banca, che potrà attivarle al verificarsi, *inter alia*, di: (i) mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del rimborso, (ii) eventi che possano incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria od economica della parte debitrice, tra cui, a titolo esemplificativo, protesti, procedimenti conservativi, cautelari, esecutivi o iscrizioni di ipoteche giudiziali.

SEZIONE SECONDA

1 PERSONE RESPONSABILI, INFORMAZIONI PROVENIENTI DA TERZI E RELAZIONI DI ESPERTI

1.1 Persone responsabili delle informazioni

La responsabilità per le informazioni fornite nel Documento di Ammissione è assunta dal soggetto indicato alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.1.

1.2 Dichiarazione delle persone responsabili

La dichiarazione di responsabilità relativa alle informazioni contenute nel Documento di Ammissione è riportata alla Sezione Prima, Capitolo 1, Paragrafo 1.2.

1.3 Dichiarazioni o relazioni di esperti

Nella Sezione Seconda del Documento di Ammissione non vi sono pareri o relazioni attribuite ad esperti.

1.4 Informazioni provenienti da terzi

Nella Sezione Seconda del Documento di Ammissione non sono inserite informazioni provenienti da terzi.

2 FATTORI DI RISCHIO

2.1 Fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari

Per una descrizione dettagliata dei fattori di rischio relativi agli strumenti finanziari offerti, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 4 del Documento di Ammissione.

3 INFORMAZIONI ESSENZIALI

3.1 Dichiarazione relativa al capitale circolante

Gli Amministratori, dopo aver svolto tutte le necessarie ed approfondite indagini, sulla scorta della definizione di capitale circolante – quale mezzo mediante il quale la Società, e il Gruppo ad essa facente capo, ottiene le risorse liquide necessarie a soddisfare le obbligazioni in scadenza – contenuta nelle “Raccomandazioni per l’attuazione uniforme del Regolamento della Commissione Europea sui prospetti informativi del CESR (*Committee of European Securities Regulators*)”, ritengono che il capitale circolante a disposizione dell’Emittente e del Gruppo sia sufficiente per le esigenze attuali, intendendosi per tali quelle relative ad almeno dodici mesi dalla Data di Ammissione.

3.2 Ragioni dell’Offerta e impiego dei proventi

L’Aumento di Capitale è principalmente finalizzato alla costituzione del Flottante necessario per ottenere l’ammissione alle negoziazioni delle Azioni su AIM Italia, con conseguenti vantaggi in termini di immagine e visibilità, nonché a dotare la Società di risorse finanziarie per sostenere la gestione caratteristica e la crescita.

I proventi saranno prioritariamente destinati al rafforzamento della struttura patrimoniale dell’Emittente e al perseguimento degli obiettivi strategici delineati nella Sezione Prima, Capitolo 6, Paragrafo 6.1.5 del Documento di Ammissione.

4 INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA OFFRIRE E DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE

4.1 Descrizione degli strumenti finanziari

Gli strumenti finanziari per i quali è stata richiesta l'ammissione alle negoziazioni sull'AIM Italia sono le Azioni dell'Emittente.

Le Azioni dell'Emittente sono azioni ordinarie prive del valore nominale.

Alle Azioni è attribuito il codice ISIN (*International Security Identification Number*) IT 0005417784.

4.2 Legislazione in base alla quale gli strumenti finanziari sono emessi

Le Azioni sono emesse in base alla legge italiana.

4.3 Caratteristiche degli strumenti finanziari

Le Azioni sono nominative, indivisibili, liberamente trasferibili, prive di indicazione del valore nominale e a godimento regolare.

Le Azioni sono assoggettate al regime di dematerializzazione ai sensi degli articoli 83-*bis* e seguenti del TUF e dei relativi regolamenti di attuazione e sono immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli.

4.4 Valuta di emissione degli strumenti finanziari

Le Azioni sono emesse in Euro.

4.5 Descrizione dei diritti connessi agli strumenti finanziari

Tutte le Azioni hanno tra loro le stesse caratteristiche e attribuiscono i medesimi diritti. Ciascuna Azione attribuisce il diritto a un voto in tutte le assemblee ordinarie e straordinarie della Società, nonché gli altri diritti amministrativi previsti dalle applicabili disposizioni di legge e dello Statuto.

4.6 Delibere in virtù delle quali gli strumenti finanziari saranno emessi

Per informazioni in merito alle delibere dell'assemblea dell'Emittente relative all'emissione delle Azioni, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 15, Paragrafo 15.1.7 del Documento di Ammissione.

4.7 Data prevista per l'emissione degli strumenti finanziari

Contestualmente al pagamento del prezzo, le Azioni verranno messe a disposizione degli aventi diritto entro la data di inizio delle negoziazioni sull'AIM Italia, in forma dematerializzata, mediante contabilizzazione sui relativi conti di deposito intrattenuti presso Monte Titoli.

4.8 Eventuali restrizioni alla libera trasferibilità degli strumenti finanziari

Non sussistono limitazioni alla libera trasferibilità delle Azioni.

Per ulteriori informazioni sugli impegni contrattuali di *lock-up* assunti dai soci dell'Emittente, si veda Sezione Seconda, Capitolo 5, Paragrafo 5.2 del Documento di Ammissione.

4.9 Eventuali norme in materia di obbligo di offerta al pubblico di acquisto e/o di offerta di acquisto e di vendita residua in relazione alle Azioni

In conformità al Regolamento Emittenti AIM Italia, l'Emittente ha previsto statutariamente che, a partire dal momento in cui le Azioni emesse dalla Società sono ammesse alle negoziazioni sull'AIM Italia, e sino a che non siano, eventualmente, rese applicabili in via obbligatoria norme analoghe, si rendono applicabili per richiamo volontario ed in quanto compatibili le disposizioni dettate per le società quotate dagli articoli 106, 108, 109 e 111 del TUF in materia di offerta pubblica di acquisto e di scambio obbligatoria, anche con riferimento ai regolamenti Consob di attuazione e agli orientamenti espressi da Consob in materia (qui di seguito, congiuntamente, la "**disciplina richiamata**").

Resta inteso che l'obbligo di offerta previsto dall'articolo 106, comma 3, lettera b) TUF non troverà applicazione, alle condizioni previste dal comma 3-*quater* della medesima disposizione, sino alla data dell'assemblea convocata per approvare il bilancio relativo al quinto esercizio successivo all'ammissione delle Azioni della Società su AIM Italia.

Fatte salve diverse disposizioni di legge o di regolamento, in tutti i casi in cui il TUF o il Regolamento 11971/1999 preveda che Consob debba determinare il prezzo per l'esercizio dell'obbligo e del diritto di acquisto di cui agli articoli 108 e 111 del TUF, tale prezzo sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione della Società, sentito il Collegio Sindacale, applicando le medesime modalità indicate dalla disciplina richiamata.

Il superamento della soglia di partecipazione prevista dall'art. 106, comma 1 TUF (anche a seguito di eventuale maggiorazione dei diritti di voto) non accompagnato dalla comunicazione al Consiglio di Amministrazione e dalla presentazione di un'offerta pubblica totalitaria nei termini previsti dalla disciplina richiamata comporta la sospensione del diritto di voto sulla partecipazione eccedente, che può essere accertata in qualsiasi momento dal Consiglio di Amministrazione.

Per maggiori informazioni si rinvia all'articolo 12 dello Statuto disponibile sul sito *internet* dell'Emittente www.fabilia.com.

4.10 Offerte pubbliche di acquisto effettuate da terzi sugli strumenti finanziari nel corso dell'ultimo esercizio e dell'esercizio in corso

Per quanto a conoscenza dell'Emittente, le Azioni non sono mai state oggetto di alcuna offerta pubblica di acquisto o di scambio.

4.11 Profili fiscali

Si segnala che la normativa fiscale dello Stato dell'investitore e quella del paese di registrazione dell'Emittente possono avere un impatto sul reddito generato dalle Azioni.

Pertanto, gli investitori sono tenuti a consultare i propri consulenti al fine di valutare il regime fiscale proprio dell'acquisto, della detenzione e della cessione delle Azioni, avendo a riguardo anche alla normativa fiscale dello Stato dell'investitore in presenza di soggetti non residenti in Italia.

Alla Data del Documento di Ammissione, l'investimento proposto non è soggetto a un regime fiscale specifico.

4.12 Impatto sull'investimento in caso di risoluzione a norma della direttiva 2014/59/UE del Parlamento europeo e del Consiglio

L'Emittente dichiara che non vi sono potenziali impatti sull'investimento in caso di risoluzione a norma della Direttiva 2014/59/UE.

4.13 Se diverso dall'Emittente, l'identità e i dati di contatto dell'offerente dei titoli e/o del soggetto che chiede l'ammissione alla negoziazione

L'offerente e il soggetto che richiede l'ammissione alla negoziazione non è un soggetto diverso dall'Emittente.

5 POSSESSORI DI TITOLI CHE PROCEDONO ALLA VENDITA

5.1 Informazioni sui soggetti che offrono in vendita gli strumenti finanziari

Alla Data del Documento di Ammissione non sussistono possessori di strumenti finanziari che abbiano ceduto la propria partecipazione azionaria a terzi. Per informazioni sull'evoluzione dell'azionariato in seguito al Collocamento Istituzionale, si rinvia alla Sezione Prima, Capitolo 13.

5.2 Accordi di *lock-up*

Le Azioni emesse dalla Società in virtù dell'Aumento di Capitale saranno liberamente disponibili e trasferibili. Ferme restando le limitazioni di seguito indicate, non sussistono limiti alla libera trasferibilità delle Azioni.

L'Emittente e gli azionisti FI1 S.r.l. e FI2 S.r.l. hanno sottoscritto con Integrae SIM, in qualità di Nomad e Global Coordinator, un accordo di lock-up ("**Accordo di Lock-Up**").

L'Emittente, per un periodo di 36 mesi decorrenti dalla Data di Inizio delle Negoziazioni ("**Periodo di Lock-up**") ha assunto nei confronti del Nomad e Global Coordinator i seguenti impegni:

- (a) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma, in via diretta o indiretta, di Azioni emesse dalla Società che dovessero essere dalla stessa detenute (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi tra l'altro quelli partecipativi, che attribuiscano il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscano diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari), fatta eccezione per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale;
- (b) non emettere né collocare (anche tramite terzi) sul mercato titoli azionari né direttamente né nel contesto dell'emissione di obbligazioni convertibili in Azioni da parte della Società o di terzi o nel contesto dell'emissione di warrant da parte della Società o di terzi né in alcuna altra modalità, fatta eccezione per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 cod. civ., sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale, fatta eccezione per l'Aumento di Capitale;
- (c) non emettere e/o collocare sul mercato obbligazioni convertibili o scambiabili con, Azioni della Società o in buoni di acquisto o di sottoscrizione in Azioni della Società, ovvero altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscano diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari;
- (d) non apportare, senza aver preventivamente informato il Nomad, alcuna modifica alla dimensione e composizione del proprio capitale;
- (e) non approvare e/o effettuare operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate.

FI1 S.r.l. e FI2 S.r.l. hanno assunto nei confronti del Nomad e Global Coordinator per il Periodo di Lock-up i seguenti impegni:

- (a) non effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni di vendita, trasferimento, atti di disposizione o comunque operazioni che abbiano per oggetto o per effetto, direttamente o indirettamente, l'attribuzione o il trasferimento a terzi, a qualunque titolo e sotto qualsiasi forma delle Azioni della Società (ovvero di altri strumenti finanziari, inclusi tra l'altro quelli partecipativi, che attribuiscono il diritto di acquistare, sottoscrivere, convertire in, o scambiare con, Azioni della Società o altri strumenti finanziari, inclusi quelli partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali azioni o strumenti finanziari);
- (b) non approvare e/o effettuare, direttamente o indirettamente, operazioni su strumenti derivati, che abbiano i medesimi effetti, anche solo economici, delle operazioni sopra richiamate;
- (c) non promuovere e/o approvare operazioni di aumento di capitale o di emissione di prestiti obbligazionari convertibili in (o scambiabili con) azioni o in buoni di acquisto/sottoscrizione in Azioni della Società ovvero di altri strumenti finanziari, anche partecipativi, che attribuiscono diritti inerenti o simili a tali Azioni o strumenti finanziari, fatta eccezione per gli aumenti di capitale effettuati ai sensi degli articoli 2446 e 2447 cod. civ., sino alla soglia necessaria per il rispetto del limite legale, anche per il tramite di conferimenti in natura.

Gli impegni di *lock-up* di cui sopra hanno ad oggetto il 100% delle Azioni possedute da FI1 S.r.l. e FI2 S.r.l. alla Data del Documento di Ammissione, fatte le Azioni eventualmente oggetto di prestito in favore dell'operatore specialista incaricato sulle Azioni della Società, e potranno essere derogati solamente con il preventivo consenso scritto del Nomad, consenso che non potrà essere irragionevolmente negato.

Restano in ogni caso escluse dagli impegni assunti da FI1 S.r.l. e FI2 S.r.l.:

- (a) le operazioni di disposizione eseguite in ottemperanza a obblighi di legge o regolamentari;
- (b) le operazioni con l'operatore specialista di cui al Regolamento Emittenti AIM;
- (c) i trasferimenti a seguito del lancio di un'offerta pubblica di acquisto o scambio sui titoli della Società, fermo restando che, qualora l'offerta pubblica di acquisto o scambio sulle Azioni ordinarie della Società non vada a buon fine, i vincoli contenuti nel presente Accordo di Lock-Up riacquisteranno efficacia sino alla loro scadenza naturale.

5.3 Lock-in per nuovi business

Non applicabile. Si veda comunque la Sezione Seconda, Capitolo 5 Paragrafo 5.2 del Documento di Ammissione.

6 SPESE LEGATE ALLA NEGOZIAZIONE DELLE AZIONI SU AIM ITALIA

6.1 Proventi netti totali e stima delle spese totali legate all'ammissione delle Azioni alla negoziazione su AIM Italia

I proventi derivanti dal Collocamento Privato, al netto delle spese e delle commissioni di collocamento, sono pari a circa Euro 1,1 milioni.

Si stima che le spese relative al processo di Ammissione e al Collocamento Privato, ivi incluse le commissioni spettanti a Integrae SIM quale intermediario incaricato del collocamento riservato delle Azioni e Global Coordinator, ammontano a circa Euro 0,6 milioni e saranno sostenute direttamente dall'Emittente.

Per informazioni sulla destinazione dei proventi del Collocamento Privato, si rinvia alla Sezione Seconda, Capitolo 3, Paragrafo 3.2 del Documento di Ammissione.

7 DILUIZIONE

7.1 Ammontare e percentuale della diluizione immediata derivante dall'offerta

Nell'ambito del Collocamento Privato sono state offerte in sottoscrizione a terzi Azioni al prezzo di collocamento di Euro 1,60 per ciascuna Azione.

La tabella che segue illustra il confronto tra il valore del patrimonio netto per azione alla data dell'ultimo stato patrimoniale precedente l'Aumento di Capitale e il prezzo di offerta per Azione in tale Aumento di Capitale.

Patrimonio netto per azione al 31 dicembre 2019	Prezzo per Azione del Collocamento Privato
Euro 0,35	Euro 1,60

Assumendo l'integrale sottoscrizione delle Azioni rivenienti dall'Aumento di Capitale, il socio FI1 S.r.l. vedrà la sua partecipazione diluita in misura massima del 27,14%.

Per maggiori informazioni in merito alla partecipazione al capitale azionario degli azionisti dell'Emittente in caso di integrale sottoscrizione dell'Aumento di Capitale, si veda Sezione Prima, Capitolo 13, Paragrafo 13.1 del Documento di Ammissione.

7.2 Effetti diluitivi in caso di mancata sottoscrizione dell'offerta

Non applicabile.

8 INFORMAZIONI SUPPLEMENTARI

8.1 Consulenti

Di seguito sono riportati i soggetti che partecipano all'operazione:

Soggetto	Ruolo
Fabilia Group S.p.A.	Emittente
Integrae SIM S.p.A.	<i>Nominated Adviser e Global Coordinator</i>
Integrae SIM S.p.A.	<i>Specialist</i>
BDO Italia S.p.A.	Società di Revisione
Grimaldi Studio Legale	Consulente legale
Arkios Italy S.p.A.	<i>Advisor</i> finanziario
BDO Tax S.r.l S.t.p.	<i>Advisor</i> fiscale

A giudizio dell'Emittente, il Nomad opera in modo indipendente dall'Emittente e dai componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

8.2 Indicazione di altre informazioni contenute nella nota informativa sugli strumenti finanziari sottoposte a revisione o a revisione limitata da parte di revisori legali dei conti

La Sezione Seconda del Documento di Ammissione non contiene informazioni aggiuntive, rispetto a quelle contenute nella Sezione Prima, che siano state sottoposte a revisione contabile completa o limitata.

8.3 Luoghi ove è disponibile il Documento di Ammissione

Il presente Documento di Ammissione è disponibile nella sezione Investor Relation del sito internet www.fabilia.com.

8.4 Documentazione incorporata mediante riferimento

La seguente documentazione è incorporata per riferimento al Documento di Ammissione e disponibile sul sito internet www.fabilia.com:

- Statuto dell'Emittente.

8.5 Appendice

La seguente documentazione è allegata al Documento di Ammissione:

- Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 inclusivo della relativa relazione della Società di Revisione emessa in data 28 giugno 2020.