

## SCHEDA CONTENENTE LE INFORMAZIONI CHIAVE SULL'INVESTIMENTO (KIIS)

### Progetto "Ospitalità diffusa nella terra di colonie greche e antichi vitigni"

#### Avvertenza sui rischi

La presente offerta di crowdfunding non è stata verificata né approvata dalla Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob), dalla Banca Centrale Italiana (BdI) o dall'Autorità europea degli strumenti finanziari e dei mercati (ESMA).  
L'idoneità della Sua esperienza e delle Sue conoscenze non è stata necessariamente valutata prima di concederLe l'accesso a questo investimento.  
Se procede all'investimento, si assume pienamente i rischi connessi all'investimento stesso, compreso il rischio di perdita parziale o totale del denaro investito.  
L'investimento nel presente progetto di crowdfunding comporta rischi, compreso il rischio di perdita parziale o totale del denaro investito.  
L'investimento non è coperto dai sistemi di garanzia dei depositi istituiti a norma della direttiva 2014/49/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, né dai sistemi di indennizzo degli investitori istituiti a norma della direttiva 97/9/CE del Parlamento europeo e del Consiglio.  
Potrebbe non ricevere alcun ritorno sull'investimento.  
Questo non è un prodotto di risparmio e si consiglia di non investire più del 10% del proprio patrimonio netto in progetti di crowdfunding.  
Potrebbe non essere in grado di vendere gli strumenti di investimento quando lo desidera. Qualora riesca a venderli, potrebbe comunque subire perdite.

#### Panoramica dell'offerta di crowdfunding

<b>Titolare del progetto:</b>	Punta Stilo srl
<b>Nome del progetto:</b>	Ospitalità diffusa nella terra di colonie greche e antichi vitigni
<b>Tipo dell'offerta:</b>	Equity
<b>Tipo di strumento:</b>	Quote di Società a responsabilità limitata
<b>Importo obiettivo:</b>	Obiettivo massimo: 1.000.000,00 €
<b>Termine:</b>	31/12/2024

#### Descrizione del progetto di crowdfunding, comprese finalità e caratteristiche principali

L'obiettivo di questa raccolta è quello di recuperare alcuni fabbricati nel borgo di Guardavalle per realizzare unità abitative per offrire servizi di ospitalità, offrendo una interessante opportunità per chi ha interesse ad investire in un settore che, nonostante la crisi, registra una continua crescita e per chi, più semplicemente, è interessato ad avere una casa dove trascorre le vacanze e/o svolgere attività in smart-working, senza gli oneri e impegni connessi all'acquisto, ristrutturazione e mantenimento di una casa di proprietà.

#### Caratteristiche principali del processo di crowdfunding e condizioni per la raccolta di capitale

Obiettivo minimo come capitale (finanziario e immobiliare comprensivo della quota riservata) da raccogliere:	220.000,00 €	Scadenza: 31/12/2024
--	--------------	----------------------

#### Informazioni relative all'offerta di valori mobiliari e strumenti ammessi a fini di crowdfunding

##### Importo totale e tipo di valori mobiliari o strumenti ammessi a fini di crowdfunding da offrire:

Aumento di capitale. L'Offerta prevede la possibilità di sottoscrivere quote emesse dal Titolare del Progetto nelle forme dell'offerta al pubblico tramite portali on-line per la facilitazione della raccolta di capitali degli offerenti (equity crowdfunding).  
L'emissione delle quote è deliberata dall'assemblea dei soci del Titolare del Progetto, di seguito, l'"Assemblea"). La delibera che disciplina l'aumento di capitale è consultabile sul Portale nella sezione relativa al progetto.  
L'aumento di capitale è pari a euro 1.000.000,00, di cui nominali euro 33.442,70, con sovrapprezzo di euro 966.557,30, con emissione di diverse categorie di quote, da offrire in sottoscrizione a terzi, in conformità a quanto previsto dal decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 (il TUF) e successive modificazioni, e come disciplinato dal Regolamento Consob, come segue:  
una Tranche Riservata (che non sarà oggetto di offerta tramite piattaforma), per l'importo complessivo massimo di euro 100.000,00, di cui nominali euro 10.000,00 di capitale ed euro 90.000,00 a titolo di sovrapprezzo, mediante emissione di quote di categoria A, B e C (di seguito, l'"Aumento di Capitale Riservato") **da sottoscrivere e versare entro il termine del 10/09/2024** sul CC con **IBAN IT10 W050 1803 4000 0002 0000 574** intestato a Punta Stilo srl  
Le quote di categoria A e B hanno diritti patrimoniali e amministrativi, con diritto di voto e partecipazione alle decisioni assembleari, con diritto di prelazione sulle quote della stessa categoria o successiva, le quote di categoria C hanno solo diritti patrimoniali e non intervengono nelle decisioni assembleari.

- Una Tranche di quote di categoria A, per un importo complessivo di 9.000,00 euro, quale capitale sociale riservato ai soci fondatori, da sottoscrivere entro il 10/09/2024;
- Una Tranche, per l'importo complessivo massimo di euro 1.000.000,00, di cui nominali euro 33.442,70 di capitale ed euro 966.557,30 a titolo di sovrapprezzo, mediante emissione di quote B e C, da sottoscrivere entro il termine finale del 30/09/2024 in parte in via inscindibile e in parte in via scindibile (di seguito, l'"Aumento di Capitale Crowdfunding").
- La quota di raccolta di capitale in via inscindibile ammonta a euro 220.000,00, di cui nominali euro 6.962,00 di capitale ed euro 213.048,00 a titolo di sovrapprezzo, mediante emissione di quote B e C, da sottoscrivere entro il termine finale del 30/09/2024.
- La quota di raccolta di capitale in via scindibile ammonta a euro 780.000,00, di cui nominali euro 27.808,00 di capitale ed euro 752.192,00 a titolo di sovrapprezzo, mediante emissione di quote B e C, da sottoscrivere entro il termine finale del 31/12/2024.

L'Aumento di Capitale sarà attuato tramite emissione di quote di categoria B e C a seconda dell'importo oggetto di sottoscrizione e versamento da parte dei sottoscrittori come segue:

1. B a fronte della sottoscrizione e versamento di un importo almeno pari ad euro 20.000,00
2. C: a fronte della sottoscrizione e versamento di un importo almeno pari ad euro 1.000,00 e inferiore a euro 20.000,00
3. E' riservata alle quote di categoria B e C una quota di aumento di capitale fino ad un importo massimo di 100.000,00 euro, **la cui sottoscrizione e versamento deve essere effettuato inderogabilmente entro il 10/09/2024**, sul CC con **IBAN IT10 W050 1803 4000 0002 0000 574** intestato a Punta Stilo srl

Ogni quota di categoria B e C attribuisce il diritto di "distribuzione preferenziale" in forza del quale, i Proventi (ovvero le somme di qualsiasi tipo derivanti da un Evento di Liquidità) dovranno essere distribuiti ai Soci secondo una distribuzione preferenziale non partecipativa, dopo un periodo di almeno tre anni dall'investimento, fino ad un max previsto del 176,9% del capitale investito a favore dei sottoscrittori dopo un periodo di almeno 5 anni dall'investimento per le quote B e C, del 76,5% per le quote B e C Early bird e del 72,5% per le quote B e C.

--

**Prezzo di sottoscrizione:**  
Sovrapprezzo unitario: le quote oggetto dell'offerta sono emesse con un sovrapprezzo\* di emissione pari a € 40,00 a titolo di copertura delle spese di registrazione e adesione all'offerta. In particolare possono essere assegnate:

Quote	Tipo investitore	Investimento minimo	Di cui nominale	Di cui sovrapprezzo	Premio annuo previsto	Sovrapprezzo unitario *	Scadenza offerta
B	**	20.000,00 €	1.000,00 €	19.000,00 €	65,00 €		10/09/2024
B	Early bird	20.000,00 €	632,06 €	19.367,94 €	55,00 €	40,00 €	30/09/2024
B		20.000,00 €	632,06 €	19.367,94 €	45,00 €	40,00 €	31/12/2024
C	**	1.000,00 €	50,00 €	950,00 €	65,00 €		10/09/2024
C	Early bird	1.000,00 €	31,60 €	968,40 €	55,00 €	40,00 €	30/09/2024
C		1.000,00 €	31,60 €	968,40 €	45,00 €	40,00 €	31/12/2024

\* Il sovrapprezzo unitario è applicato per coprire le spese di registrazione e trascrizione dell'adesione al capitale dell'srl. Questo si applica una tantum per ogni sottoscrizione, indipendentemente dal valore dell'investimento sottoscritto.

\*\* Per i soggetti che aderiscono nella fase che precede l'avvio della campagna di raccolta su Piattaforma, e comunque entro il 10/09/2024, sottoscrivendo e versando la quota sottoscritta della quota "Riservata" del capitale sociale.

Sono investitori Early Bird i soggetti che prenotano la sottoscrizione dell'aumento di capitale prima della vendita su piattaforma, prevista al massimo entro il 30/09/2024 e hanno diritti al ripensamento comunicando la rinuncia o la modifica di quanto prenotato a [crowdfunding@guardavallewine.it](mailto:crowdfunding@guardavallewine.it)

#### Termini di sottoscrizione e di pagamento

Il conto corrente tecnico per il versamento delle quote per gli investitori Founder del Progetto "Ospitalità diffusa nella terra di colonie greche e antichi vitigni" (il "Conto tecnico") è aperto presso la Banca Etica e verrà comunicato all'investitore al momento della prenotazione delle quote sottoscritte.

I bonifici per il perfezionamento degli ordini di adesione degli investitori dovranno essere indirizzati sul 'conto corrente tecnico' intestato al Titolare del Progetto, specificando nella causale il codice fiscale del sottoscrittore e il codice indicato nella conferma d'ordine emessa e trasmessa agli investitori a seguito di manifestazione di interesse alla sottoscrizione.

Per quanto riguarda i termini di pagamento ai quali gli investitori sono tenuti per perfezionare il loro ordine di investimento si raccomanda agli investitori AA e BB di effettuare il relativo bonifico con tempestività: si richiede, infatti, che l'accredito del bonifico effettuato dall'Investitore per perfezionare l'ordine trasmesso venga registrato in entrata sul CC con **IBAN IT10 W050 1803 4000 0002 0000 574** intestato a Punta Stilo srl **entro il 10/09/2024**. In caso di mancato accredito sul conto corrente tecnico del bonifico effettuato dall'investitore per il pagamento dell'intero controvalore dell'ordine entro il Termine di Incasso indicato, l'ordine di investimento verrà considerato 'Ordine Inevaso' e si provvederà in automatico all'acquisizione della sottoscrizione come Investitore B o C Early Bird, dando comunicazione scritta all'investitore.

Gli investitori Early Bird possono prenotare la sottoscrizione delle quote, comunicandone l'ammontare delle quote che sono interessati a sottoscrivere, entro l'apertura della campagna sulla Piattaforma accreditata per l'Equity-crowdfunding e comunque **entro il 30/09/2024**. Gli investitori Early Bird hanno diritto di ripensamento, comunicando il recesso o la modifica dell'ammontare prenotato entro la data di apertura della campagna che sarà comunicata a quanti hanno prenotato le quote.

#### Periodo di riflessione precontrattuale per gli investitori

*Gli investitori che hanno espresso l'interesse a investire del capitale sul Progetto beneficiano di un periodo di riflessione durante il quale possono revocare in qualsiasi momento la propria offerta di investire o la propria manifestazione di interesse per l'offerta di crowdfunding senza fornire alcuna motivazione e senza incorrere in alcuna penalità. Il periodo di riflessione inizia nel momento in cui il potenziale investitore presenta un'offerta di investimento o segnala la propria manifestazione di interesse e termina in ogni caso entro l'avvio della campagna su Piattaforma accreditata.*

*Gli investitori possono annullare il proprio investimento tramite il sito web [www.guardavallewine.it](http://www.guardavallewine.it) o inviando un'e-mail a [crowdfunding@guardavallewine.it](mailto:crowdfunding@guardavallewine.it)*

#### Custodia e consegna agli investitori di valori mobiliari o strumenti ammessi a fini di crowdfunding

Le quote di partecipazione al capitale sociale di una società a responsabilità limitata non sono tenute in custodia né soggette a consegna.

Le sottoscrizioni effettuate sulla Piattaforma relativamente all'Offerta sono efficaci dal quindicesimo giorno successivo alla data di positiva conclusione dell'Offerta: con la predetta decorrenza il nominativo dell'investitore sarà iscritto tra i soci del Responsabile del Progetto effettuando l'apposita comunicazione al Registro Imprese a cura del suo organo amministrativo.

#### Informazioni relative alla garanzia personale o alla garanzia reale da cui l'investimento è protetto (se del caso)

Non sono previste.

#### Informazioni relative a un impegno irrevocabile a riacquistare valori mobiliari o strumenti ammessi a fini di crowdfunding

Non sono previsti impegni di riacquisto.

#### Diritti degli investitori

Diritti principali connessi ai valori mobiliari o agli strumenti ammessi a fini di crowdfunding:		
Quote	Quote A e B	Quote C
<b>Diritti</b>	- diritto di voto; - diritti patrimoniali; - diritto di Prelazione; - diritto di Co-vendita; - diritto di distribuzione preferenziale.	- diritti patrimoniali; - diritto di Co-vendita; - diritto di distribuzione preferenziale.

Per ulteriori dettagli, si invitano gli investitori a consultare lo statuto sociale.

#### Opportunità per l'investitore di uscire dall'investimento:

Non ci sono patti di riacquisto, o put option a favore degli investitori.

Le possibili opportunità di exit per gli investitori possono essere l'acquisizione da parte di altri investitori interessati in futuro all'acquisizione di quote della Società e/o all'acquisto degli immobili oggetto di investimento.

Ad ogni modo, lo statuto sociale, prevede il diritto di co-vendita (c.d. 'tag along'), in forza del quale, nel caso in cui uno o più soci (i "Soci di Controllo") intendano trasferire ad un potenziale cessionario una partecipazione complessivamente superiore al 50% del capitale sociale o "partecipazione di controllo" ai sensi dell'articolo 2359 c.c. (la "Partecipazione di Controllo"), i titolari delle altre Quote, disgiuntamente tra loro, avranno diritto di chiedere ai soci venditori – i quali, quindi, saranno obbligati – di fare in modo che il medesimo potenziale cessionario acquisti, unitamente alla Partecipazione di Controllo, ai medesimi termini ed alle medesime condizioni offerte ai soci venditori, anche le quote delle Parti in Co-vendita. Si invitano gli investitori a consultare lo statuto sociale per l'approfondimento dei dettagli relativi al Diritto di Co-Vendita.

**Ripartizione del capitale e dei diritti di voto prima e dopo l'aumento di capitale derivante dall'offerta (presupponendo la sottoscrizione di tutti i valori mobiliari o gli strumenti ammessi a fini di crowdfunding):**

Dettagli relativi al capitale sociale		fase	valuta	Totale			
Totale capitale sociale del Titolare del progetto		ante	euro	11.000,00			
		post	euro	53.442,70			
Quote con diritto di voto		Quote senza diritto di voto		Totale			
Tipo di quote	valuta	ante	Post	Ante	post	ante	post
Quote A	euro	11.000,00	20.000,00			11.000,00	20.000,00
Quote B e C*	euro		Max 5.000,00			Max 5.000,00	5.000,00
Quote B e C	euro		Max 28.442,70			Max 28.442,70	28.442,70
Totale	euro	20.000,00	**		**	11.000,00	53.442,70

\*L'aumento di capitale sottoscrivibile per le quote B e C è pari ad un massimo di euro 5.000,00 per la somma delle due tipologie di quote.  
\*\*La distribuzione dei diritti di voto tra le diverse categorie di quote post offerta potrà essere determinata solo dopo la conclusione della stessa in quanto verranno offerte quote con diritto di voto (Quote B) oppure quote senza diritto di voto (Quote C), a seconda della natura dell'investitore e dell'ammontare dell'investimento effettuato.

**Oneri, informazioni e mezzi di ricorso:**

**Oneri e costi sostenuti dall'investitore in relazione all'investimento**  
Non sono previsti costi o commissioni posti a carico dell'investitore da parte del CSP per la propria attività, ivi inclusa, la produzione e la successiva trasmissione alla banca degli ordini relativi all'Offerta. L'unico costo a carico degli investitori è il "Sovraprezzo unitario" per la copertura dei costi di registrazione delle quote sottoscritte.

**Dove e come ottenere gratuitamente informazioni supplementari sul progetto di crowdfunding, sul titolare del progetto**  
Informazioni aggiuntive sul progetto di crowdfunding, il Titolare di Progetto possono essere ottenute gratuitamente:  
(i) visitando la pagina del progetto sul sito [www.guardavallewine.it](http://www.guardavallewine.it);  
(ii) inviando un messaggio di posta elettronica al seguente indirizzo mail [support@guardavallewine.it](mailto:support@guardavallewine.it)  
(iii) formulando domande nell'apposita sezione presente sul sito [www.guardavallewine.it](http://www.guardavallewine.it)

## Rischio del progetto

<b>Rischio imprenditoriale</b>
Il Titolare del Progetto presenta un rischio imprenditoriale connesso alla capacità e alla possibilità concreta di avere successo nello sviluppo del proprio progetto imprenditoriale sul mercato di riferimento. Questo tipo di rischio è intrinseco all'ambiente imprenditoriale e può derivare da vari fattori, tra cui cambiamenti di mercato, concorrenza, instabilità economica o decisioni aziendali. Inoltre, l'eventuale mancata attuazione concreta degli elementi chiave di successo del progetto o dei presupposti per la sua futura espansione su larga scala, sebbene inclusi e previsti nel business plan, potrebbe, alla fine, portare all'insuccesso dell'iniziativa.
<b>Permanenza delle 'key people' all'interno del team</b>
L'eventuale cambiamento di alcuni componenti del team, e, in particolare, dei soci fondatori, potrebbe condizionare negativamente l'attività e i risultati della società
<b>Tempi e costi di sviluppo</b>
I tempi e i costi di sviluppo, di mantenimento e di scalabilità dell'attività del Titolare del Progetto potrebbero essere maggiori di quelli previsti nel business plan. Ciò anche in conseguenza di fattori esterni all'azienda e quindi non gestibili direttamente.
<b>Assenza di barriere all'entrata, rischio d'imitazione</b>
Non è escluso in maniera assoluta che, in futuro, un concorrente possa replicare con successo la proposta commerciale e, in generale, il modello di business del Titolare del Progetto. Inoltre, altre aziende con maggiori risorse finanziarie e/o maggiori capacità comunicative potrebbero conquistare il mercato in cui opera il Titolare del Progetto, ma questo può anche essere anche un elemento positivo e di spinta nella crescita del Progetto proposto.
<b>Rischi legati al livello di indebitamento finanziario e commerciale</b>
Sulla base del piano previsionale di cassa predisposto dagli amministratori (che non tiene conto dei proventi derivanti dell'Offerta), la Società ritiene di avere le disponibilità finanziarie per far fronte a tutti gli impegni connessi all'indebitamento finanziario e commerciale della società. Sebbene la Società intenda destinare i proventi dell'offerta per la realizzazione della propria strategia di crescita e per l'attuazione del piano di investimenti, non è possibile tuttavia escludere che, qualora nel relativo periodo le previsioni contenute nel predetto piano di cassa non si dovessero realizzare, la Società possa dover utilizzare, in tutto o in parte, tali proventi per far fronte al proprio indebitamento. Tale circostanza, potrebbe sottrarre risorse necessarie alla realizzazione delle strategie di investimento e sviluppo del Titolare del Progetto, con un possibile effetto negativo sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.
<b>Rischio relativo alla valutazione della società.</b>
La determinazione del valore della società del Titolare del Progetto alla data dell'Offerta viene effettuata dall'organo amministrativo della medesima società sulla base di criteri di valutazione aziendale generalmente condivisi. Tuttavia, la determinazione della valutazione della società ha valenza di mera stima. Il Titolare del progetto non rilascia alcuna garanzia circa: la correttezza del valore della società alla data dell'Offerta e conseguentemente circa la correttezza della valutazione; la corrispondenza del valore come sopra determinato al reale valore di mercato della società; l'adeguatezza e la correttezza della valutazione della società rispetto alle prospettive future di sviluppo di quest'ultima; e la possibilità di realizzare in futuro, anche mediante il trasferimento delle partecipazioni sottoscritte, un valore almeno pari a quello attribuito in sede di Offerta.
<b>Rischio di Settore</b>
La società opera nel settore del turismo e produzione vini, due settori in crescita ma che potrebbe essere esposte a rischi specifici legati alla natura del settore, tra i quali: Fluttuazioni dei prezzi delle materie prime, Concorrenza internazionale, trattandosi di un settore con la presenza di aziende che operano su scala globale; (iii) Variazioni nei gusti e nelle preferenze dei consumatori che possono influenzare la domanda nel settore.
<b>Rischio di stima dei tassi di crescita</b>
Le indicazioni sulla redditività del progetto e i dati presenti nel business plan derivano da stime e proiezioni del Titolare del Progetto che possono subire variazioni a causa di eventi di mercato, politici, macroeconomici, ecc. Pertanto, non vi è alcuna certezza riguardo alla loro effettiva realizzazione.
<b>Rischi connessi all'affidabilità del management</b>

Il Titolare del progetto è una società di recente costituzione e di limitate dimensioni, che presentare un management (rappresentato, principalmente, dai soci fondatori) con una buona esperienza operativa e capacità maturate nel settore in cui opera la società che sono chiamati a dirigere. Pertanto, i manager della società sono in grado di gestire efficacemente la propria impresa o di svilupparne tutte le potenzialità.

**Rischio di limitata capacità di cassa**

La mancanza di liquidità o la disponibilità di liquidità inferiore a quella prevista nel business plan potrebbe mettere a rischio la continuità operativa e la stabilità finanziaria dell'azienda, compromettendo il successo dell'iniziativa.

**Rischio di mercato**

Il rischio di mercato per un'iniziativa imprenditoriale quale quella del Titolare del Progetto si riferisce alla possibilità che l'impresa incontri difficoltà a causa di fattori esterni, come cambiamenti nelle condizioni di mercato, fluttuazioni nella domanda dei consumatori, concorrenza intensificata o altri eventi imprevisi che possono influenzare negativamente le prestazioni aziendali e compromettere il successo dell'iniziativa.

**Rischio di default**

Il Titolare del Progetto potrebbe essere soggetto a fallimento o altre procedure concorsuali o altri eventi che potrebbero determinare la perdita totale dell'investimento.

Tali rischi possono essere causati da una molteplicità di fattori tra cui: il cambiamento delle circostanze macroeconomiche, cattiva gestione, finanziamento non adeguato allo scopo aziendale, lancio del prodotto non riuscito, mancanza di flusso di cassa.

**Rischio di perdita del capitale investito**

Se il progetto in cui si investe non dovesse avere successo l'investitore potrebbe perdere l'importo investito, in tutto o in parte.

Inoltre, anche se un progetto diventa redditizio, non è garantito che l'investimento iniziale venga restituito o che l'investitore riceverà un ritorno sull'investimento.

**Rischio di durata**

L'orizzonte temporale dell'investimento è rappresentato dal periodo di tempo necessario a realizzare il Progetto e a massimizzare il valore del Titolare del Progetto.

Tale orizzonte temporale non è definibile a priori ed è probabile che debbano trascorrere diversi anni prima che l'investimento possa dare un ritorno positivo agli investitori.

**Rischio di diluizione**

Il Titolare del Progetto potrebbe, in futuro, avere la necessità di effettuare ulteriori operazioni di reperimento di risorse finanziarie mediante ulteriori aumenti di capitale. Tali operazioni potrebbero avere effetti diluitivi sulla partecipazione sociale sottoscritta dall'investitore in sede di investimento. Inoltre, tali operazioni potrebbero determinare una modifica dell'assetto societario e/o l'attribuzione di diritti (talvolta anche maggiormente privilegiati) a nuovi soci.

**Rischio di rendimenti inferiori o ritardati**

Il rendimento derivante dall'investimento potrebbe essere inferiore al previsto. Vi è altresì il rischio che il Titolare del Progetto non riesca a remunerare l'investimento effettuato dagli investitori.