

Milano, 1 agosto 2024

Comunicazione riservata a tutti gli investitori 'crowdfunding'**Gentili Investitori,**

questo comunicato è stato redatto congiuntamente da Ge Park SpA (**Ge Park**) e da ITS for Italy Ltd (**ITS ITALY**).

Come sapete, in data 27 marzo 2024, è stato avviato il passaggio delle azioni di Ge Park a ITS ITALY e, successivamente, ogni investitore è stato invitato a contattare il nostro Help Desk per aggiornamenti.

Lo spirito con cui ITS ITALY ha accolto questa sfida è sempre stato quello di chi, come investitore esterno, di fronte ad alcune oggettive difficoltà operative di Ge Park, si è voluto far carico della riorganizzazione delle attività con due priorità: consentire la **continuità** delle attività (cantieri e cessioni) in corso e **preservare il patrimonio** dell'azienda per la soddisfazione di tutti i creditori.

Al tempo stesso era doveroso ricostruire un contatto con tutti gli investitori e dare loro un aggiornamento circa la loro posizione, le azioni in corso come pure supportare i possessori di wallet **Lemonway** nella chiusura degli stessi.

Un ruolo, quello di ITS ITALY, inizialmente di accompagnamento dei co-investitori non alternativo a quello di Ge Park, ma a supporto, nell'attesa di poter subentrare alle attività successivamente al deposito del bilancio 2023.

Siamo pertanto lieti, ora, di poter avviare la nostra gestione diretta e di accogliere Ge Park a pieno titolo tra le partecipate di Gruppo.

Il lavoro svolto

Negli ultimi quattro mesi le operazioni di *handover* interno a Ge Park e la gestione di tutti gli investitori è stato immane e, ne siamo consapevoli, non sempre facile o compreso nella sua complessità. Le nostre aspettative erano per una tempistica che ci portasse a fine giugno, ma subentrare a decenni di attività in poche settimane ha richiesto un maggiore impegno del previsto.

Ge Park Spa

Via Corridoni 41, 20122 Milano

Numero Rea MI 2009725 - C.F. e P.I. 01840740540 - Capitale Sociale interamente versato Euro 1.250.000

E-mail: sviluppo@geparkspa.it - Pec: gepark@lamiapec.it**www.geparkspa.it**

Sul fronte contabile ed operativo, il nuovo Amministratore di Ge Park, ha ricostruito anni di attività e voluto meticolosamente verificare, insieme agli organi amministrativi e al Collegio Sindacale, quanto riportato nella bozza di **bilancio** (in allegato).

È proseguito l'impegno per portare avanti i **cantieri** da consegnare per far fronte ai compromessi già firmati e poter incassare i saldi entro questo anno.

Inoltre sono state avviate **trattative**, in alcuni casi prossime al rogito o in stato molto avanzato, per creare la cassa necessaria per i rimborsi dovuti.

Ad oggi, rispetto ad aprile, è stato convertito (in azioni, obbligazioni, immobili o partecipazioni) oltre il 75% del debito iniziale.

La **quasi totalità dei wallet** di Lemonway è **stata liquidata** con rarissime eccezioni dovute alle procedure AML che non sono a noi imputabili.

Siamo pertanto ora in grado, con certezza su quanto fatto dalla passata gestione, di rappresentare la situazione attuale di Ge Park e i prossimi passaggi che riguardano gli investitori.

Situazione patrimoniale e finanziaria di Ge Park

Come da bilancio allegato, che verrà depositato nel suo formato europeo, la società riporta un **Patrimonio Netto superiore a Euro 2,4 milioni**, costituito principalmente da circa 30 immobili (tutti liberi da ipoteche o vincoli), di cui parte in lavorazione e destinati ad essere ceduti, e in parte minore da alcune partecipazioni.

Non ci sono debiti verso istituti di credito, quelli verso l'erario sono molto ridotti (azzerati nel mese di luglio), lasciando debiti verso gli investitori '**crowdfunding - gruppo (1)**' a meno di 450 mila euro (interessi inclusi, aggiornamento di luglio).

La società risulta pertanto **molto ben patrimonializzata**, ma deve necessariamente porre in essere alcune **operazioni straordinarie** (cessioni e aumento di capitale) per **ricostruire la liquidità** che, ad oggi, diversamente dalle nostre aspettative di aprile, non è in grado di coprire tutti i rimborsi secondo le tempistiche preventivate.

Inoltre Ge Park, nonostante le prudenziali svalutazioni di alcune immobilizzazioni, riporta comunque un **utile** ed un costo di struttura particolarmente basso e sostenibile.

Azioni in corso

Risoluzione della nuova proprietà, come anticipato, è di **rimborsare prioritariamente i creditori** del '**crowdfunding - gruppo (1)**' (ovvero quelli residui) pur **garantendo l'operatività aziendale** e il completamento dei cantieri da consegnare.

Ge Park Spa

Via Corridoni 41, 20122 Milano

Numero Rea MI 2009725 - C.F. e P.I. 01840740540 - Capitale Sociale interamente versato Euro 1.250.000

E-mail: sviluppo@geparkspa.it - Pec: gepark@lamiapec.it

www.geparkspa.it

Purtroppo i ritardi accumulati nel 2023 e protrattosi nel 2024 hanno cambiato non poco le aspettative sul **'quando'** questi rimborsi saranno possibili e quanto ci si augurava potesse accadere nel giugno/luglio 2024, si protrarrà nei mesi successivi.

Non è tuttavia in alcun modo in dubbio la capacità di rimborso, grazie alla forte patrimonializzazione, che permetterà non solo di far fronte agli impegni, ma anche alla loro ottima **remunerazione sopra la media di mercato.**

L'**aumento di capitale**, che avremmo voluto avviare al deposito del bilancio, è inevitabilmente slittato a settembre in attesa che venisse depositato il bilancio, e per quanto optato in buona parte rimarrà aperto fino al 31.12.24 (o prima al suo completamento). Alcuni investitori del 'gruppo (1)' hanno dichiarato di voler partecipare e a loro sarà dedicata una categoria di azioni.

Diverse cessioni sono state già avviate, alcune sono già definite con compratori finali (ma richiedono il completamento dei lavori) e altre sono in fase di negoziazione.

Per alcuni immobili rimasti disponibili si è deciso di seguire 3 strade:

- offerta in **acquisto a prezzo ridotto** da parte dei creditori crowd;
- pubblicazione sul **sito** di Ge Park e inoltro al database di ITS ITALY;
- mandato ad alcune **agenzie locali** che ne hanno fatto richiesta.

La Ge Park che ne risulterà a fine anno sarà più leggera, più liquida e con minore esposizione diretta ai rischi operativi riscontrati.

Gli asset che rimarranno in azienda saranno inoltre destinati alla messa a reddito, ove diversi gestori hanno già dimostrato interesse e con ritorni sopra la media.

Nota sugli immobili e sui cantieri in essere

Alcuni sottoscrittori hanno fatto notare che le campagne 2023 prevedevano una loro 'copertura' da parte degli acquirenti futuri. Questo non solo era vero, ma è tuttora in essere (come riscontrabile dalle caparre registrate a bilancio). È pur vero che molti dei progetti andati in campagna a fine 2023 erano stati progettati a fine 2022, con computi metrici e accordi con i costruttori in un periodo ancora 'drogato' dal c.d. Bonus 110. Questo ha comportato 2 effetti: ritardi per l'eccessivo carico sui piccoli costruttori locali e l'aumento eccessivo della materia prima.

Caratteristica dei nostri progetti è la dimensione piccola. Numerosi cantieri che avrebbero richiesto 6 mesi e sono ancora in corso dopo 12 mesi a costi superiori (talvolta del 30%) chiaramente impattano pesantemente sul modello e sul cash flow.

Gran parte degli acquirenti finali hanno rinnovato la loro disponibilità a rilevare gli immobili quando completati e i compromessi firmati sono ancora validi.

Purtroppo aver registrato ritardi su larga scala ha causato problemi di gestione a Ge Park che si è trovata nell'incapacità di portare avanti cantieri e rimborsi in contemporanea. La nuova gestione è intervenuta su questo aspetto come prioritario.

Ge Park Spa

Via Corridoni 41, 20122 Milano

Numero Rea MI 2009725 - C.F. e P.I. 01840740540 - Capitale Sociale interamente versato Euro 1.250.000

E-mail: sviluppo@geparkspa.it - Pec: gepark@lamiapec.it

www.geparkspa.it

Per questa ragione la società ritiene che **tutta la liquidità incassata** nei prossimi mesi debba andare sia al rimborso degli investitori che, pur in misura minore, al sostegno dei cantieri ancora aperti, rimandando di qualche mese i numerosi nuovi progetti in *pipeline*.

Comunicazione, trasparenza

Alla luce dell'esperienza di questi ultimi mesi, durante i quali abbiamo voluto dare ascolto alle posizioni di tutti (con centinaia di mail e telefonate), è chiaro come la **comunicazione** con gli investitori sia per noi complessa e fonte di dispersione operativa. Questo significa che vogliamo tenere un canale diretto e aperto ad ogni interlocutore, ma facciamo appello a tutti voi affinché questa possa rimanere nell'ambito del rispetto reciproco e del lavoro in corso. La società rimane chiaramente a disposizione per dettagli sulle posizioni individuali.

Invitiamo a considerare con cautela informazioni di terzi che non abbiano riscontro documentale o dato spazio di replica alla società, questo per evitare che circolino notizie che avrebbero l'unico effetto di distrarre la normale operatività aziendale, che deve potersi concentrare sul proprio *core business*.

Ogni investitore ha ricevuto un riconoscimento formale di debito (inclusi gli interessi che continuano a maturare al tasso negoziato), ogni posizione è per noi di pari importanza.

Prossime attività di interesse per gli investitori

Ge Park pertanto comunica **a tutti gli investitori, indifferentemente dalla dimensione del loro credito e scadenza dello stesso**, che:

1 - **Per ogni liquidazione** futura Ge Park intende destinare **non meno del 50% al rimborso degli investitori 'Gruppo (1)'**, non oltre il 20% alle spese operative e non oltre il 30% al finanziamento dei cantieri.

Si fa qui riferimento **a tutti gli immobili** oggetto di cessione - **di cui alleghiamo elenco** -, non esclusivamente a quelli oggetto delle campagne non ancora rimborsate. Questo per ridurre sensibilmente il numero di transazioni necessarie per liquidare l'interezza del debito residuo.

Ogni creditore verrà quindi rimborsato, in seguito alle cessioni, **in proporzione al proprio credito e non in base all'andamento del singolo cantiere**. Questo permette di non dover imputare al singolo creditore l'andamento di un particolare cantiere.

2 - **Una volta al mese, a partire dal 10 settembre** (in presenza a Milano e/o in collegamento), gli investitori (o loro rappresentanti) saranno invitati a partecipare ad un aggiornamento sullo stato di **avanzamento delle cessioni e ripartizione delle liquidazioni** in base ai criteri sopra esposti. Sarà anche questa l'occasione per visionare le diverse schede degli immobili in portafoglio, di cui solo parte viene caricata sul sito di Ge Park.

Ge Park Spa

Via Corridoni 41, 20122 Milano

Numero Rea MI 2009725 - C.F. e P.I. 01840740540 - Capitale Sociale interamente versato Euro 1.250.000

E-mail: sviluppo@geparkspa.it - Pec: gepark@lamiapec.it

www.geparkspa.it

3 - **Ogni investimento continuerà a generare interessi** allo stesso tasso attribuito nell'ultima comunicazione individuale.

4 - Coloro che volessero **convertire il proprio credito in uno degli immobili** disponibili alla vendita (per come pubblicati sul sito) potrà farlo con il riconoscimento del 100% del proprio credito (capitale e interessi) e uno sconto del 10% sul prezzo di vendita.

5 - Coloro che volessero **convertire il proprio credito in azioni di Ge Park** e conoscere con maggiore dettaglio i piani di sviluppo possono farne richiesta esplicita via mail e saranno contattati telefonicamente.

Siamo convinti che la possibilità di avere aggiornamenti periodici, rispetto al dover gestire numerose comunicazioni dallo stesso contenuto con ogni singolo creditore, sia preferibile a livello relazionale e di trasparenza. Utile ribadire come, pur essendo ogni investitore libero di fare proprie valutazioni su quanto comunicato, la nostra priorità è quella di preservare il patrimonio e poter proseguire speditamente nelle liquidazioni. Ogni azione individuale intrapresa, per quanto comprensibile e libera, rischierebbe ora solo di generare costi ulteriori e rallentare il percorso ormai avviato.

Rimaniamo molto ottimisti per il lavoro fin qui svolto e grati per la comprensione di molti di voi. Vogliate accogliere la nostra proposta di un confronto mensile come la ricerca di una migliore comunicazione e necessità di concentrare le risorse sull'operatività. Ribadiamo come la situazione patrimoniale ci permette di confidare in una risoluzione nei prossimi mesi e con piena soddisfazione del ritorno ipotizzato.

Per ogni informazione i contatti rimangono gli stessi, ve li ricordiamo qui di seguito:

info@itsfor.it e/o **sviluppo@geparkspa.it**

Preghiamo di usare la pec unicamente per comunicazioni formali e non interlocutorie e/o per la richiesta di informazioni.

Anche se gli uffici di Milano rimarranno chiusi nel mese di agosto, il nostro **Help Desk** rimane a disposizione su prenotazione tramite sito **geparkspa.it** e/o via mail durante tutto il mese.

Cordiali saluti

Ge Park Spa

ITS for Italy Ltd

Ge Park Spa

Via Corridoni 41, 20122 Milano

Numero Rea MI 2009725 - C.F. e P.I. 01840740540 - Capitale Sociale interamente versato Euro 1.250.000

E-mail: sviluppo@geparkspa.it - Pec: gepark@lamiapec.it

www.geparkspa.it