



CONTENUTI

01 | EXECUTIVE SUMMARY

Introduzione

02 | INVESTMENT STRUCTURE

Highlights Dell'Operazione

03 | PROPERTY OVERVIEW

Descrizione Della Proprietà

Descrizione Del Lotto

Descrizione Dello Stato Dei Luoghi

Fasi Progettuali E Rendering Del Progetto

04 | MARKET OVERVIEW

Overview Generale

Analisi Del Turismo

Analisi Del Settore Ricettivo

Analisi della Concorrenza

05 | FINANCIAL ANALYSIS

Assunzioni sui Cash Flow

Proiezione dei Cash Flow

KPIs dell'Investimento

EXECUTIVE SUMMARY

INTRODUZIONE

Il presente *Information Memorandum* è stato redatto da Finora Consulting al fine di stimare le potenzialità economico/finanziarie dell'azienda Torchetti Resort S.r.l. - proprietaria di un complesso immobiliare destinato allo svolgimento di attività turistico/alberghiera ed ubicato a pochi metri dal mare sulla strada provinciale Racale-Marina di Torre Suda, in provincia di Lecce.

Attualmente l'immobile è oggetto di un contratto di locazione tra la Torchetti Resort S.r.l. e la Sol Meridie Village S.r.l. Entrambe le aziende sono collegate indirettamente per il tramite di persone fisiche, e pertanto risultano facenti parte dello stesso gruppo societario

L'OPPORTUNITA'

Gli attuali proprietari della società Torchetti Resort S.r.l. sono alla ricerca di partner nazionali ed internazionali che siano interessati all'acquisizione della società e del complesso immobiliare facente parte del patrimonio societario.

I punti di forza dell'iniziativa sono:

- Realizzazione di un Resort di 120 camere a soli 1.000 mt dal mare;
- Nessuna gestione precedente, pertanto viene offerta la possibilità di poter definire, fin dall'apertura, la giusta *brand perception* nei confronti dei consumatori finali;
- Possibilità di personalizzazione dello stile degli arredi e delle finiture;

- Domanda turistica del territorio in forte ascesa, dimostrando la sua solidità anche durante la recente emergenza epidemiologica da COVID-19;

ANALISI DEL TURISMO

L'intera Puglia presenta una naturale e spontanea vocazione al turismo, dovuta in particolar modo alla possibilità di fruire delle numerose risorse naturali ed ambientali e alla presenza di un patrimonio culturale diffuso e diversificato. Il territorio ha mostrato, dall'inizio del millennio, un notevole incremento dei flussi turistici, non solo italiani, ma anche stranieri, che si sono riflessi sull'industria dell'ospitalità. Inoltre, nonostante il contesto nuovo e difficile che il turismo nazionale sta vivendo in seguito all'emergenza epidemiologica covid-19, il Salento si è confermato come una delle prime destinazioni scelte dai turisti nazionali.

ANALISI DEL SETTORE RICETTIVO

Il turismo in Puglia impatta per 6,5 miliardi sui consumi finali (12,3% sui consumi totali), 9 miliardi in termini di valore aggiunto (13,6% del totale), 135.000 addetti (15,4% del totale) direttamente e indirettamente coinvolti nella filiera turistica formata da 52.000 imprese (il 38% del totale).

INVESTMENT HIGHLIGHTS

KEY
INDUSTRY
SECTOR



SETTORE
ALBERGHIERO
FASCIA MEDIO ALTA



+3,64%
STRUTTURE ALBERGHIERE
IN PROVINCIA DI LECCE
(2019VS2018)

TOURISM
KPIs

+60%
INCOMING
INTERNAZIONALE
(2019VS2015)



**+4,2 MILIONI
DI ARIVI**

**+15,5 MILIONI
DI PRESENZE**

MAIN INVESTMENT KPIs



180
OPEN DAY



120
ROOMS



60,00%
OR (estimate)



+14,30%
IRR

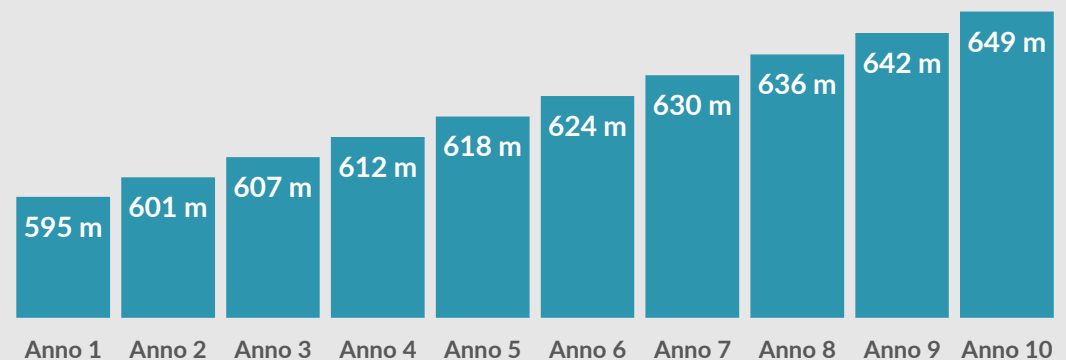
1,8 MLN
NPV@10,00%



**+2,5 MILIONI
RICAVI**

84,00€
RevPAR

140,00€
ADR



■ FCFE

UBICAZIONE

Il lotto oggetto dell'intervento è sito nel Comune di Racale alla Marina di Torre Suda, è riportato nel C.T. al foglio 14 particella 334 e 335 la cui superficie complessiva è di circa mq. 20.000 ed è situato sulla strada provinciale Racale -Torre Suda (angolo vicinale Masseria nuova). L'area ha forma regolare, è posta ad una quota di +40 m.s.l.m. e si presenta con una morfologia pianeggiante e con pendenza di superficie entro il 10%. Il complesso dista circa 1000 mt dalla costa ionica e risulta facilmente raggiungibile in quanto collocato a soli 8,5 km di distanza dall'imbocco della strada statale SS274 che collega Lecce a Santa Maria di Leuca.



1° FASE - Superfici e volumi approvati

Stato di fatto	
Blocco alloggi TIPO A e TIPO B	2.695,89 mq
Servizi Collettivi	524,88 mq
Servizi tennis	68,05 mq
Superficie complessiva	3.288,82 mq
Volume complessivo	15.887,87 mc
Indice di fabbricabilità (If)	0,74 mc/mq
Rapporto di copertura (RC)	15%

La tabella tiene conto delle Superfici rilevate effettivamente nello stato di fatto constatando che gli spessori murari dei fabbricati e i pacchetti di isolamento interpiano e in copertura sono stati realizzati in attuazione al Decreto legislativo 102/2014 sull'efficienza energetica. Nel computo per la determinazione di volumi, altezze, superfici e superfici coperte l'isolamento eccedente i 30 cm nelle murature esterne, i 15 cm previsti nei solai interpiano e il pacchetto isolante in copertura non sono stati conteggiati nel rispetto dei limiti indicati dall'art 14 c.2 Dlgs 102/2014.

Nel rispetto dei predetti limiti, infatti, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali.

I fabbricati si presentano allo stato attuale a rustico, è stata realizzata l'intera struttura in c.a. a telaio con solai latero-cementizi e tutta la muratura di tamponamento esterna in conci di tufo, parte delle tramezzature interne nonché una parte delle reti esterne ed interne degli

impianti idrici e fognanti.

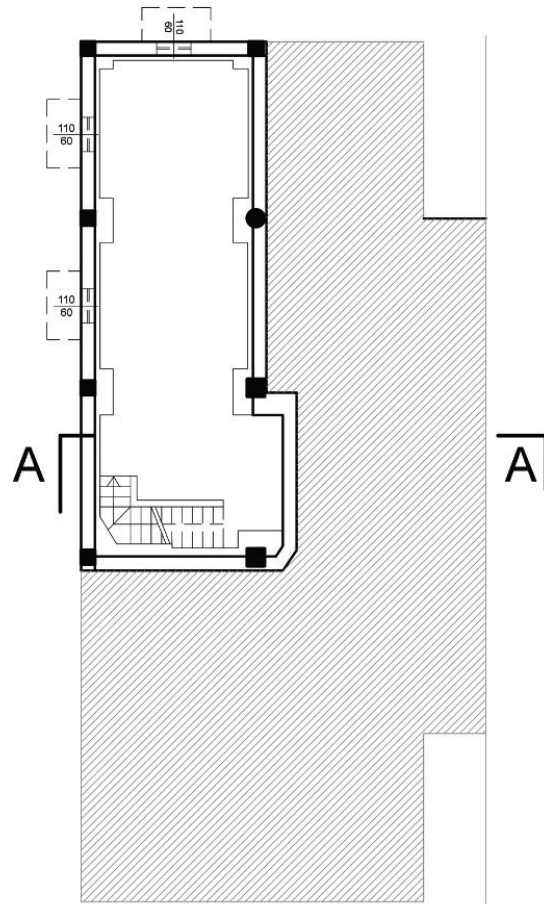
L'intervento del PDC approvato in prima istanza prevedeva:

- n. 2 BLOCCHI DI ALLOGGI DI TIPO ALBERGHIERO, per complessive 80 unità abitative. Gli alloggi costituiti da due schiere a due piani poste ad "L", nel piano terra dovevano essere ubicate unità con 3 posti letto, mentre al piano primo unità a due posti letto;
- BLOCCO ACCETTAZIONE al centro dell'intervento, costituito da 2 piani fuori terra, destinato alle attività collettive, accettazione, sale riunioni, ristorante e bar con relativi servizi, uno spaccio, la direzione e al primo piano una sala per congressi. All'esterno era prevista la sistemazione a verde degli spazi, con dei gazebo;
- PIAZZA A CAVEA per riunioni all'esterno e per animazioni;
- PISCINA rettangolare di circa 400 mq;
- AREA SPORTIVA con due campi da tennis e un edificio a spogliatoi e bagni.

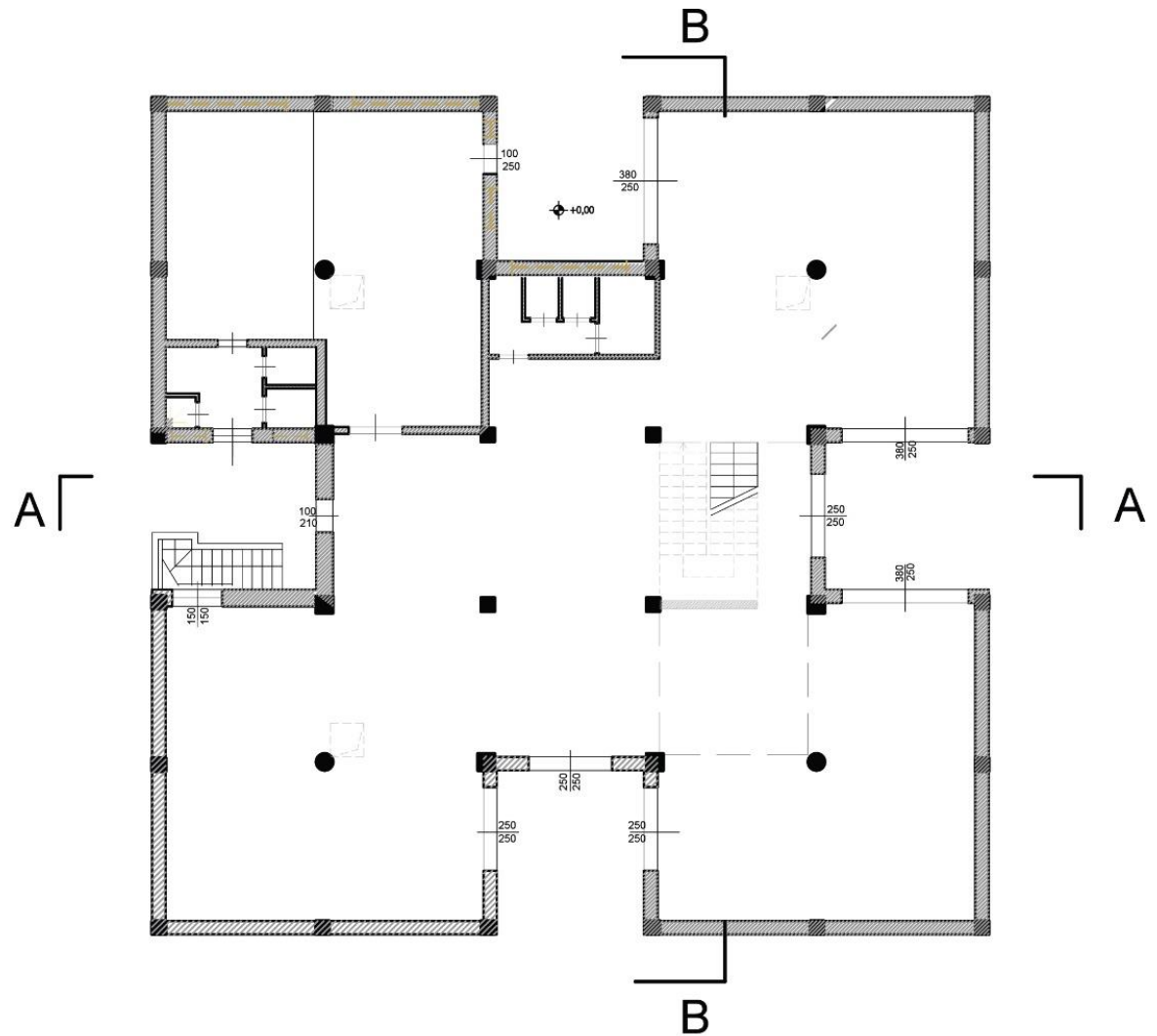


Planimetria dello stato di fatto

CENTRO SERVIZI – Planimetria dello stato di fatto, piano terra e seminterrato



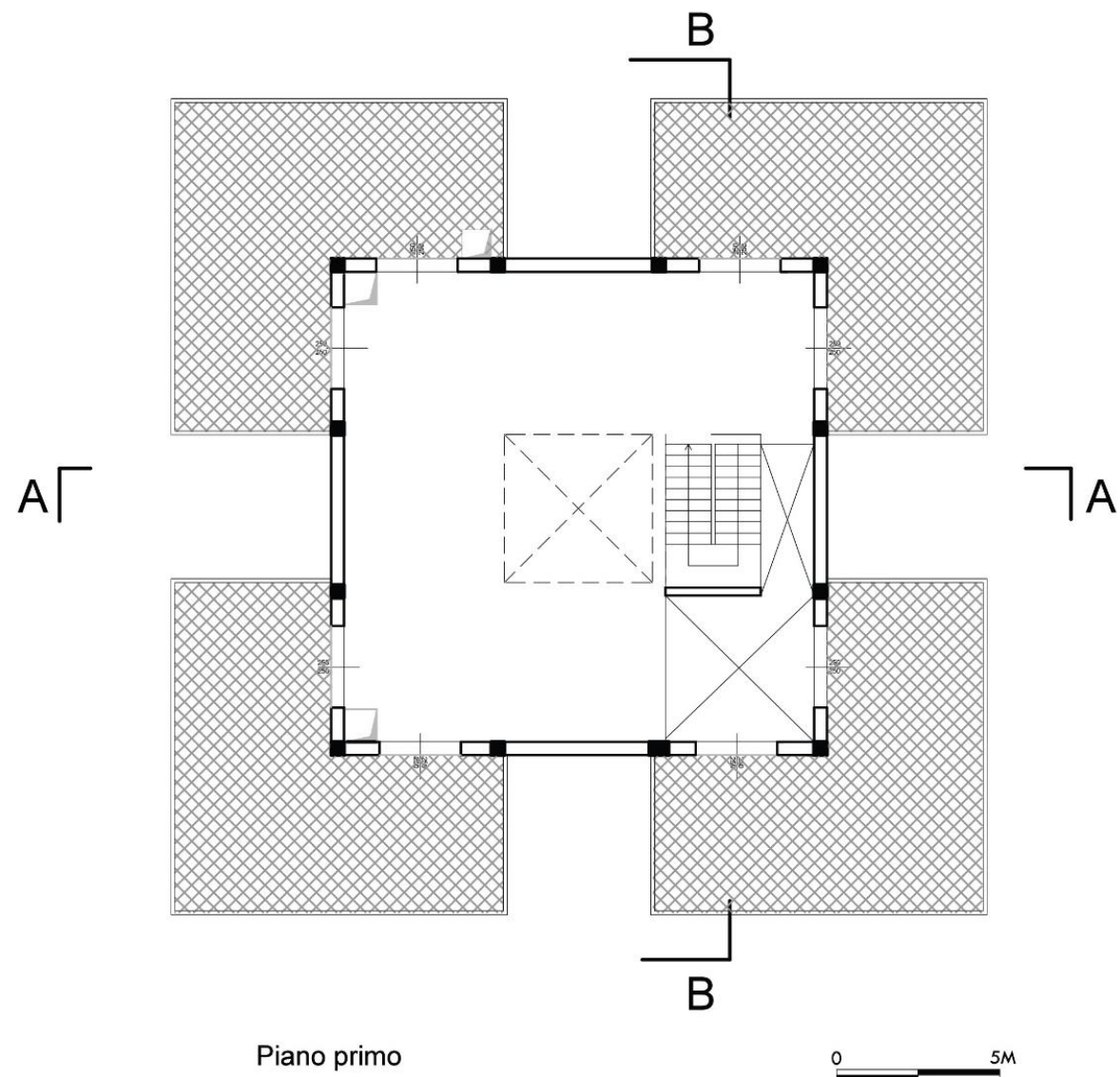
Piano Seminterrato



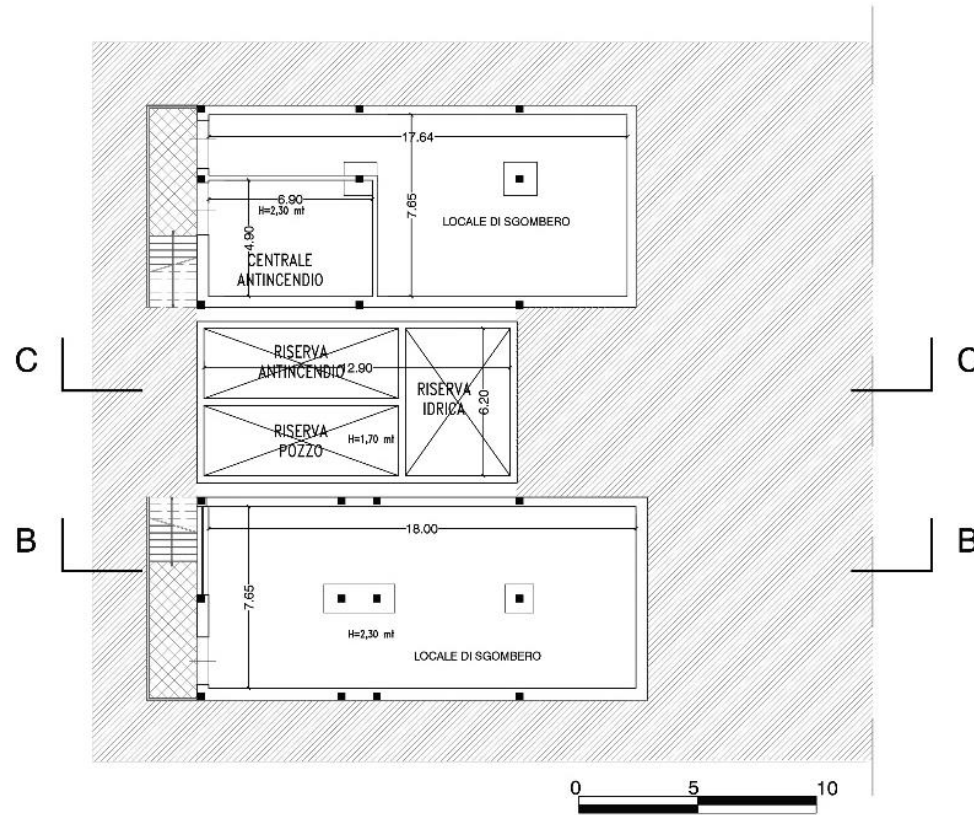
Piano Terra



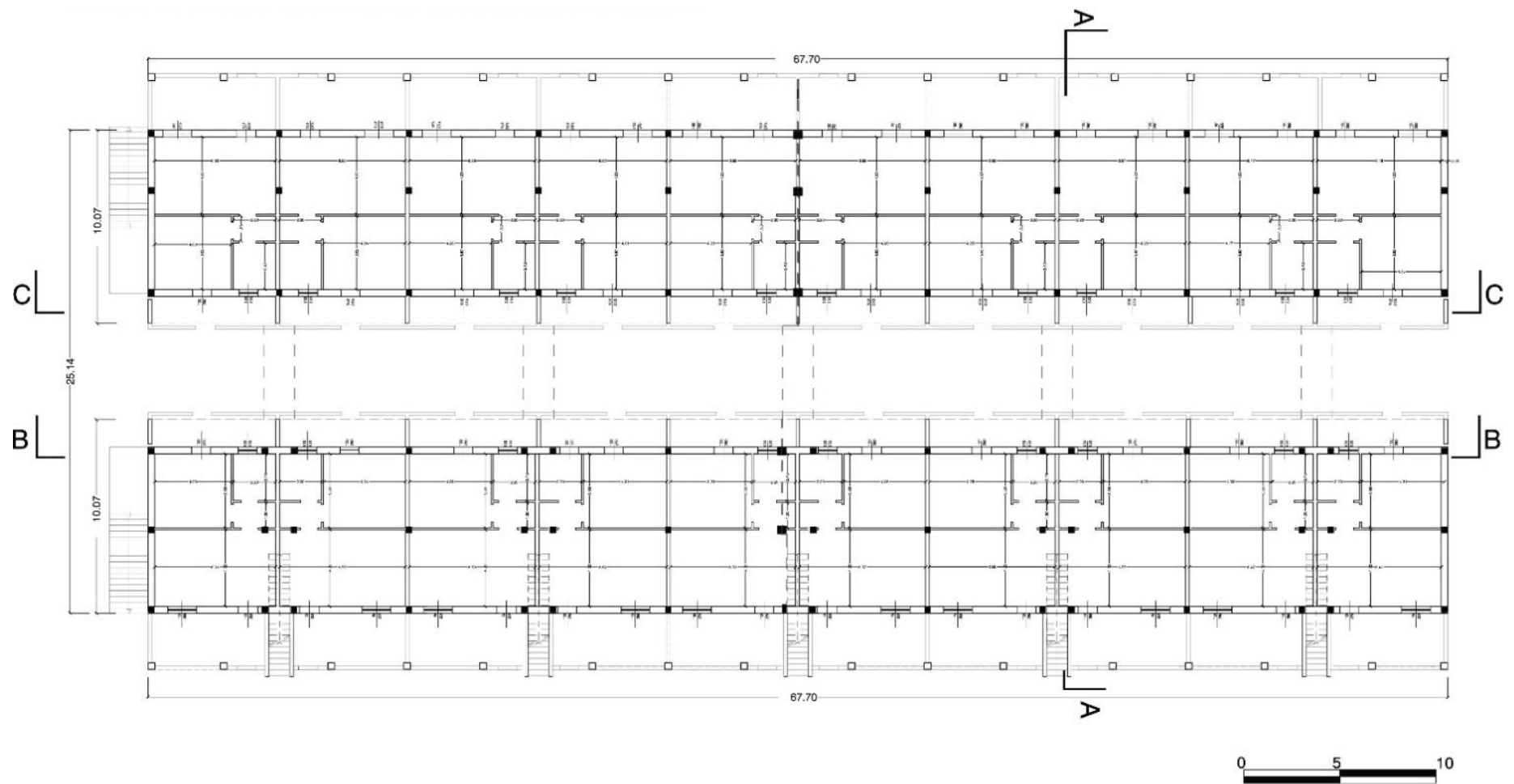
CENTRO SERVIZI – Planimetria dello stato di fatto, piano primo



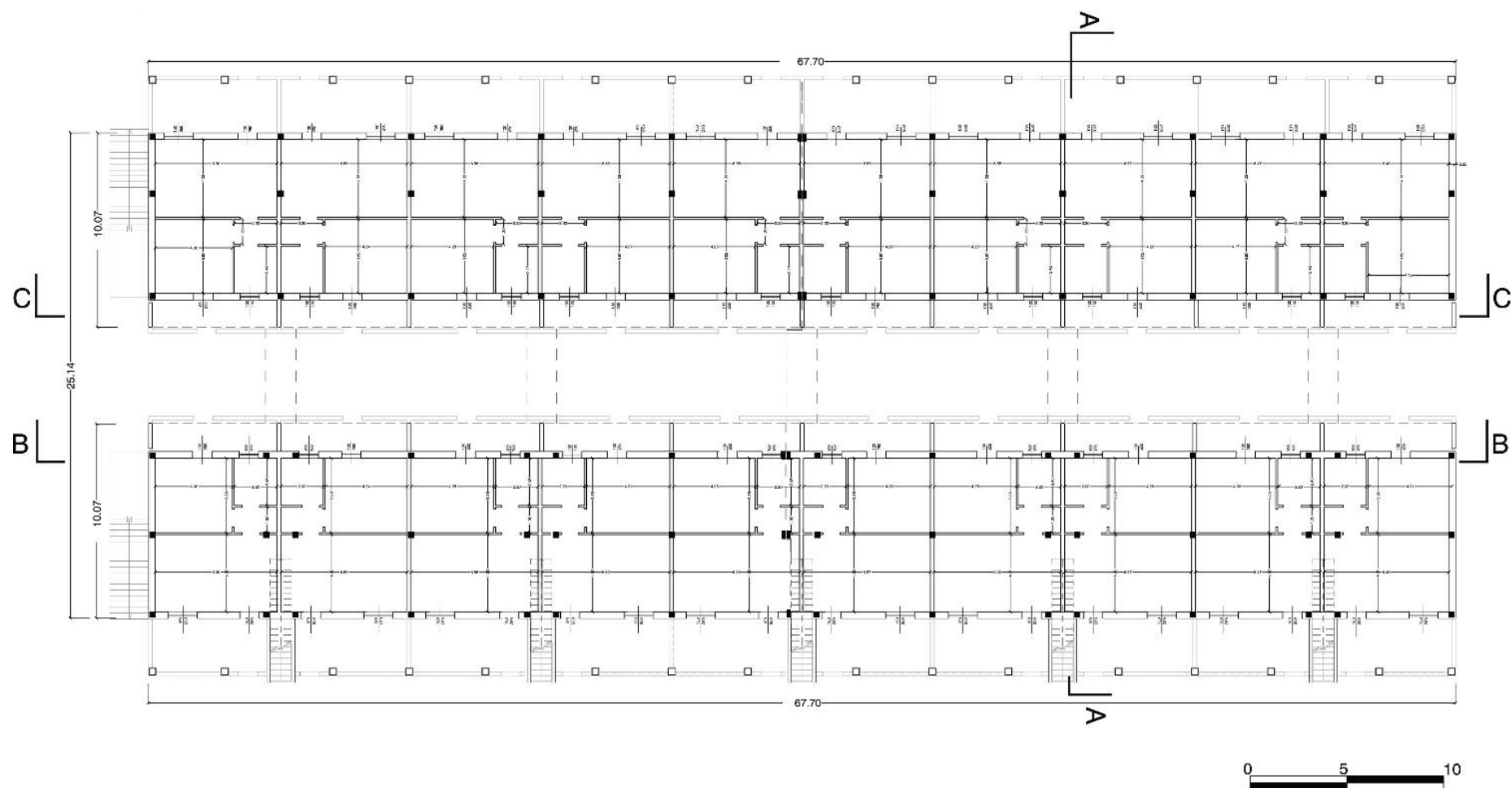
Blocco Alloggi B – Planimetria dello stato di fatto, interrato



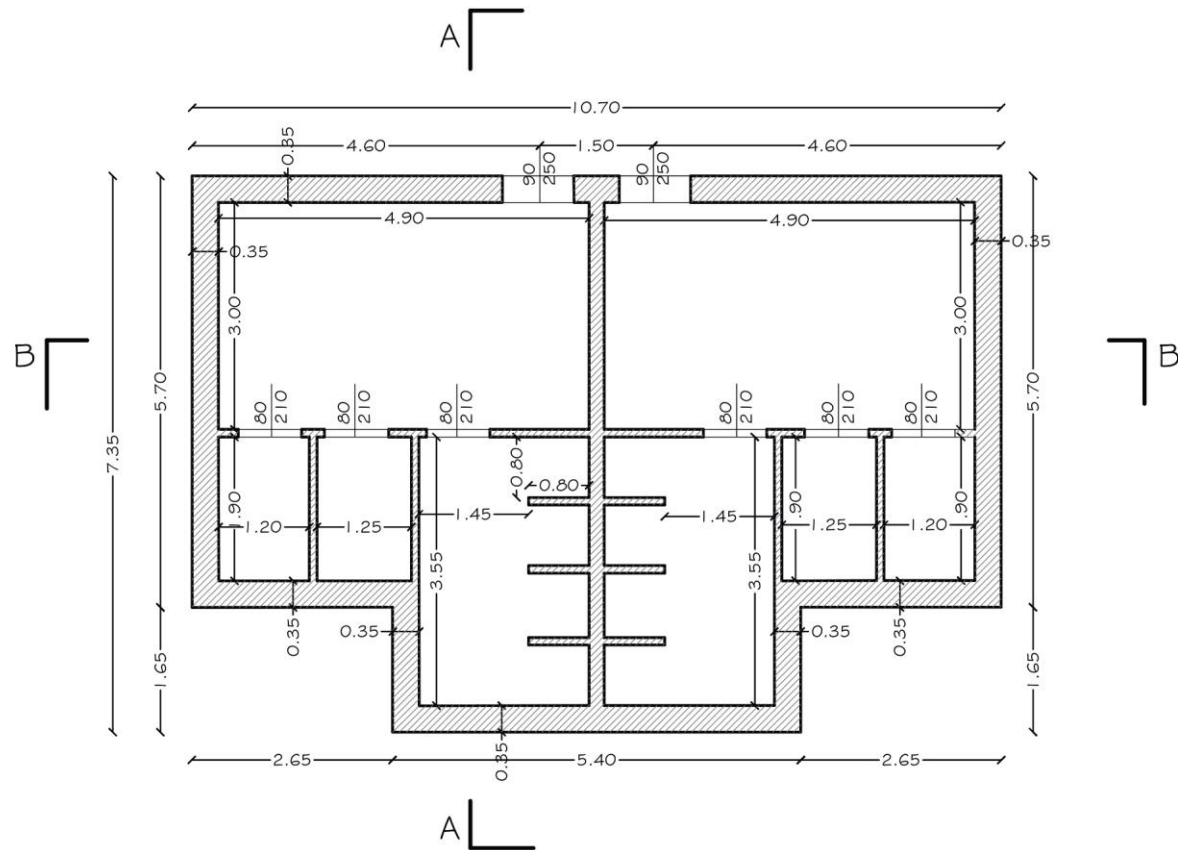
Blocco Alloggi B – Planimetria dello stato di fatto, piano terra



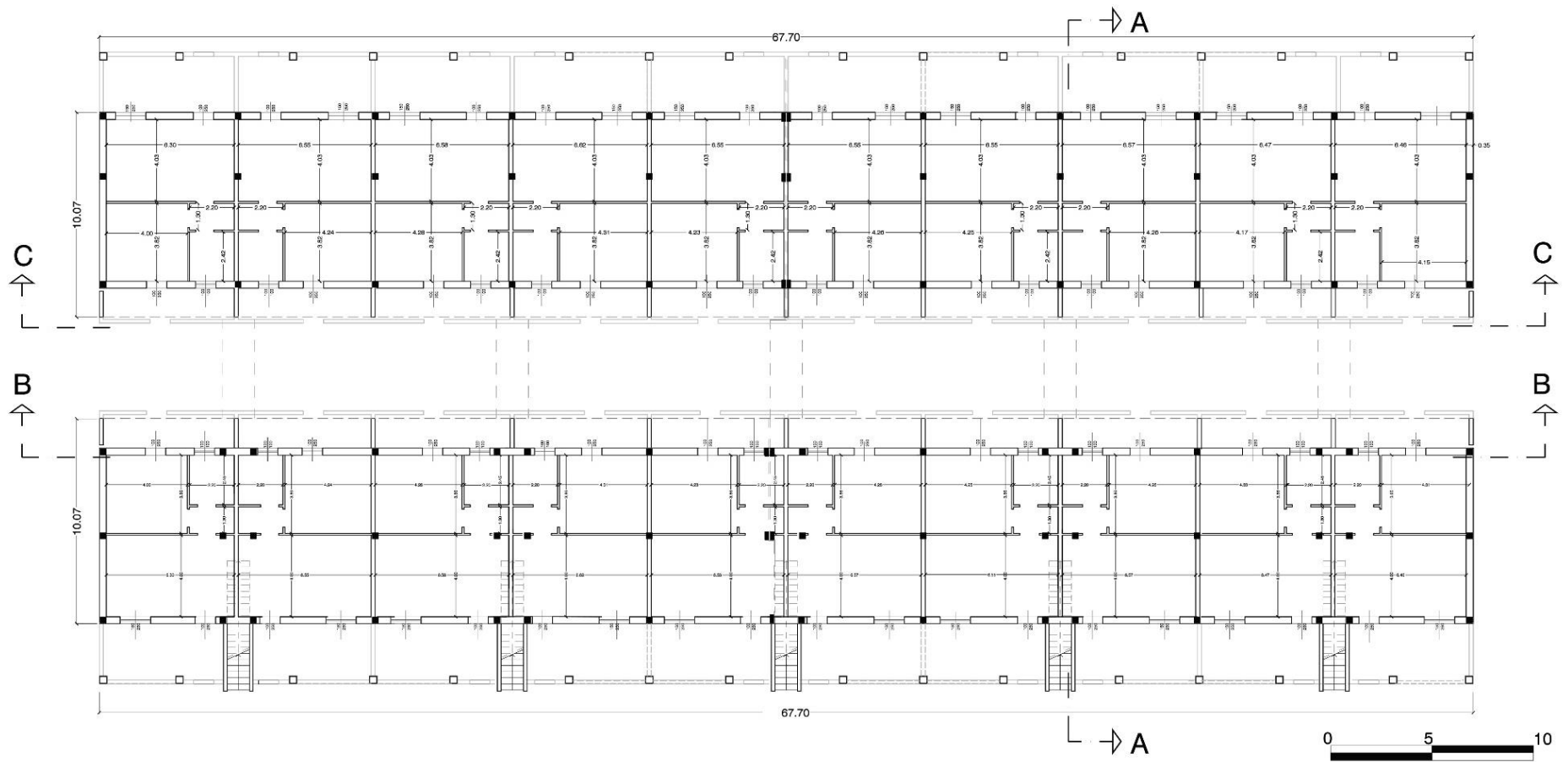
Blocco Alloggi B – Planimetria dello stato di fatto, piano primo



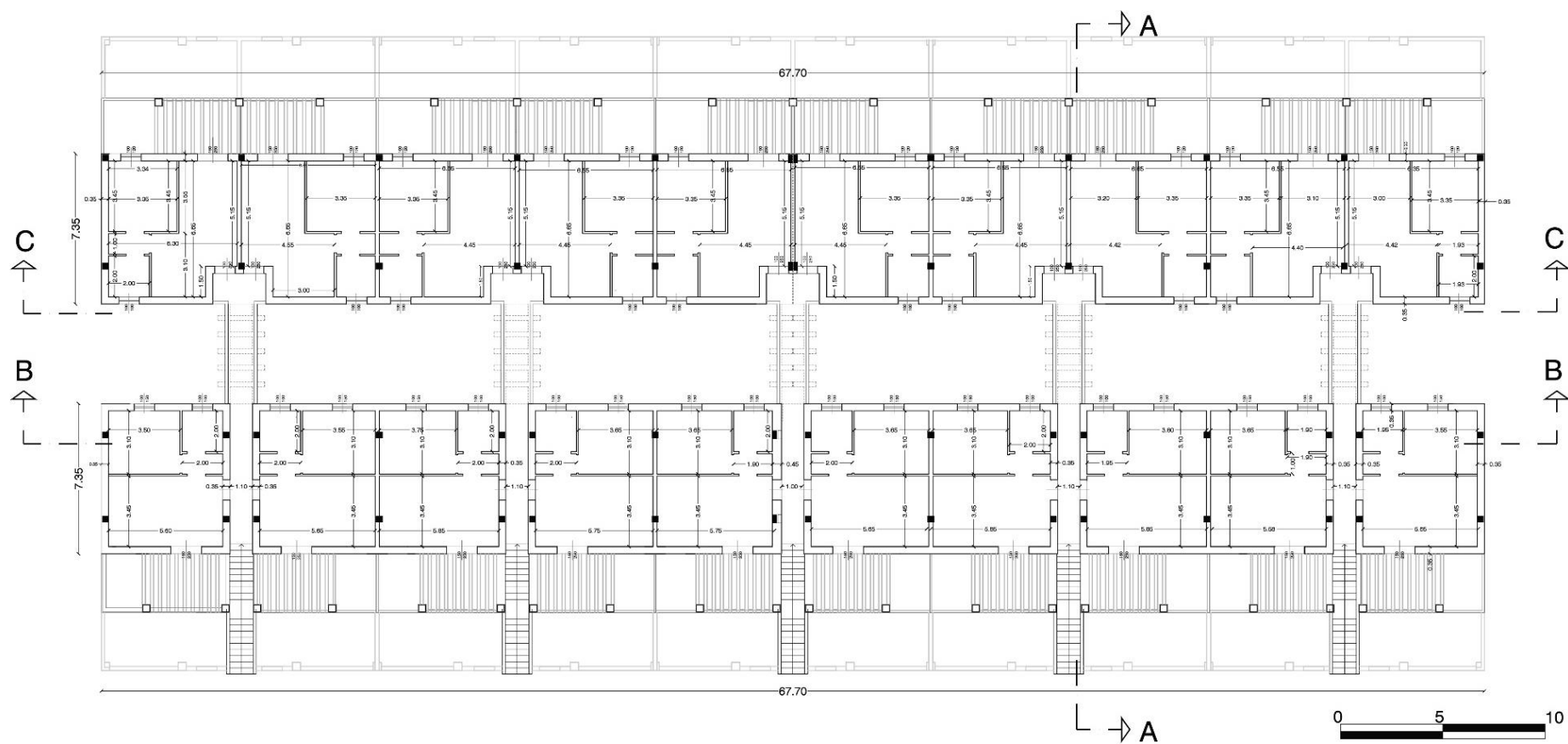
Spogliatoi – Planimetria dello stato di fatto



Blocco Alloggi A – Planimetria dello stato di fatto, piano terra



Blocco Alloggi A – Planimetria dello stato di fatto, piano primo



SECONDA FASE

Il secondo progetto per il completamento e ristrutturazione del centro polifunzionale è stato autorizzato con un secondo permesso di costruire, approvato in data 23/05/2017 per il quale in data 30/11/2018 è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica. I lavori oggetto della presente pratica edilizia riguarderanno:

1. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

- interventi di ripristino e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio (apertura/chiusura di porte e finestre esterne, demolizione di tramezzi interni, esigenza di ripristino del copriferro e ripresa delle armature ossidate in alcuni punti di elementi strutturali come travi e pilastri a causa di fenomeni di degrado strutturale dovuti all'esposizione ad un ambiente fortemente aggressivo a causa della immediata vicinanza mare, interventi sui muri di tamponamento con presenza di ampie aree di umidità dovute alla completa assenza di sistemi di impermeabilizzazione e coibentazione, protezione dei giunti strutturali esistenti;
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi (nuovi tramezzi per partizioni interne più congrue alle nuove destinazioni d'uso);
- l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (gli impianti presenti non soddisfano più le esigenze della nuova disposizione planimetrica interna dei fabbricati e si presentano in parte deteriorati).

2. INTERVENTI INTERNI DI COMPLETAMENTO:

- i lavori di completamento riguarderanno l'esecuzione delle lavorazioni mancanti a rendere funzionale l'opera iniziata ma non ultimata (intonaci, finiture, infissi esterni ,bagni, reti di impianti, sistemazioni esterne, pavimentazioni..).

3. INTERVENTI ESTERNI DI COMPLETAMENTO:

- interventi sulle sistemazioni esterne di campi sportivi, gradonata per animazione e piscina; nel progetto generale si è valutata l'opportunità di ridefinire la sistemazione del lotto;
- realizzazione della piscina, modificata nella forma e nella dimensione rispetto al progetto originario
- Realizzazione dei campi sportivi (nel PDC approvato erano previsti due campi da tennis e un chioschetto ristoro mentre in questo progetto si è preferito attrezzare l'area con un campo polivalente, un campo da tennis e un campo doppio da bocce);
- la gradonata per l'animazione parzialmente realizzata come da P.D.C. approvato sarà divelta e realizzata vicino all'area sportiva in modo da realizzare un piazzale di socializzazione vicino al Ristorante.

Nel progetto di completamento e ristrutturazione si prevede di lasciare inalterati i fabbricati in quanto a Superficie Coperta, Volumi e Prospetti esterni e di ridistribuire le funzioni e gli alloggi all'interno dei fabbricati realizzati.

2° FASE – Nuova distribuzione interna con aumento di posti letto

Alloggi tipo	Piano	Camere doppie	Camere doppie per disabili	Triple	Suite	Nr. Camere	Posti letto
A	terra	12	4	24	-	40	104
A	primo	-	-	15	10	25	65
B	terra	12	4	24	-	40	104
B	primo	-	-	15	10	25	65
TOTALE		22	8	78	20	130	338

Nella nuova distribuzione gli alloggi al piano terra non saranno più bivani, ma monovani e quelli al primo piano in parte monovani e in parte bivani.

Le due stecche sono identiche sia nella disposizione interna degli ambienti che nel numero e tipologia di camere presenti ad eccezione di una piccola variazione nella tipologia B relativa alla presenza di un vano tecnico seminterrato.

Nel rispetto del DM 236/89 il numero di stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più quindi saranno presenti 4 stanze accessibili per blocco per un numero totale di 8 su 130 camere

LEGENDA

- Camera tripla
- Camera doppia disabili
- Camera doppia
- Suite

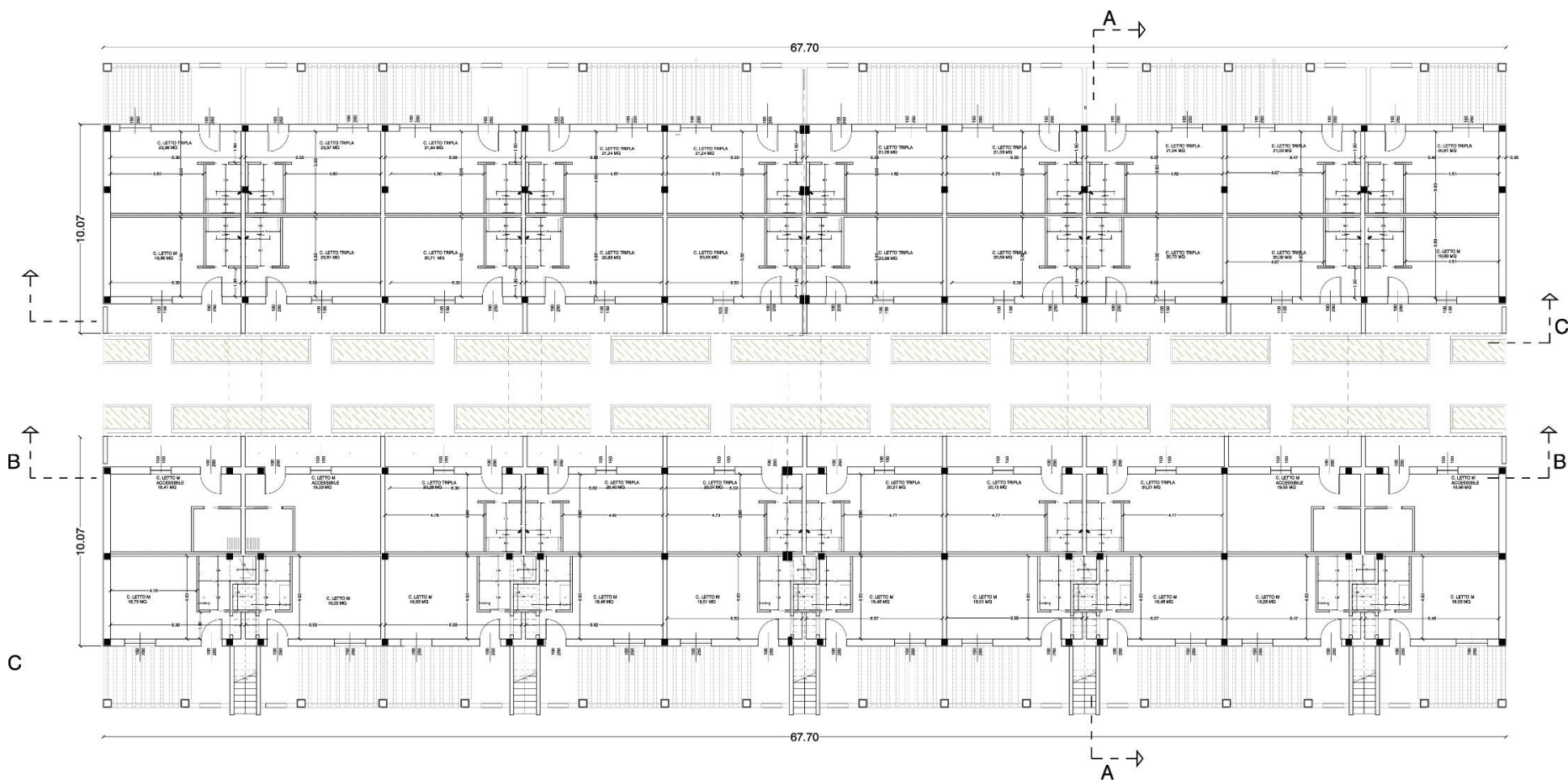


Blocco tipo A/B – Piano terra

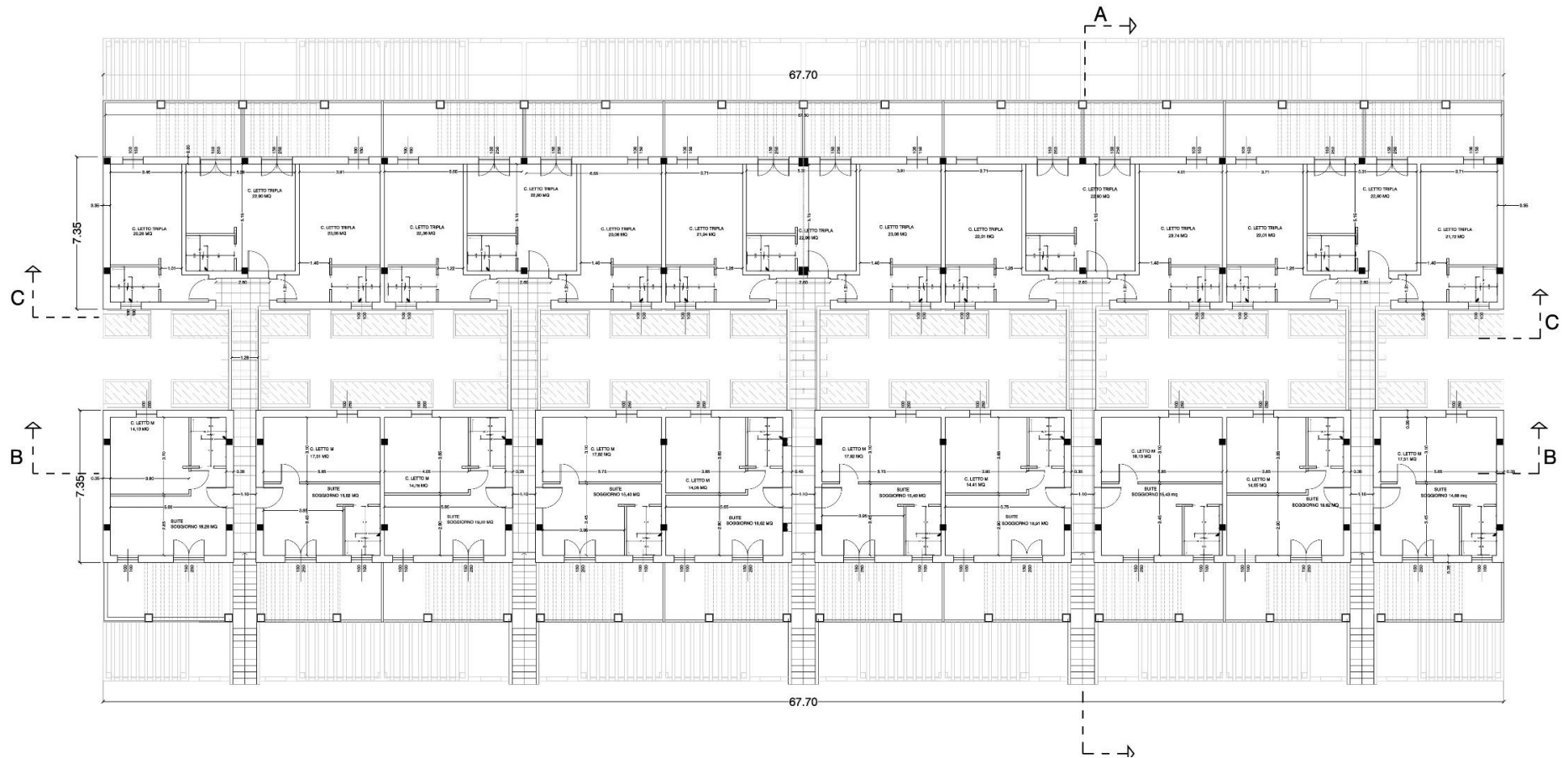


Blocco tipo A/B – Piano primo

Blocco Alloggi A/B – Planimetria di progetto, piano terra



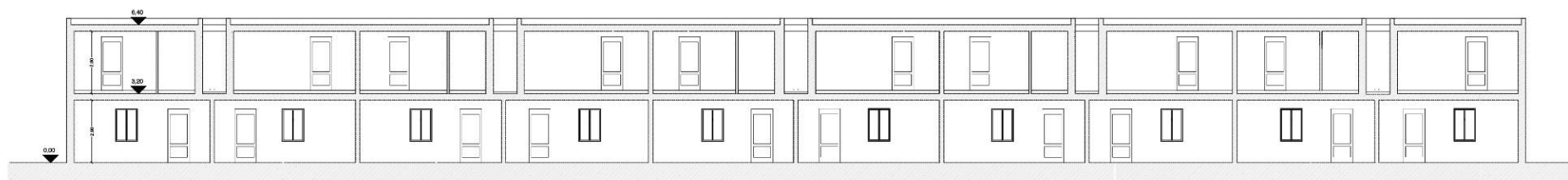
Blocco Alloggi A/B – Planimetria di progetto, piano primo



Blocco Alloggi A/B – Prospetti e sezioni

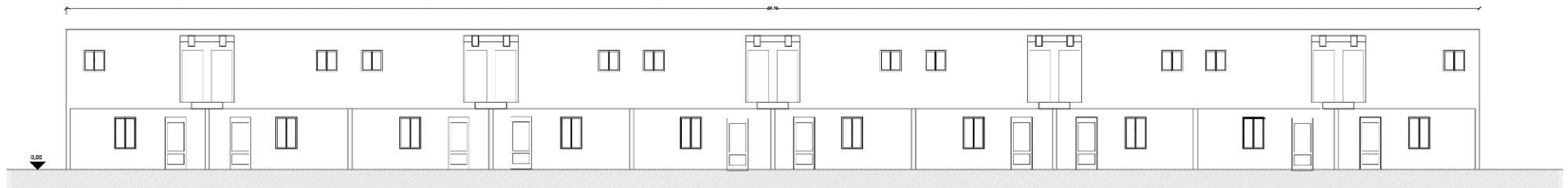


Prospetto principale

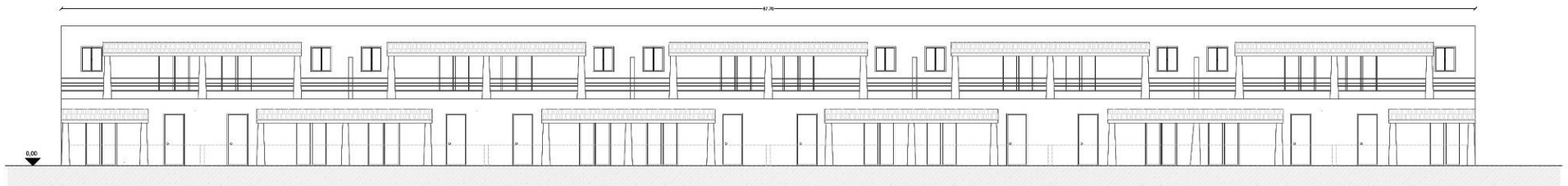


Sezione BB'

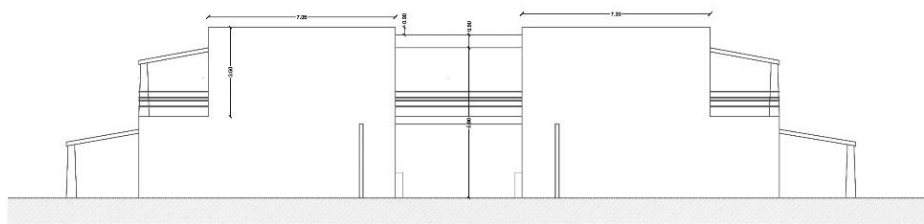
Blocco Alloggi A/B – Prospetti e sezioni



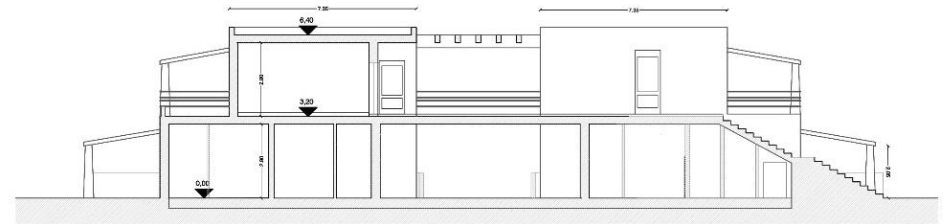
Sezione CC'



Prospetto sul retro

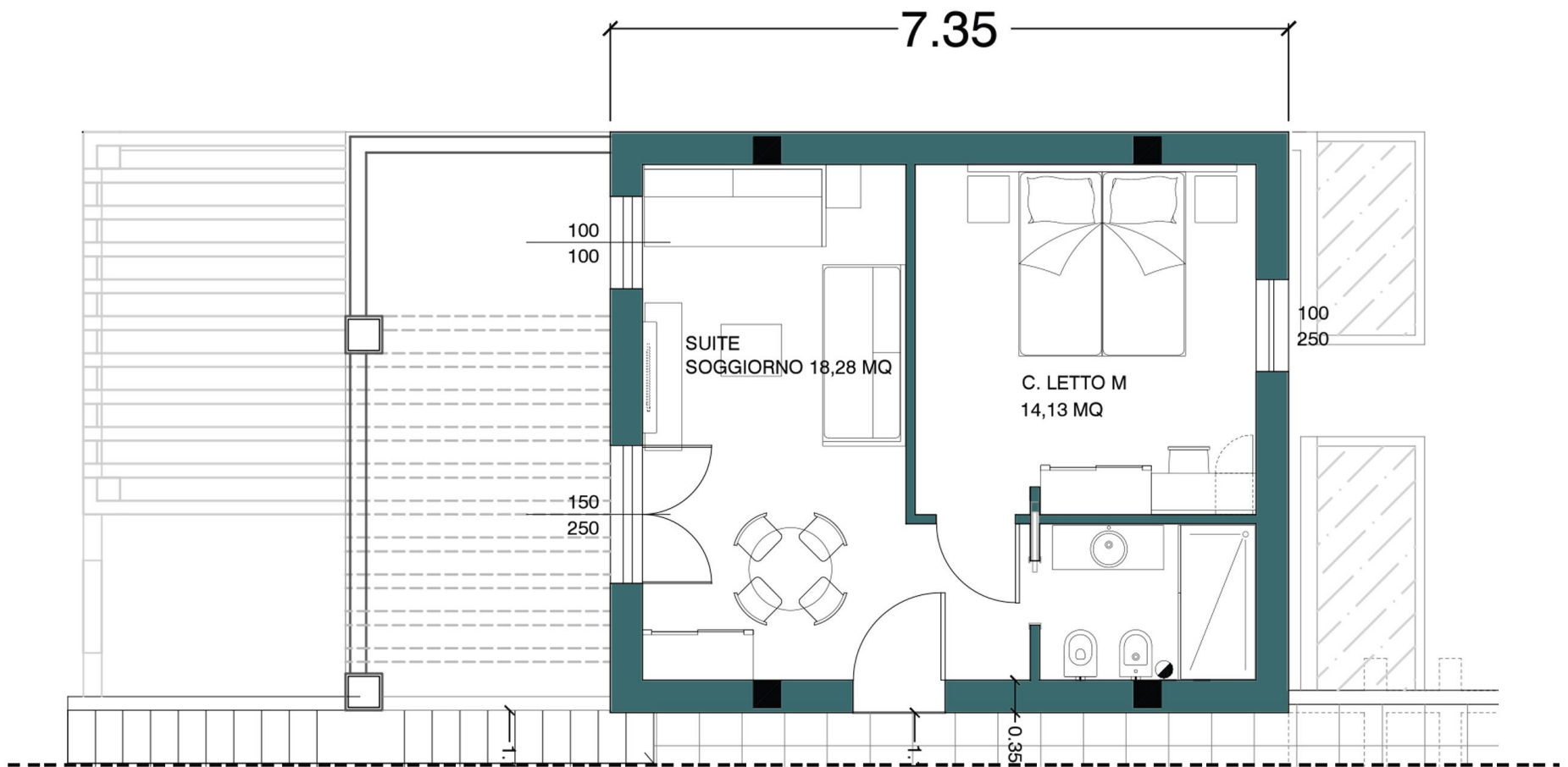


Prospetto di testata

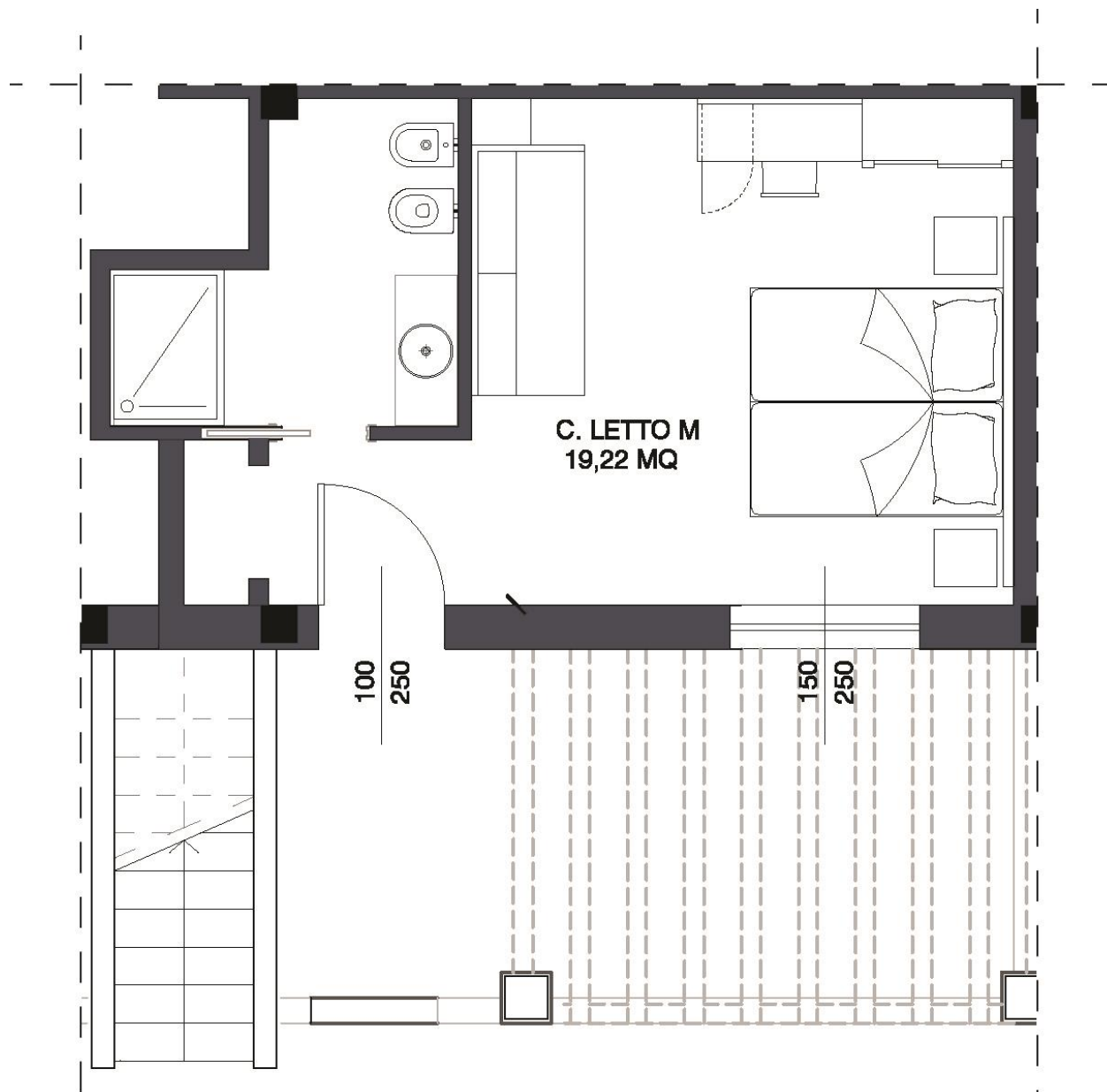


Sezione AA'

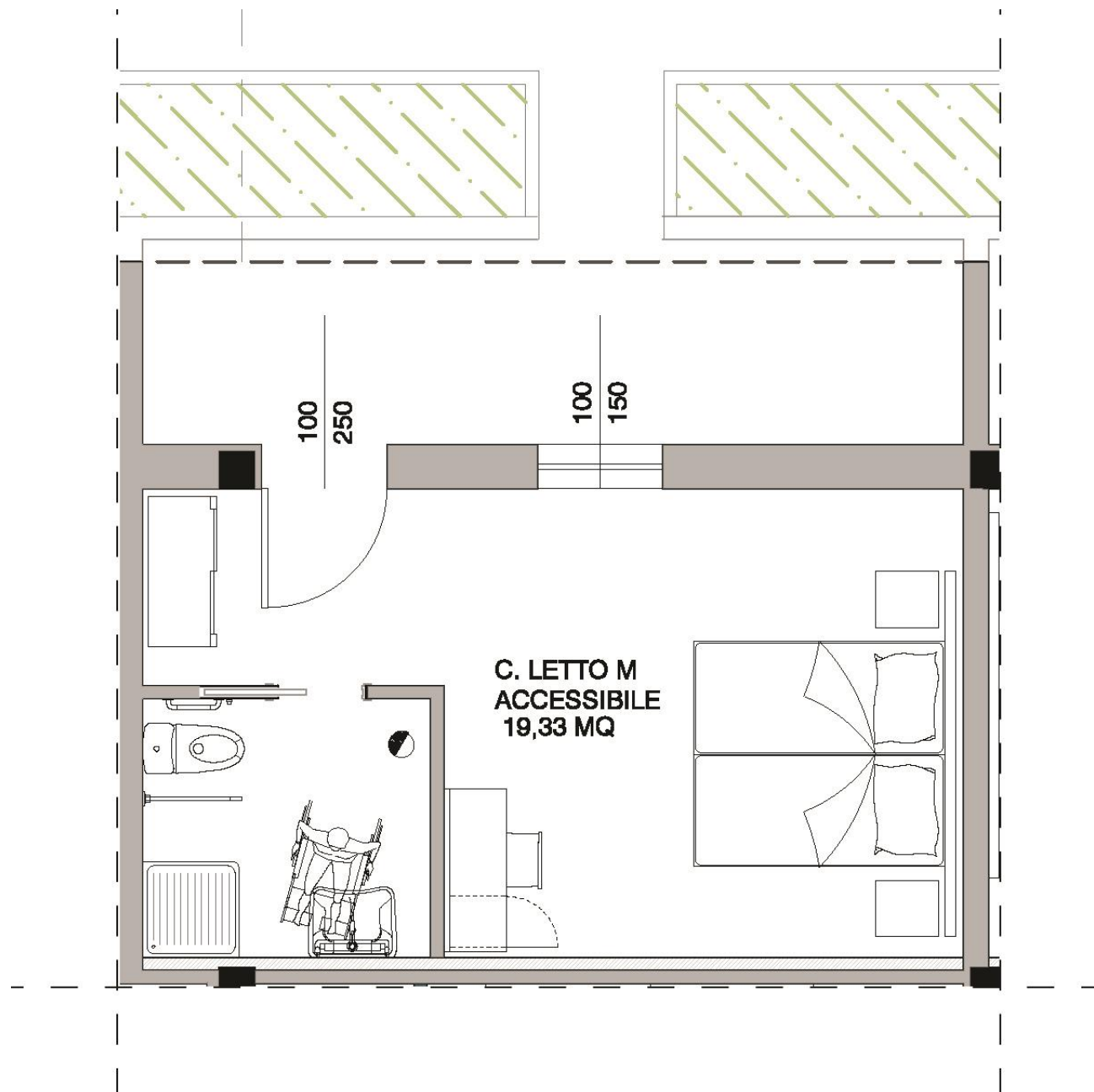
Suite – pianta tipo



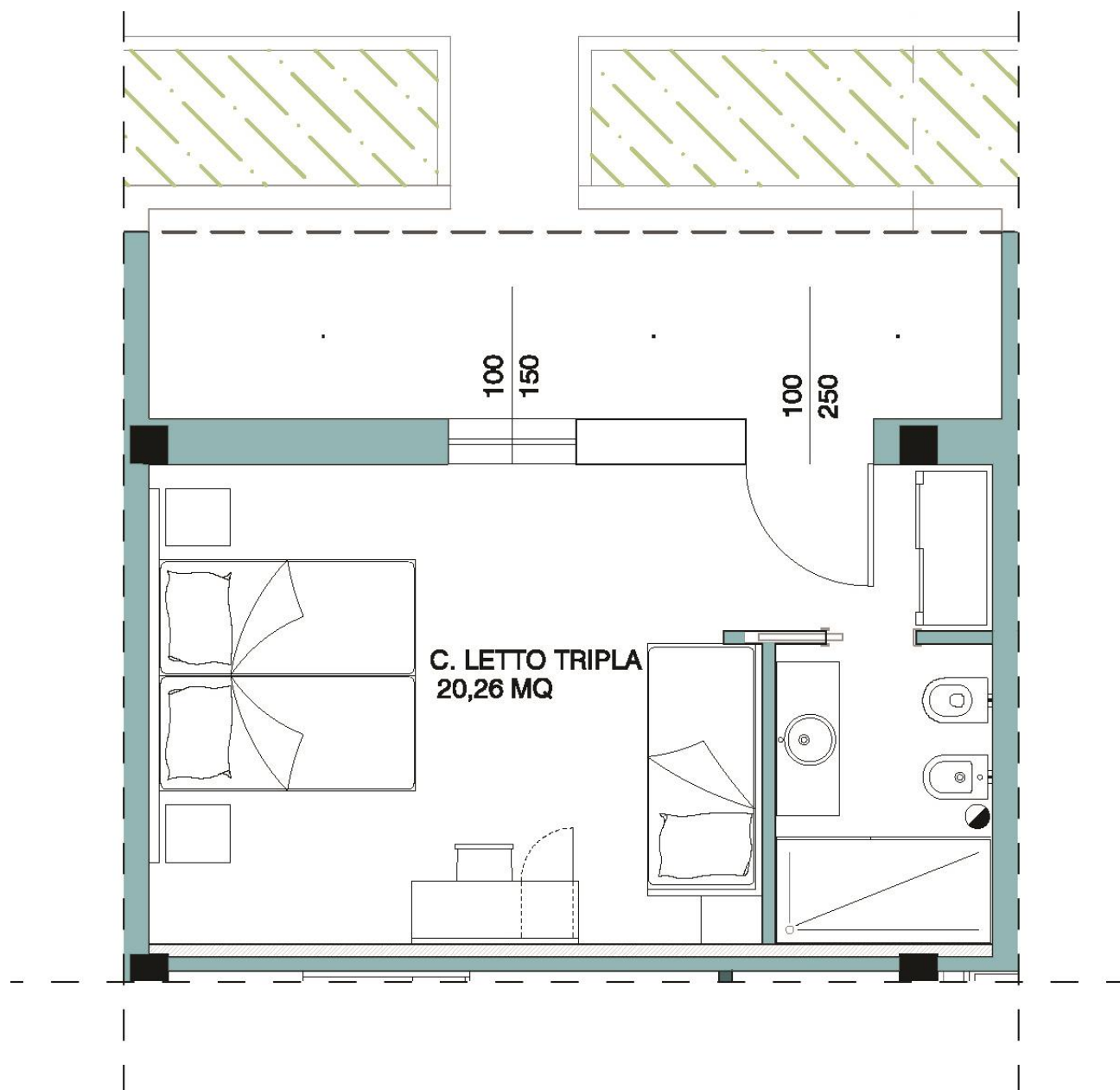
Camera doppia – pianta tipo



Camera doppia per disabili – pianta tipo



Camera tripla – pianta tipo



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Per quanto riguarda i materiali e le tecniche di costruzione sarà rispettato quanto stabilito nella relazione allegata al progetto principale. Per la costruzione saranno utilizzati i materiali tradizionali:

- le murature di tamponamento sono già state realizzate con doppio paramento di conci di tufo delle cave locali da 15 con interposta intercapedine da 5 cm per un totale di 35 cm negli alloggi e nel piccolo fabbricato a bagni e spogliatoi, e per un totale di 40 cm nel blocco servizi;
- le tramezzature di conci di tufo delle cave locali da 10-15 cm e cartongesso ;
- La copertura delle superfici a solaio è già stata realizzata con primer bituminoso e guaina da 3 mm, per la realizzazione di barriera a vapore e coibentata con cm. 5 di polistirolo estruso a pannelli posto sopra la caldana, masso a pendio in argilla espansa impastata con cemento di spessori necessari, doppia guaina incrociata, con rinforzo al poliestere, ed infine la realizzazione del lastricato solare in pietra di Cursi;
- Le pavimentazioni interne saranno in ceramica nei servizi, come pure in ceramica saranno i rivestimenti, le altre pavimentazioni interne invece saranno realizzate in gres porcellanato; l'esterno sarà pavimentato con pietra naturale;
- All'esterno, nelle aree di pertinenza coperte e non, il pavimento sarà in pietra o ceramica con superficie scabrosa ed antisdrucchiabile;
- I percorsi nel verde e le aree destinate alla sosta delle auto saranno invece pavimentati con masselli autobloccanti di cemento;

- Le soglie, interne ed esterne, i davanzali e gli imbotti delle finestre e porte - finestre saranno in pietra o marmo;
- Gli intonaci saranno del tipo civile a tre mani, due in malta bastarda e la terza in tonichino di grassello di calce passato al setaccio, il tutto previo rinzafo dei solai con malta di sabbia e cemento.
- La finitura dei muri sarà eseguita con pitture a tempera di colore tenue.
- Gli infissi esterni sono previsti in legno lamellare con vetro camera.

IMPIANTI

Le colonne montanti relative agli scarichi bianchi e neri saranno in superplastica o nirlene e verranno allacciate alle relative fognature dinamiche urbane. Saranno realizzati i necessari sfiati a livello di coperture terminali ed i tratti orizzontali di raccordo ai collettori saranno a vista sull'intradosso del solaio del piano interrato, debitamente dotati di elementi per l'ispezione e manutenzione.

L'allacciamento alle reti sarà preceduto da un adeguato numero di pozzetti sifonati d'ispezione, in C.A., muniti di chiusini ermetici in ghisa. I tratti di raccordo tra gli apparecchi igienico-sanitari e le colonne saranno realizzati sempre con tubazioni in superplastica, ed avranno idonei sifoni a pavimento.

Tutti gli apparecchi dei bagni, saranno alimentati da impianto idrico munito di autoclave ed allacciato alla rete urbana E.A.A.P. Le tubazioni saranno in acciaio trafilato tipo Manesman, saranno poste sotto traccia a muro ed a pavimento ed avranno opportuna protezione costituita da guaina in materiale termoplastico.

L'impianto di riscaldamento sarà con impianto di climatizzazione caldo-freddo a pompe di calore.

L'impianto elettrico sarà realizzato a norme CEI e ripartito su due linee protette a monte con interruttori magnetotermici.

L'impianto idrico sarà realizzato con tubazione di rame sanitario o polietilene, opportunamente protetta e scarichi in PVC grigio, mentre l'impianto fognante sarà realizzato in tubazioni di PVC del tipo pesante. Entrambi gli impianti saranno regolarmente allacciati alle reti cittadine.

Lo smaltimento delle acque meteoriche delle coperture avverrà mediante un adeguato numero di pluviali, della sezione opportuna, realizzato in superplastica, dotati di griglia a messicano antiostruzione e bocchettone di raccordo in piombo.

REQUISITI IGIENICO SANITARI

In tutti gli spazi destinati allo svolgimento delle attività lavorative (sala ristorante, cucina, bar, reception, uffici, etc.) sono verificate le prescrizioni dettate dalle principali norme nazionali inerenti la tutela dell'Igiene e Sicurezza sui luoghi di lavoro, sia per il numero dei locali e sia per le caratteristiche tecniche.

• SERVIZI IGIENICI - SPOGLIATOI:

- I Servizi per il personale della Cucina, ristorante e Bar al piano primo : i servizi igienici previsti nella struttura sono 2 divisi per sesso e collegati ai diversi ambienti presenti attraverso percorsi esclusivamente interni ai fabbricati; dotati di antibagni che svolgono anche da spogliatoi, dotati di aero-illuminazione naturale grazie a dei lucernari posti a soffitto e delle dimensioni adeguate per l'utilizzo dei locali a n. 7 addetti per sesso;

- I bagni per i clienti nel BLOCCO SERVIZI conterà di n. 3 blocchi di servizi igienici (Uomini, Donne), ciascuno con n. 2 wc e lavabi e Bagno accessibile riservati ai clienti della Reception, del Ristorante e del Bar al piano Primo;

- Piscina: per gli utilizzatori dell'area piscina è già stato realizzato un piccolo fabbricato con servizi igienici divisi per sesso costituiti da antibagno con lavabo e bagno con docce e wc, con aerazione ed illuminazione diretta, e un servizio igienico per diversamente abili.

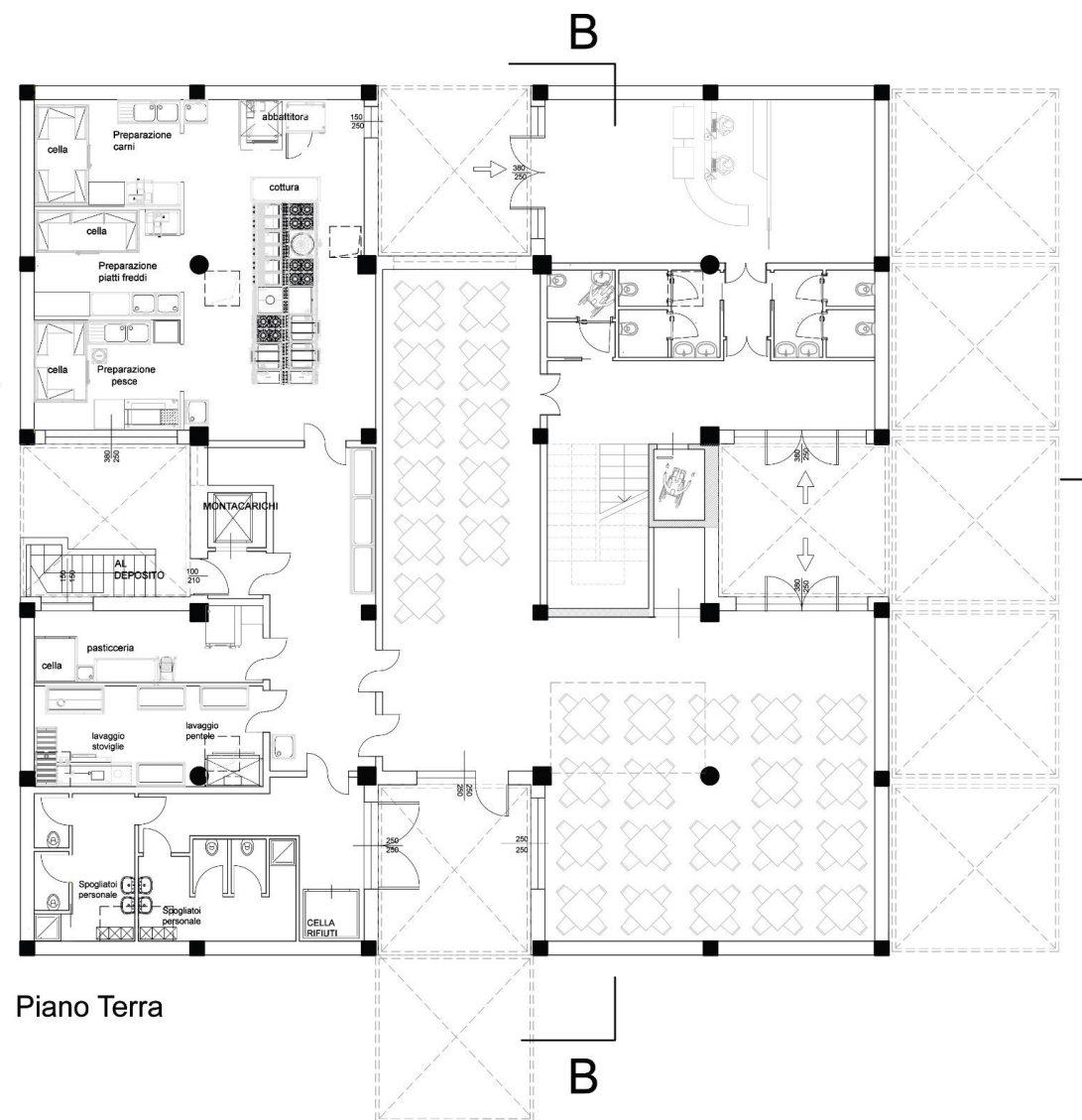
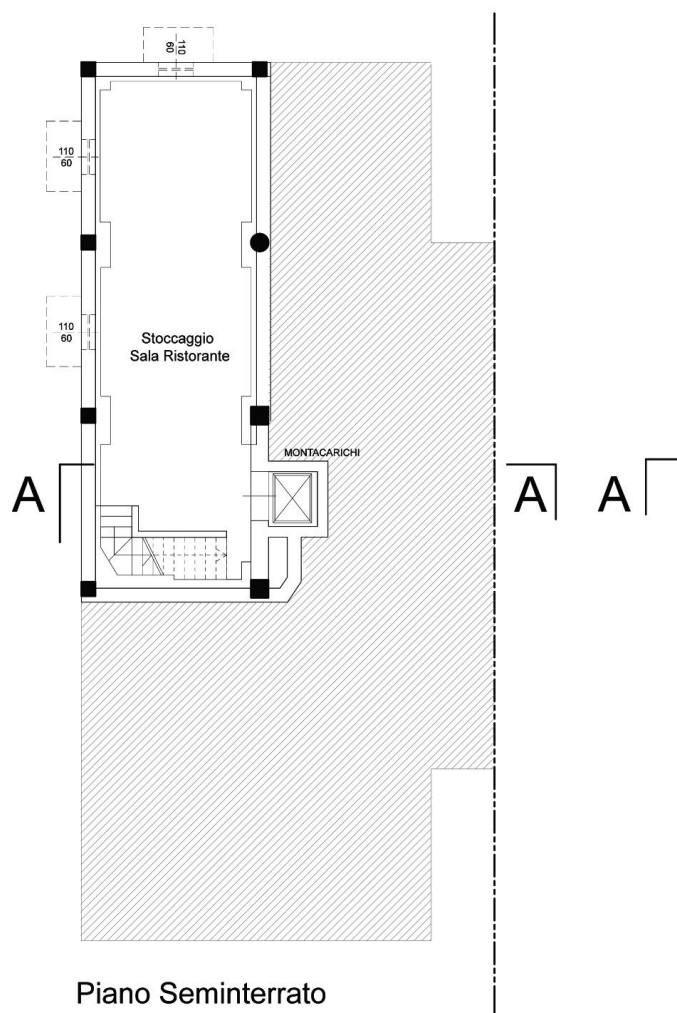
• ILLUMINAZIONE E MICROCLIMA

Tutti gli ambienti costituenti i diversi fabbricati della struttura ricettiva sono dotati di illuminazione naturale con superficie finestrata $\geq$ ad 1/8 della superficie pavimentata.

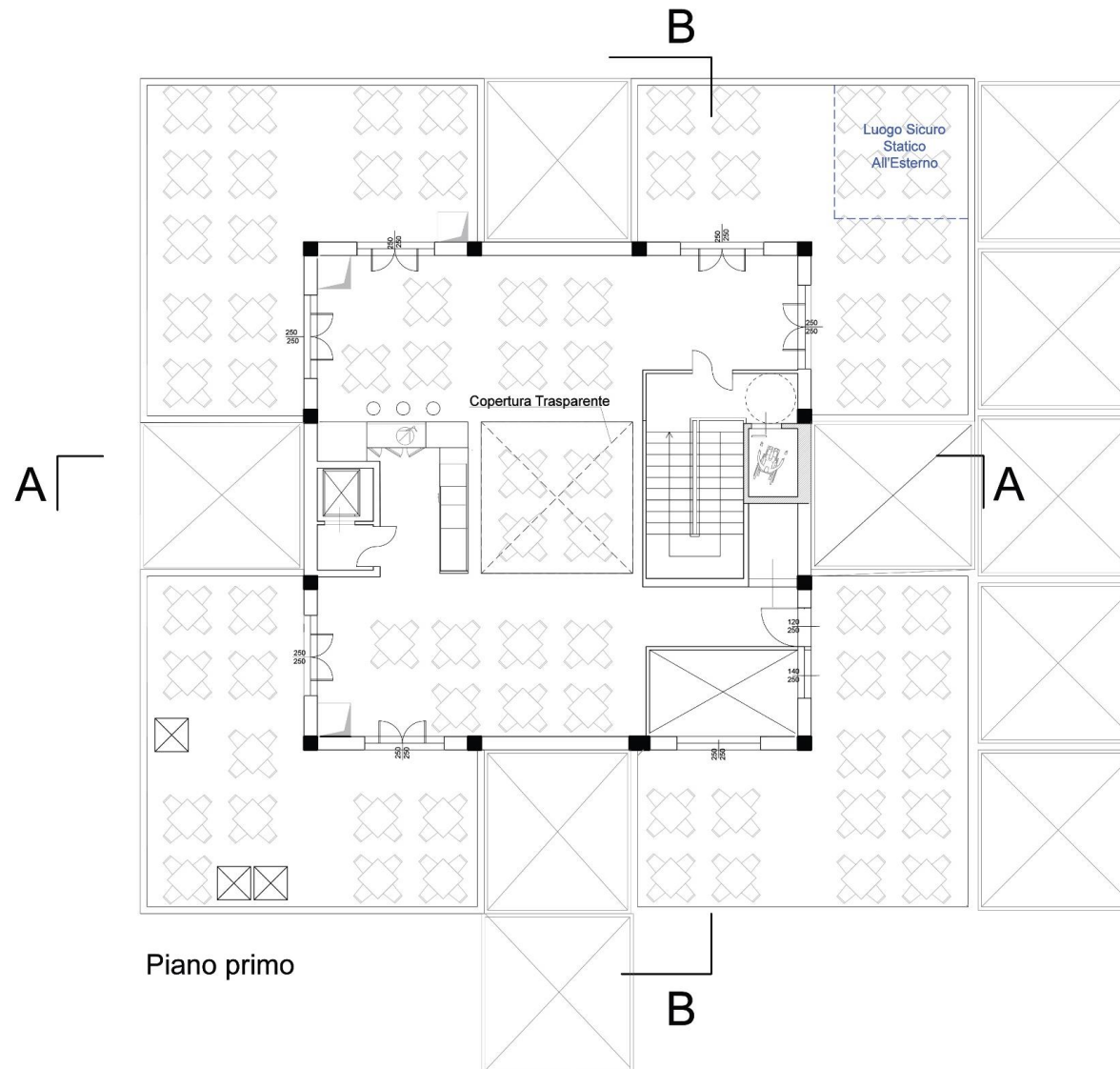
Le superfici apribili che garantiscono tali parametri, poiché dotate di comandi ad altezza d'uomo, possono assicurare anche l'aerazione naturale diretta. In particolare, quasi tutti i servizi igienici e gli ambienti di lavoro (cucine) rispettano tale caratteristica. Nei casi in cui non sia stato tecnicamente possibile assicurare quanto indicato, è stato previsto l'utilizzo di illuminazione artificiale e di ventilazione forzata, con impianti di sola estrazione tali da assicurare un ricambio minimo di 10 volumi/ora, se in espulsione continua, e di 20 volumi/ora, se in espulsione intermittente con temporizzatore.

Il numero totale dei lavoratori addetti alla zona ristorazione del villaggio-albergo è di 14 unità; i locali igienici ad essi riservati sono corredati da spogliatoi di idonee dimensioni (superficie superiore a 7 mq ognuno) e attrezzati con lavabi, docce e armadietti individuali nel numero necessario.

CENTRO SERVIZI – Planimetria di progetto, piano terra e seminterrato



CENTRO SERVIZI – Planimetria di progetto, piano primo



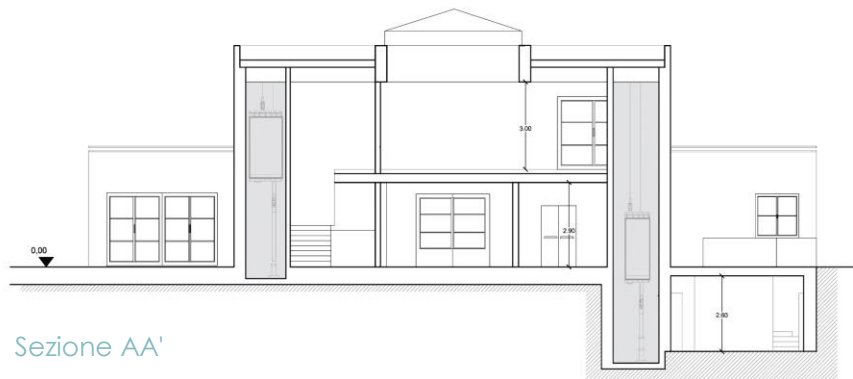
CENTRO SERVIZI – Prospetti e sezioni di progetto



Prospetto principale



Prospetto posteriore



Sezione AA'



Sezione BB'

• GRUPPO PISCINE.

Nella struttura è stata prevista la realizzazione di un gruppo di piscine scoperte:

- Piscina per adulti per attività ricreativa di categoria A2 tipo C “ piscina destinata all'uso collettivo da parte di strutture adibite a struttura ricettiva “ (L.R. 15/1272008 n.34), con specchio d'acqua di 610 mq (1 bagnante ogni 2 mq 305 bagnanti adulti). La vasca per adulti è caratterizzata da zone a profondità variabile (da -0,10 m a -1,40 m) unitamente ad un'area per il benessere ed il relax attrezzata, tra l'altro, con vasca e lettini idromassaggio, piastre effervescenti, giochi d'acqua.
- Piscina per bambini, di categoria A tipo D (vasche ricreative per bambini) con specchio d'acqua di 75 mq (1 bagnante ogni 3 mq 25 bagnanti bambini). La piscina per bambini sarà di forma circolare con profondità costante pari a 0,60 m. I locali tecnici contenenti gli impianti tecnologici e le attrezzature per il funzionamento delle due piscine, sono completamente interrati a ridosso delle due vasche. Le piscine e le relative caratteristiche strutturali ed ambientali sono conformi alle prescrizioni contenute nell'atto d'intesa Stato/Regioni del 16 Gennaio 2003 nonché nella Legge Regionale n. 35 del 15 Dicembre 2008 (Disciplina igienico-sanitaria delle piscine ad uso natatorio).

LA SISTEMAZIONE DEL VERDE

Nel progetto della nuova consistenza vegetativa dell'area si è pensato ad un ambiente tipicamente mediterraneo, caratterizzato dal polimorfismo della macchia mediterranea, riproponendo pertanto un paesaggio possibilmente simile e integrato a quello limitrofo.

Lungo il perimetro dell'intervento e per vaste aree si sono riproposte varie

tipologie di piantumazioni che si susseguono nel paesaggio salentino:

lecci, querce spinose, Lentisco (*Pistacia lentiscus*), Filliree, Corbezzolo, Eliche, rosmarino.

E' stato volutamente scelto di lasciare vaste aree a naturalità diffusa, senza piantumare un tappeto erboso, per favorire l'insediamento di flora e fauna autoctona.

La disposizione delle strade interne e dei sentieri, degli spazi e delle strutture, è stata progettata e realizzata allo scopo di ottenere il miglior compromesso tra fruibilità turistica dell'area e riqualificazione naturalistica della stessa. Anche la scelta delle specie non è casuale ma orientata verso una ottimale integrazione naturalistica ed ambientale, allo scopo di garantire un più facile attecchimento ed una successiva crescita ottimale delle piante.

Per le aree interne al villaggio, tra i fabbricati e nelle aree destinate ai servizi sono state individuate piante tipicamente mediterranee per rispettare i normali canoni paesaggistici del luogo e la biodiversità autoctona. La scelta delle specie è, anche qui, orientata verso una ottimale integrazione naturalistica ed ambientale, allo scopo di garantire un più facile attecchimento ed una successiva crescita ottimale delle piante.

Per esigenze estetiche e di fruibilità del villaggio sono state previste vaste aree con tappeto erboso intorno ai fabbricati, con ottimo potere di traspirazione e un ottimale smaltimento delle acque.

Il tappeto erboso sarà costituito da un miscuglio di graminacee con prevalenza di *Festuca*, un miscuglio rustico, resistente al calpestio, di rapido accrescimento, con ottima capacità di smaltimento delle acque, per effetto della elevata capacità traspirante. La presenza naturale di gramigna (*Cynodon dactylon*), fa sì che nei periodi estivi ci sia una colonizzazione del tappeto erboso da parte di questa essenza spontanea, maggiormente resistente alle elevate temperature e alla salinità dell'ambiente.



PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

1. *Ingresso al villaggio*
2. *Piscina adulti*
3. *Piscina bambini*
4. *Gazebo*
5. *Servizi Collettivi (Reception, Ristorante, Bar)*
6. *Alloggi stecca 1*
7. *Alloggi stecca 2*
8. *Campi bocce*
9. *Campo sportivo polivalente*
10. *Campo tennis*
11. *Baby Park*
12. *Spogliatoi / bagni*
13. *Palco e gradonata animazione*

PROFILAZIONE DEL TURISMO REGIONALE

PREMESSA

Le statistiche sul turismo sono complesse perché devono misurare un fenomeno che contempla diverse rilevazioni sui fenomeni turistici sia dal punto di vista dell'offerta che della domanda. La diffusione dell'epidemia da Covid-19 ha avuto però delle conseguenze sulle rilevazioni stesse, determinandone in alcuni casi l'interruzione. Per questo motivo, i dati delle indagini, presentati qui di seguito, fanno riferimento all'anno solare 2019.

L'intera Puglia presenta una naturale e spontanea vocazione al turismo, dovuta in particolar modo alla possibilità di fruire delle numerose risorse naturali ed ambientali e alla presenza di un patrimonio culturale diffuso e diversificato. Il territorio ha mostrato, dall'inizio del millennio, un notevole incremento dei flussi turistici, non solo italiani, ma anche stranieri, che si sono riflessi sull'industria dell'ospitalità.

L'ANDAMENTO TERRITORIALE

Quota % di arrivi e presenze 2019



Fonte: Osservatorio turistico regionale. I dati provinciali 2019, provvisori e parziali, potranno subire delle variazioni al termine degli inserimenti da parte di tutte le strutture ricettive del territorio.

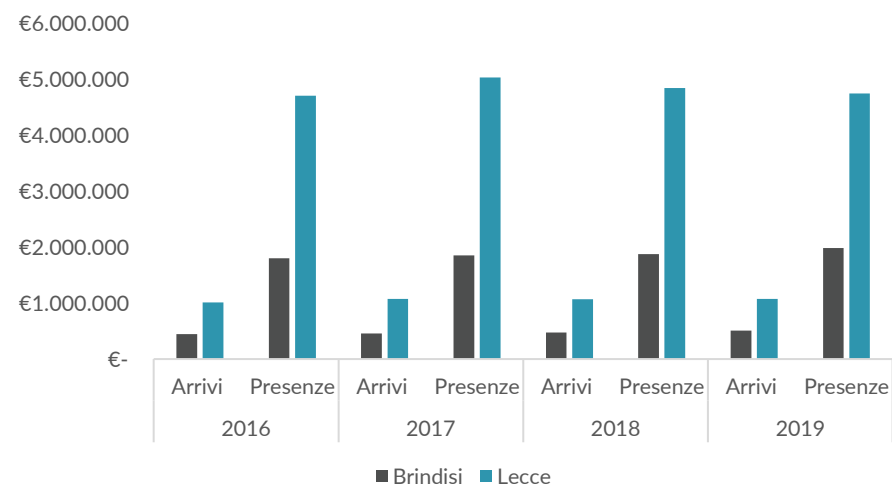
IL TURISMO IN PUGLIA

Analizzando i dati del quinquennio 2015-2019, l'andamento del movimento turistico nella regione pugliese, ha registrato un trend continuamente crescente: dal 2015 al 2019 l'incoming internazionale è cresciuto del +60% (i pernottamenti +44%) mentre gli arrivi complessi (italiani + stranieri) del +23%. I pernottamenti totali sono aumentati complessivamente del +15%. Solo nel 2019, secondo l'osservatorio del turismo pugliese, la regione ha registrato circa 4,2 milioni di arrivi (+4% rispetto al 2018), 15,5 milioni di presenze (+2% rispetto al 2018) con un valore complessivo di pernottamenti internazionali pari a 3,8 milioni (+8% rispetto al 2018). In totale la permanenza media è stata di 3,7 notti. Le province più visitate sono state: Bari (28% degli arrivi sul totale), Lecce (25,5% sul totale) e Foggia (22,9% sul totale). Una delle caratteristiche principali della domanda turistica pugliese è rappresentata dalla stagionalità: l'andamento dei flussi turistici mensili mostra, infatti, una marcata concentrazione della clientela nel periodo estivo.

IL TURISMO NEL SALENTO

Nonostante il contesto nuovo e difficile che il turismo nazionale sta vivendo, il Salento risulta essere una delle prime destinazioni scelte dai turisti. Questo è quanto emerge dall'analisi dei dati raccolti da SWG per conto di PugliaPromozione attraverso un'indagine demoscopica per comprendere i nuovi comportamenti di consumo turistico, realizzata tra il 29 giugno e il 6 luglio 2020, su un campione di 1.050 maggiorenni residenti in Italia. Secondo questa indagine il Salento, in questo momento delicato di ripresa del settore turistico, si conferma come uno dei principali poli attrattivi sia a livello regionale che su scala nazionale, ritenuta dai turisti come una delle mete più sicure ed è il luogo ideale dove tornare a vivere esperienze autentiche in un territorio unico. Analizzando i dati del quadriennio 2016-2019, l'andamento del movimento turistico per le province di Lecce e Brindisi ha registrato un trend continuamente costante, confermando la ormai solidità del settore turistico delle due provincie.

N° Arrivi e N° Presenze nelle provincie di Lecce e Brindisi





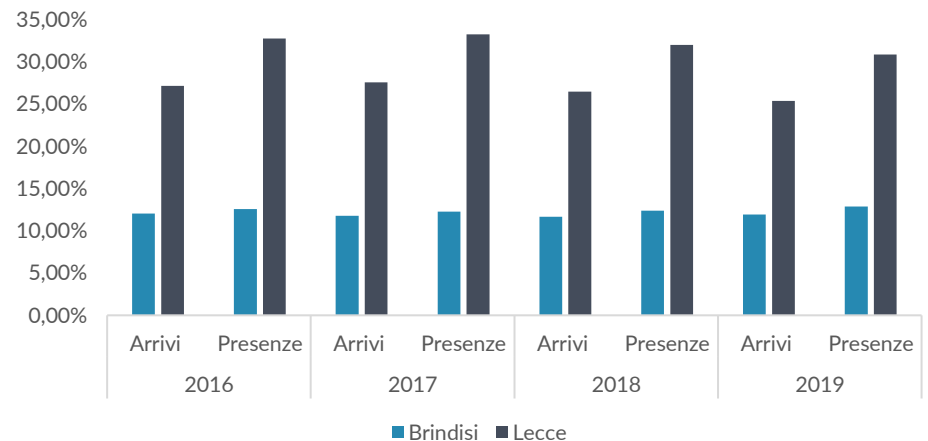
Anche dal punto di vista percentuale sul totale degli arrivi e delle presenze a livello regionale, le due provincie evidenziano un trend costante.

La provincia di Brindisi ha registrato una media pari all'11,80% degli arrivi totali della regione e al 12,50% delle presenze. Numeri molto più alti per la provincia Leccese, con una media degli arrivi pari al 26,60% sul totale degli arrivi regionali e del 32% per quanto riguarda le presenze.

Tutto ciò a conferma del fatto che il territorio salentino è da qualche tempo al centro dell'attenzione nazionale e internazionale.

Nonostante ciò, il comparto turistico appare tutt'oggi fortemente sotto sfruttato in quanto non coadiuvato da una politica di investimenti pubblici e privati forte e dal comune indirizzo strategico, atta a creare, promuovere e sostenere il brand «Salento» in Italia e nel mondo.

% Arrivi e % Presenze nelle provincie di Lecce e Brindisi sul totale regionale



IL LUXURY TRAVEL NEL TACCO D'ITALIA

Grazie alla florida presenza di dimore storiche, di hotel di lusso di recente costruzione, di masserie secolari in borghi e paesaggi incantevoli, il mercato del luxury travel in Puglia rispecchia in pieno l'andamento nazionale e mondiale del settore. Tale fenomeno si identifica prevalentemente nella crescente domanda di hotel a 5 e 4 stelle da parte dei turisti che decidono di soggiornare nel tacco d'Italia.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva che ben chiarisce quali siano stati i flussi turistici nelle strutture ricettive di lusso nel corso del triennio 2017 - 2019:

N° Arrivi e N° Presenze nelle strutture ricettive con target di clientela medio-alto

	Alberghi 5 stelle lusso		Alberghi 5 stelle		Alberghi 4 stelle		Residenze turistico alberghiere 4 stelle		Villaggi turistici 4 stelle	
Anno	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2017	75.603	225.334	47.732	183.554	1.634.430	4.935.222	111.002	727.684	32.886	282.166
Crescita tra 2017 e 2016	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2018	82.104	238.479	47.773	153.691	1.734.248	5.260.378	123.249	801.320	34.054	282.329
Crescita tra 2018 e 2017	8,60%	5,83%	0,09%	-16,27%	6,11%	6,59%	11,03%	10,12%	3,55%	0,06%
2019	85.412	235.747	54.062	192.838	1.774.540	5.260.992	122.010	793.874	33.091	271.433
Crescita tra 2019 e 2018	4,03%	-1,15%	13,16%	25,47%	2,32%	0,01%	-1,01%	-0,93%	-2,83%	-3,86%

Dai dati tabellari riportati è agevole notare come il segmento turistico di fascia medio-alta, nel triennio 2017-2019, abbia fatto registrare (il più delle volte) tassi di crescita sostenuti che spesso e volentieri si sono attestati su livelli più elevati rispetto a quelli osservati per l'intero comparto. Tuttavia, l'importanza del turismo di lusso come mercato, non si limita alla sua crescita ma anche e soprattutto al fatto che questo segmento è in grado di anticipare tendenze e comportamenti di consumo che riguarderanno in un futuro non troppo lontano il turismo nel suo complesso.

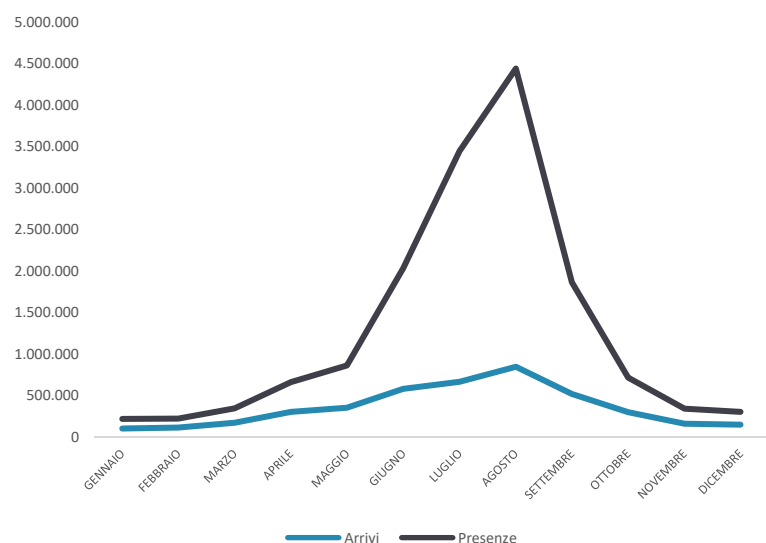
IL TURISMO ESTERO IN PUGLIA

La Puglia ed il Salento sono due mete sempre più apprezzate dai turisti stranieri. Infatti, il numero di turisti provenienti da altri stati aumenta di anno in anno, facendo registrare tassi di crescita importanti e sostenuti. Dal 2015 al 2019 l'incoming internazionale è cresciuto del +60% (i pernottamenti +44%). Nel 2019 il tasso d'internazionalizzazione ha raggiunto il 28% per gli arrivi e il 25% per le presenze/pernottamenti, con 1,2 milioni di arrivi dall'estero (+11,5% rispetto al 2018) e 3,8 milioni di pernottamenti (+8% rispetto al 2018).

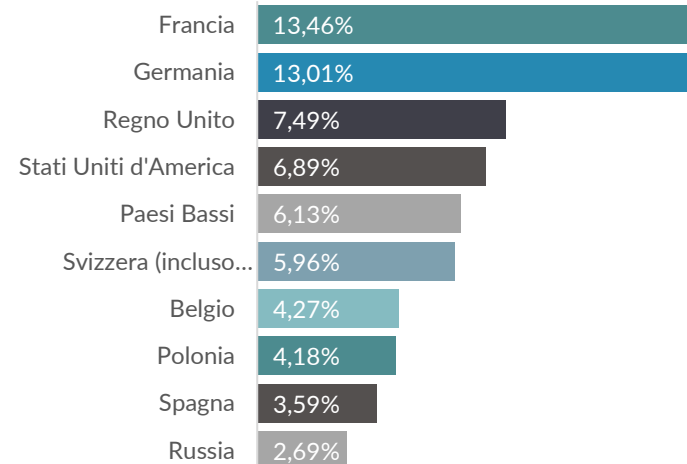
LA STAGIONALITA' DEL TURISMO

I dati statistici provenienti dall' "Osservatorio del Turismo in Puglia" evidenziano come i flussi turistici nella regione seguano un trend ricorsivo e fortemente stagionale. Tale caratteristica dipende fortemente anche dalle caratteristiche del territorio, unico dal punto di vista paesaggistico, ma economicamente arretrato rispetto ad altri luoghi d'Italia dove le strutture ricettive lavorano tanto anche con una clientela di tipo business. Va evidenziata una fondamentale distinzione tra i flussi turistici Italiani e i flussi turistici esteri. Infatti, sebbene la concentrazione durante il periodo estivo sia marcatissima in ambedue i casi (da maggio a settembre), gli arrivi e le presenze legate al turismo estero appaiono distribuite in maniera omogenea durante i vari mesi estivi, l'opposto accade nell'osservare il turismo italiano, il quale si concentra prettamente nei mesi di alta stagione (luglio e agosto).

LA STAGIONALITA' DEL TURISMO (2019)



PRINCIPALI MERCATI DI PROVENIENZA ESTERA



Fonte: Puglia Promozione

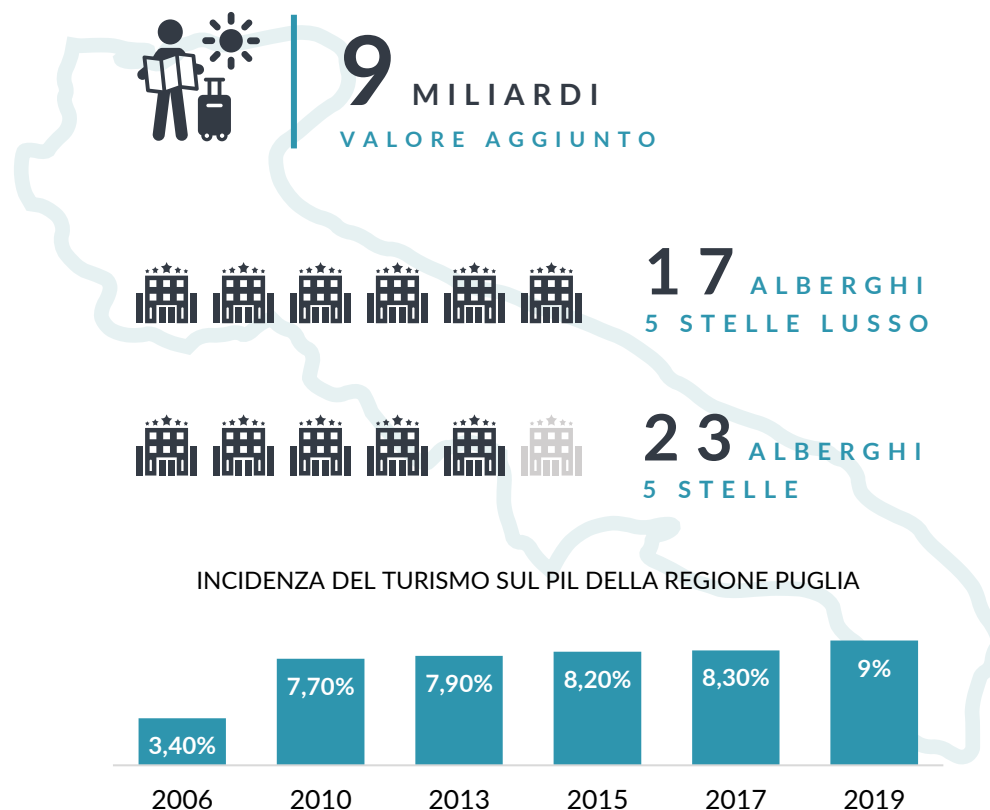
IL SETTORE DELLA RICETTIVITÀ

IL SETTORE DELLA RICETTIVITÀ IN PUGLIA

Il turismo in Puglia impatta per 6,5 miliardi sui consumi finali (12,3% sui consumi totali), 9 miliardi in termini di valore aggiunto (13,6% del totale), 135.000 addetti (15,4% del totale) direttamente e indirettamente coinvolti nella filiera turistica formata da 52.000 imprese (il 38% del totale).

Come facilmente si può intuire dai numeri, il settore ricettivo-turistico pugliese rappresenta una delle colonne portanti dell'economia regionale. Il numero di strutture ricettive di lusso (alberghi 5 e 4 stelle e residenze turistiche 4 stelle) ammonta a circa 445 unità (437 nel 2018) e circa 28mila camere da letto (27 mila nel 2018).

Gli alberghi a 5 stelle, nell'ultimo anno, hanno fatto registrare l'incremento maggiore in termini di unità ricettive, passando da 19 a 23 (+21,5%). La tipologia di struttura alberghiera più diffusa rimane quella degli alberghi a 4 stelle, con 374 esercizi (+1,08 % rispetto al 2018) e 23,445 camere (+2,94%).



N° Esercizi e N° Camere per tipologia di struttura ricettiva con target di clientela medio-alto

tab. 2

Anno	Alberghi 5 stelle lusso		Alberghi 5 stelle		Alberghi 4 stelle		Residenze tur. alberghiere 4 stelle	
	Numero esercizi	Camere	Numero esercizi	Camere	Numero esercizi	Camere	Numero esercizi	Camere
2018	18	926	19	942	370	22.775	30	2.856
2019	17	877	23	922	374	23.445	31	2.872
Variazione tra 2019 e 2018	-5,56%	-5,29%	21,05%	-2,12%	1,08%	2,94%	3,33%	0,56%

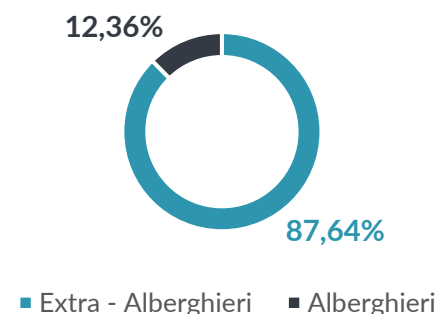
IL SETTORE DELLA RICETTIVITÀ

IL SETTORE DELLA RICETTIVITÀ A LECCE

L'intera provincia di Lecce presenta una naturale e spontanea vocazione al turismo, dovuta in particolar modo alla possibilità di fruire delle numerose risorse naturali ed ambientali e alla presenza di un patrimonio culturale diffuso e diversificato. La capacità ricettiva della provincia di Lecce è caratterizzata dalla presenza di un elevato numero di esercizi extra-alberghieri, superiore a quello delle strutture alberghiere. Nel 2018, infatti, sono stati rilevati 2.297 esercizi extra-alberghieri (87,64%) a fronte di 324 esercizi alberghieri (12,36%), per un totale di 2.621 unità.

Rispetto al 2018, si registra un notevole aumento delle strutture ricettive (+8,20%), dovuto principalmente alla crescita degli esercizi extra-alberghieri (+8,55%) rispetto a quelli alberghieri (+3,64%). Nel 2019 i posti letto sono stati 90,384, di cui 54.630 negli esercizi extra alberghieri (60,44%) e 35'754 in quelli alberghieri (39,55%).

Nel 2019 tra le strutture alberghiere di fascia medio alta prevalgono gli alberghi a 4 stelle con 119 esercizi e 16.340 posti letto. Le strutture di lusso a 5 stelle ammontano a 11 unità, per un totale di 294 camere (+16,21% rispetto al 2018).



11 ALBERGHI
5 STELLE LUSO E
5 STELLE



119 ALBERGHI
4 STELLE

N° Esercizi e N° Camere per tipologia di struttura ricettiva con target di clientela medio-alto

Anno	Alberghi 5 stelle e 5 stelle lusso		Alberghi 4 stelle		Residenze tur. Alberghiere	
	Numero esercizi	Camere	Numero esercizi	Camere	Numero esercizi	Camere
2018	10	253	117	6625	38	2305
2019	11	294	119	7162	41	2440
Variazione tra 2019 e 2018	10,00%	16,21%	1,71%	8,11%	7,89%	5,86%

L'IMPATTO DEL CORONAVIRUS SUL SETTORE TURISTICO

LO SCENARIO REGIONALE

Alla luce di quanto esposto, si evince come il settore ricettivo-turistico pugliese rappresenta una delle colonne portanti dell'economia regionale. Purtroppo, a causa della diffusione del Covid-19, il settore subirà inevitabilmente contrazioni particolarmente violente. Il Cerved Industry Forecast ha elaborato una stima puntuale degli impatti dell'epidemia a livello regionale. In questa indagine sono stati disegnati due scenari: uno scenario base, secondo il quale l'emergenza terminerebbe a maggio 2020 e sarebbero necessari due mesi per tornare alla normalità, e un secondo scenario pessimistico, che prevede la durata dell'epidemia fino alla fine del 2020, sei mesi per tornare alla normalità e un completo isolamento dell'economia italiana.

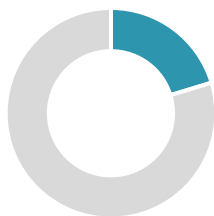
In uno scenario di rapido rientro dell'emergenza, le imprese pugliesi operanti nel settore del turismo e dei trasporti perderebbero circa il 20,30% del fatturato, per poi riprendersi nell'anno successivo, in cui è previsto un aumento del 22,10%. Ma se gli effetti del lockdown e l'emergenza avranno un effetto ancora più marcato, nello scenario pessimistico, si arriverà ad avere un calo della filiera, in termini di fatturato delle imprese, pari a circa il 43,3%, per poi far registrare una ripresa nell'anno successivo pari al 46,6%.

Nonostante ciò, la Puglia, nel corso dell'estate 2020 si è confermata come la prima meta preferita dagli italiani, trainata dalle coste del Salento, tirrenico e jonico, del Gargano e del Barese.

Scenario Base

-20,3%

Effetti del COVID sulla filiera del turismo e trasporti.



Scenario Pessimistico

-43,3%

Effetti del COVID sulla filiera del turismo e trasporti.





LO SCENARIO COMPETITIVO

Il settore alberghiero e delle strutture ricettive, per sua natura, si compone di numerosi player che competono tra di loro fornendo livelli di servizio anche molto diversi: è importante sottolineare quali sono i player di settore che direttamente e indirettamente formano il panorama competitivo di una struttura alberghiera



HOTEL E RESORT FASCIA ALTA

Sono competitor diretti tutte quelle strutture alberghiere e Resort di terzi che per localizzazione geografica e livello di servizio offerto si rivolgono allo stesso mercato target cercando di rispondere alla stessa categoria di bisogni. Fanno parte di questa categoria alcune strutture come: Il Parco Dei Principi Resort&SPA, l'Isola di Pazzo Hotel&SPA, Vivosa Apulia Resort e il Resort Giardino Dei Pini.



HOTEL E RESORT FASCIA MEDIO BASSA

Anche se il servizio offerto riflette standard qualitativi notevolmente più bassi e si rivolge ad una clientela target con esigenze meno sofisticate, tale categoria deve necessariamente essere inclusa tra i competitor diretti. Fanno parte di questa categoria: Hotel Luna Lido, Hotel Baia del Cigno, Blu Side Hotel & Residence ecc..



B&B

Nella categoria delle strutture extra-alberghiere rivestono una crescente importanza anche i B&B. Il fenomeno merita attenzione proprio in vista della sua espansione all'interno del settore, poiché rappresentano da anni una delle soluzioni più apprezzate dal pubblico dei viaggiatori. Fanno parte di questa categoria: Casa Poesia, La Giara Resort, Tenuta Solentino ecc..

ANALISI COMPARATIVA



CASO 1

IL GIARDINO DEI PINI

CASO 2

L'ISOLA DI PAZZE

CASO 3

IL PARCO DEI PRINCIPI

CASO 4

VIVOSA APULIA RESORT

ANALISI COMPARATIVA – 1 DI 6

	CASO STUDIO 1: VIVOSA APULIA RESORT	CASO STUDIO 2: L'SOLA DI PAZZE	CASO STUDIO 3: IL PARCO DEI PRINCIPI	CASO STUDIO 4: IL GIARDINO DEI PINI
VISTA				
vista giardino	x		x	x
vista mare	x	x	x	
SPAZI ALL'APERTO				
area pic nic	x			
area barbecue			x	
arredamento da esterni	x	x	x	x
fronte spiaggia	x	x	x	
spiaggia privata	x	x	x	
balcone	x	x	x	
terrazza	x	x	x	x
pineta	x			x
giardino	x	x	x	x
area giochi bimbi	x		x	x
campi da tennis/calciotto	x		x €	x
parcheggio custodito	x		x	x

ANALISI COMPARATIVA – 2 DI 6

	Caso studio 1: Vivosa Apulia Resort	Caso studio 2: L'sola di Pazze	Caso studio 3: Il Parco dei Principi	Caso studio 4: Il Giardino dei Pini
ATTIVITA'				
staff d'animazione	x	x	x	
aerobica e fitness	x			
serate con cene a tema			x €	
spettacoli/musica dal vivo	x	x	x	
intrattenimento serale	x	x	x	
happy hour	x			
mini club	x		x €	
attrezzature per spot acquatici	x €	x €		
minigolf	x			
escursionismo	x €	x €		x €
biblioteca	x			
noleggio bici	x €	x €	x €	x €
convenzione con spiaggia sabbiosa	x		x €	x €

ANALISI COMPARATIVA – 3 DI 6

	Caso studio 1: Vivosa Apulia Resort	Caso studio 2: L'sola di Pazze	Caso studio 3: Il Parco dei Principi	Caso studio 4: Il Giardino dei Pini
MEDIA E TECNOLOGIA				
tv a schermo piatto	x	x	x	x
canali satellitari	x	x		x
telefono	x	x	x	x
internet wifi	x	x	x	x
SERVIZI DI RISTORAZIONE				
bevande alcoliche	x	x €	x €	x €
bevande analcoliche	x	x		x
menù per bambini	x		x €	x €
snak bar	x			x
ristorante a buffet	x		x	
ristorante a la carta	x €	x	x €	x
menù per diete particolari	x	x		x

ANALISI COMPARATIVA – 4 DI 6

	Caso studio 1: Vivosa Apulia Resort	Caso studio 2: L'sola di Pazze	Caso studio 3: Il Parco dei Principi	Caso studio 4: Il Giardino dei Pini
ACCESSIBILITA'				
campanello di emergenza nel bagno	x		x	x
accessibile ai disabili	x	x	x	x
ascensore	x	x	x	x
PISCINA E SERVIZI BENESSERE				
piscina con vista mare		x		
bar a bordo piscina	x			x
piscina	x		x €	x
piscina per bambini	x			x
palestra	x €		x	x €
servizi spa	x €		x €	x €
SERVIZI DI PULIZIA				
pulizie giornaliere	x	x	x	x
servizio stireria	x €	x €	x €	x €
servizio lavanderia	x €	x €	x €	x €
lavanderia self-service				x
SERVIZI BUSINESS				
fax/fotocopiatrice	x	x €	x	x
centro congressi	x €			
spazi per riunioni	x €	x €		x €

ANALISI COMPARATIVA – 5 DI 6

	Caso studio 1: Vivosa Apulia Resort	Caso studio 2: L'sola di Pazze	Caso studio 3: Il Parco dei Principi	Caso studio 4: Il Giardino dei Pini
PISCINA E SERVIZI BENESSERE				
servizi di estetica	x €		x €	x €
Ombrelloni/sdraio e lettini	x	x	x €	x €
teli da spiaggia	x		x	x €
scivolo d'acqua	x			
hammam	x €		x €	x €
vasca idromassaggio/jacuzzi	x €	x €	x €	x €
sauna	x €			x €
TRASPORTI				
servizio navetta	x €		x €	x €
servizio navetta aeroporto	x €	x €	x €	x €
autonoleggio	x €	x €	x €	x €
SERVIZI DI ACCOGLIENZA				
servizi di biglietteria				x
deposito bagagli	x		x	
banco escursioni	x	x	x	x
armadietti			x	
reception h24	x	x	x	x

ANALISI COMPARATIVA – 6 DI 6

	Caso studio 1: Vivosa Apulia Resort	Caso studio 2: L'sola di Pazze	Caso studio 3: Il Parco dei Principi	Caso studio 4: Il Giardino dei Pini
SERVIZI GENERALI				
sala tv/zona comune		x	x	x
Aria condizionata	x	x	x	x
Zanzariere	x			
riscaldamento	x	x	x	x
insonorizzazione	x		x	x
ingresso indipendente	x			x
autonoleggio	x	x	x	x
pranzo al sacco	x	x	x	x
negozi di souvenir	x			
cassaforte	x	x	x	x
camere familiari	x	x	x	x
camere per disabili	x	x	x	x
servizio in camera		x	x	x
Quotidiani	x	x €	x €	x
servizio baby-sitter	x	x	x	x
letti supplementari	x			x
animali ammessi		x €		x €

FINANCIAL ANALYSIS

A person is working on financial analysis at a desk. The desk is cluttered with a laptop, a tablet, and several sheets of paper. The person's hands are visible, writing on the papers with a red pen. The background is blurred, showing a typical office environment.

ASSUNZIONI GENERALI DI STIMA

Finora Consulting SRL ha provveduto ad effettuare un'analisi atta a comprendere e illustrare le principali potenzialità economiche e reddituali inerenti il progetto di cessione dell'azienda turistico/ricettiva denominata «Torchetti Resort Srl».

L'analisi è stata effettuata in un'ottica "*Investor Side*" al fine di comprendere i potenziali ritorni dell'operazione. Il *financial planning* riportato di seguito fa riferimento al progetto di investimento inerente l'acquisizione, la costruzione e la messa a reddito della struttura ricettiva oggetto del presente information memorandum. Pertanto, nell'analizzare i flussi globali derivanti dal progetto di investimento, si è supposto che l'operazione di finanza straordinaria inerente la Torchetti Resort Srl venga effettuata da un unico operatore che congiuntamente rileverà l'azienda e quindi la struttura allo stato attuale, completandone i lavori ed effettuando una gestione professionale della stessa.

Le proiezioni delle performance economiche della struttura sono state stimate sulla base delle peculiarità strutturali del resort, dei dati di mercato in termini di flussi turistici del comune di riferimento e dei parametri desunti dall'analisi di altre strutture ricettive comparabili, tenendo conto della peculiarità del contesto geografico in cui la struttura è localizzata.



ASSENZA DI SHOCK ECONOMICI

Non sono previsti rilevanti sviluppi economici che possano significativamente impattare il settore turistico-ricettivo.



ASSENZA DI SHOCK POLITICI

Non sono previsti rilevanti sviluppi politici che possano significativamente impattare il settore turistico-ricettivo.



ASSENZA DI SHOCK MONETARI

La valuta locale (euro) non sarà soggetta a significativi apprezzamenti o deprezzamenti nei prossimi anni.



ASSENZA DI ULTERIORI PANDEMIE

Non sono previsti ulteriori shock negativi causati dalla diffusione del contagio Covid-19 o da ogni altra eventuale pandemia per i prossimi anni.

STIMA FATTURA PER REPARTO

Il modello di stima predittivo utilizzato per effettuare una proiezione dei livelli di fatturato della futura struttura ha reso necessario effettuare delle assunzioni di base sulle future performance alberghiere. La prima ipotesi è stata quella di prevedere 180 giorni di apertura annua, seguendo la stagionalità tipica del settore.

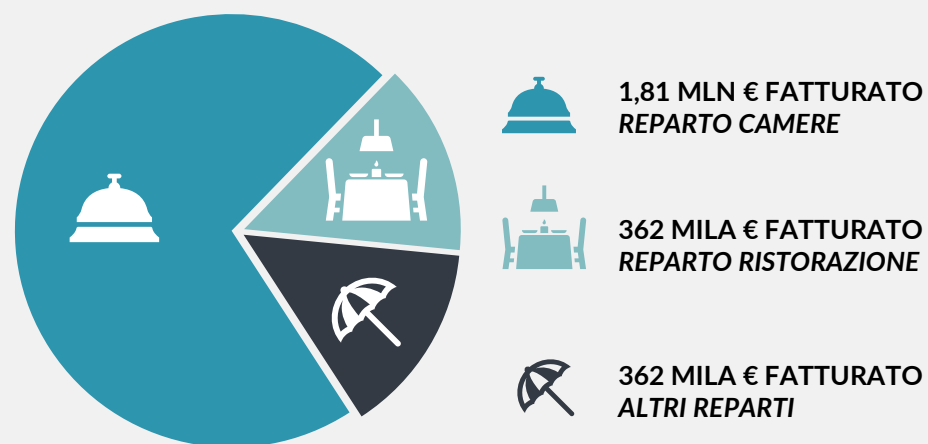
L'analisi è stata condotta considerando l'impatto prevedibile a breve e medio termine che il nuovo *management* sarà in grado, con una gestione professionale e strategica, di generare attraverso una serie di interventi atti a massimizzare il potenziale della struttura. Pertanto, al fine di semplificare l'analisi, è stato assunto che fin dal primo anno di gestione, la struttura possa garantire un *Occupancy Rate* (OR) pari al 60% per un totale annuo di camere vendute pari a 12.960 unità. Tale assunzione è stata bilanciata dall'assenza di ulteriori tassi di crescita per tutto il periodo di stima esaminato.

Seguendo la media di settore di strutture simili presenti nella stessa area geografica, si è assunto un *Average Room Rate* (ADR) di 140 euro con un *Revenue per Available Room* (RevPAR) pari a 84 euro. Applicando tali assunzioni, si è stimato un ricavo totale per il reparto camere pari a 1,81 milioni di euro per il primo anno. I successivi anni replicano i calcoli appena esposti considerando un livello di inflazione annuo pari all'1,00%. Infine, è stato stimato il fatturato per il reparto Ristorazione e altri Reparti (*Wellness Center*, Sala Eventi, Servizi accessori etc.) pari ognuno al 20% del fatturato del reparto camere, per un controvalore totale di circa 725 mila euro.

ASSUNZIONI

Open Day - Giorni di Apertura	180
Room Count - N° Camere	120
Room Available Year - Camere Disponibili Annue	21.600
Occupancy Rate - Tasso Occupazione	60,0%
Room Sold - Camere Vendute Annue	12.960
ADR Average Room Rate - Ricavo Medio Camera	€ 140,0
RevPAR Revenue per Available Room	€ 84,0

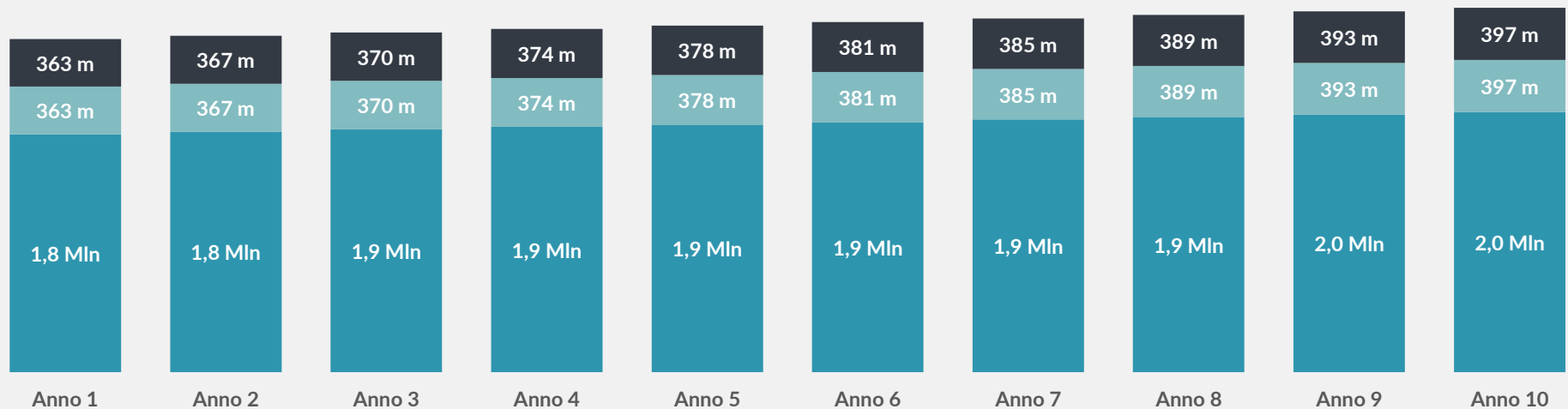
DISTRIBUZIONE FATTURATO



Le proiezioni sono state predisposte, su base annuale, attraverso una serie di principi contabili univoci, creati ad hoc per un sistema di rilevazione applicabile alle sole imprese alberghiere. Il sistema in oggetto, definito USALI (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) fornisce un quadro di riferimento completo per la rappresentazione contabile degli accadimenti economici dell'impresa alberghiera, e viene adottato quale strumento operativo per la contabilità analitica e la stesura del bilancio di tale classe di imprese.

Metriche di Performance Alberghiera	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Open Day - Giorni di Apertura	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Room Count - N° Camere	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Room Available Year	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
Occupancy Rate	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%	60,0%
Room Sold	12.960	12.960	12.960	12.960	12.960	12.960	12.960	12.960	12.960	12.960
ADR Average Room Rate	€ 140,0	€ 141,4	€ 142,8	€ 144,2	€ 145,7	€ 147,1	€ 148,6	€ 150,1	€ 151,6	€ 153,1
RevPAR Revenue per Available Room	€ 84,0	€ 84,8	€ 85,7	€ 86,5	€ 87,4	€ 88,3	€ 89,2	€ 90,1	€ 91,0	€ 91,9

PROIEZIONI PERFORMANCE FATTURATO



STIMA DEI COSTI PER CENTRO DI COSTO

VOCI DI COSTO	% SUL FATTURATO SINGOLO REPARTO
Costi Reparto Camere	35%
Costi Reparto Ristorazione	75%
Altri reparti operativi	70%

VOCI DI COSTO	% SUL FATTURATO TOTALE
Costi Generali e Amministrativi	10,00%
Marketing e Vendite	3,00%
Costi Gestione dell'Immobile e Manutenzione	3,50%
Utenze	3,00%
Riserve e Acc. Per Sostituzioni e Rimpiazzi	1,00%

TASSE SULL'IMMOBILE



~50mila

ASSICURAZIONI



~5mila

La struttura dei costi è strettamente correlata al modello gestionale, alla struttura organizzativa e alla numerosità dei servizi erogati. Pertanto, gran parte delle singole voci di costo della struttura sono state stimate in base percentuale rispetto ai livelli di fatturato. In prima istanza sono state stimate le singole voci di costo dei reparti (Camere, Ristorante e Altri Reparti) calcolati su base percentuale dei rispettivi livelli di fatturato. Per il reparto camere si è assunta una percentuale pari al 35%, per il Reparto Ristorante del 75% e del 70% per Altri Reparti Operativi. I costi operativi comuni sono raggruppati e contabilizzati separatamente dai costi diretti di reparto, riguardando costi comuni associabili all'intera gestione dell'impresa e non univocamente attribuibili ai singoli reparti operativi. Tra questi risultano i costi generali e amministrativi (10,00% sul fatturato totale), marketing e vendite (3,00%), costi gestione dell'immobile e manutenzione ordinaria (3,50%), utenze (3,00 %) ed infine riserve e accantonamenti per sostituzioni e rimpiazzi (1,00%). Infine si è stimato un costo fisso per tasse sull'immobile (circa 50,000 €) e assicurazioni (circa 5,000 €) per un totale pari a € 55.000 annui.

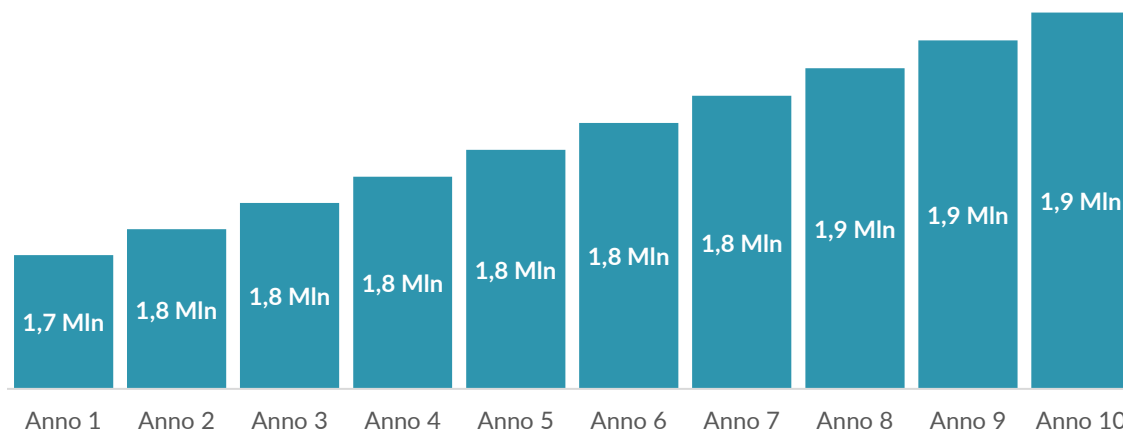
Un aspetto molto importante che non appare immediatamente dal prospetto rappresentato concerne la modalità di trattamento dei costi per Salari e Stipendi.

Tali costi vengono imputati alle specifiche aree della gestione caratteristica e alla gestione complessiva dell'impresa, essendo contabilizzati direttamente ai rispettivi reparti e *operation* alberghiere.

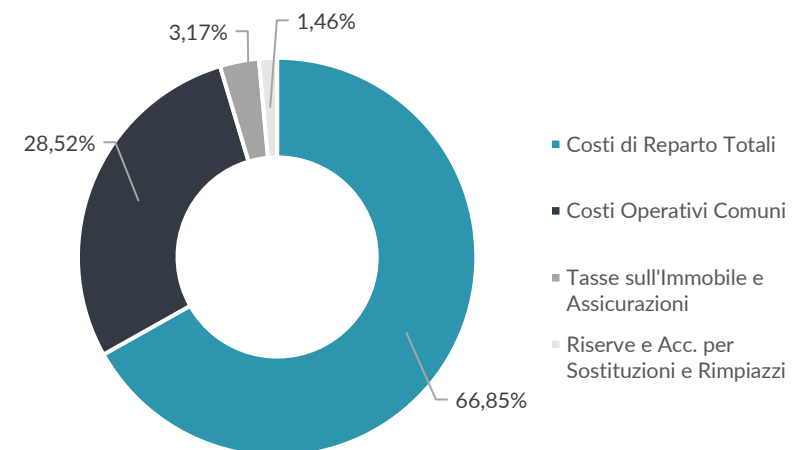
STIMA DEI COSTI – VALORI STOCK

Metriche di Performance Alberghiera	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Costi Reparto Camere	635.040 €	641.390 €	647.804 €	654.282 €	660.825 €	667.433 €	674.108 €	680.849 €	687.657 €	694.534 €
Costi Reparto Ristorazione	272.160 €	274.882 €	277.630 €	280.407 €	283.211 €	286.043 €	288.903 €	291.792 €	294.710 €	297.657 €
Altri reparti operativi	254.016 €	256.556 €	259.122 €	261.713 €	264.330 €	266.973 €	269.643 €	272.340 €	275.063 €	277.814 €
Costi Generali e Amministrativi	254.016 €	256.556 €	259.122 €	261.713 €	264.330 €	266.973 €	269.643 €	272.340 €	275.063 €	277.814 €
Marketing e Vendite	76.205 €	76.967 €	77.737 €	78.514 €	79.299 €	80.092 €	80.893 €	81.702 €	82.519 €	83.344 €
Costi di Gestione e Manutenzione	88.906 €	89.795 €	90.693 €	91.600 €	92.516 €	93.441 €	94.375 €	95.319 €	96.272 €	97.235 €
Utenze	76.205 €	76.967 €	77.737 €	78.514 €	79.299 €	80.092 €	80.893 €	81.702 €	82.519 €	83.344 €
Tasse e Imposte sull'Immobile	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
Assicurazioni	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
Riserve e Acc. per Sostituzioni e Rimpiazzi	25.402 €	25.656 €	25.912 €	26.171 €	26.433 €	26.697 €	26.964 €	27.234 €	27.506 €	27.781 €

PROIEZIONE COSTI TOTALI



DISTRIBUZIONE COSTI



CONTO ECONOMICO PREVISIONALE – RICLASSIFICAZIONE U.S.A.L.I.

VOCE	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Ricavi Totali Reparto Camera	1.814.400 €	1.832.544 €	1.850.869 €	1.869.378 €	1.888.072 €	1.906.953 €	1.926.022 €	1.945.282 €	1.964.735 €	1.984.383 €
Reparto Ristorazione	362.880 €	366.509 €	370.174 €	373.876 €	377.614 €	381.391 €	385.204 €	389.056 €	392.947 €	396.877 €
Altri reparti	362.880 €	366.509 €	370.174 €	373.876 €	377.614 €	381.391 €	385.204 €	389.056 €	392.947 €	396.877 €
Ricavi Totali	2.540.160 €	2.565.562 €	2.591.217 €	2.617.129 €	2.643.301 €	2.669.734 €	2.696.431 €	2.723.395 €	2.750.629 €	2.778.136 €
Costi Reparto Camere	635.040 €	641.390 €	647.804 €	654.282 €	660.825 €	667.433 €	674.108 €	680.849 €	687.657 €	694.534 €
Costi Reparto Ristorazione	272.160 €	274.882 €	277.630 €	280.407 €	283.211 €	286.043 €	288.903 €	291.792 €	294.710 €	297.657 €
Altri reparti operativi	254.016 €	256.556 €	259.122 €	261.713 €	264.330 €	266.973 €	269.643 €	272.340 €	275.063 €	277.814 €
Costi di Reparto Totali	1.161.216 €	1.172.828 €	1.184.556 €	1.196.402 €	1.208.366 €	1.220.450 €	1.232.654 €	1.244.981 €	1.257.431 €	1.270.005 €
Reddito Totale dei Reparti	1.378.944 €	1.392.733 €	1.406.661 €	1.420.727 €	1.434.935 €	1.449.284 €	1.463.777 €	1.478.415 €	1.493.199 €	1.508.131 €
Costi Generali e Amministrativi	254.016 €	256.556 €	259.122 €	261.713 €	264.330 €	266.973 €	269.643 €	272.340 €	275.063 €	277.814 €
Marketing e Vendite	76.205 €	76.967 €	77.737 €	78.514 €	79.299 €	80.092 €	80.893 €	81.702 €	82.519 €	83.344 €
Costi di Gestione dell'Immobile e Manutenzione	88.906 €	89.795 €	90.693 €	91.600 €	92.516 €	93.441 €	94.375 €	95.319 €	96.272 €	97.235 €
Utenze	76.205 €	76.967 €	77.737 €	78.514 €	79.299 €	80.092 €	80.893 €	81.702 €	82.519 €	83.344 €
Costi Operativi Comuni Totali	495.331 €	500.285 €	505.287 €	510.340 €	515.444 €	520.598 €	525.804 €	531.062 €	536.373 €	541.736 €
Reddito Operativo Lordo Costi Fissi	883.613 €	892.449 €	901.373 €	910.387 €	919.491 €	928.686 €	937.973 €	947.353 €	956.826 €	966.394 €
Tasse e Imposte sull'Immobile	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €
Affitti Passivi	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Assicurazioni	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €
Costi Fissi Totali	55.000 €	55.000 €	55.000 €	55.000 €	55.000 €	55.000 €	55.000 €	55.000 €	55.000 €	55.000 €
Reddito Operativo Netto	828.613 €	837.449 €	846.373 €	855.387 €	864.491 €	873.686 €	882.973 €	892.353 €	901.826 €	911.394 €
Riserve e Acc. per Sostituzioni e Rimpiazzi	25.402 €	25.656 €	25.912 €	26.171 €	26.433 €	26.697 €	26.964 €	27.234 €	27.506 €	27.781 €
Reddito Operativo Netto Rettificato	803.211 €	811.793 €	820.461 €	829.216 €	838.058 €	846.989 €	856.008 €	865.119 €	874.320 €	883.613 €
<i>EBITDA MARGIN %</i>	<i>31,62%</i>	<i>31,64%</i>	<i>31,66%</i>	<i>31,68%</i>	<i>31,70%</i>	<i>31,73%</i>	<i>31,75%</i>	<i>31,77%</i>	<i>31,79%</i>	<i>31,81%</i>

STIMA PIANO DEGLI INVESTIMENTI E FINANZIAMENTI

IL PROGRAMMA DI INVESTIMENTO DEL PROGETTO

Il piano di investimento proposto dalla Società Sol Meridie Village S.r.l., prevede un investimento totale di circa 9.000.000 euro. Il piano prevede il completamento della struttura turistica - ricettiva prevedendo interventi di ripristino e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio consistenti in:



APERTURA/CHIUSURA DI PORTE E
FINESTRE ESTERNE



DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI
INTERNI



RIPRISTINO DEL COPRIFERRO E RIPRESA
DELLE ARMATURE OSSIDATE



INTERVENTI SUI MURI DI
TAMPONAMENTO



PROTEZIONE DEI GIUNTI STRUTTURALI
ESISTENTI



ELIMINAZIONE, MODIFICA E INSERIMENTO
DI NUOVI TRAMEZZI



ELIMINAZIONE, MODIFICA E INSERIMENTO
DI NUOVI ELEMENTI ED IMPIANTI



ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI
MANCANTI E ACQUISTO ARREDI



INTERVENTI SULLE SISTEMAZIONI
ESTERNE DI CAMPI SPORTIVI

SINTESI INVESTIMENTI	
TIPOLOGIA SPESA ATTIVI MATERIALI	INVESTIMENTO PROPOSTO (€)
INVESTIMENTI COSTRUZIONE	5.244.662 €
INVESTIMENTI IMPIANTI	427.668 €
INVESTIMENTI ARREDI, MOBILIO & ATTREZZATURE	427.668 €
TOTALE INVESTIMENTO E AGEVOLAZIONI	6.100.000 €

FABBISOGNO FINANZIARIO

In merito al fabbisogno finanziario necessario per poter effettuare l'acquisizione della società Torchetti Resort Srl e completare le opere di costruzione (per un investimento totale di circa 8,5 milioni di euro), si è assunto che il futuro Cessionario potrà beneficiare degli attuali strumenti di finanza agevolata messi a disposizione dalla normativa regionale vigente.

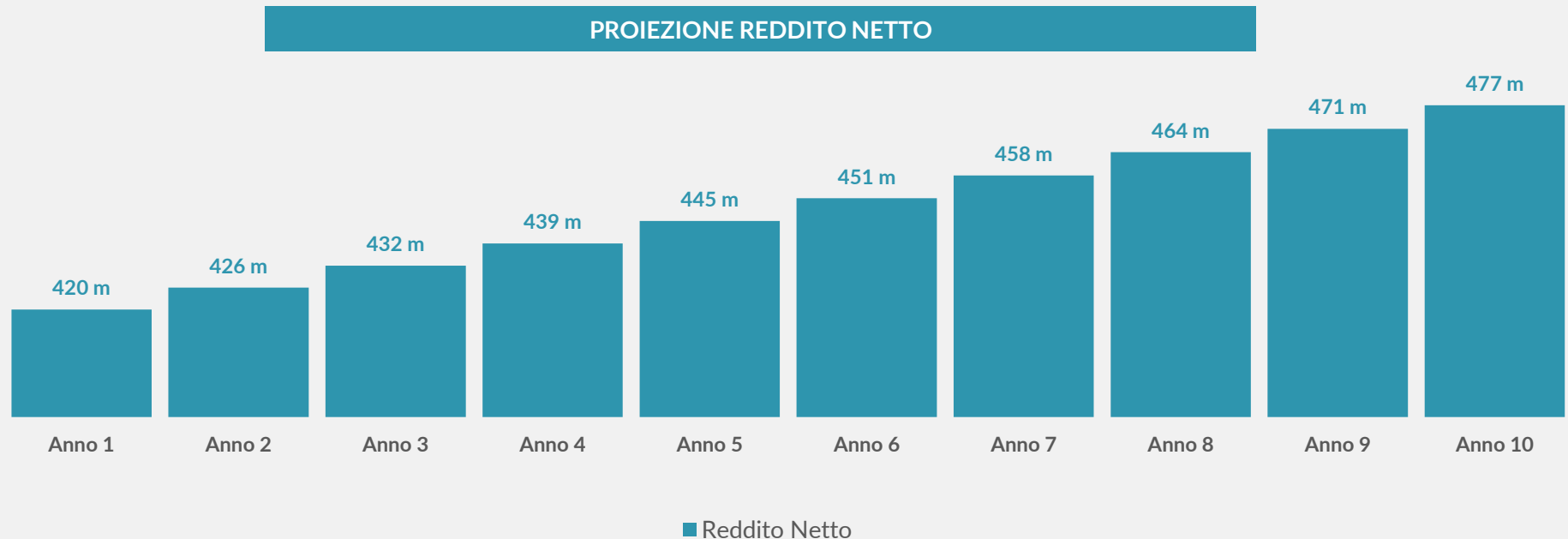
A fini esclusivamente illustrativi si riporta qui di seguito una simulazione del piano fonti - impieghi ottenuta applicando al controvalore totale dell'investimento una percentuale media di fondo perduto ricavata dagli attuali bandi di finanza agevolata messi a disposizione dalla normativa nazionale e regionale all'interno del settore turistico ricettivo.

 	INITIAL INVESTMENT ANNO 0	SAL 1 ANNO 1	SAL 2 ANNO 2	SAL 3 ANNO 2
PREZZO DI ACQUISTO TORCHETTI RESORT SRL	2.400.000,00 €	- €	- €	- €
INVESTIMENTI COSTRUZIONE		3.671.264 €	1.573.399 €	- €
INVESTIMENTI IMPIANTI		- €	213.834 €	213.834 €
INVESTIMENTI ARREDI, MOBILIO & ATTREZZATURE		- €	- €	427.668 €
TOTALE FABBISOGNO	2.400.000,00 €	3.671.264 €	1.787.233 €	641.503 €
APPORTO MEZZI PROPRI	1.800.000,00 €	2.019.195,05 €	982.978,22 €	352.826,74 €
CONTRIBUTO FONDO PERDUTO	600.000,00 €	1.652.068,67 €	804.254,91 €	288.676,42 €

IL REDDITO NETTO

Sulla base del piano di investimento e del piano finanziario, si è proceduto a calcolare il reddito netto della Società. Le imposte calcolate nel piano sono l'IRES e l'IRAP, pari rispettivamente al 24,00 % e 4,82%. Le aliquote utilizzate riflettono pertanto quelle previste dalla normativa fiscale nazionale vigente.

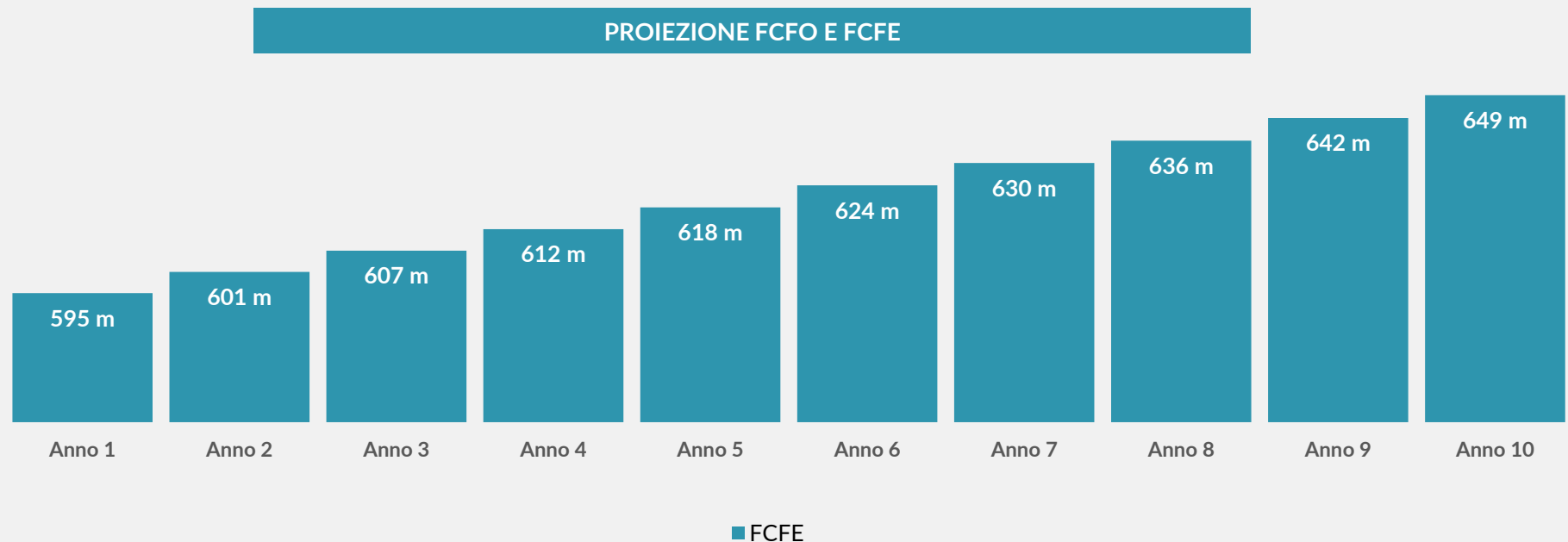
VOCE	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Reddito Operativo Netto Rettificato	803.211 €	811.793 €	820.461 €	829.216 €	838.058 €	846.989 €	856.008 €	865.119 €	874.320 €	883.613 €
Ammortamento Costruzione e Impianti	170.170 €	170.170 €	170.170 €	170.170 €	170.170 €	170.170 €	170.170 €	170.170 €	170.170 €	170.170 €
Ammortamento Attrezzature e arredi	42.767 €	42.767 €	42.767 €	42.767 €	42.767 €	42.767 €	42.767 €	42.767 €	42.767 €	42.767 €
Reddito Operativo complessivo	590.274 €	598.856 €	607.524 €	616.279 €	625.121 €	634.052 €	643.072 €	652.182 €	661.383 €	670.676 €
Oneri Finanziari e Commissioni	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Reddito Ante Imposte	590.274 €	598.856 €	607.524 €	616.279 €	625.121 €	634.052 €	643.072 €	652.182 €	661.383 €	670.676 €
IRES	141.666 €	143.726 €	145.806 €	147.907 €	150.029 €	152.172 €	154.337 €	156.524 €	158.732 €	160.962 €
IRAP	28.451 €	28.865 €	29.283 €	29.705 €	30.131 €	30.561 €	30.996 €	31.435 €	31.879 €	32.327 €
Reddito Netto	420.157 €	426.266 €	432.436 €	438.667 €	444.961 €	451.318 €	457.738 €	464.223 €	470.772 €	477.387 €



FREE CASH FLOW TO EQUITY

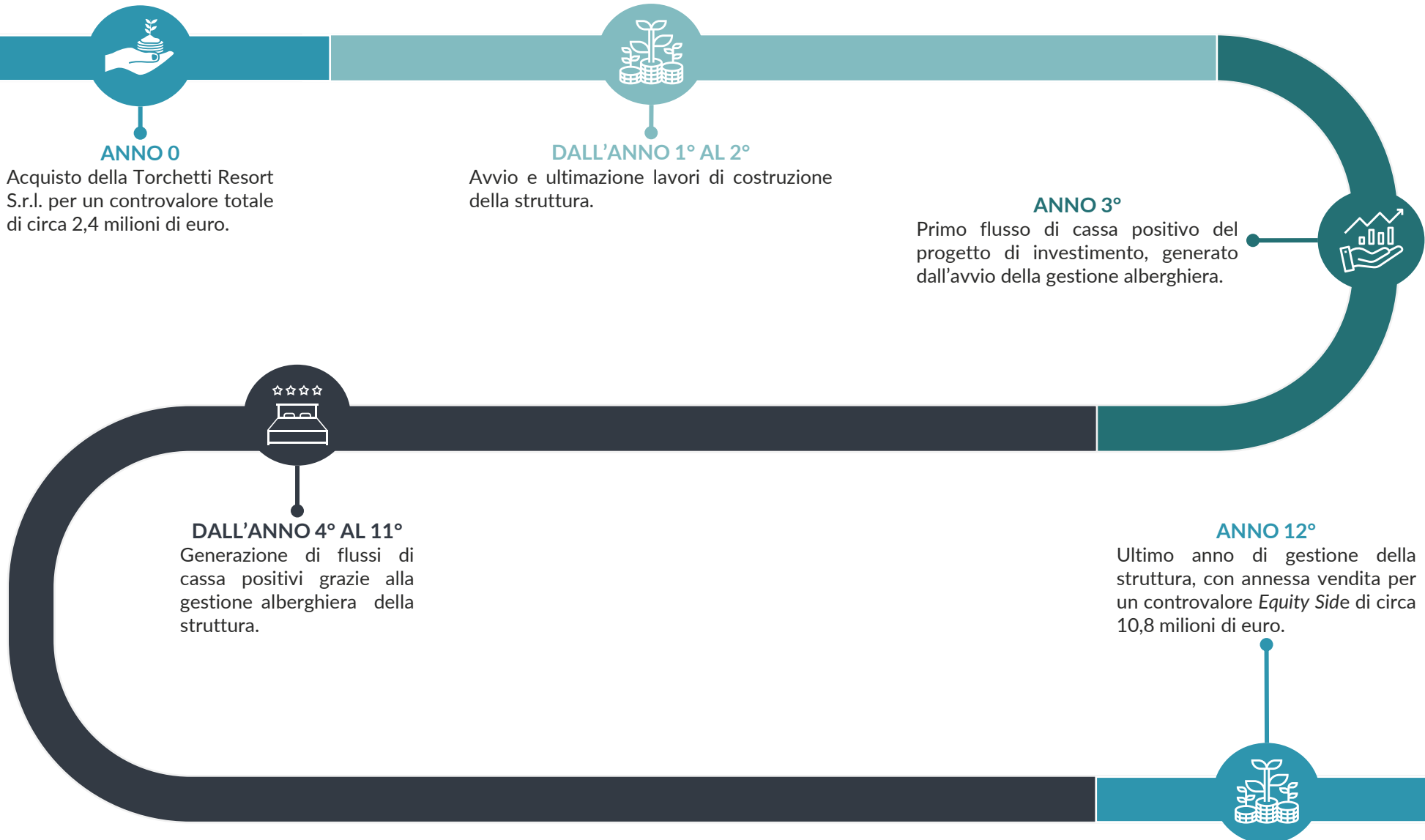
Infine si è proceduto a calcolare i free cash flow to equity. A tale scopo si è assunto un incremento (decremento) del Capitale Circolante Netto (NWC: *Net Working Capital*) pari a zero, e un investimento (disinvestimento) in capitale fisso (Capital Expenditures) pari all'1,50% dei ricavi totali annui.

VOCE	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
EBITDA	803.211 €	811.793 €	820.461 €	829.216 €	838.058 €	846.989 €	856.008 €	865.119 €	874.320 €	883.613 €
Tasse Figurative	170.117 €	172.590 €	175.089 €	177.612 €	180.160 €	182.734 €	185.333 €	187.959 €	190.611 €	193.289 €
NWC	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
CAPEX	-38.102 €	-38.483 €	-38.868 €	-39.257 €	-39.650 €	-40.046 €	-40.446 €	-40.851 €	-41.259 €	-41.672 €
FCFO	594.992 €	600.719 €	606.504 €	612.347 €	618.249 €	624.209 €	630.229 €	636.309 €	642.450 €	648.652 €
Quota Capitale Rimborsate	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Oneri Finanziari	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
FCFE	594.992 €	600.719 €	606.504 €	612.347 €	618.249 €	624.209 €	630.229 €	636.309 €	642.450 €	648.652 €



INTERNAL RATE OF RETURN & NET PRESENT VALUE

Grazie alla stima dei flussi di cassa futuri della struttura alberghiera, è stato possibile calcolare il *Net Present Value* e l'*Internal Rate Of Return* del progetto, al fine di evidenziare la convenienza economica dell'investimento. I flussi di cassa del progetto sono stati determinati nel seguente modo:



EXIT PRICE ASSUMPTIONS

GOING-OUT CAP RATE	6,00%
FCFE 10 YEAR	648 mila

INTERNAL RATE OF RETURN & NET PRESENT VALUE

ANNO	ANNO 0	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9	ANNO 10	ANNO 11	ANNO 12
		SAL 1	SAL 2	1° ANNO GESTIONE	2° ANNO GESTIONE	3° ANNO GESTIONE	4° ANNO GESTIONE	5° ANNO GESTIONE	6° ANNO GESTIONE	7° ANNO GESTIONE	8° ANNO GESTIONE	9° ANNO GESTIONE	10° ANNO GESTIONE
Purchase Price	- 1.800.000 €												
CapEx Required		- 2.019.195 €	- 1.335.805 €										
FCFE - Holding Period				594.992 €	600.719 €	606.504 €	612.347 €	618.249 €	624.209 €	630.229 €	636.309 €	642.450 €	648.652 €
Exit Price													10.810.868 €
Project FCFE	-1.800.000 €	-2.019.195 €	-1.335.805 €	594.992 €	600.719 €	606.504 €	612.347 €	618.249 €	624.209 €	630.229 €	636.309 €	642.450 €	11.459.520 €



14,30 %

INTERNAL RATE OF RETURN



1,8 Mln

NPV@10,00%



10,8 Mln

PREZZO RIVENDITA FINALE

SENSITIVITY ANALYSIS TO DEBT STRUCTURE OPTIONS

		€ EQUITY %				
I R R		15%	25%	35%	45%	55%
III D E B T %	45%	26,54%	19,95%	15,75%	12,72%	10,37%
	35%	28,74%	21,66%	17,22%	14,03%	11,58%
	25%	30,93%	23,35%	18,65%	15,31%	12,74%
	15%	33,11%	25,01%	20,05%	16,55%	13,88%
	5%	35,29%	26,65%	21,42%	17,76%	14,98%

NOTE DI VALUTAZIONE

La sensitivity analysis riportata nella presente tabella è stata realizzata considerando:

- Un finanziamento bancario della durata di 20 anni, con ammortamento alla francese a rate costanti ed un tasso di interesse pari al 2,50%.
- Una percentuale minima di Equity pari al 15% dell'investimento totale richiesto,
- Una percentuale fissa di fondo perduto pari al 40% dell'investimento totale richiesto.