

AVVISO PUBBLICO
INVITO A PRESENTARE PROPOSTE COSTITUENTI
"MANIFESTAZIONE DI INTERESSE"
AI SENSI DELL'ARTICOLO N.4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24

RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA RESORT SIRENELLA



DATI GENERALI

L'area di intervento è sita in Riccione tra i Viali S. Francesco, Oriani e Massimo D'Azeglio

Dati Catastali

Censita nel N.C.T. di detto Comune al Foglio 3 Mappale 2521 di mq. catastali 3.893.

Società proprietaria:

soc. PARDISEIN di Aris Guidi e C. S.A.S. con sede legale in Rimini, Corso d'Augusto n.26 - Cod.

Fisc. /Part. IVA 04347720403

Progettista

ARCH. Massimo Morandi

Indirizzo Via costa n 5 - 47923 Rimini

Abilitazione Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini n. 486

La proprietà del terreno è interamente a capo della società soc. PARDISEIN società promotrice del presente bando che ha intenzione direttamente di gestire l'attività turistica. Il terreno è privo di vincoli ipotecari.

L'intervento di nuova costruzione del resort turistico porterà alla realizzazione di 26 unità rta e 11 appartamenti. L'attività turistico ricettiva sarà gestita direttamente dalla soc PARDISEIN promotrice .

Per la costruzione degli immobili sommati ai parcheggi e agli spazi pubblici è stimata in un costo di circa 4 milioni di euro. Le risorse necessarie potranno essere recuperate attraverso due modalità

- 1) Mediante apporto diretto di liquidità dei soci fino al totale soddisfacimento del costo di costruzione.
- 2) Attraverso erogazione mutuo bancario congiunto un apporto iniziale di equity da parte dei soci.

E' stato predisposto un idoneo piano finanziario che dopo in un tempo di 15 anni porterà al rientro degli investimenti iniziali e l'estinzione del mutuo.

Il rientro dagli investimenti avverrà attraverso gli utili di gestione dell'investimento iniziale oppure mediante la vendita di unità residenziali.

| Dati Occupazione RTA + APPARTAMENTI | | | | | | | |
|--|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| Presenze | 21.900 | 22.338 | 23.008 | 23.928 | 24.646 | 25.139 | 25.642 |
| crescita annua | | 2% | 3% | 4% | 3% | 2% | 2% |
| Occupazione | 60,0% | 62% | 65% | 69% | 72% | 74% | 76% |
| crescita annua | | 3% | | | | | |
| Ricavo medio per appartamento | 101,7 | 103,0 | 110,0 | 115,0 | 120,0 | 125,0 | 130,0 |
| crescita annua | | 1,30% | 6,80% | 4,55% | 4,35% | 4,17% | 4,00% |
| app + rta occupati | 8.103 | 8.373 | 8.778 | 9.318 | 9.724 | 9.994 | 10.264 |
| crescita annua | | 3,33% | 4,84% | 6,15% | 4,35% | 2,78% | 2,70% |

Occupazione

Si prevede un'occupazione crescente legata alle previsioni della destinazione fornite dagli indicatori istituzionali. Inoltre la gestione porterà elementi innovativi di marketing e di servizi che potrebbero accrescere le marginalità previste. Come pure le qualità progettuali e funzionali, i nuovi spazi pubblici e lo sviluppo turistico delle attività. Crediamo nello sviluppo delle nuove dotazioni infrastrutturali di Riccione che nel medio periodo, potrebbero contribuire ad una complessiva riqualificazione dell'area apportando una significativa rivalorizzazione degli immobili ed una crescita dei ricavi. Tuttavia in via prudenziale tutte queste potenzialità sono state considerate solo marginalmente nella previsione di occupazione.

Conto Economico

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Ricavi appartamento | 500.360 | 555.137 | 627.645 | 696.554 | 747.907 | 801.015 | 844.468 |
| Ricavi F&B | 169.000 | 187.501 | 211.991 | 235.266 | 252.611 | 270.548 | 285.225 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | <i>breakfast</i> | 56.000 | | | | | | |
| | <i>bar</i> | 34.000 | | | | | | |
| | <i>minibar</i> | 18.000 | | | | | | |
| | <i>banchettistica</i> | 10.000 | | | | | | |
| | <i>affitto piscina</i> | 33.000 | | | | | | |
| | <i>noleggio attrezzature</i> | 5.000 | | | | | | |
| | <i>coffee break -cocktail</i> | 13.000 | | | | | | |
| altri ricavi | | 45.000 | 49.926 | 56.447 | 62.645 | 67.263 | 72.039 | 75.947 |
| | <i>riprotez. app.esterno</i> | 8.000 | | | | | | |
| | <i>lavanderia</i> | 3.000 | | | | | | |
| | <i>spiaggia</i> | 4.000 | | | | | | |
| | <i>varie</i> | 5.000 | | | | | | |
| | <i>gestione autorimesse garage</i> | 25.000 | | | | | | |
| Totale Valore della Produzione | | 714.360 | 792.564 | 896.083 | 994.465 | 1.067.781 | 1.143.603 | 1.205.640 |
| Costi della produzione | | | | | | | | |
| Costo Personale Interno ed | | | | | | | | |
| sternalizzato | | 185.000 | 205.253 | 232.061 | 234.382 | 236.726 | 239.093 | 241.484 |
| Pulizia Camere | | 36.450 | 40.450 | 43.891 | 46.592 | 47.943 | 49.293 | 49.969 |
| Lavanderia | | 11.000 | 11.000 | 11.330 | 11.443 | 11.558 | 11.673 | 11.790 |
| Costi Food&beverage | | 25.000 | 25.000 | 26.265 | 27.316 | 27.862 | 28.419 | 28.703 |
| | <i>breakfast-coffe break-bar</i> | | | | | | | |
| UtENZE | | 21.900 | 21.900 | 21.900 | 22.119 | 22.340 | 22.564 | 22.789 |
| Manutenzione e Cannoni | | 7.900 | 7.900 | 6.320 | 6.320 | 6.320 | 6.320 | 6.320 |
| | <i>200</i> | | | | | | | |
| | <i>ascensori mensili</i> | | | | | | | |
| | <i>200</i> | | | | | | | |
| | <i>software mensili</i> | | | | | | | |
| | <i>centralino 35 mensili</i> | | | | | | | |
| | <i>350</i> | | | | | | | |
| | <i>risc.condizionam. mensili</i> | | | | | | | |
| | <i>manutenzioni varie</i> | | | | | | | |
| Commissioni agenzia | | 7.380 | 7.380 | 9.257 | 10.274 | 11.031 | 11.814 | 12.455 |
| Costi Banchetto | | 2.500 | 2.500 | 3.200 | 3.200 | 3.200 | 3.200 | 3.200 |
| Altri costi del venduto | | 1.960 | 1.960 | 2.500 | 2.525 | 2.550 | 2.576 | 2.602 |
| | <i>riprotezione clienti</i> | 2.800 | | | | | | |
| | <i>mezze pen. - pensioni comp.-individuali</i> | | | | | | | |
| Costi Generali | | 26.800 | 26.800 | 65.500 | 65.500 | 65.500 | 65.500 | 65.500 |
| | <i>tares</i> | 20.000 | | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 |
| | <i>pubblicita rebranding/web</i> | 18.000 | | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 | 18.000 |
| | <i>costi commerciali</i> | 11.000 | | 11.000 | 11.000 | 11.000 | 11.000 | 11.000 |
| | <i>elaborazione paghe</i> | 6.000 | | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 | 6.000 |
| | <i>costi IT</i> | 2.000 | | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 |
| | <i>compensi amministratori</i> | 1.500 | | 1.500 | 1.500 | 1.500 | 1.500 | 1.500 |
| | <i>spese condominiali</i> | 1.500 | | 1.500 | 1.500 | 1.500 | 1.500 | 1.500 |
| | <i>altri costi</i> | 5.500 | | 5.500 | 5.500 | 5.500 | 5.500 | 5.500 |
| Totale Costi di Gestione | | 325.890 | 350.143 | 422.225 | 429.671 | 435.030 | 440.453 | 444.812 |

| | | | | | | | |
|---|----------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| EBITDA | 388.470 | 442.421 | 473.858 | 564.794 | 632.751 | 703.150 | 760.828 |
| Ammortamenti beni immobili | | | | | | | |
| Ammortamenti beni mobili e attrezzature | | | | | | | |
| EBIT | 388.470 | 442.421 | 473.858 | 564.794 | 632.751 | 703.150 | 760.828 |
| | | 188.235, | 190.117,4 | | | | |
| Oneri finanziari m/l termine | 186.371 | 05 | 0 | 192.019 | 193.939 | 195.878 | 197.837 |
| Proventi finanziari | 0 | | | | | | |
| Utile/Perdite ante imposte | 202.099 | 254.186 | 283.741 | 372.775 | 438.812 | 507.272 | 562.991 |
| Totale Imposte | 63.257 | 79.560 | 88.811 | 116.679 | 137.348 | 158.776 | 176.216 |
| IRES (27.5%) | 55.577 | 69.901 | 78.029 | 102.513 | 120.673 | 139.500 | 154.822 |
| IRAP (3.8%) | 7.680 | 9.659 | 10.782 | 14.165 | 16.675 | 19.276 | 21.394 |
| Risultato netto | 138.842 | 174.626 | 194.930 | 256.097 | 301.464 | 348.496 | 386.775 |
| Utile investito in quote | | | | | | | |
| Risultato netto post investimento in quote | 138.842 | 174.626 | 194.930 | 256.097 | 301.464 | 348.496 | 386.775 |



| Proiezioni finanziarie da sviluppare | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| saldo iniziale | 0 | 5.324 | 35.167 | 142.501 | 321.366 |
| ENTRATE | | | | | |
| Valore della produzione | | | | | |
| Camere | 500.360 | 555.137 | 627.645 | 696.554 | 747.907 |
| F&B | 169.000 | 187.501 | 211.991 | 235.266 | 252.611 |
| Altri Ricavi | 45.000 | 49.926 | 56.447 | 62.645 | 67.263 |
| finanziamenti m/l termine | 3.000.000 | | | | |
| Capitale sociale | 100.000 | | | | |
| equity | 1.000.000 | | | | |
| Totale entrate | 4.814.360 | 792.564 | 896.083 | 994.465 | 1.067.781 |
| USCITE | | | | | |
| costo sostruzione | 4.000.000 | | | | |
| costi collegati a costruzione | 298.000 | | | | |
| costi della gestione | 422.225 | 429.671 | 435.030 | 440.453 | 444.812 |
| oneri finanziari su m/l termine | | 30.000 | 28.136 | 26.254 | 24.353 |
| Rimborsi finanziamenti a m/l termine | | 186.371 | 188.235 | 190.117 | 192.019 |
| totale imposte | 88.811 | 116.679 | 137.348 | 158.776 | 176.216 |
| Totale uscite | 4.809.036 | 762.721 | 788.749 | 815.600 | 837.399 |
| Saldo finale cumulato | 5.324 | 35.167 | 142.501 | 321.366 | 551.747 |
| cash flow annuo | 5.324 | 29.843 | 107.334 | 178.864 | 230.381 |

RIENTRO INVESTIMENTO

| RIENTRO INVESTIMENTO | | | | | | | |
|----------------------|--------------------|--------------|-----------------|-----------------------|----------------|-------------------------|---------------|
| | Capitale: | 3.000.000 | | Durata in anni: | 15 | Rata annuale da pagare: | |
| | Tasso annuale tan: | 1,50% | | Pagamenti in un anno: | 1 | € 216.371,34 | |
| | Data ammortamento: | 1 gen 2019 | | Numero delle rate: | 15 | | |
| Rata | Scadenza | Prestito | Quota interessi | Quota capitale | Debito residuo | Totale interessi | Totale pagato |
| 1 | 2019 | 3.000.000,00 | 30.000,00 | 186.371,34 | 2.813.628,66 | 30.000,00 | 216.371,34 |
| 2 | 2019 | 2.813.628,66 | 28.136,29 | 188.235,05 | 2.625.393,61 | 58.136,29 | 432.742,68 |
| 3 | 2020 | 2.625.393,61 | 26.253,94 | 190.117,40 | 2.435.276,20 | 84.390,22 | 649.114,02 |
| 4 | 2021 | 2.435.276,20 | 24.352,76 | 192.018,58 | 2.243.257,62 | 108.742,98 | 865.485,36 |
| 5 | 2022 | 2.243.257,62 | 22.432,58 | 193.938,76 | 2.049.318,86 | 131.175,56 | 1.081.856,70 |
| 6 | 2023 | 2.049.318,86 | 20.493,19 | 195.878,15 | 1.853.440,71 | 151.668,75 | 1.298.228,04 |
| 7 | 2024 | 1.853.440,71 | 18.534,41 | 197.836,93 | 1.655.603,77 | 170.203,16 | 1.514.599,38 |

PREVISIONE COSTI COSTRUZIONE

Sono stati ipotizzati dei costi di costruzione basati su disegni definitivi e computi metrici analitici. E' stato predisposto un piano finanziario del periodo di costruzione con impostazione di cash flow di tutta la fase costruttiva. Sono stati inseriti tutti le previsioni costi aggiuntivi: quali progettazione e oneri di costo costruzione assicurazioni ecc.

Abbiamo suddiviso in fasi costruttive e appalti l'intera opera. E' stato infine redatto un cronoprogramma finanziario che permetta di prevedere gli apporti economici in base alla fase. In via prudenziale è stata considerata una quota di imprevisti.

| CATEGORIE COSTI RESORT SIRENELLA | | % | IMPORTI | |
|--|--|-------|------------|------------------|
| | | | tot euro | tot euro |
| | | | | |
| CATEGORIE COSTO COSTRUZIONE | | | | |
| Cantiere- Demolizioni-scavi-assistenze | | 5.64% | 241,016.26 | |
| allestimento cantiere | | 2.14% | | 91,265.35 |

| | | | | |
|---|--|---------------|-------------------|-------------------|
| ponteggi | | | | |
| assistenze | | 0.40% | | 17,080.00 |
| scavi rinterri riempimenti | | 0.71% | | 30,190.91 |
| | | 2.40% | | |
| Strutture | | 29.26% | 616,085.12 | |
| fondazioni | | 5.98% | | 255,559.50 |
| solette | | 0.69% | | 29,621.60 |
| solai | | 4.05% | | 172,885.35 |
| scale e rampe | | 0.11% | | 4,540.23 |
| setti pilastri c.a. | | 3.59% | | 153,478.44 |
| travi e cordoli c.a. | | 2.80% | | 119,730.68 |
| tamponamenti | | 1.60% | | 68,255.06 |
| tramezzi contropareti | | | | |
| cartongesso | | 4.75% | | 202,729.89 |
| sis. esterne | | 4.15% | | 177,066.29 |
| copertura | | 1.54% | | 65,880.00 |
| massetti isolamenti impermeabilizzazioni | | 6.70% | 286,224.37 | |
| massetti | | 2.13% | | 90,973.22 |
| isolamenti | | 3.51% | | 150,122.53 |
| impermeabilizzazioni | | 1.06% | | 45,128.62 |
| finiture | | 10.30% | 440,104.42 | |
| pavimenti | | 5.22% | | 222,805.96 |
| rivestimenti | | 1.89% | | 80,567.46 |
| soglie e banchine | | 0.23% | | 9,955.20 |
| controsoffitti | | 0.70% | | 30,065.68 |
| intonaci | | 1.55% | | 66,390.37 |
| pitture | | 0.71% | | 30,319.75 |
| infissi opere in ferro arredi | | 25.96% | 937,816.93 | |
| opere in ferro | | 1.67% | | 71,390.62 |
| parapetti | | 7.35% | | 313,994.45 |
| latterie scossaline | | 0.87% | | 37,055.06 |

| | | | | |
|---------------------------------|--|---------------|-------------------|---------------------|
| serramenti esterni | | 12.06% | | 515,376.80 |
| seramenti interni | | 1.37% | | 58,682.00 |
| arredi | | 2.63% | | 112,301.00 |
| impianti | | 22.14% | 945,861.12 | |
| corpi illuminanti | | 0.80% | | 34,160.00 |
| imp. elettrici | | 5.54% | | 236,850.80 |
| imp. aspirazione | | 1.19% | | 50,959.40 |
| imp. termoidraulici | | 13.12% | | 560,529.00 |
| imp. fognari | | 1.48% | | 63,361.92 |
| totale costo costruzione | | 100% | | 4.271.753,12 |

COSTI IMMOBILIARI

| | | | | |
|-------------------------------------|--|-------------|--|-------------------|
| Costi progettazioni | | 32,92% | | 95.000,00 |
| Costi pratica cp VVff | | 1,73% | | 5.000,00 |
| Oneri Urbanizzazione (ampl.) | | 4,68% | | 13.500,00 |
| Oneri Costo Costruzione | | 43,35% | | 125.105,40 |
| imprevisti | | 17,32% | | 50.000,00 |
| totale costti immobiliari | | 100% | | 288.605,40 |

| | | | | |
|----------------------------------|--|---------------|--|---------------------|
| totale costo costruzione | | 93,67% | | 4.271.753,12 |
| totale costti immobiliari | | 6,33% | | 288.605,40 |
| totale | | 100% | | 4.560.358,52 |

CRONOPROGRAMMA ECONOMICO FINANZIARIO

| DESCRIZIONE CATEG. PROG. | 2011 | PLAN 2011 | | | | | | | | | | | | PLAN 2012 | | | | | | | | | | | | Totale | % | |
|-------------------------------------|------------|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------|---|--|
| | | gen | feb | mar | apr | mag | giu | lug | ago | set | ott | nov | dic | gen | feb | mar | apr | mag | giu | lug | ago | set | ott | nov | dic | | | |
| COSTI INVESTIMENTI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costi Invest. (escluso contributo) | 81.200,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| affollamento cartelle pubblicitarie | 7.000,00 | 5,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| servizi informatici | 30.000,00 | 5,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| servizi stampa | 80.000,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COSTI FUNZIONARI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| costi gestione | 300.000,00 | 5,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| salari | 200.000,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| salari e stipendi | 4.000,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| salari personale | 80.000,00 | 10,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| spese per servizi | 100.000,00 | 5,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| spese per materiali | 100.000,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COSTI AMMINISTRATIVI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| spese gestione | 100.000,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| spese gestione | 100.000,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COSTI FINANZIARI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| spese interessi | 100.000,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| spese interessi | 100.000,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE INVESTIMENTI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE INVESTIMENTI | 81.200,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE INVESTIMENTI | 81.200,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTALE INVESTIMENTI | 81.200,00 | 3,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Aggiornato 1000 euro milia mila lire.