

# La “cura” Sextantio

## Prospettive finanziarie dell’iniziativa

Milano

5 febbraio 2010

Sextantio



# Indice

- Definizione e successo dell'iniziativa
- Santo Stefano di Sessanio: impatto sul territorio
- Prospettive finanziarie dell'iniziativa



# Indice

- Definizione e successo dell'iniziativa
- Santo Stefano di Sessanio: impatto sul territorio
- Prospettive finanziarie dell'iniziativa



# Definizione e successo dell'iniziativa

## La struttura

### La struttura ricettiva Santo Stefano di Sessanio:

- 31 stanze uniche
- Ristorante, cantinone e tisaneria
- Circa 300gg di apertura all'anno
- Ristrutturazione di unità immobiliari destinate alla vendita solo su richiesta

### Altre strutture ricettive:

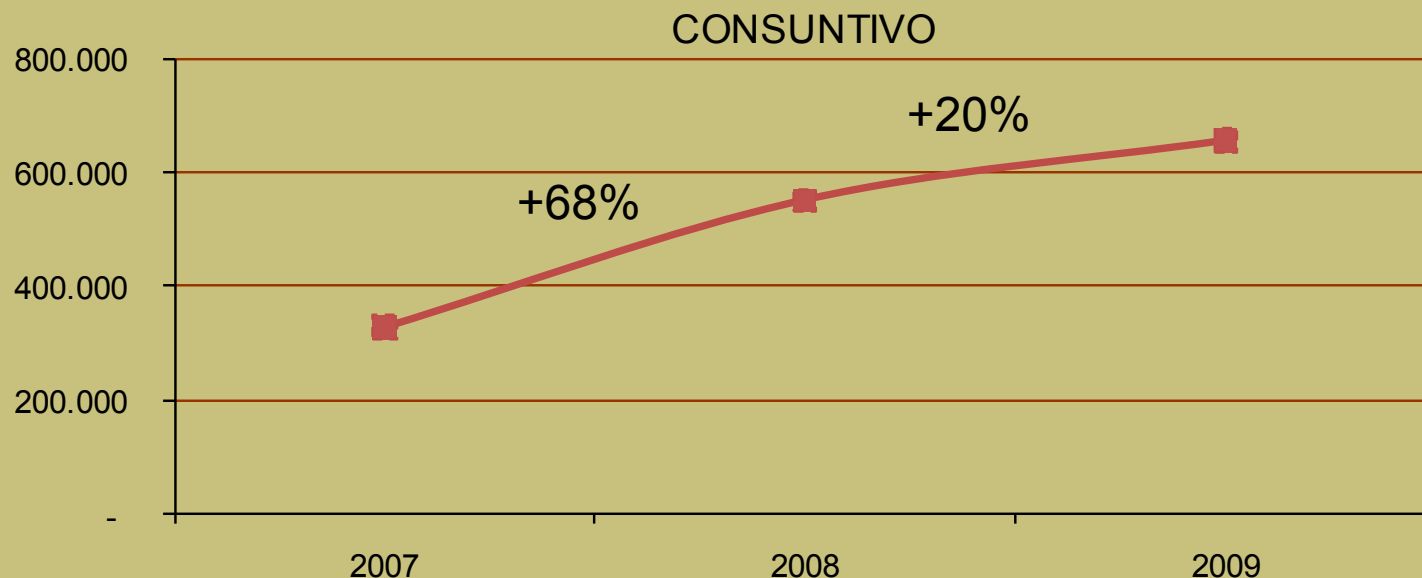
- 5 borghi sull'Appennino abruzzese già interamente acquisiti
- Coinvolgimento delle Amministrazioni Comunali e attuazione del Vincolo paesaggistico secondo il Codice Urbani
- Avvio delle attività ricettive e ristrutturazione di unità immobiliari destinate alla vendita solo su richiesta



# Definizione e successo dell'iniziativa

## I risultati di Santo Stefano di Sessanio

- 3 tipologie di clientela: retail, business e eventi
- 3.534 pernottamenti nel 2008
- dati del 2009 inficiati dal terremoto che ha comportato il fermo totale delle attività per 5 mesi



# Definizione e successo dell'iniziativa

## I servizi ricettivi/immobiliari

1. Building management
2. Pulizia, lavanderia e riassetto casa
3. Servizio cucina a domicilio
4. Uso luoghi comuni dell'albergo: Ristorante, Cantinone, Decotti e Fermentati, Centro benessere
5. Calendario concerti e altre iniziative culturali
6. Offerta pacchetti: Escursionismo, Archeologia, Siti sacri, Eremi, Equitazione, Sport invernali, Mare
7. Transfer da/per aeroporto
8. Booking on line per riaffitto: piattaforma dedicata



# Definizione e successo dell'iniziativa

## L'ipotesi immobiliare

- In caso di vendita di una unità immobiliare, Sextantio offre il servizio di messa a reddito della stessa unità
- Il rendimento atteso per una unità di 60mq, nell'ipotesi di tasso di occupazione pari a quello dell'hotel è:

<b>ESEMPIO DI MESSA A REDDITO</b>	
<b>Valore appartamento acquistato</b>	<b>200.000 €</b>
Canone di locazione giornaliera	250 €
Giorni di utilizzo netti	120
Ricavi totali	30.000 €
Costi di gestione (25%)	7.500 €
<b>Ricavi netti</b>	<b>22.500 €</b>
<b>Rendimento annuo</b>	<b>11,3%</b>



# Definizione e successo dell'iniziativa

## Quale strategia futura? I risultati dell'indagine

### Doxa

Target: viaggiatori appassionati di Germania e UK che apprezzano il nostro patrimonio paesaggistico e sono affini alla nostra filosofia di viaggio

Punti di forza del progetto:

- Filosofia del recupero: autenticità e genuinità, presenza di popolazioni locali
- Idea di lusso accessibile (non particolarmente costoso), ma lontano dal turismo di massa
- Valorizzazione del paesaggio e dei luoghi poco conosciuti
- Valorizzazione dello stile italiano: cultura, tradizione e relax





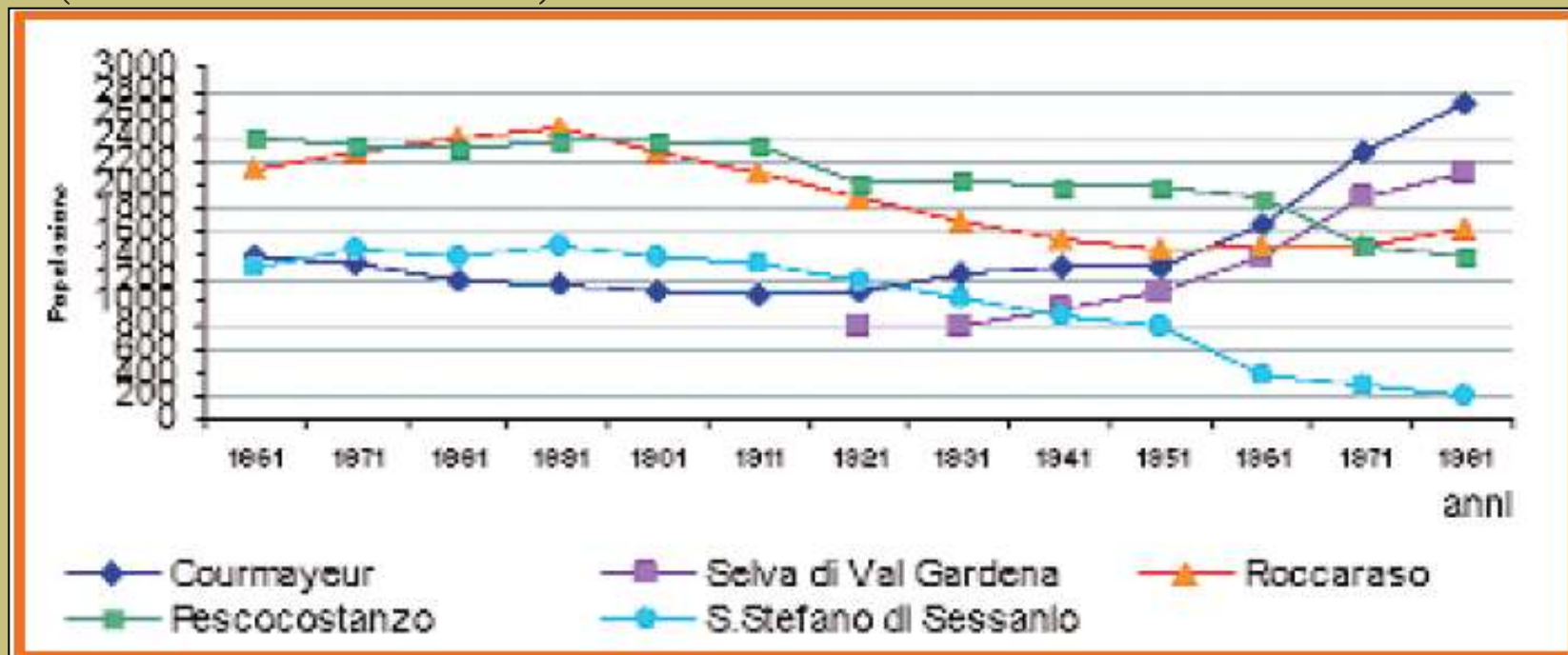
# Indice

- Definizione e successo dell'iniziativa
- Santo Stefano di Sessanio: impatto sul territorio
- Prospettive finanziarie dell'iniziativa



# Santo Stefano di Sessanio: impatto sul territorio (anni '80)

- In 100 anni la diminuzione della popolazione è stata del 90% ca (Fonte CRESA 2001)



*Trends demografici, per il periodo 1861-1981, in due famose località turistiche delle Alpi (Courmayeur, in Valle d'Aosta, e Selva di Val Gardena, in Trentino Alto Adige), in due località turistiche invernali in Abruzzo (Roccaraso e Pescocostanzo) e in una comunità montana dell'Abruzzo dove la presenza turistica non è significativa (S. Stefano di Sessanio)<sup>9</sup>*



# Santo Stefano di Sessanio: impatto sul territorio (2001-04)

- Lo sviluppo turistico è pressappoco nullo

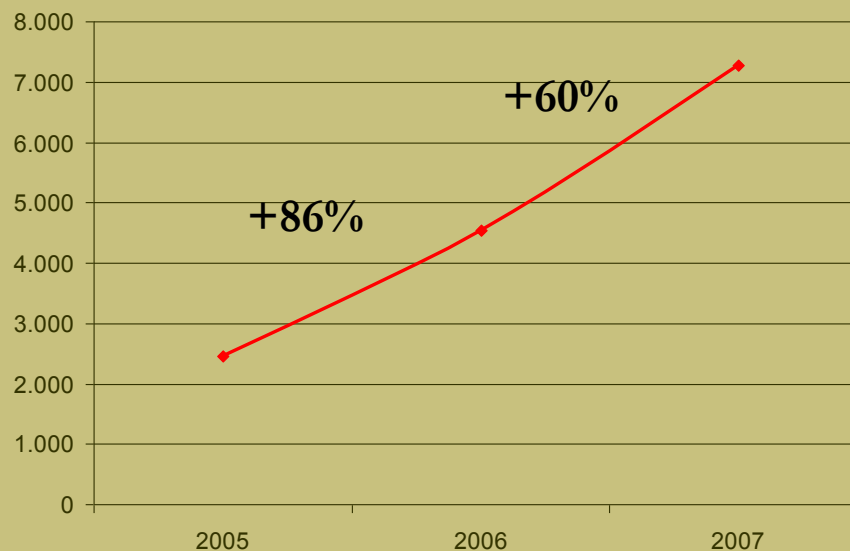
Popolazione	Numero strutture alberghiere	Numero posti letto	Numero presenze
112	3	79	285

- Il 75,5% delle abitazioni non è utilizzato. (Fonte CRESA 2001)
- Nel 2004 il numero delle strutture ricettive passa a 5 con 89 posti letto. L'affluenza turistica è pari a 150 persone.



# Santo Stefano di Sessanio: impatto sul territorio (2007-08)

- Daniele Kilghren investe a Santo Stefano a partire dal 2004.
- Le attività di ristrutturazione degli immobili si protraggono fino al 2007 e negli ultimi mesi dello stesso anno viene aperta al pubblico una struttura ricettiva con 23 camere.
- La popolazione di Santo Stefano è composta da 120 abitanti, ma nel 2008 si registrano circa 7.300 presenze all'anno distribuite in circa 20 strutture ricettive.



In media l'87% dei turisti proviene dall'Italia



# Santo Stefano di Sessanio: impatto sul territorio (2009)

- 6 aprile 2009: terremoto



- Chiusura totale fino alla metà di giugno, ripresa effettiva dal mese di settembre



# Santo Stefano di Sessanio: impatto sul territorio (2009)

L'impatto sul territorio si esplica anche attraverso un massiccio trasferimento di valore:

- Incremento del valore degli immobili: 90% circa tra il 2006 e il 2008 (dati rilevati da Agenzia del Territorio)
- Recupero di professionalità in fase di dismissione: falegnami, fabbri, restauratori
- Impatto sull'agricoltura: rimessa a coltura di sementi in disuso, recupero di tutta la filiera produttiva della lana
- Sviluppo di un indotto nutrito: servizi accessori, personale, professionalità interessate alla ristrutturazione



# Indice

- Definizione e successo dell'iniziativa
- Santo Stefano di Sessanio: impatto sul territorio
- Prospettive finanziarie dell'iniziativa



# Prospettive finanziarie dell'iniziativa

## La compagine societaria e il fabbisogno finanziario

### Compagine societaria

- Sextantio è nata come S.r.l. e si è trasformata in S.p.A. nel 2007
- Il capitale sociale è di 1 milione di €
- Il 80% è detenuto direttamente ed indirettamente da Daniele Kihlgren ideatore e anima filosofica dell'iniziativa
- Il restante 20% è diviso tra Caldora Immobiliare e Faro (holding di partecipazioni dell'Ing. Pierluigi Zappacosta – fondatore di Logitech)

### Fabbisogno finanziario

- Al fine di completare l'opera di riqualificazione dei borghi già acquisiti, Sextantio S.p.A. stima il proprio fabbisogno finanziario in 10 milioni di €





# Prospettive finanziarie dell'iniziativa

## Le modalità alternative di finanziamento (1/2)

### Alternativa n°1

- Ingresso nel capitale sociale di Sextantio S.p.A. di un partner industriale e/o istituzionale
- Aumento di capitale sociale ed emissione di obbligazioni convertibili in un mix di 50% e 50%

### Alternativa n°2

- Conferimento delle azioni di Sextantio S.p.A. ad un Fondo Immobiliare esistente o costituendo
- Gli attuali soci apportano le loro azioni al fondo e ricevono in cambio quote del fondo medesimo
- Il fondo provvede ad un aumento di capitale/sottoscrizione di obbligazioni di Sextantio S.p.A., nella stessa misura sopra indicata.



# Prospettive finanziarie dell'iniziativa

## Le modalità alternative di finanziamento (2/2)

### Alternativa n°3

- Quotazione su AIM Italia o sul MAC
- Garanzia di ulteriore visibilità al progetto e liquidità prospettica agli investitori
- Lock-up previsto: 3 anni
- Valutazione indicativa di Sextantio S.p.A. : 15 milioni pre-money (round precedente: valutazione pre-money 10 milioni, post-money 12 milioni)
- Primo caso di inserimento nello statuto di clausola con previsione di “OPA endo-societaria”
- Ipotesi graduale di cessione azioni/obbligazioni dopo il terzo anno



Grazie dell'attenzione!

Antonella Bompensa

Sextantio S.p.A.

