



FIDI  
IMPRESA & TURISMO  
VENETO



CONFCOMMERCIO  
IMPRESE PER L'ITALIA  
VENETO



18 febbraio 2019

SETTORE  
ALBERGHIERO  
BALNEARE VENETO

# SETTORE ALBERGHIERO BALNEARE VENETO 2017

Analisi qualitativa e quantitativa dei bilanci di un campione di aziende alberghiere di Jesolo, Caorle e Bibione

## DISCLAIMER

Il presente documento, realizzato da Scouting S.p.A. ("Scouting") nell'ambito dell'incarico conferitole da Fidi Impresa & Turismo Veneto, è stato redatto esclusivamente a scopo informativo sulla base delle informazioni ricevute dal Committente, dalle società da questa controllate e/o partecipate e dai suoi consulenti, in forma sia scritta che orale, oltre che sulla base di informazioni pubblicamente disponibili.

Scouting, i relativi amministratori, consulenti e impiegati, non avendo effettuato alcuna attività di auditing sui dati e sulle informazioni rappresentate, non si assumono responsabilità, né possono fornire alcuna garanzia per quanto attiene la veridicità, l'accuratezza, la completezza delle informazioni fornite dal Committente. A tal fine Scouting declina espressamente ogni responsabilità per qualsiasi affermazione, esplicita o implicita, errore ed omissione contenuti nello stesso.

Il destinatario di questo documento si assume la piena ed esclusiva responsabilità di qualunque azione che lo stesso intraprenda facendo affidamento sul contenuto del presente documento.

Si specifica che le informazioni rappresentate sono aggiornate alla data del documento e Scouting non ha alcun obbligo di aggiornare tali informazioni.





- Fidi Impresa & Turismo all'interno delle attività svolte a supporto del settore alberghiero, ha incaricato Scouting dell'analisi dei bilanci di un campione di imprese alberghiere del Litorale Veneto.
- Le località interessate sono:
  - Jesolo
  - Caorle
  - Bibione
- La finalità dello studio è determinare lo stato di salute del comparto alberghiero e definire una serie di standard reddituali, patrimoniali e finanziari che rappresentino validi strumenti per il sistema imprenditoriale e quello creditizio nel processo di valutazione di un investimento nel settore alberghiero.

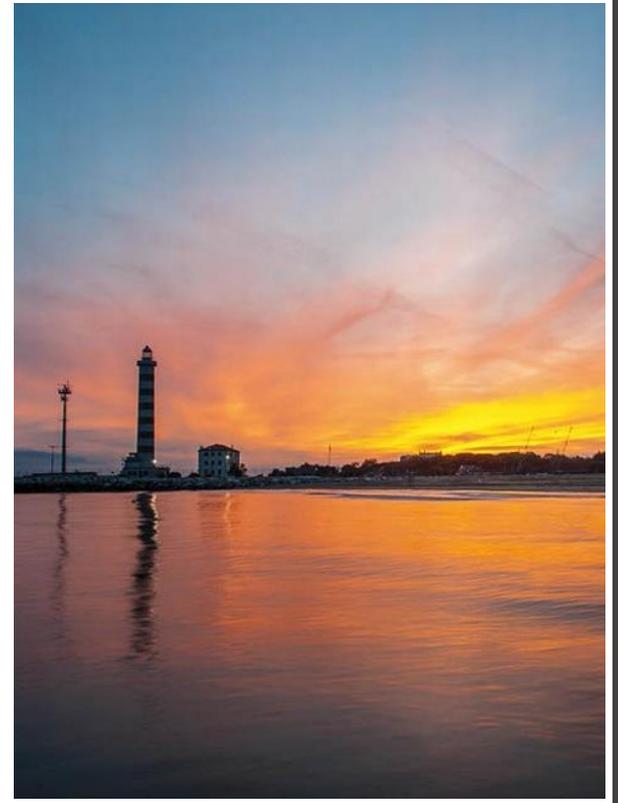


# SOMMARIO

**01 – Descrizione del campione**

**02 – Analisi della redditività**

**03 – Struttura finanziaria e sostenibilità del debito**





## DESCRIZIONE DEL CAMPIONE

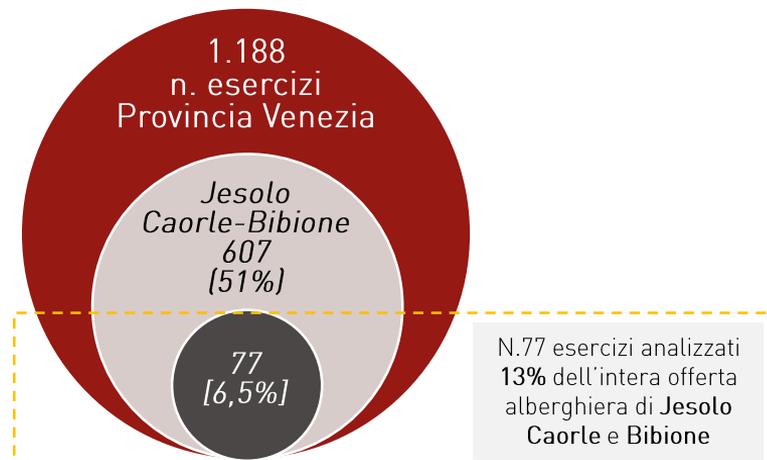
## Descrizione del campione

# Il campione analizzato



### N° ESERCIZI ALBERGHIERI 2017

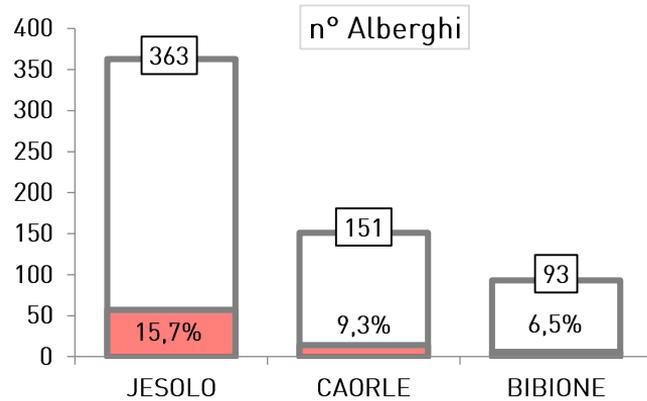
32.988 – Italia  
2.985 – Veneto  
1.188 – Venezia (provincia)



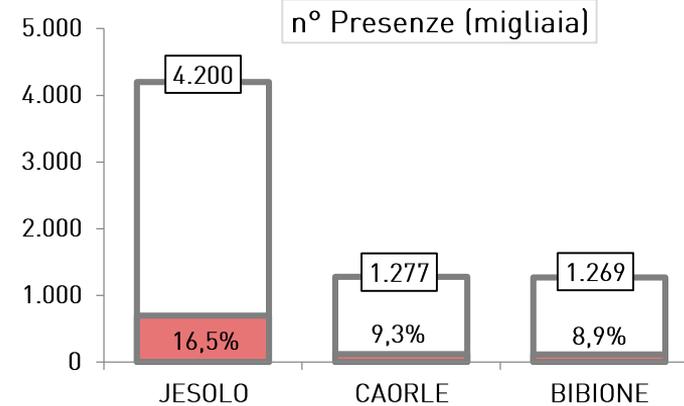


## Descrizione del campione

# Rappresentatività del campione



AMBITO	TOTALE AMBITO	CAMPIONE	%
JESOLO	363	57	15,7%
CAORLE	151	14	9,3%
BIBIONE	93	6	6,5%
<b>TOTALE</b>	<b>607</b>	<b>77</b>	<b>12,7%</b>



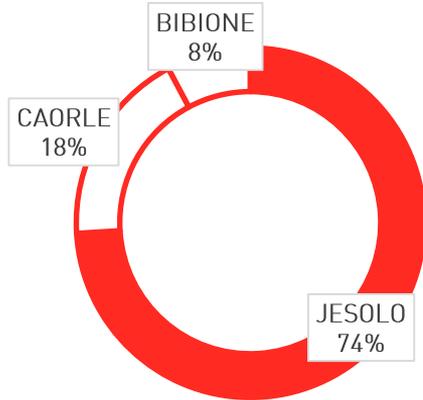
AMBITO	TOTALE AMBITO	CAMPIONE	%
JESOLO	4.199.979	693.922	16,5%
CAORLE	1.277.366	119.299	9,3%
BIBIONE	1.268.678	112.877	8,9%
<b>TOTALE AMBITI</b>	<b>6.746.023</b>	<b>926.098</b>	<b>13,7%</b>



## Descrizione del campione

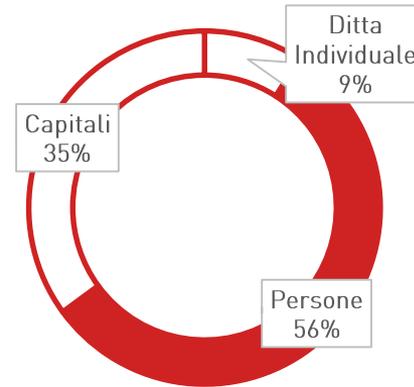
# Ambito, categoria, forma giuridica e immobile

### AMBITO TURISTICO



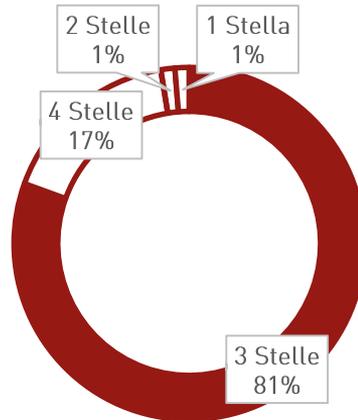
Alberghi 3 e 4 Stelle sono quasi la totalità del campione di analisi

### FORMA GIURIDICA



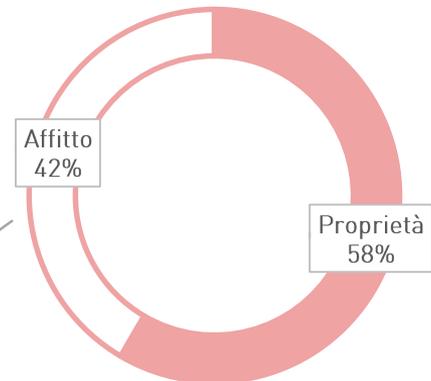
Solo 1 albergo su 3 è gestito da una società di capitali

### CATEGORIA



Quasi il 60% degli alberghi analizzati presenta l'immobile di proprietà

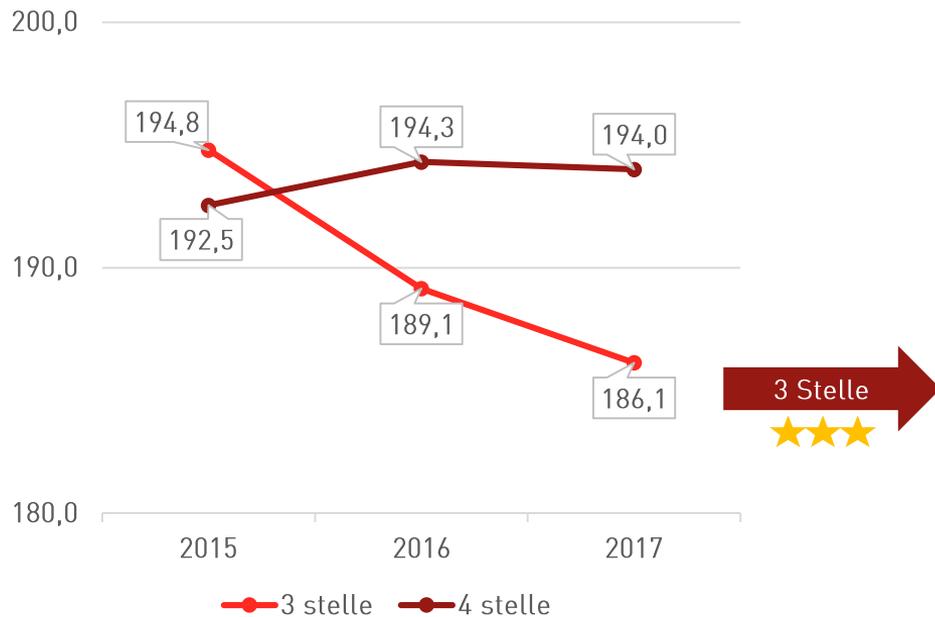
### IMMOBILE



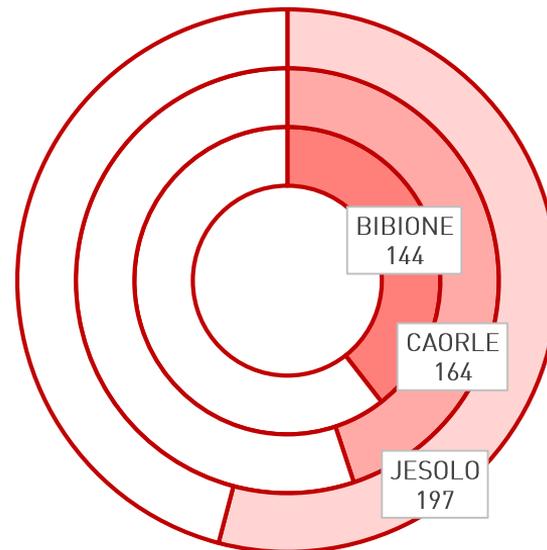
# Descrizione del campione

## Giorni di apertura

GIORNI DI APERTURA MEDI PER CATEGORIA



GIORNI DI APERTURA MEDI 2017 - Per AMBITO - 3 Stelle





## Descrizione del campione

# Dimensioni della struttura e presenze medie



67 n° CAMERE

142 n° POSTI LETTO

19.329 PRESENZE MEDIE



46 n° CAMERE

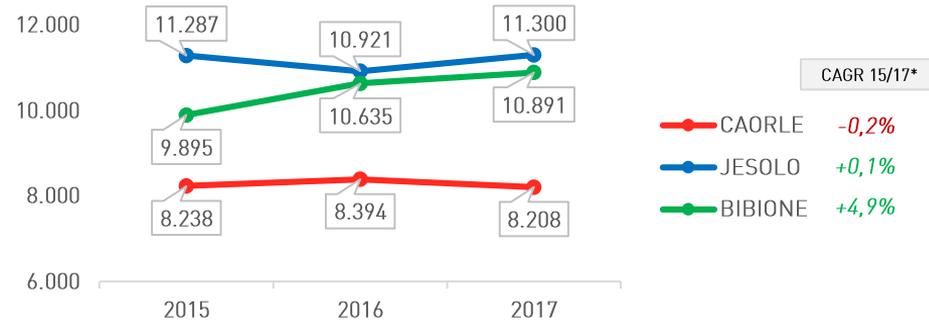
92 n° POSTI LETTO

10.618 PRESENZE MEDIE

PRESENZE MEDIE PER CATEGORIA



PRESENZE MEDIE PER AMBITO – 3 Stelle



Variazioni presenze '16/'17 dati ISTAT: Italia +2,8%; Jesolo-Eraclea 4,8%; Caorle +1,0%; Bibione +0,9%

\*Il CAGR (Compound Annual Growth Rate) rappresenta la crescita percentuale media di una grandezza in un determinato periodo.



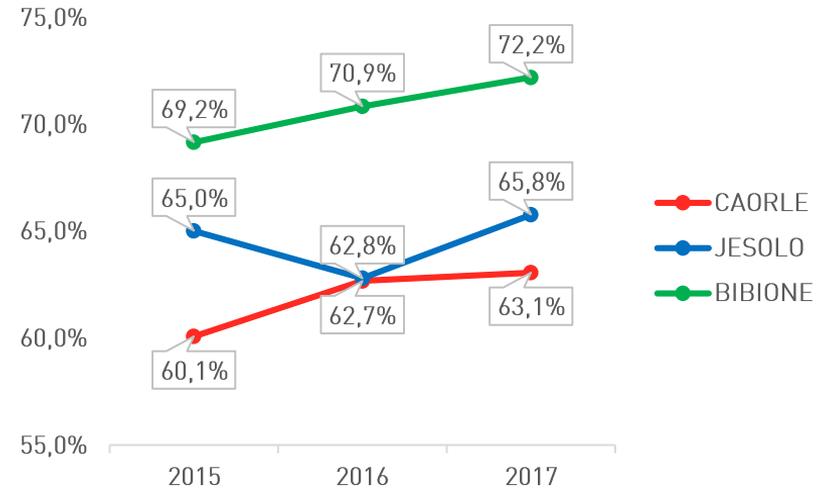
## Descrizione del campione

# Tasso di occupazione dei posti letto

TASSO DI OCCUPAZIONE PER CATEGORIA



TASSO DI OCCUPAZIONE PER AMBITO – 3 Stelle ★★ ★





## ANALISI DELLA REDDITIVITÀ

02

---

## Conto Economico medio per categoria (1/2)



Conto Economico	3 STELLE				4 STELLE			
	2015	2016	2017	cagr 15/17	2015	2016	2017	cagr 15/17
n° soc	62	62	62		13	13	13	
Fatturato [€]	571.592	592.742	630.615	5,0%	1.304.993	1.402.511	1.500.695	7,2%
Materie Prime	17,3%	16,8%	16,8%		17,1%	17,1%	17,1%	
Servizi	25,8%	26,0%	25,5%		25,4%	22,1%	23,0%	
Personale	27,7%	26,8%	27,1%		29,3%	29,7%	28,6%	
Oneri diversi	4,3%	3,9%	4,0%		4,4%	4,6%	5,1%	
<b>EBITDAR</b>	<b>24,9%</b>	<b>26,5%</b>	<b>26,6%</b>		<b>24,1%</b>	<b>26,5%</b>	<b>26,2%</b>	
Beni Terzi	11,0%	10,5%	10,0%		9,3%	8,0%	7,5%	
<b>EBITDA</b>	<b>13,9%</b>	<b>15,9%</b>	<b>16,6%</b>		<b>14,8%</b>	<b>18,5%</b>	<b>18,7%</b>	
Ammortamenti	8,7%	9,2%	9,3%		8,2%	9,3%	9,1%	
<b>EBIT</b>	<b>5,2%</b>	<b>6,8%</b>	<b>7,3%</b>		<b>6,5%</b>	<b>9,2%</b>	<b>9,6%</b>	
Oneri Finanz.	4,7%	4,1%	3,9%		4,9%	4,5%	3,8%	
Gestione Straordinaria	-0,6%	-0,1%	-0,4%		-0,5%	0,4%	-0,7%	
Imposte	1,5%	1,4%	1,4%		1,7%	2,8%	2,8%	
<b>UN</b>	<b>-0,4%</b>	<b>1,4%</b>	<b>2,4%</b>		<b>0,4%</b>	<b>1,5%</b>	<b>3,7%</b>	

**EBITDAR** (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciations, Amortizations and Rent) rappresenta il margine operativo, dato da Ricavi meno Costi Operativi, al lordo di affitti/leasing, ammortamenti e accontamenti. Questo indicatore permette di confrontare la redditività delle imprese a prescindere dalla gestione dell'immobile che può essere di proprietà o preso in affitto/leasing.

**EBITDA** (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciations and Amortizations) rappresenta il margine operativo dato da Ricavi meno Costi Operativi al lordo di ammortamenti e accontamenti.

**EBIT**: (Earnings Before Interest and Taxes) rappresenta il risultato operativo della società.



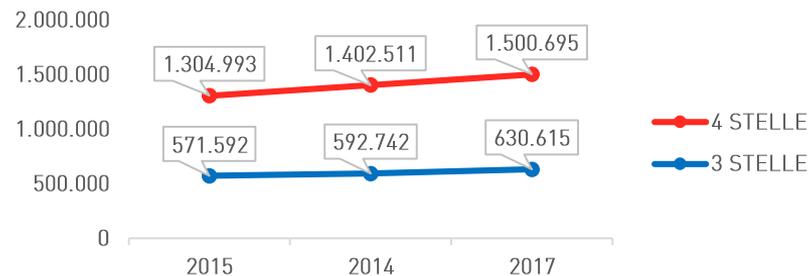
## Conto Economico medio per categoria (2/2)



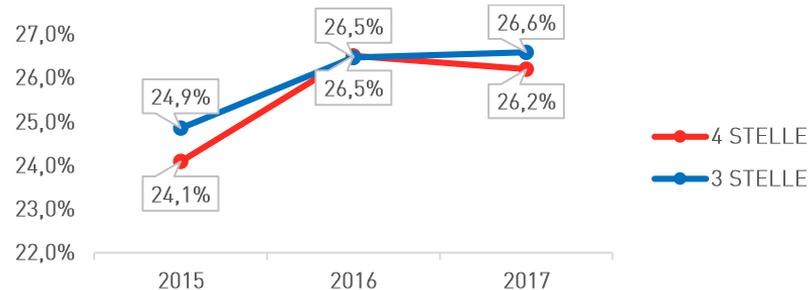
INCIDENZA COSTI (%) SU FATTURATO



FATTURATO (€)



EBITDAR %

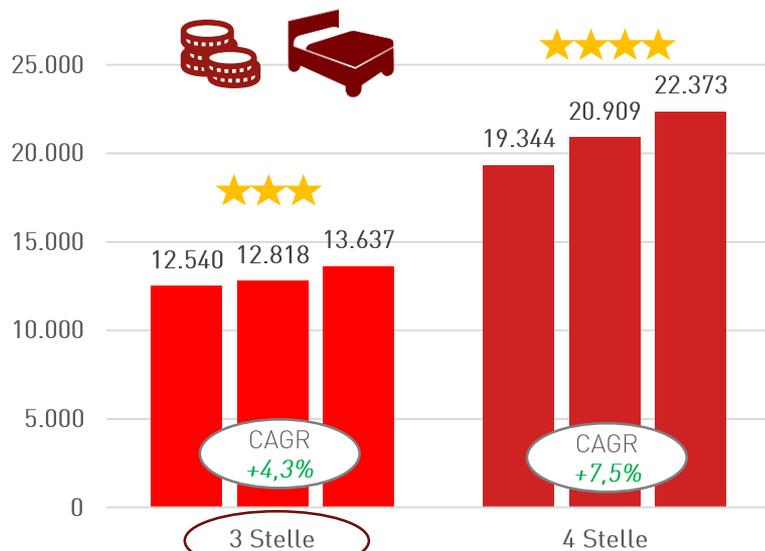


# Analisi della redditività

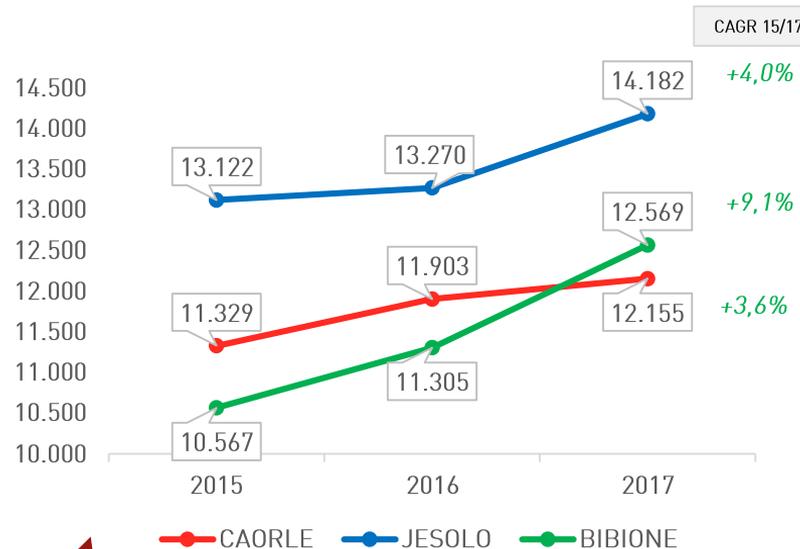
## Ricavi per camera



RICAVI PER CAMERA PER CATEGORIA (€)



RICAVI PER CAMERA PER AMBITO (€) - 3 Stelle ★★ ★



## Conto Economico per presenza

CE / PRESENZA (€)	3 STELLE ★★ ★					4 STELLE ★★ ★ ★				
	2015	2016	2017	Var. % 16/17	cagr 15/17	2015	2016	2017	Var. % 16/17	cagr 15/17
Ricavi/Presenza	54,3	57,2	59,4	3,9%	4,6%	68,9	74,7	77,6	3,9%	6,1%
Materie Prime/Presenza	-9,4	-9,6	-10,0	4,2%	3,0%	-11,8	-12,8	-13,3	3,5%	6,2%
Servizi/Presenza	-14,0	-14,9	-15,1	1,8%	3,9%	-17,5	-16,5	-17,9	8,4%	1,1%
Personale/Presenza	-15,0	-15,3	-16,1	5,0%	3,5%	-20,2	-22,2	-22,2	0,3%	4,9%
Ebitdar/Presenza	13,5	15,1	15,8	4,3%	8,2%	16,6	19,8	20,3	2,8%	10,7%

CE / Presenza (€) – 3 Stelle <i>(anno 2017)</i>	JESOLO	CAORLE	BIBIONE
€ Ricavi	58,2	62,8	63,7
🍔 Materie Prime	-9,8	-11,3	-9,0
🧹🔥 Servizi	-14,8	-16,5	-15,7
👥 Personale	-15,7	-19,0	-14,0
EBITDAR	15,6	13,3	22,0



1 Presenza





## STRUTTURA FINANZIARIA E SOSTENIBILITÀ DEL DEBITO



## Struttura Finanziaria e Sostenibilità del debito

# Struttura Finanziaria – Alberghi con immobile di proprietà

STRUTTURA FINANZIARIA PER CATEGORIA 2017



Il Capitale Investito Medio (CIN) rappresenta l'ammontare investito in azienda (immobilizzazioni nette e attivo circolante al netto dei fondi e del passivo circolante).

La Posizione Finanziaria Netta (PFN) rappresenta il livello dell'indebitamento finanziario al netto delle disponibilità liquide.

Il Patrimonio Netto (PN) è la differenza tra le attività e le passività patrimoniali e rappresenta la forma di finanziamento interna.

CIN e PFN PER CAMERA (€) - Trend





## Struttura Finanziaria e Sostenibilità del debito

# Struttura Finanziaria – Alberghi con immobile in locazione

STRUTTURA FINANZIARIA PER CATEGORIA 2017



Il Capitale Investito Medio (CIN) rappresenta l'ammontare investito in azienda (immobilizzazioni nette e attivo circolante al netto dei fondi e del passivo circolante).

La Posizione Finanziaria Netta (PFN) rappresenta il livello dell'indebitamento finanziario al netto delle disponibilità liquide.

Il Patrimonio Netto (PN) è la differenza tra le attività e le passività patrimoniali e rappresenta la forma di finanziamento interna.

PFN PER CAMERA (€)

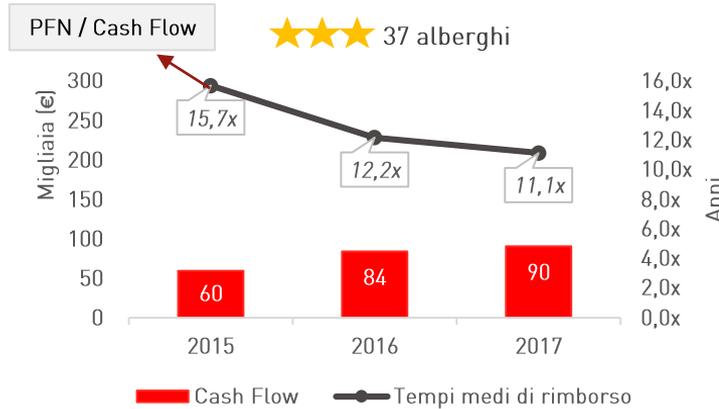




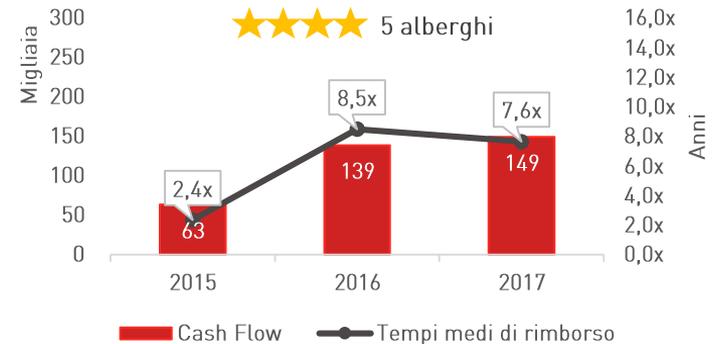
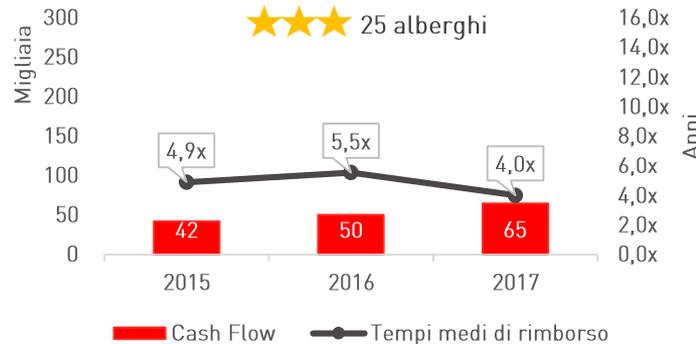
## Struttura Finanziaria e Sostenibilità del debito

# Generazione di cassa e tempi di rimborso del debito

IMMOBILE DI PROPRIETÀ



IMMOBILE IN LOCAZIONE





## Riepilogo per categoria

### 3 Stelle – 62 Alberghi



CAGR

Presenze (media)	10.618	+0,4%
Tasso Occupazione posti letto (%)	65,8%	↑
Ricavi (€ migliaia)	631	+5,0%
Ebitdar%	26,3%	
Ricavi per camera (€)	13.637	+4,3%
Ricavi per presenza (€)	59,4	+4,6%

### 4 Stelle – 13 Alberghi



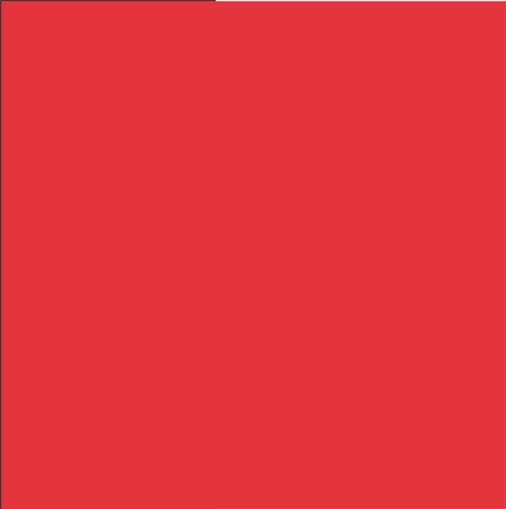
CAGR

Presenze (media)	19.329	+1,0%
Tasso Occupazione posti letto (%)	70,8%	↑
Ricavi (€ migliaia)	1.501	+7,2%
Ebitdar%	26,2%	
Ricavi per camera (€)	22.373	+7,5%
Ricavi per presenza (€)	77,6	+6,1%

	Immobile di proprietà 37 alberghi		Immobile in locazione 25 alberghi	
CIN (€ migliaia)	1.679	+2,7%	405	+20,9%
PFN/CIN %	60%	-	64%	↓
Flusso di Cassa (€ migliaia)	90	+23%	65	+26%
Tempo di rimborso PFN (anni)	11,1x	↓	4,0x	↓

	Immobile di proprietà 8 alberghi		Immobile in locazione 5 alberghi	
CIN (€ migliaia)	3.392	-2,2%	1.507	↑
PFN/CIN %	64%	↓	76%	↑
Flusso di Cassa (€ migliaia)	271	+26%	149	+53%
Tempo di rimborso PFN (anni)	8,0x	↓	7,6x	↓





Scouting S.p.A.  
P.I. 03219210402

M [info@scoutingca.com](mailto:info@scoutingca.com)  
T +39 0521 271188

Piazza Velasca, 8 | 20122 Milano  
Via Trattati Comunitari Europei, 15 | 40127 Bologna