



COMPANY PROFILE
2025

Indice

4

Chi siamo

7

La nostra
realtà

9

Governance

15

Portfolio

21

Performance

33

Obiettivi e
strategie di
sviluppo

38

Contatti



“In Double Hospitality crediamo che la vera magia dell’ospitalità nasca dalle persone.

Grazie alla passione, alla dedizione e all’entusiasmo che ciascun membro del nostro team mette nel proprio lavoro, riusciamo a trasformare ogni soggiorno in un’esperienza unica e indimenticabile.”

Chi siamo



Hospitality oriented

Nati nella terra dell'ospitalità, cresciuti con il suo spirito

Una tradizione familiare tramandata da generazioni: il gruppo Double Hospitality è sinonimo di autentica ospitalità.

Il gruppo nasce nella Riviera Romagnola, *una terra in cui l'accoglienza è elevata a forma d'arte*. È qui che, hotel dopo hotel, ha costruito la propria reputazione, accrescendo competenze e passione nel grande mondo dell'ospitalità.

Con strutture situate tra Toscana, Riviera Romagnola e Lago di Garda, il gruppo offre ai propri ospiti un'esperienza che unisce il fascino del passato con le innovazioni del mercato contemporaneo.

Ogni soggiorno è un viaggio unico, in cui attenzione ai dettagli, calore umano e qualità del servizio si intrecciano per creare momenti indimenticabili.



La nostra realtà

Double Hospitality è un gruppo alberghiero con radici profonde nella tradizione dell'ospitalità.

La nostra storia inizia sulla costa adriatica, dove l'accoglienza non è solo una professione, ma una vera vocazione.

Cresciuti tra reception, cucine e clienti da accogliere con un sorriso, abbiamo maturato un'esperienza concreta e diretta nella gestione alberghiera, fondata su operatività costante, attenzione al dettaglio e capacità di affrontare con competenza ogni stagione.

Con **oltre trent'anni di esperienza nel settore**, oggi siamo pronti a far evolvere il nostro modello imprenditoriale, esportando un approccio solido e collaudato in nuove destinazioni.

Double Hospitality propone una gestione alberghiera pragmatica, sostenibile, orientata ai risultati e rispettosa del valore dell'immobile, **con un focus particolare sul rilancio di strutture con potenziale inespresso.**

Affidabilità, serietà e solidità economica sono i principi che guidano ogni nostra iniziativa.

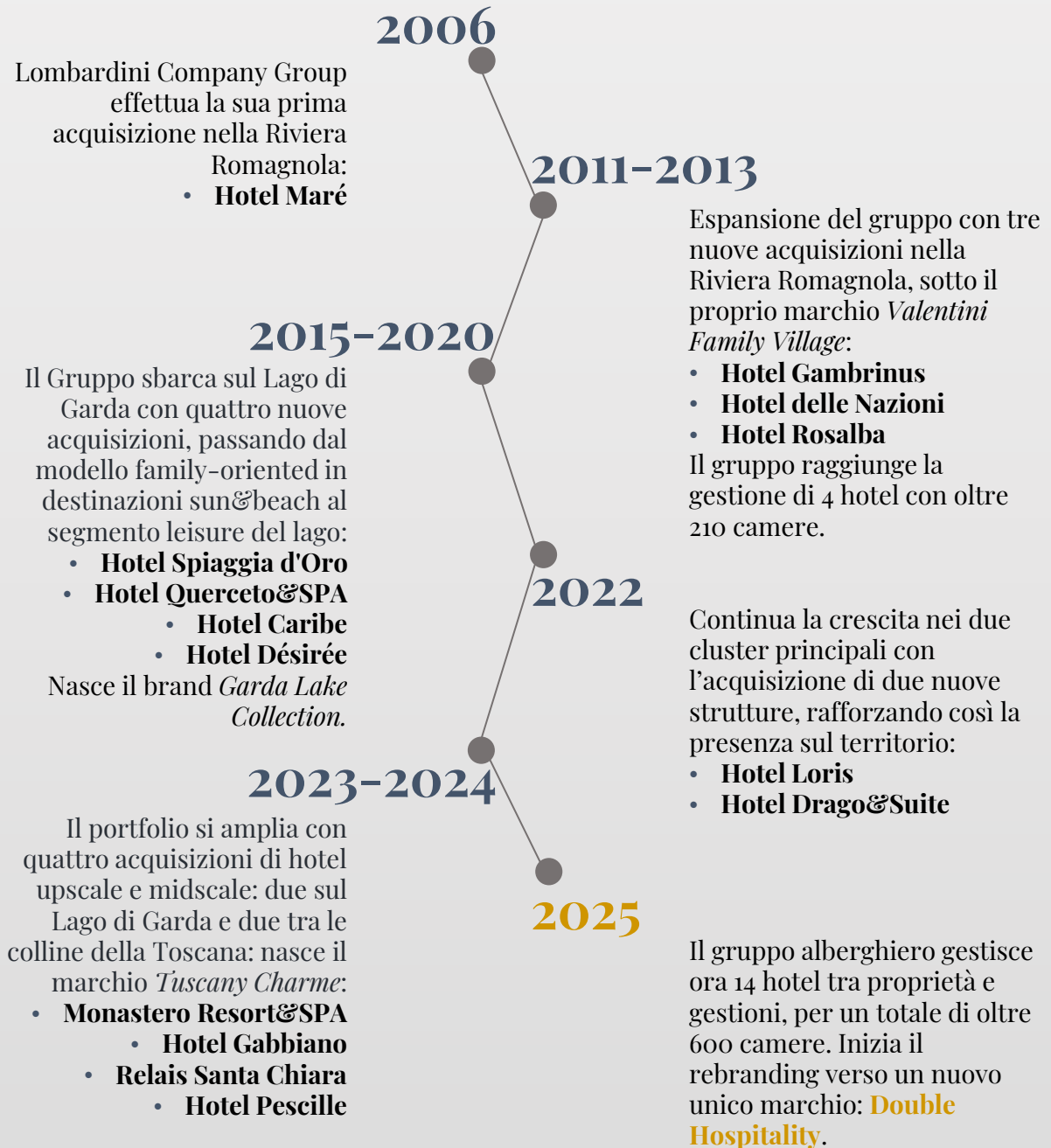
Nel tempo, abbiamo costruito relazioni fondate sulla fiducia e sulla trasparenza, onorando puntualmente ogni impegno assunto.

Non siamo speculatori né operatori improvvisati: siamo una famiglia di albergatori che lavora con passione, conosce a fondo i numeri e le dinamiche del settore, e mette sempre al centro le persone.

Highlights



Il nostro percorso



Governance



Governance

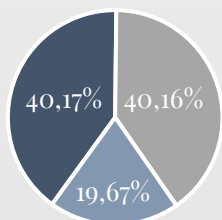
La struttura aziendale di Double Hospitality è attualmente in fase di trasformazione, con l'obiettivo di rafforzare la capacità del gruppo di controllare e guidare le performance in linea con i target prefissati.

La catena sta procedendo verso la creazione di una holding che racchiuda il

portafoglio aziendale dei suoi veicoli societari.

Entro il 2026, il gruppo sarà dotato di una holding dedicata alla gestione immobiliare e patrimoniale, tale da garantire trasparenza, professionalità e crescita sostenibile.

Lombardini Carlo



LCG Lomb SRL

Hotel Gambrinus	<i>Proprietà</i>
Hotel Rosalba	<i>Lease</i>
Hotel Marè	<i>Proprietà</i>
Hotel delle Nazioni	<i>Lease</i>
Hotel Spiaggia d'Oro	<i>Proprietà</i>
Hotel Caribe	<i>Lease</i>
Relais Santa Chiara	<i>Proprietà</i>
Hotel Monastero	<i>Lease</i>
Hotel Pescille	<i>Lease</i>

95%

Park Hotel Querceto SRL

Park Hotel Querceto *Proprietà*

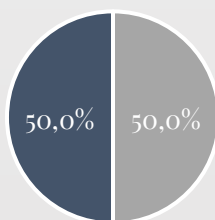
60%

Hotel Loris SRL

Hotel Loris

Proprietà

Lombardini Gianni



C&G Lomb SRL

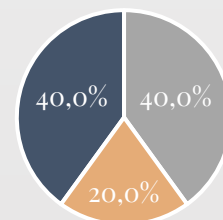
Hotel Desirè	<i>Lease</i>
Hotel Gabbiano	<i>Lease</i>

5%

40%

Lombardini Lavinia

Lombardi Vanessa



CGV Lomb SRL

Hotel Drago	<i>Lease</i>
-------------	--------------

Dati aziendali

LCG LOMBARDINI S.R.L.

Via Alfredo Panzini 99
47814 Bellaria Igea Marina - RN
P.iva / C.F. 03462580402
Camera di commercio della Romagna,
Forlì-Cesena e Rimini
REA: RN 293802
SDI: USAL8PV
PEC: lcsrl@cgn.legalmail.it
Capitale Sociale - €200.000 I.V.

C&G LOMBARDINI S.R.L.

Via Alfredo Panzini 103
47814 Bellaria Igea Marina - RN
P.iva / C.F. 04315600405
Camera di commercio della Romagna,
Forlì-Cesena e Rimini
REA: RN 401187
SDI: USAL8PV
PEC: cglombardinisrl@pec.it
Capitale Sociale - €10.000 I.V.

CGV LOMBARDINI S.R.L.

Via Alfredo Panzini 103
47814 Bellaria Igea Marina - RN
P.iva / C.F. 04643250402
Camera di commercio della Romagna,
Forlì-Cesena e Rimini
REA: RN 429090
SDI: USAL8PV
PEC: cgvlobardinisrl@cgn.legalmail.it
Capitale Sociale - €18.000 I.V.

HOTEL LORIS S.R.L.

Via Arbe 8
47814 Bellaria Igea Marina -RN
P.iva / C.F. 01698670401
Camera di commercio della Romagna,
Forlì-Cesena e Rimini
REA: RN 210645
SDI: USAL8PV
PEC: lorissnc@legalmail.it
Capitale Sociale - € 604.260,00 I.V.

PARK HOTEL QUERCETO S.R.L.

Via Panoramica 113
37018 Malcesine (VR)
P.iva 02767260231 - C.F. 01303710220
Camera di commercio di Verona
REA: VR 233417
SDI: USAL8PV
PEC: quercetosas@cgn.legalmail.it
Capitale Sociale - €100.000 I.V.



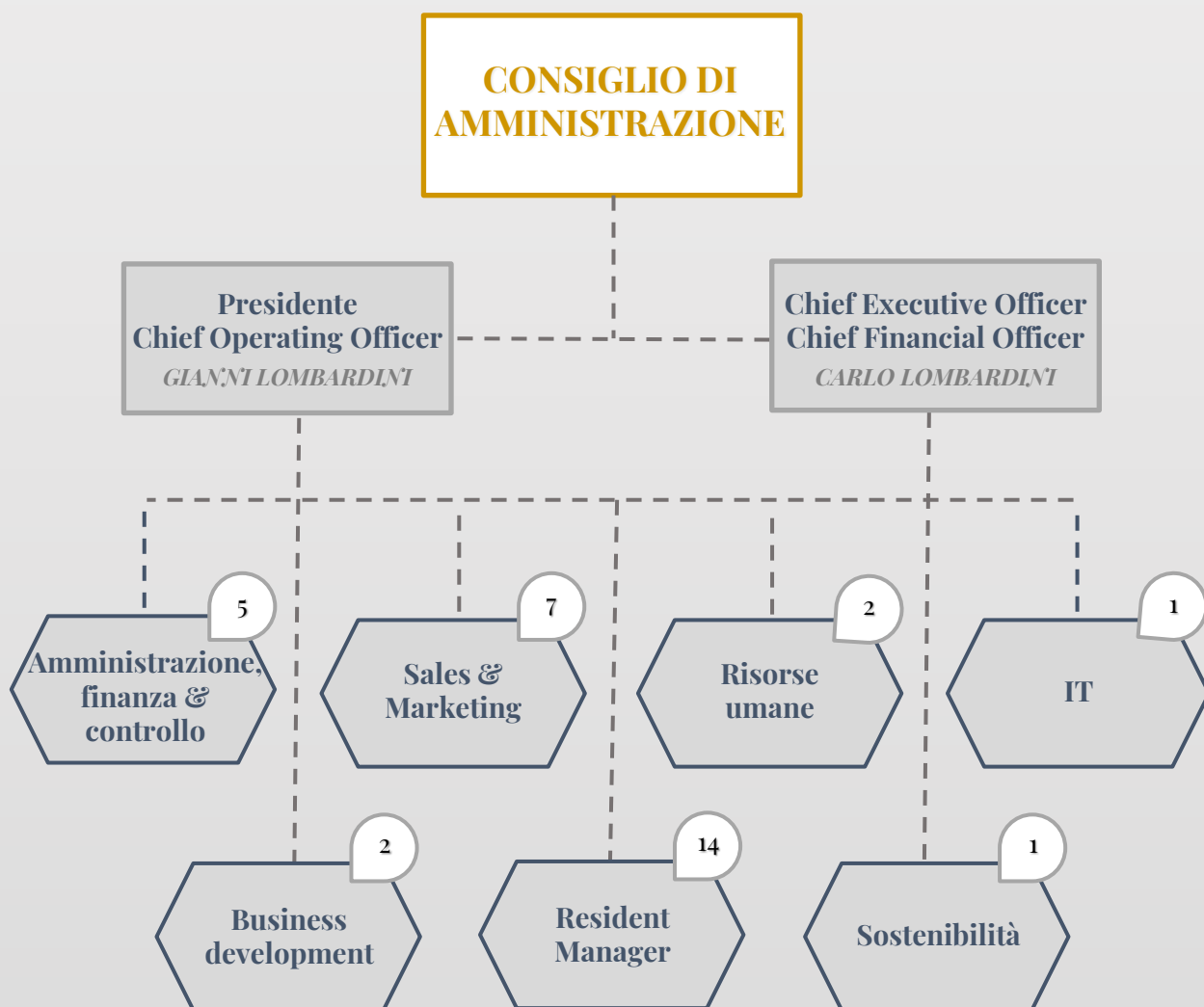
Organigramma

Il team aziendale della catena presenta un organigramma in linea con le grandi catene alberghiere, seguendo le prassi standard dell'ospitalità.

La presenza di figure chiave di lunga esperienza garantisce competenza e conoscenza approfondita di tutti gli aspetti della catena. Il management è

affiancato da un team giovane che gestisce le principali funzioni alberghiere comuni a tutte le strutture.

I resident manager facilitano lo scambio continuo di informazioni e direttive con le proprietà, fungendo da filtro tra le strutture e gli uffici corporate.



Il team



CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione è responsabile della definizione e dell'attuazione della strategia di crescita più idonea per il Gruppo.

Gianni Lombardini



Chairman & COO

Agisce come consulente strategico per il CEO, gestendo le funzioni dell'ufficio corporate, facilitando la comunicazione tra il team esecutivo e il Consiglio di Amministrazione, guidando e supervisionando la valutazione di potenziali opportunità di sviluppo.

Carlo Lombardini



CEO & CFO

Il suo compito è garantire l'efficace funzionamento del Consiglio di Amministrazione, supervisionare le performance aziendali complessive e assicurare il raggiungimento degli obiettivi strategici del Gruppo.



5

Amministrazione,
finanza & controllo



7

Sales & Marketing



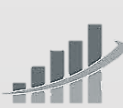
1

Ufficio IT



2

Risorse
umane



2

Business
Development



14

Resident Manager



1

Sostenibilità



Portfolio



Le nostre destinazioni



Lago di Garda

Hotel Spiaggia d'Oro
Hotel Querceto
Monastero Resort
Hotel Désirée
Hotel Drago
Hotel Gabbiano
Hotel Caribe



Riviera Romagnola

Hotel Gambrinus
Hotel Rosalba
Hotel Maré
Hotel Loris
Hotel delle Nazioni



Toscana

Relais Santa Chiara
Hotel Pescille



14

Hotel

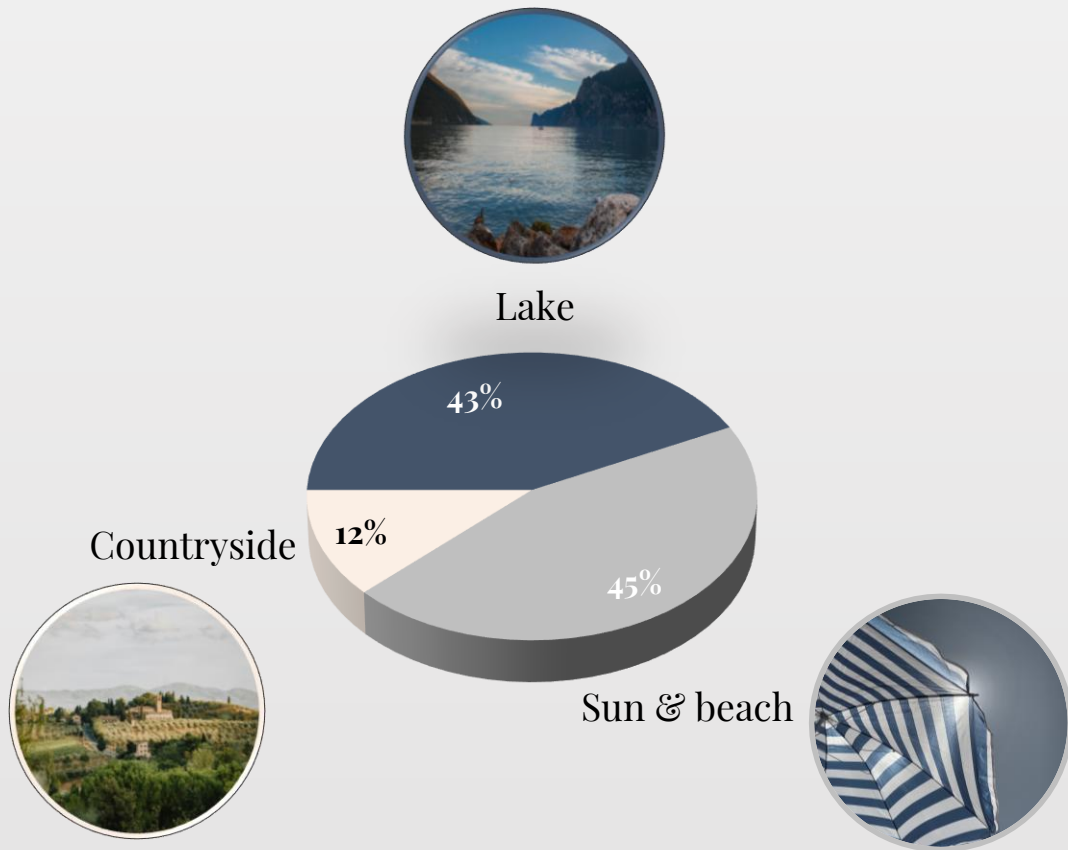
626

Camere

Portfolio

Anno	Cluster di riferimento	Hotel	Categoria	Camere	Location	Business model
2006	Riviera Romagnola	Hotel Maré	Upper midscale	42	Bellaria-Igea Marina (RN)	<i>Proprietà</i>
2011	Riviera Romagnola	Hotel Gambrinus	Upscale	78	Bellaria-Igea Marina (RN)	<i>Proprietà</i>
2012	Riviera Romagnola	Hotel delle Nazioni	Midscale	39	Bellaria-Igea Marina (RN)	<i>Lease</i>
2013	Riviera Romagnola	Hotel Rosalba	Upscale	53	Bellaria-Igea Marina (RN)	<i>Lease</i>
2015	Lago di Garda	Hotel Spiaggia d'Oro	Upscale	38	Salò (BS)	<i>Proprietà</i>
2018	Lago di Garda	Hotel Querceto	Upscale	22	Malcesine (VR)	<i>Proprietà</i>
2018	Lago di Garda	Hotel Caribe	Midscale	45	Castelletto di Brenzone (VR)	<i>Lease</i>
2020	Lago di Garda	Hotel Désirée	Upper midscale	35	Sirmione (BS)	<i>Lease</i>
2022	Riviera Romagnola	Hotel Loris	Midscale	71	Bellaria-Igea Marina (RN)	<i>Proprietà</i>
2022	Lago di Garda	Hotel Drago	Midscale	76	Assenza di Brenzone (VR)	<i>Lease</i>
2023	Lago di Garda	Monastero Resort	Upscale	19	Soiano (BS)	<i>Lease</i>
2023	Lago di Garda	Hotel Gabbiano	Midscale	32	Garda (VR)	<i>Lease</i>
2023	Toscana	Relais Santa Chiara	Upscale	38	San Gimignano (SI)	<i>Proprietà</i>
2024	Toscana	Hotel Pescille	Midscale	38	San Gimignano (SI)	<i>Lease</i>

Cluster principali



Il cammino di Double Hospitality nel settore alberghiero è iniziata nel 2006 con l'Hotel Marè, a cui hanno fatto seguito altre 3 strutture sulla **Riviera Romagnola** tra il 2011 e il 2013.

Dopo la crescente esperienza nell'ospitalità lungo la Riviera Romagnola, l'azienda ha ampliato il proprio portfolio nelle destinazioni lake con l'acquisizione dell'Hotel Spiaggia d'Oro.

A questa prima espansione sono seguite ulteriori proprietà, tutte concentrate intorno al **Lago di Garda**, dove l'azienda

vanta ora il maggior numero di hotel (7 alberghi con 283 camere).

Parallelamente, è proseguita l'espansione delle proprietà in Riviera, con l'acquisizione dell'Hotel Loris nel 2022.

Double Hospitality ha ampliato ulteriormente i suoi orizzonti con 2 proprietà a San Gimignano nel 2023 e nel 2024, situate in **Toscana** nella zona della Vernaccia.

Attualmente, Double Hospitality vanta un portfolio di 14 strutture con un totale di 626 chiavi.

On-line reputation

Hotel	Cluster di riferimento	Categoria	Punteggio su Booking.com	Punteggio su Google	Punteggio e posizione su Tripadvisor
Hotel Maré	Riviera Romagnola	Upper midscale	8,2	4,5	4,5 - 44°
Hotel Gambrinus	Riviera Romagnola	Upscale	8,1	4,3	4,3 - 43°
Hotel delle Nazioni	Riviera Romagnola	Midscale	8,0	4,4	4,5 - 53°
Hotel Rosalba	Riviera Romagnola	Upscale	8,4	4,4	4,4 - 44°
Hotel Spiaggia d'Oro	Lago di Garda	Upscale	8,8	4,5	4,5 - 5°
Hotel Querceto	Lago di Garda	Upscale	8,8	4,5	4,6 - 14°
Hotel Caribe	Lago di Garda	Midscale	8,0	4,0	4,1 - 13°
Hotel Désirée	Lago di Garda	Upper midscale	8,5	4,2	4 - 37°
Hotel Loris	Riviera Romagnola	Midscale	8,9	4,5	4,6 - 30°
Hotel Drago	Lago di Garda	Midscale	8,7	4,3	3,9 - 2°
Monastero Resort	Lago di Garda	Upscale	8,8	4,4	4,5 - 1°
Hotel Gabbiano	Lago di Garda	Midscale	8,3	4,5	4,5 - 28°
Relais Santa Chiara	Toscana	Upscale	8,3	4,0	4,1 - 15°
Hotel Pescille	Toscana	Midscale	9,2	4,7	4,4 - 8°



Performance



Performance in breve

	2021	2022	2023	2024
Occupancy	88%	90%	88%	88%
ADR	152 €	157 €	157 €	171 €
RevPAR	133 €	69 €	72 €	77 €
Ricavo a presenza	66 €	141 €	139 €	151 €
TRevPAR	151 €	160 €	162 €	176 €
Dept. Revenue (mln)				
Room	6,6	8,2	12,1	14,2
F&B	0,7	0,9	1,6	1,8
MOD	0,4	0,2	0,4	0,6
GOR	7,5	9,3	14,1	16,5
EBITDAR (mln)				
EBITDAR	3,2	2,9	4,5	6,3
EBITDAR Margin	42%	32%	32%	38%
Revenue/key				
	21,2 k	26,5 k	26,2 k	28,1 k

Double Hospitality ha stabilito solide fondamenta finanziarie, con **un fatturato totale che ha superato i 16,5 milioni di euro nel 2024**, guidata da una strategia di **crescita sostenibile**. Questo risultato, più che raddoppiato rispetto a quanto generato nel 2021, testimonia la nostra visione strategica e l'impegno verso l'espansione del mercato.

L'aumento delle performance è il risultato sia delle **nuove acquisizioni** nei 3 principali cluster di destinazione (Riviera Romagnola, Lago di Garda e Toscana), sia del **miglioramento delle performance delle proprietà esistenti**.

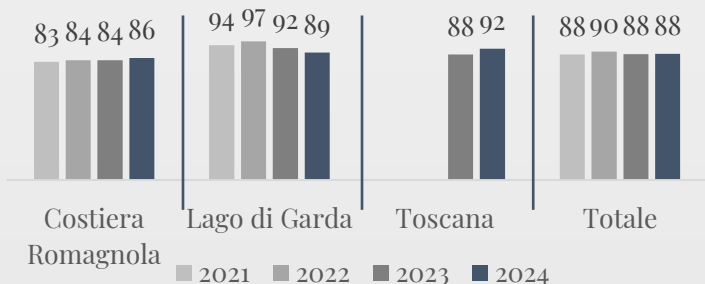
Ciò è particolarmente evidente nelle strutture che operano sul Lago di Garda, come Hotel Spiaggia d'Oro, Hotel Querceto, Hotel Desirée, Hotel Drago e Hotel Caribe, che hanno registrato la crescita maggiore nel portfolio.

Inoltre, si prevede che le recenti acquisizioni in Toscana e sul Lago di Garda contribuiranno a un'ulteriore crescita non appena sarà raggiunta la piena capacità operativa.

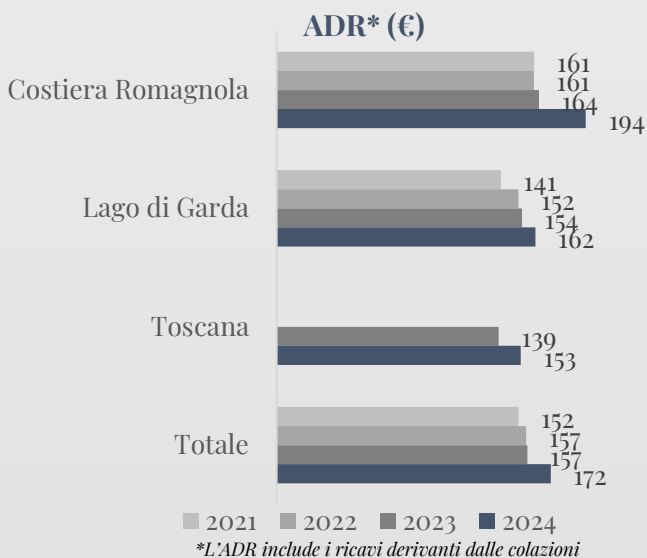
Anche **l'EBITDAR è più che raddoppiato** (+126% nel 2024 rispetto al 2021), a riprova della solida redditività del gruppo.

Hotel KPIs

Occupazione (%)



Negli ultimi quattro anni, **il tasso di occupazione ha mantenuto una notevole stabilità** per la Costa Romagnola e la Toscana. L'area del Lago di Garda ha registrato il suo picco nel 2022, raggiungendo il 97%. Nonostante negli ultimi anni sia stata estesa la stagione operativa, il tasso di occupazione (OR%) è rimasto elevato, a testimonianza della forte spinta strategica del gruppo.



L'ADR del gruppo ha mostrato una crescita costante negli ultimi anni, raggiungendo un picco di €172 nel 2024. L'ADR totale è aumentato da €152 nel 2021 a €172 nel 2024, ad un CAGR del 4,0% per il periodo. Le performance delle singole aree, in particolare quelle del Lago di Garda e della Toscana, hanno contribuito in modo significativo a questo trend positivo, superando €150 in tutti gli anni considerati.



Financials: hotel

	Ricavi ('000, €)				EBITDAR Margin			
	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
Hotel Gambrinus	1.776	2.062	2.145	2.969	26%	24%	24%	20%
Hotel Rosalba	930	1.040	1.011	1.079	20%	17%	15%	22%
Hotel Maré	566	697	645	636	14%	23%	18%	15%
Hotel Loris	-	-	1.107	1.199	-	-	15%	7%
Hotel delle Nazioni	511	620	648	662	25%	21%	24%	22%
Hotel Spiaggia d'Oro	1.553	1.898	2.272	2.363	59%	51%	34%	38%
Hotel Querceto	716	1.016	1.276	1.552	27%	17%	8%	30%
Monastero Resort	-	-	-	659	-	-	-	-27%
Hotel Désirée	817	1.164	1.311	1.395	34%	35%	20%	33%
Hotel Drago	-	-	1.492	1.620	-	-	37%	44%
Hotel Gabbiano	-	-	-	652	-	-	-	26%
Hotel Caribe	597	814	884	878	48%	42%	33%	26%
Relais Santa Chiara	-	-	922	1.513	-	25%	38%	39%
Hotel Pescille	-	-	-	-	-	-	-	-



Financials: gruppo

KPIs	2021	2022	2023	2024
Camere	352	352	537	588
Camere disponibili (AR)	49.517	58.054	86.812	93.603
Camere vendute	43.572	52.241	76.619	82.653
Occupazione	88%	88%	90%	88%
Presenze	100.379	117.942	167.757	183.662

Ricavi(€, mln)

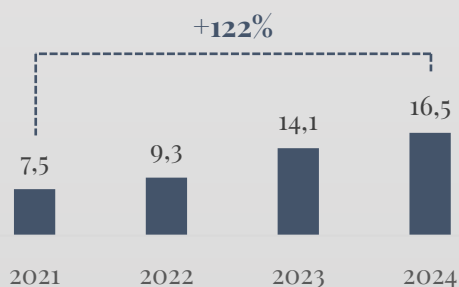
Room	6,6	88%	8,2	88%	12,0	86%	14,2	86%
F&B	0,7	9%	0,9	10%	1,6	12%	1,8	11%
MOD	0,2	2%	0,2	2%	0,4	3%	0,6	3%
GOR	7,5	100%	9,3	100%	14,1	100%	16,5	100%

Costi (€, mln)

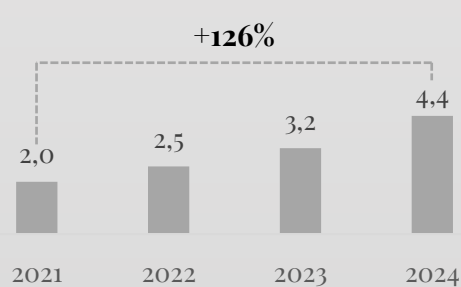
Costi dipartimentali	1,4	19%	2,1	22%	3,4	24%	3,6	22%
Salari e stipendi	1,1	15%	1,7	18%	2,1	15%	2,6	16%
A&G	0,7	9%	0,9	10%	1,5	10%	1,8	11%
Costi corporate	0,5	7%	0,4	5%	0,4	3%	0,3	2%
Altri costi	0,6	8%	1,2	13%	2,1	15%	1,9	11%
Costi totali	4,3	58%	6,4	68%	9,6	68%	10,2	62%

EBITDAR (€, mln)	3,2	42%	2,9	32%	4,5	32%	6,3	38%
-------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Ricavi (€, mln)



EBITDAR (€, mln)



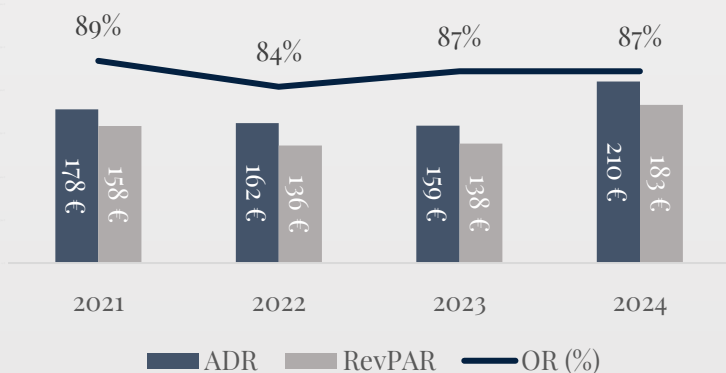
Il meglio della Riviera

Hotel Gambrinus

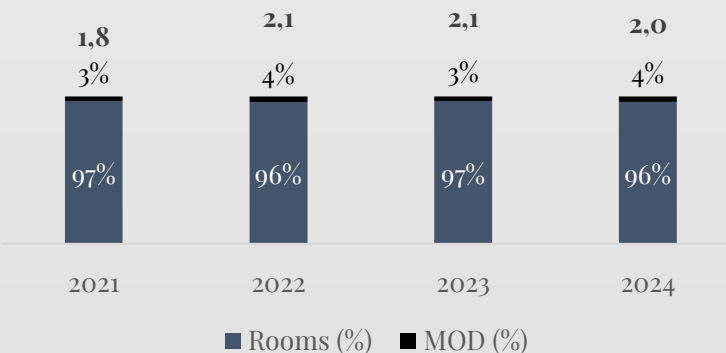
Negli ultimi quattro anni, le performance operative dell'Hotel Gambrinus hanno registrato una crescita notevole, portandolo a diventare l'hotel con i migliori risultati del gruppo sulla Riviera.

L'ADR è cresciuto costantemente a un tasso annuo del 6%, raggiungendo i €210 nel 2024. Il 2023 è stato un anno da record per l'hotel, con i ricavi totali pari a €2,1 milioni – un notevole incremento rispetto agli €1,7 milioni del 2020.

KPIs €



Ricavi €'mln





Il meglio del Lago

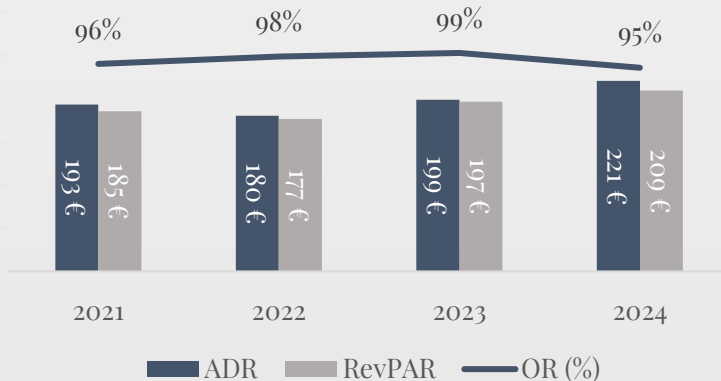
Hotel Spiaggia d'Oro

L'apertura dell'Hotel Spiaggia d'Oro nel 2015 ha rappresentato una tappa fondamentale per Double Hospitality.

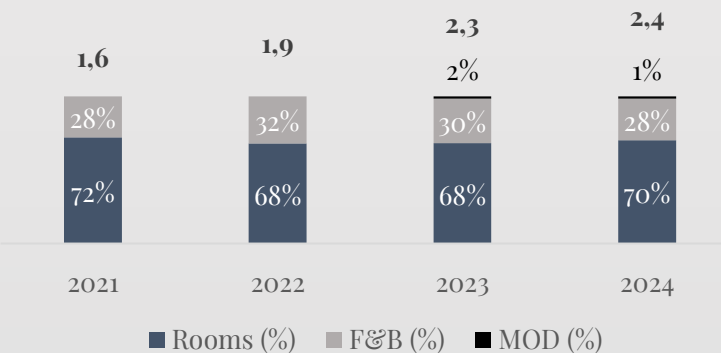
Questa struttura testimonia la scelta vincente del gruppo di espandersi nell'area del Lago di Garda ed è oggi la struttura con le migliori performance dell'intero portfolio, aprendo la strada a successive acquisizioni nell'area.

Con €2,4 milioni di ricavi nel 2024, l'hotel ha registrato un tasso di crescita annuale composto (CAGR) del 16% dal 2021. Attualmente vanta un ADR di €210 e un tasso di occupazione annuale prossimo al 100% sulle sue 36 camere e 2 appartamenti.

KPIs €



Revenue €'mln





Il meglio della Toscana

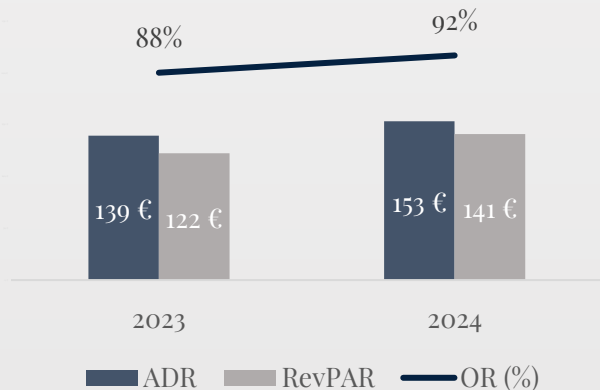
Relais Santa Chiara

Il Relais Santa Chiara dimostra l'abilità del gruppo di adattarsi a una vasta gamma di strutture alberghiere attraverso il suo modello di business.

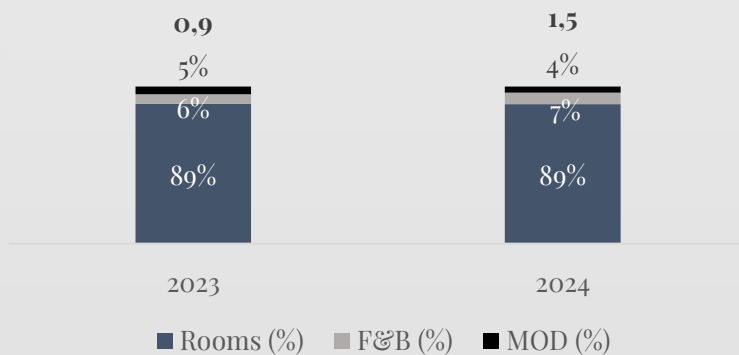
Prima struttura del gruppo in un contesto countryside, il Relais Santa Chiara ha raggiunto risultati di rilievo fin dai primi due anni di gestione.

La struttura, aperta per 230 giorni nel suo secondo anno, mostra già nel 2024 risultati molto solidi, con un ADR di €153 e un tasso di occupazione del 92%, per un RevPAR pari a €141. Come per le altre strutture del gruppo, il principale punto di forza rimane l'attività delle camere, che rappresenta l'89% dei ricavi totali.

KPIs €



Revenue €'mln





Partnership

Tutte le nostre società si trovano in una situazione finanziaria positiva e solida, e sono sottoposte a revisione da parte di esperti contabili e fiscali.

La gestione della contabilità e degli aspetti fiscali è affidata a un revisore esterno qualificato, che garantisce

trasparenza e conformità alle normative.

Tra i nostri partner strategici figurano Banca Intesa Sanpaolo, Allianz Assicurazioni e lo studio contabile BSA Consulting, che supporta la nostra gestione finanziaria, assicurativa e contabile

PARTNER STRATEGICI



Obiettivi e strategie di sviluppo



Target di sviluppo

Hotel operativi
nel 2028

24

Camere operative
nel 2028

+450

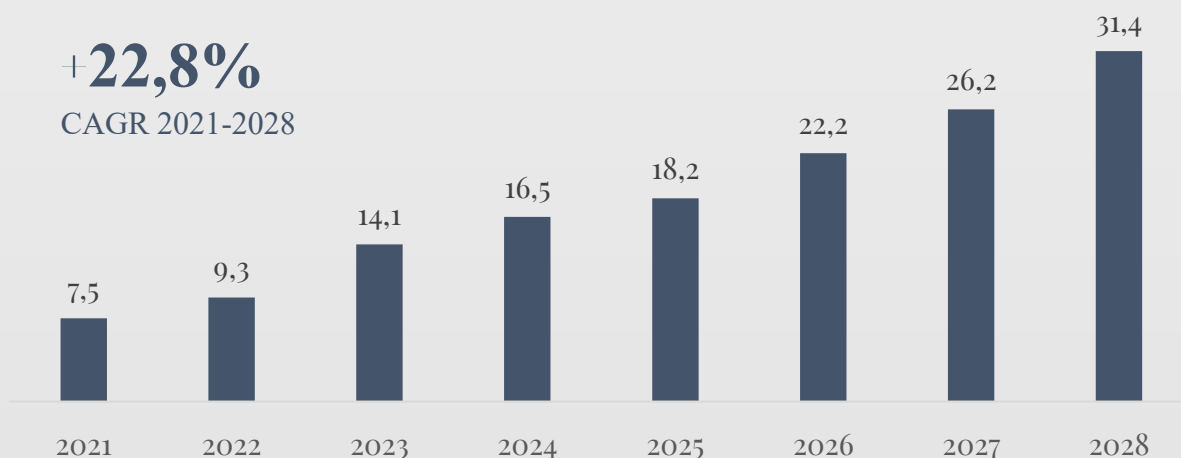
Ricavi stimati
nel 2028

€ 31,4 mln

PREVISIONE RICAVI

+22,8%

CAGR 2021-2028



Double Hospitality sta attuando un'espansione strategica della propria divisione alberghiera, **investigando attivamente opportunità nel segmento upscale in tutta Italia.**

Le strutture ricercate sono situate in aree molto ambite, come località sun&beach e lake, e suggestivi contesti countryside, dove il gruppo è già presente.

La catena intende, inoltre, espandere il proprio sviluppo verso **nuove tipologie di località**, territori ancora non coperti, così

come in territorio estero.

Le proiezioni conservative indicano che il Gruppo è pronto per una crescita costante e sostenuta.

L'integrazione degli hotel di recente acquisizione e di quelli in fase di acquisizione potrà dimostrare un tasso di crescita annuale composto (CAGR) superiore all'11% dei ricavi operativi (GOR) nel periodo 2024-2028, anno in cui il Gruppo disporrà di circa 1.100 camere.



Strategia di sviluppo

PORTFOLIO	Oggi	2026	2027	2028
Incremento di hotel	-	3	3	4
Hotel operativi	14	17	20	24
Camere portfolio - Hotel	626	780	900	1.080

Ad oggi, il portafoglio del Gruppo comprende **14 hotel operativi**, per un totale di **oltre 600 camere, insieme a 5 ristoranti e 2 SPA**.

La strategia futura del Gruppo è incentrata su una crescita strutturata e progressiva tramite l'acquisizione di nuove strutture, tramite contratti di locazione o affitto di ramo d'azienda e tramite acquisizione diretta della proprietà.

L'obiettivo principale è rafforzare la presenza del Gruppo in Italia e in altri Paesi europei, puntando sia a destinazioni stagionali sia a quelle con aperture più estese, con **un ritmo di espansione medio di 3-4 nuove strutture all'anno**.

I criteri di acquisizione sono focalizzati su hotel 3 e 4-stelle, selezionati in base al loro potenziale commerciale, alla qualità strutturale e alla posizione strategica sul mercato.

L'espansione è accompagnata da una strategia di investimento sostenibile, volta a valorizzare gli asset acquisiti, ottimizzare le performance operative e mantenere elevati standard di servizio.

1,080

Camere
gestite entro
il 2028

+3

Strutture
all'anno



★ Criteri di sviluppo

Categoria strutture		Midscale, Upscale e Upper-Upscale
Grandezza minima		30+ chiavi
Destinazioni target		Costa Toscana, Costa Veneziana, Riviera Romagnola, Sardegna, Puglia, Trentino-Alto Adige Venezia, Roma, Firenze, Milano, Verona
Servizio		Full-service e limited-service
Location		Beach/lake frontline, city center, e countryside
Modello di business		Proprietà, affitto e locazione
Brand		Double Hospitality





PALAZZO LOMBARDINI
Residenza d'epoca

Contatti

PALAZZO LOMBARDINI

Historic Residence

Viale Alfredo Panzini 103

47814 Bellaria Igea-Marina (RN)

+39 0541 341187

info@lombardini.group

Edited by:

THRENDS
TOURISM & HOSPITALITY ANALYTICS