



COMPANY PROFILE
2026

Indice

4

Chi siamo

7

La nostra
realtà

9

Governance

15

Portfolio

21

Performance

32

Obiettivi e
strategie di
sviluppo

37

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.

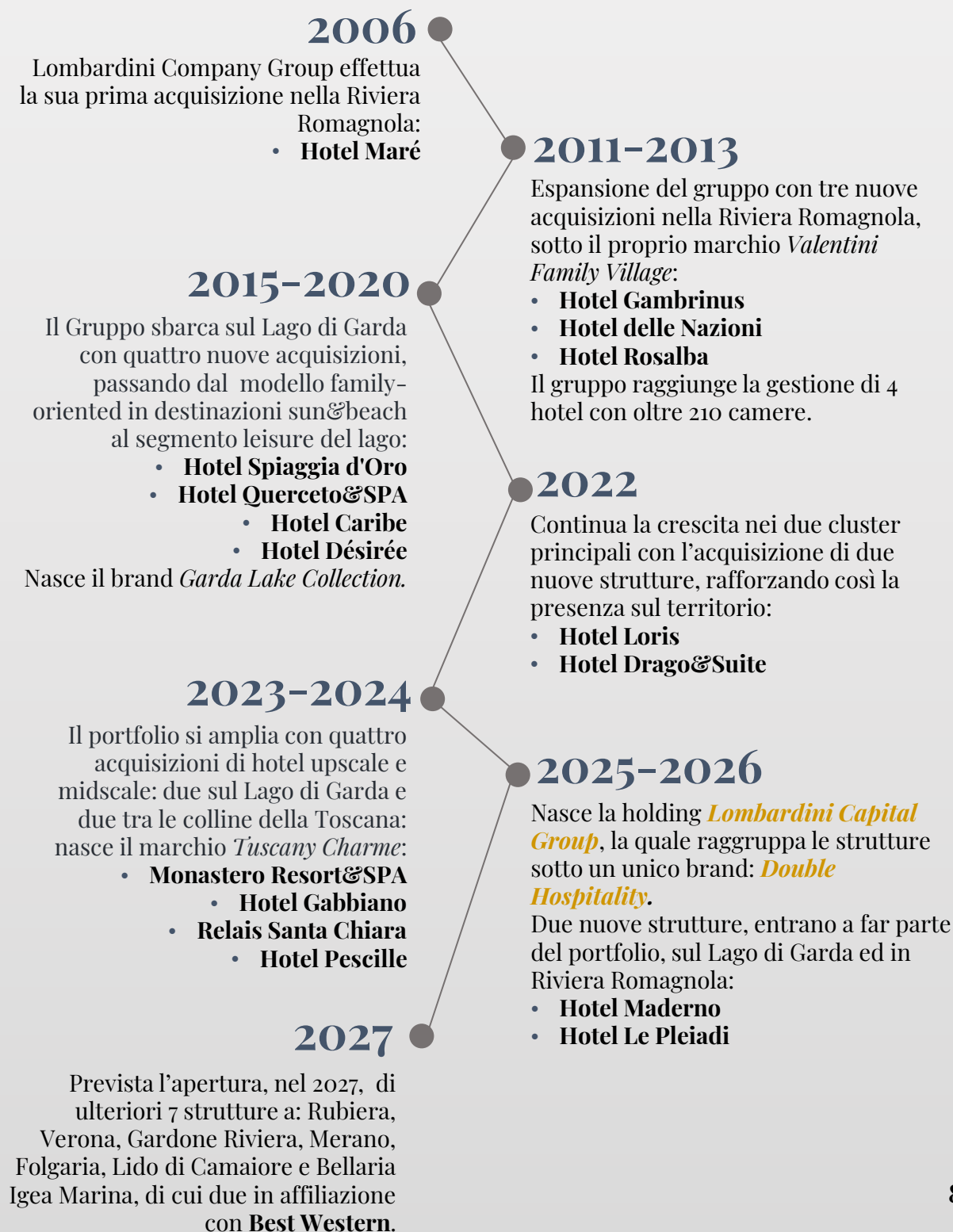
Nel tempo, abbiamo costruito relazioni fondate sulla fiducia e sulla trasparenza, onorando puntualmente ogni impegno assunto.

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



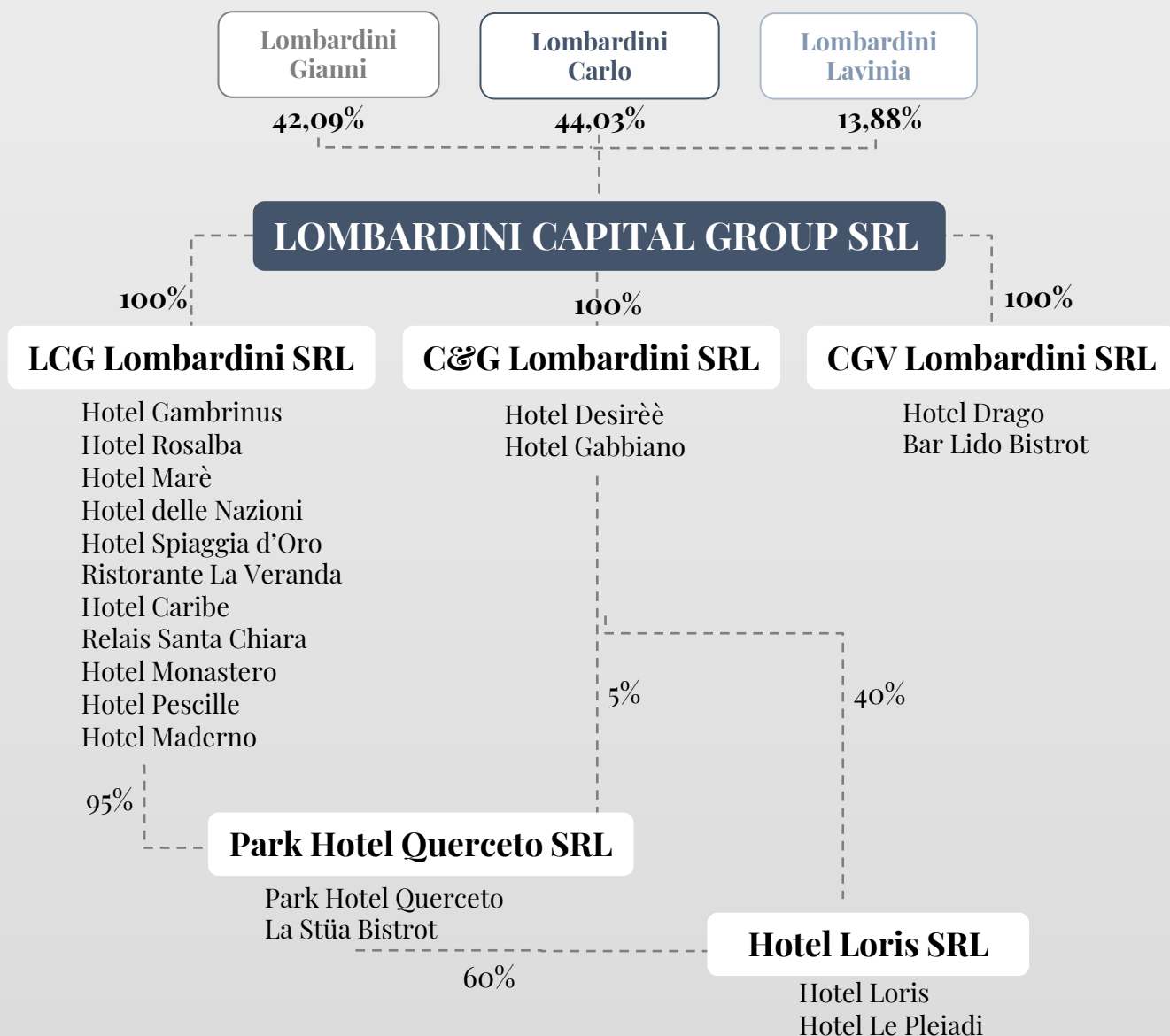
Governance



Governance

Nel 2026 si consolida la struttura aziendale di **Double Hospitality**, con l'obiettivo di rafforzare la capacità del gruppo di controllare e guidare le performance in linea con i target prefissati.

Viene costituita la holding della catena: **Lombardini Capital Group**, dedicata alla gestione immobiliare e patrimoniale, a garanzia di maggiore trasparenza, professionalità e crescita sostenibile.



Dati aziendali

LOMBARDINI CAPITAL GROUP SRL

Via Alfredo Panzini 99
47814 Bellaria Igea Marina - RN
P.iva / C.F. 04870960400
Camera di commercio della Romagna,
Forlì-Cesena e Rimini
REA: RN 447979
SDI: USAL8PV
PEC: lombardinicapitalgroupsrl@legalmail.it
Capitale Sociale - €100.000 I.V.

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: lcgsrl@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: cgvlombardinisrl@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.



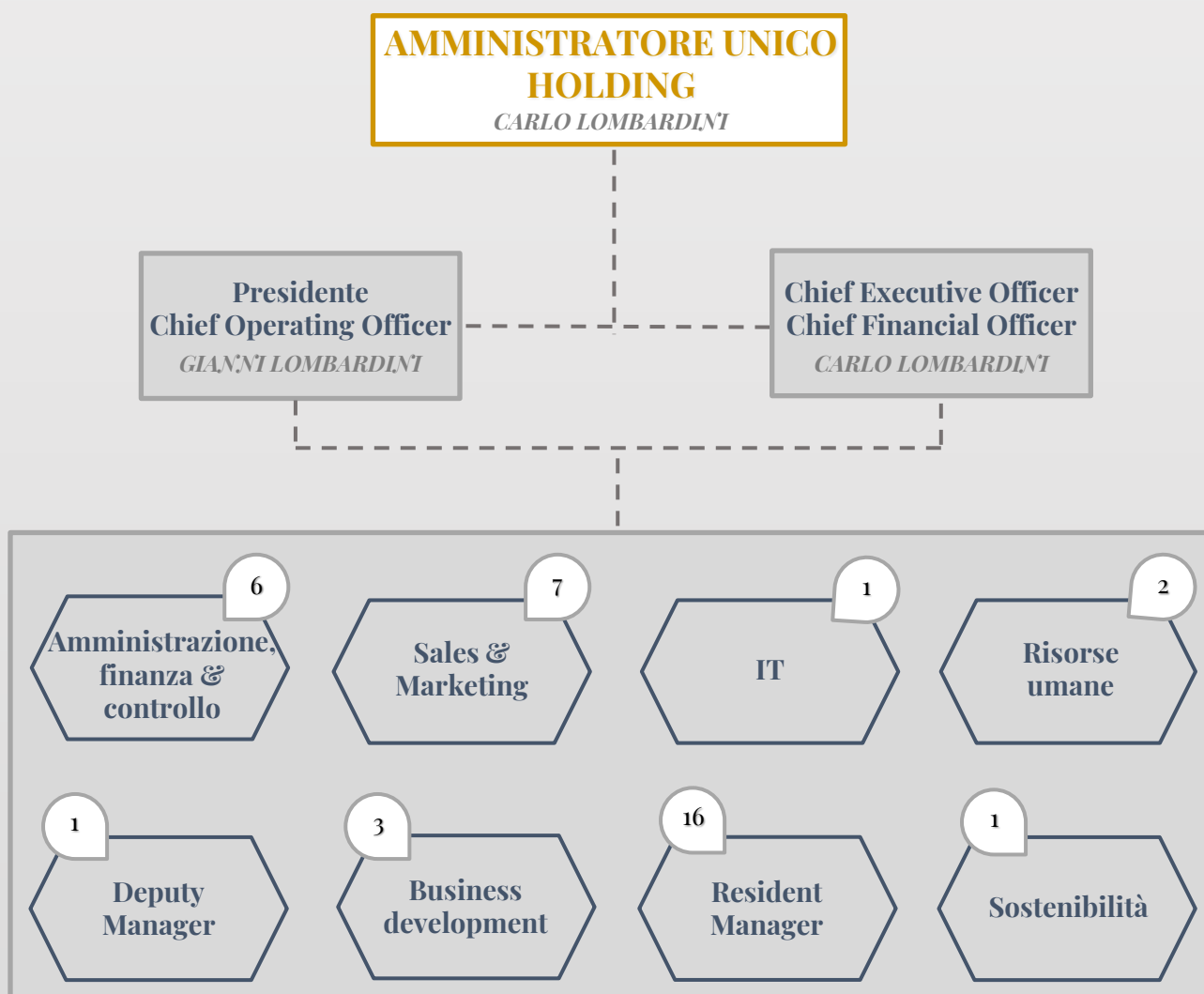
Organigramma

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.

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.



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 Consigli di Amministrazione, guidando e supervisionando la valutazione di potenziali opportunità di sviluppo.



6

Amministrazione,
finanza & controllo



7

Sales & Marketing



1

Ufficio IT



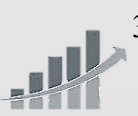
2

Risorse
umane



1

Deputy Manager



3

Business
Development



16

Resident Manager



1

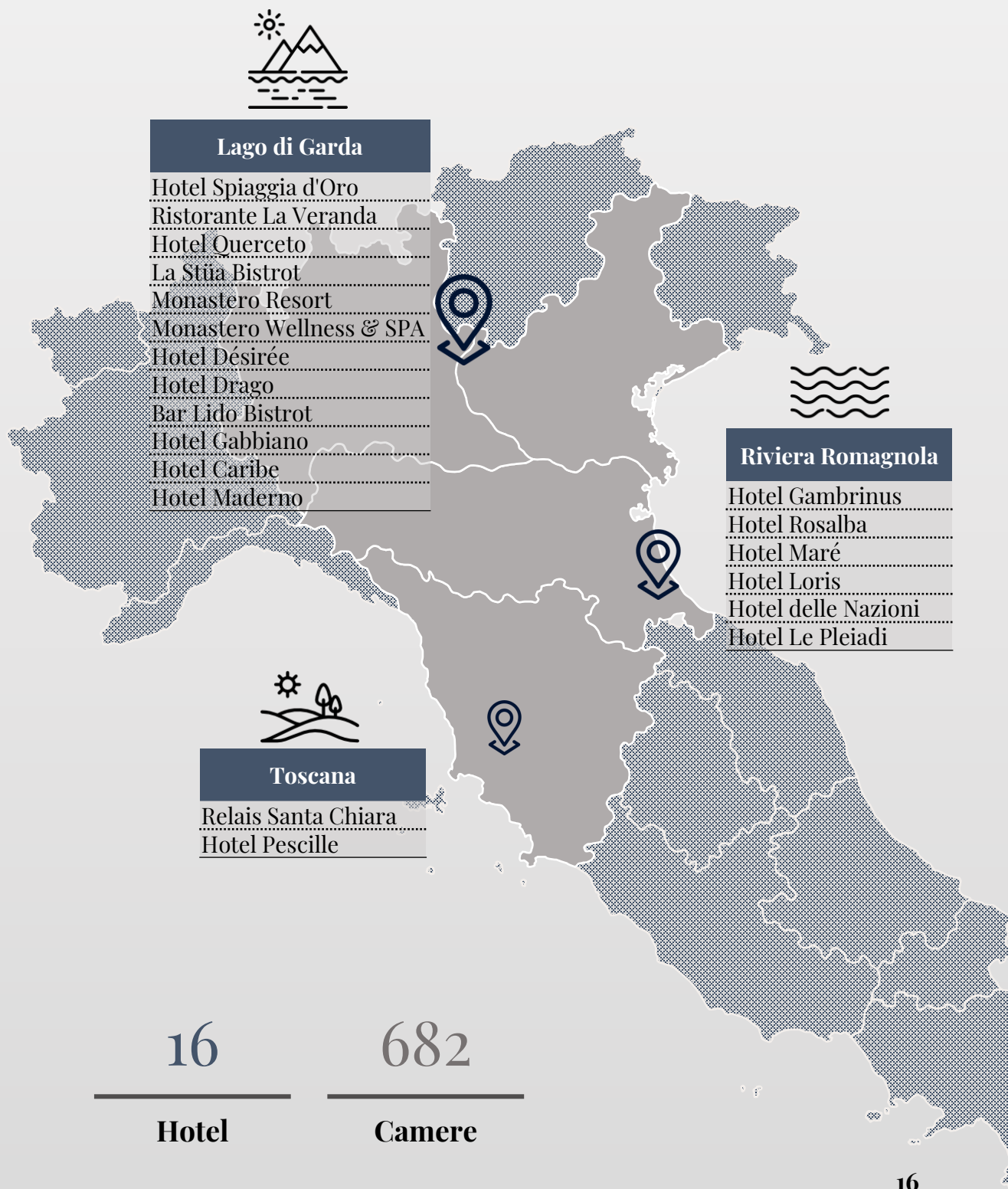
Sostenibilità



Portfolio



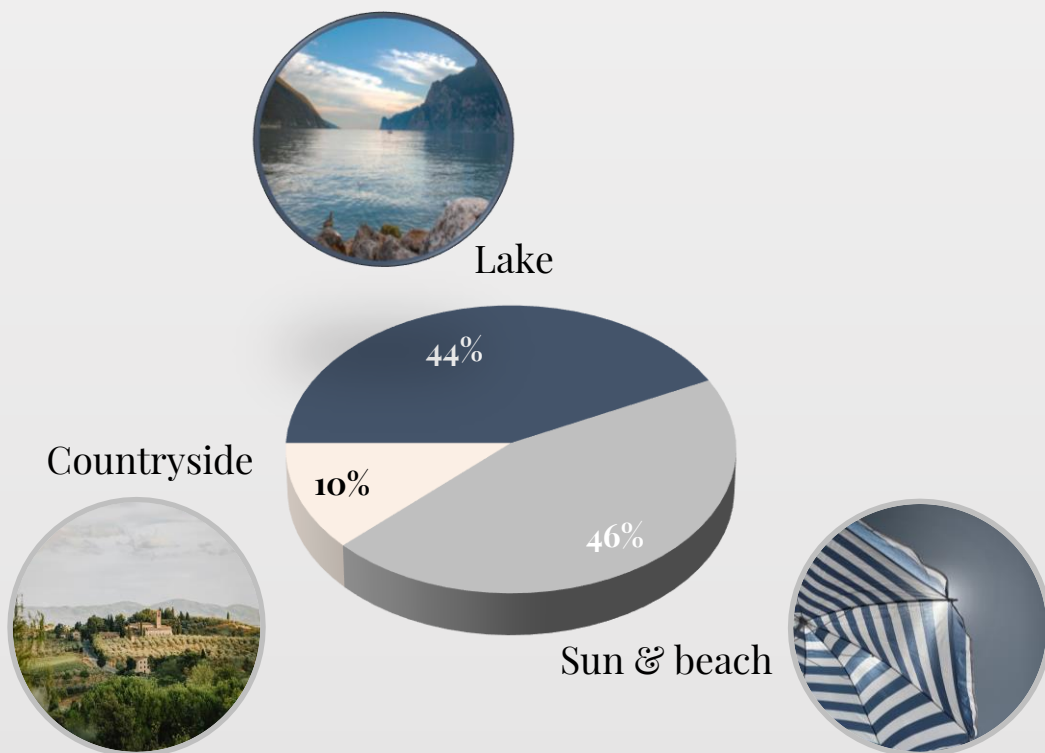
Le nostre destinazioni



Portfolio

Anno	Cluster di riferimento	Hotel	Categoria	Camere	Location
2006	Riviera Romagnola	Hotel Maré	Upper midscale	42	Bellaria-Igea Marina (RN)
2011	Riviera Romagnola	Hotel Gambrinus	Upscale	78	Bellaria-Igea Marina (RN)
2012	Riviera Romagnola	Hotel delle Nazioni	Midscale	39	Bellaria-Igea Marina (RN)
2013	Riviera Romagnola	Hotel Rosalba	Upscale	53	Bellaria-Igea Marina (RN)
2015	Lago di Garda	Hotel Spiaggia d'Oro	Upscale	38	Salò (BS)
2018	Lago di Garda	Hotel Querceto	Upscale	22	Malcesine (VR)
2018	Lago di Garda	Hotel Caribe	Midscale	45	Castelletto di Brenzone (VR)
2020	Lago di Garda	Hotel Désirée	Upper midscale	35	Sirmione (BS)
2022	Riviera Romagnola	Hotel Loris	Midscale	71	Bellaria-Igea Marina (RN)
2022	Lago di Garda	Hotel Drago	Midscale	76	Assenza di Brenzone (VR)
2023	Lago di Garda	Monastero Resort	Upscale	19	Soiano (BS)
2023	Lago di Garda	Hotel Gabbiano	Midscale	32	Garda (VR)
2023	Toscana	Relais Santa Chiara	Upscale	38	San Gimignano (SI)
2024	Toscana	Hotel Pescille	Midscale	38	San Gimignano (SI)
2026	Lago di Garda	Hotel Maderno	Upscale	31	Toscolano Maderno (BS)
2026	Riviera Romagnola	Hotel Le Pleiadi	Midscale	25	Bellaria-Igea Marina (RN)

Cluster principali



Il cammino di Double Hospitality nel settore alberghiero è iniziato 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 guadagnata nella 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 (8 alberghi con 314 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 in **Toscana** nel 2023 e nel 2024, situate a San Gimignano nella zona della Vernaccia.

Nel 2026 vengono acquisite due nuove strutture, l'Hotel Maderno sulla sponda lombarda del Lago di Garda e Hotel Le Pleiadi in Riviera Romagnola.

Attualmente, Double Hospitality vanta un portfolio di **16 strutture** con un totale di **682 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	8.2	4.3	4.4 - 44°
Hotel delle Nazioni	Riviera Romagnola	Midscale	8.0	4.4	4.5 - 53°
Hotel Rosalba	Riviera Romagnola	Upscale	8.4	4.4	4.4 - 43°
Hotel Spiaggia d'Oro	Lago di Garda	Upscale	9.0	4.5	4.5 - 5°
Hotel Querceto	Lago di Garda	Upscale	8.9	4.5	4.6 - 14°
Hotel Caribe	Lago di Garda	Midscale	8.0	4.0	4.1 - 12°
Hotel Désirée	Lago di Garda	Upper midscale	8.5	4.3	4 - 37°
Hotel Loris	Riviera Romagnola	Midscale	8.9	4.5	4.6 - 30°
Hotel Drago	Lago di Garda	Midscale	8.8	4.4	4.0 - 1°
Monastero Resort	Lago di Garda	Upscale	8.9	4.4	4.5 - 1°
Hotel Gabbiano	Lago di Garda	Midscale	8.3	4.5	4.5 - 28°
Relais Santa Chiara	Toscana	Upscale	8.4	4.0	4.1 - 15°
Hotel Pescille	Toscana	Midscale	9.2	4.7	4.4 - 8°
Hotel Maderno	Lago di Garda	Upscale	8.3	4.1	3.5 - 8°
Hotel Le Pleiadi	Riviera Romagnola	Midscale	-	4.3	4.2 - 175°



Performance



Performance in breve

	2021	2022	2023	2024	2025
Occupancy	88%	90%	88%	88%	90%
ADR	152 €	157 €	157 €	172 €	172 €
RevPAR	133 €	141 €	139 €	152 €	155 €
Ricavo a presenza	74€	79 €	84 €	90 €	90 €
TRevPAR	151 €	160 €	162 €	177 €	181 €

Dept. Revenue (mln)					
Room	6,6	8,2	12,1	14,2	15,1
F&B	0,7	0,9	1,6	1,8	2,1
MOD	0,2	0,2	0,4	0,6	0,5
GOR	7,5	9,3	14,1	16,5	17,7

EBITDAR (mln)	3,2	2,9	4,5	5,8	6,0
EBITDAR Margin	42%	32%	32%	35%	34%

Ricavi/camere	21,2 k	26,5 k	26,2 k	28,1 k	28,2 k
----------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Double Hospitality ha stabilito solide fondamenta finanziarie, con **un fatturato totale che ha superato i 17,7 milioni di euro nel 2025**. Questo risultato, più che raddoppiato rispetto a quanto generato nel 2021, testimonia la visione strategica della società 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**.

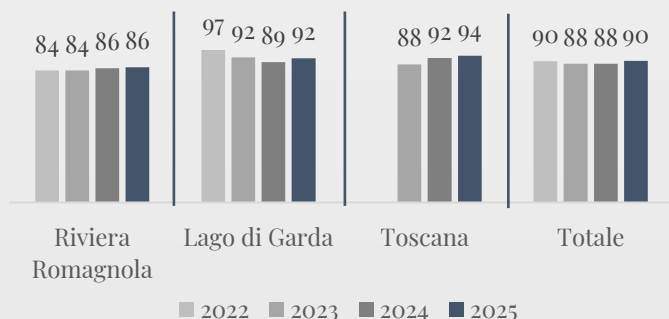
Ciò è particolarmente evidente nelle strutture che operano sul Lago di Garda, come Hotel Gabbiano, Hotel Spiaggia d'Oro, Hotel Caribe e in Toscana e Romagna con Relais Santa Chiara e Hotel Gambrinus, che hanno registrato le crescite maggiori nel portfolio.

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

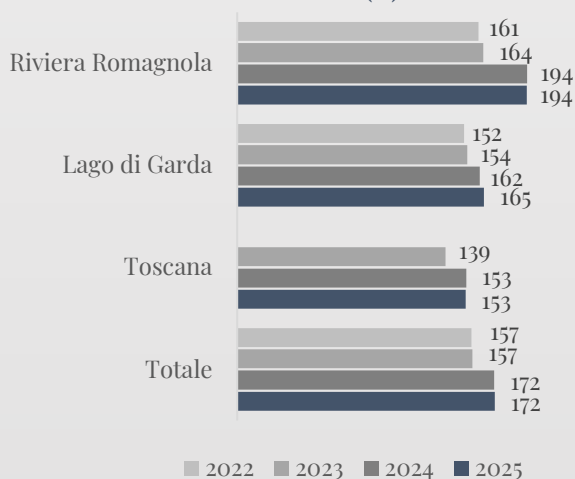
Anche **l'EBITDAR è raddoppiato** (+87,5% nel 2025 rispetto al 2021), a riprova della solida redditività del gruppo.

Hotel KPIs

Occupazione (%)



ADR* (€)



*L'ADR include i ricavi derivanti dalle colazioni

Negli ultimi quattro anni, **il tasso di occupazione ha mantenuto una notevole stabilità** per la Riviera 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 2025. L'ADR totale è aumentato da €152 nel 2021 a €172 nel 2025, ad un CAGR del 3,0% per il periodo. Le performance delle singole aree, in particolare quelle del Lago di Garda e della Romagna, 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	2025	2021	2022	2023	2024	2025
Hotel Gambrinus	1.776	2.062	2.145	1.968	2.024	26%	24%	24%	20%	35%
Hotel Rosalba	930	1.040	1.011	1.079	1.046	20%	17%	15%	22%	27%
Hotel Maré	566	697	645	636	741	14%	23%	18%	15%	21%
Hotel Loris	-	-	1.107	1.199	1.297	-	-	15%	7%	9%
Hotel delle Nazioni	511	620	648	662	559	25%	21%	24%	22%	16%
Hotel Spiaggia d'Oro	1.553	1.898	2.273	2.403	2.188	59%	51%	34%	38%	41%
Hotel Querceto	716	1.017	1.276	1.552	1.508	27%	17%	8%	30%	20%
Monastero Resort	-	-	-	659	756	-	-	-	-27%	22%
Hotel Désirée	817	1.164	1.311	1.395	1.148	34%	35%	20%	33%	24%
Hotel Drago	-	-	1.492	1.620	1.798	-	-	37%	44%	31%
Hotel Gabbiano	-	-	-	652	717	-	-	-	26%	45%
Hotel Caribe	597	814	884	878	824	48%	42%	33%	26%	36%
Relais Santa Chiara	-	-	922	1.513	1.434	-	25%	38%	39%	38%
Hotel Pescille	-	-	-	-	1.244	-	-	-	-	33%



Financials: gruppo

KPIs	2021	2022	2023	2024	2025
Camere	352	352	537	588	626
Camere disponibili	49.517	58.054	86.812	93.603	97.364
Camere vendute	43.572	52.241	76.619	82.653	87.746
Occupazione	88%	88%	90%	88%	88%
Presenze	100.379	117.942	167.757	183.662	195.825

Ricavi(€, mln)

Room	6,6	88%	8,2	88%	12,0	86%	14,2	86%	15,1	86%
F&B	0,7	9%	0,9	10%	1,6	12%	1,8	11%	2,1	12%
MOD	0,2	2%	0,2	2%	0,4	3%	0,6	3%	0,5	3%
GOR	7,5	100%	9,3	100%	14,1	100%	16,5	100%	17,5	100%

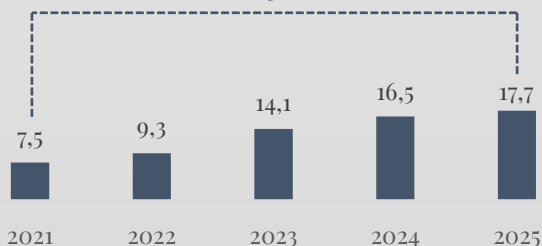
Costi (€, mln)

Costi dipartimentali	1,4	19%	2,1	22%	3,4	24%	3,6	22%	3,8	21%
Salari e stipendi	1,5	20%	2,3	24%	2,9	21%	3,9	23%	4,3	24%
A&G	0,5	6%	0,7	8%	1,9	13%	1,5	9%	1,7	10%
Costi corporate	0,5	7%	0,4	5%	0,4	3%	0,6	4%	0,7	4%
Altri costi	0,4	6%	0,9	10%	0,9	7%	1,2	7%	1,2	7%
Costi totali	4,3	58%	6,4	68%	9,6	68%	10,7	65%	11,7	66%

EBITDAR (€, mln)	3,2	42%	2,9	32%	4,5	32%	5,8	35%	6,0	34%
-------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

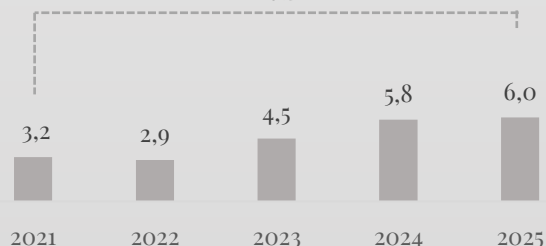
Ricavi (€, mln)

+136%



EBITDAR (€, mln)

+87,5%



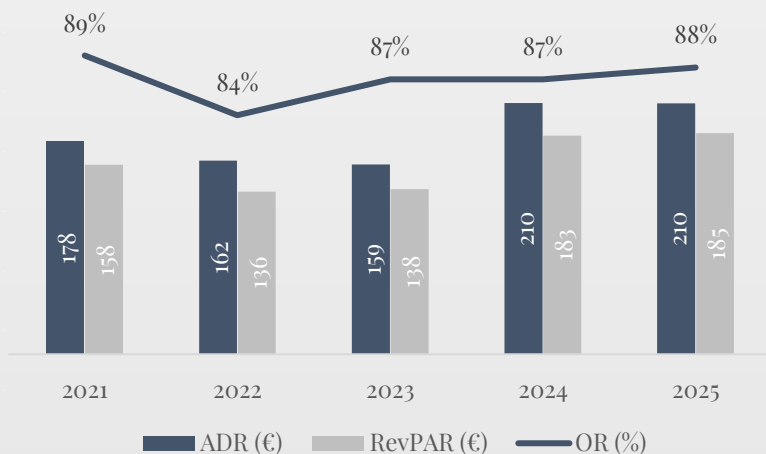
Il meglio della Riviera

Hotel Gambrinus

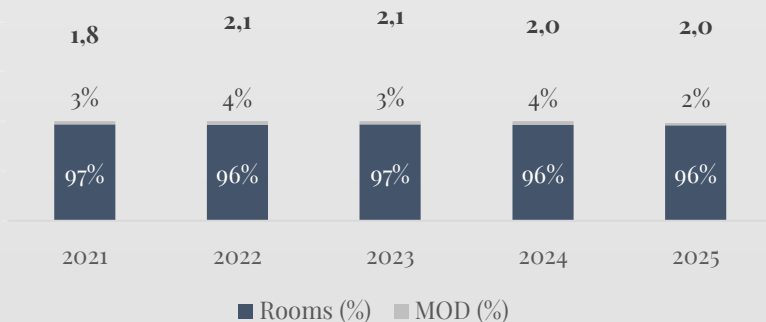
Negli ultimi cinque anni, le performance operative dell'Hotel Gambrinus hanno registrato una crescita notevole, portandolo a diventare l'hotel con i migliori risultati del gruppo sulla Riviera.

L'ADR è cresciuto costantemente a un tasso annuo di poco superiore al 4%, stabilizzandosi a €210 nel 2025. I ricavi sono saliti ad un valore di poco oltre i 2 milioni avvicinandosi ai valori dell'anno record 2023, con un notevole incremento rispetto agli €1,7 milioni del 2020.

KPIs €



Ricavi €'mln





Il meglio del Lago

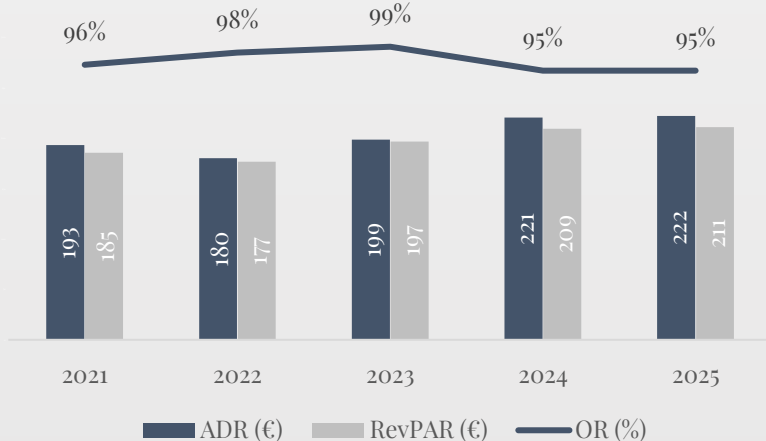
Hotel Spiaggia d'Oro

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

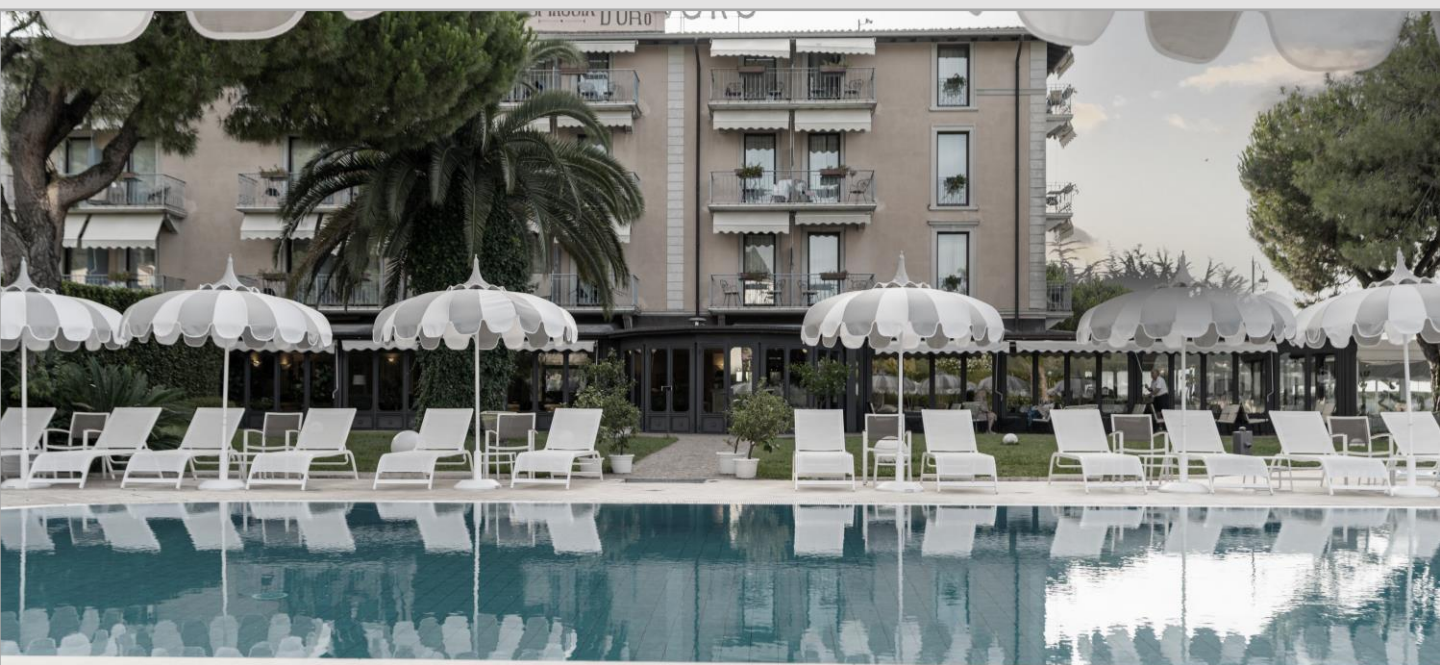
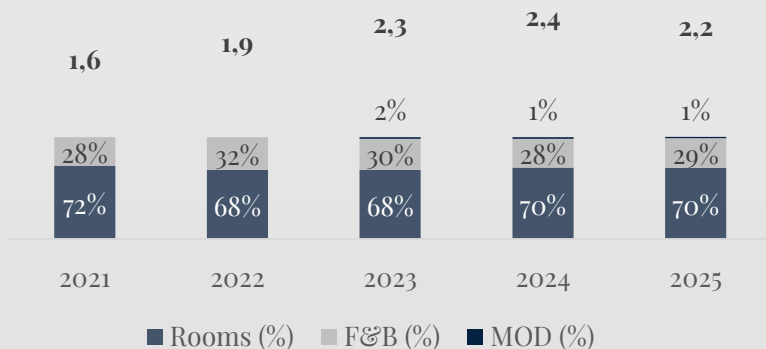
Questa struttura testimonia la scelta vincente del gruppo di espandersi nell'area del Lago di Garda ed è oggi la struttura con le migliori performance dell'intero portfolio, aprendo la strada a successive acquisizioni nell'area.

Con €2,2 milioni di ricavi nel 2025, l'hotel ha registrato un tasso di crescita annuale composto (CAGR) del 8% dal 2021. Attualmente vanta un ADR di €222 e un tasso di occupazione annuale prossimo al 100% sulle sue 36 camere e 2 appartamenti.

KPIs €



Revenue €mln





Il meglio della Toscana

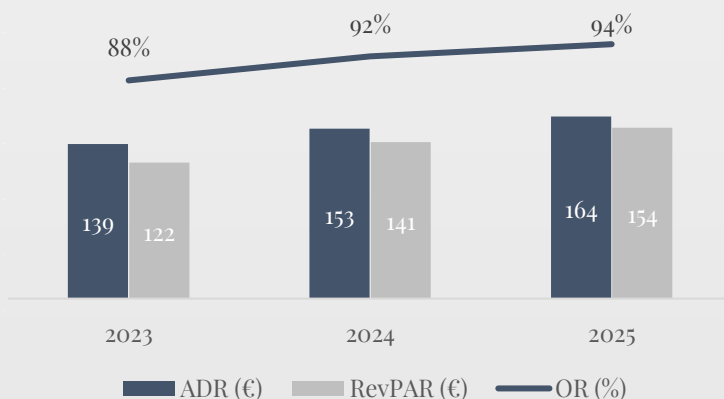
Relais Santa Chiara

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

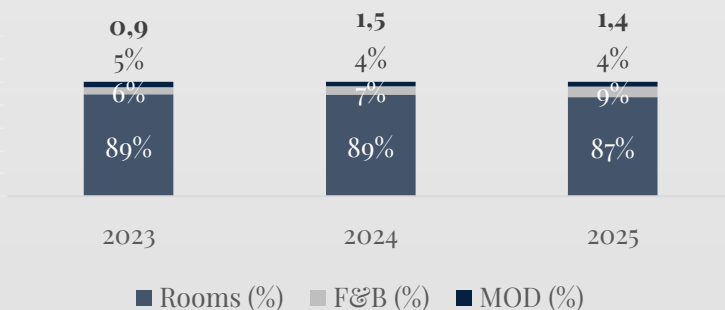
Prima struttura del gruppo in un contesto countryside, il Relais Santa Chiara ha raggiunto risultati di rilievo fin dai primi due anni di gestione.

La struttura, aperta per 211 giorni nel suo terzo anno, mostra già nel 2025 risultati molto solidi, con un ADR di €164 e un tasso di occupazione del 94%, per un RevPAR pari a €154. Come per le altre strutture del gruppo, il principale punto di forza rimane l'attività delle camere, che rappresenta l'87% dei ricavi totali.

KPIs €



Revenue €mln





Obiettivi e strategie di sviluppo



Target di sviluppo

Hotel operativi
nel 2029

30

Camere operative
nel 2029

+1.068

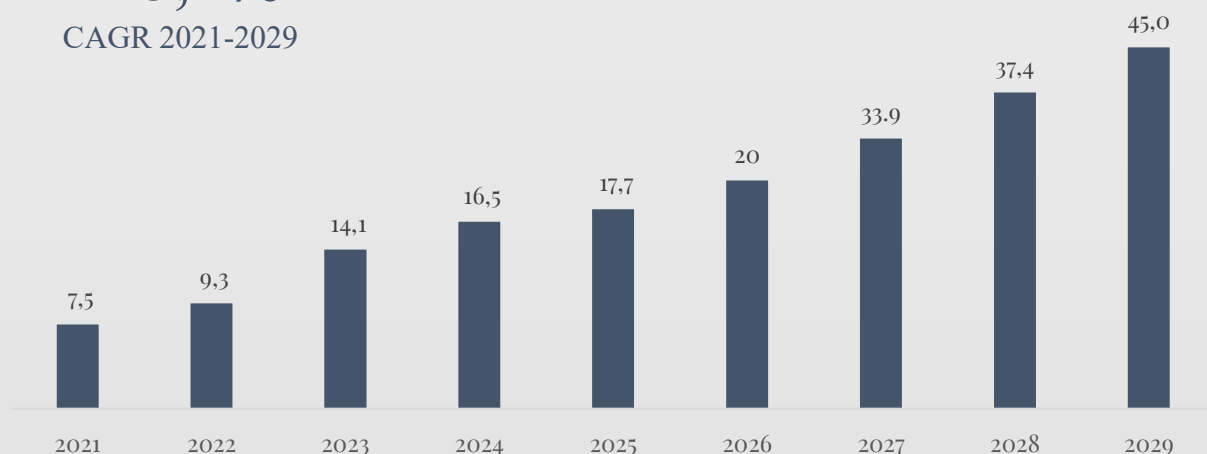
Ricavi stimati
nel 2029

€ 45 mln

PREVISIONE RICAVI

+25,1%

CAGR 2021-2029



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 al 25% dei ricavi operativi (GOR) nel periodo 2021-2029, anno in cui il Gruppo disporrà di circa 1.750 camere.



Strategia di sviluppo

PORTFOLIO	Oggi	2027	2028	2029
Incremento di hotel		4	5	5
Hotel operativi	16	20	25	30
Camere portfolio - Hotel	682	1.250	1.500	1.750

1.750

Camere
gestite entro
il 2029

+5

Strutture
all'anno

Ad oggi, il portafoglio del Gruppo comprende **16 hotel operativi**, per un totale di **oltre 682 camere, insieme a 5 ristoranti e 2 SPA**.

La strategia futura del Gruppo è incentrata su un'espansione strutturata e progressiva delle 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 4-5 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.



Criteri di sviluppo

Categoria strutture



Midscale, Upscale e Upper-Upscale

Grandezza minima



30+ chiavi

Destinazioni



Tutta Italia

Servizio



Full-service e limited-service

Target



Hotel, Resort, Residence & Relais

Location



All Inclusive, Business, Leisure, Sciistico,
Congressuale, Medical, Wellness,
Lacustre e Balneare

Modello di business

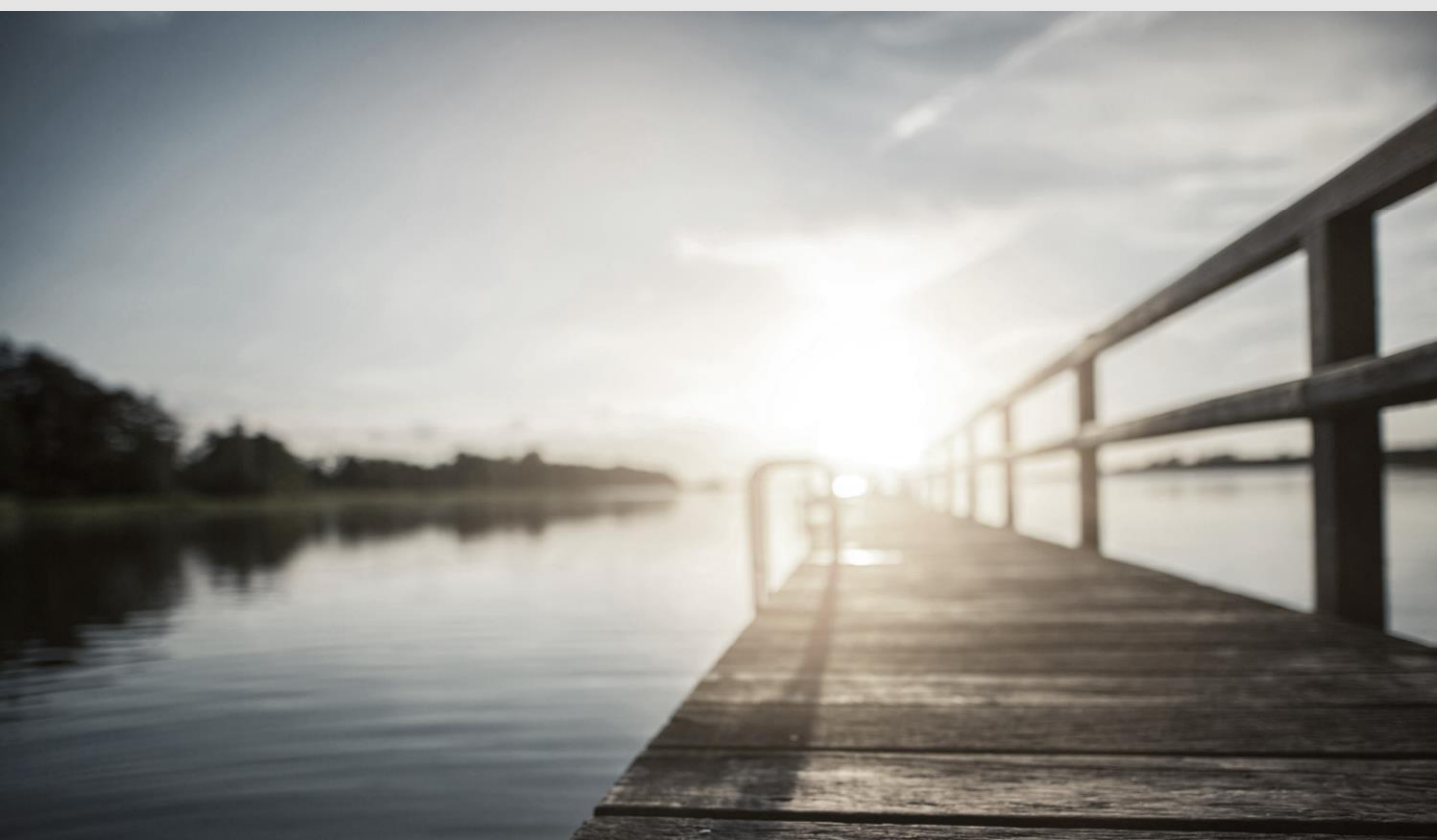


Proprietà, affitto e locazione

Brand



Double Hospitality



PALAZZO LOMBARDINI
Residenza d'epoca

PALAZZO LOMBARDINI
Headquarter

Viale Alfredo Panzini 103
47814 Bellaria Igea-Marina (RN)

+39 0541 341187
info@doublehospitality.group



BY
LOMBARDINI CAPITAL GROUP
— HOLDING —

Edited by:

THRENOS
TOURISM & HOSPITALITY ANALYTICS