



Ospitalità diffusa nella terra di antichi vitigni e colonie greche

Come riqualificare un antico borgo calabrese attraverso il recupero del suo patrimonio agricolo e investendo nella ristrutturazione di immobili non utilizzati del centro storico

Il contesto

Guardavalle, antico borgo della Calabria, tra Stilo e Badolato, ricco di storia e di un antico vitigno da cui si ottiene un ottimo spumante e un ottimo vino bianco fermo.

Città natale del cardinale Sirleto, adagiata tra le valli solcate da torrenti nei cui fondovalle si trovano ancora agrumeti, orti e frutti di ogni genere, mentre lungo i pendii e nelle colline circostanti si trovano uliveti secolari, da cui si produce un ottimo olio e, fino a pochi decenni fa, vigneti con un enorme patrimonio genetico di vitigni antichi, tra cui il Guardavalle.

Da qui la proposta di avviare il progetto "Guardavalle" con il recupero degli edifici del centro storico e la creazione di vigneti.

Il paese si trova in una posizione ottimale, in collina, con ottimo clima, sole, ambienti e paesaggi spettacolari, con strutture urbane che permettono di avere luoghi tranquilli che favoriscono la socialità, condizioni oggi ricercate da sempre più persone.





Il progetto

Guardavalle, nel secolo scorso uno dei centri abitati più sviluppati della fascia ionica, con un importante bagaglio storico, culturale, artigianale e agricolo, oggi caratterizzato, invece, da un lento impoverimento economico e sociale, con un centro storico in buona parte abbandonato, con tanti fabbricati intestati a persone morte da tanto tempo e i cui eredi sono emigrati da anni. Inoltre, la contiguità di diversi fabbricati ne rende difficile la riqualificazione del singolo fabbricato.

Importanti erano le produzioni agricole, grazie ad un **territorio altamente vocato per produrre olio, agrumi vini di alta qualità, da cui il Guardavalle**, che è anche il nome di un antico vitigno che abbiamo recuperato e dal quale abbiamo ottenuto un ottimo vino bianco fermo e un altrettanto ottimo vino spumante secco metodo classico.

Da qui la proposta di avviare un progetto di recupero di alcuni gruppi di fabbricati del centro storico e, in parallelo, un progetto di recupero del vitigno Guardavalle, mettendo in sinergia il recupero della vita nel borgo e le produzioni del suo territorio. Siamo fermamente convinti che non si può parlare di ospitalità se un luogo non torni a vivere, ad essere luogo di interesse non solo per i turisti ma anche e soprattutto per chi ci vive e per le nuove generazioni.

Questi due progetti possono essere un eccellente volano di sviluppo di questo territorio, che in sinergia con le altre realtà esistenti, permetteranno di generare importanti occasioni di lavoro e bloccare così l'annoso esodo di persone e dare una prospettiva ai tanti ragazzi border-line che oggi vivono tra scegliere se andare via o avviarsi in un percorso di marginalizzazione-criminale.

Cosa vogliamo fare

Nella prima fase si prevede il recupero di alcuni fabbricati, soprattutto adiacenti tra loro e raccolti in isolati, per superare le tante criticità che li caratterizzano, tra cui quelle legate alla contiguità e alla gestione degli spazi, potendo così predisporre un piano di recupero complessivo e sfruttare al meglio gli spazi e creando nuove unità abitative confortevoli ed ecologiche. Queste strutture, in un circuito di rete, diventeranno una sorta di albergo diffuso, fornendo ai fruitori tutti i servizi di ospitalità organizzata e integrata con il territorio, permettendo così agli ospiti di godersi a pieno la loro permanenza, offrendo loro tutti i servizi di cui vogliono usufruire, compreso l'organizzazione delle trasferte e fruizione del territorio dall'arrivo fino alla partenza.

Tutto questo grazie anche alle imprese e realtà associative già presenti, come l'Associazione Punta Stilo, capofila di una Rete di imprese agricole e agrituristiche sparse per il territorio calabrese che permetterà agli ospiti anche la possibilità di vivere pienamente tutto il territorio calabrese e di gustarne i suoi prodotti nei luoghi di produzione. Creando così gruppi di appartamenti, nel rispetto della struttura architettonica del borgo, per quanti vogliono passare parte del loro tempo in un luogo tranquillo e dal quale sarà possibile vivere vacanze esperienziali, con suggestivi e indimenticabili percorsi eno-gastronomici, storici, religiosi e naturalistici.





Descrizione investimenti

Come anticipato, attivazione di un progetto che prevede un intervento integrato per il recupero di immobili nel centro storico di Guardavalle per fornire servizi di ospitalità e, contestualmente, l'avvio di un progetto di recupero del vitigno Guardavalle per tornare a produrre vino in questo comune, dalle antichissime tradizioni viti-vinicole, e sfruttare questa fortunata caratteristica di avere un vitigno che è omonimo al comune di coltivazione e da cui si ottiene un ottimo vino fermo e uno spumante secco metodo classico, che si abbina benissimo ai principali prodotti locali.

Binomio perfetto per rilanciare questo territorio e legare finalmente il nome Guardavalle a elementi positivi.

I due interventi si muoveranno su binari paralleli, con piani di investimenti distinti per progetto, lasciando agli investitori la scelta su quale progetto investire, per il cui dettaglio si rimanda alle specifiche schede con i Piani finanziari dei singoli progetti.

Come si può partecipare

Aderire al progetto è facile:

Si possono acquisire delle quote delle specifiche srl che gestiscono i due progetti attraverso il sistema equity-crowdfunding

Il termine che indica il processo con cui più persone ("folla" o **crowd**) conferiscono somme di denaro (**funding**), anche di modesta entità, per finanziare un progetto imprenditoriale e si acquista un vero e proprio titolo di partecipazione in una società (**equity**). Maggiori dettagli su <https://www.consob.it/web/investor-education/crowdfunding>

Il valore delle quote che si possono acquisire vanno da 1.000 euro in su, secondo le modalità descritte nella scheda successiva.





Come funziona

Chi partecipa ad uno o a tutt'e due i progetti con un suo investimento, che potrà essere fatto sia con il **versamento di un capitale**, che con la cessione di **case da ristrutturare***, avrà, oltre al beneficio derivante dall'aumento di capitale di quanto investito sui beni oggetto di intervento, di un **«premio» annuale, per ogni 1.000 euro investiti, di 45-65 euro** che può essere utilizzato come buono sconto per la scelta dei pacchetti vacanze in una delle case ristrutturate o prodotti della rete.



* il valore di vendita, al netto delle spese di trasferimento della proprietà, rappresenta il capitale con cui si partecipa

Valutazione pre-money

392.500,00 euro

Metodo Berkus

Di cui si sono analizzati i 5 fattori chiave

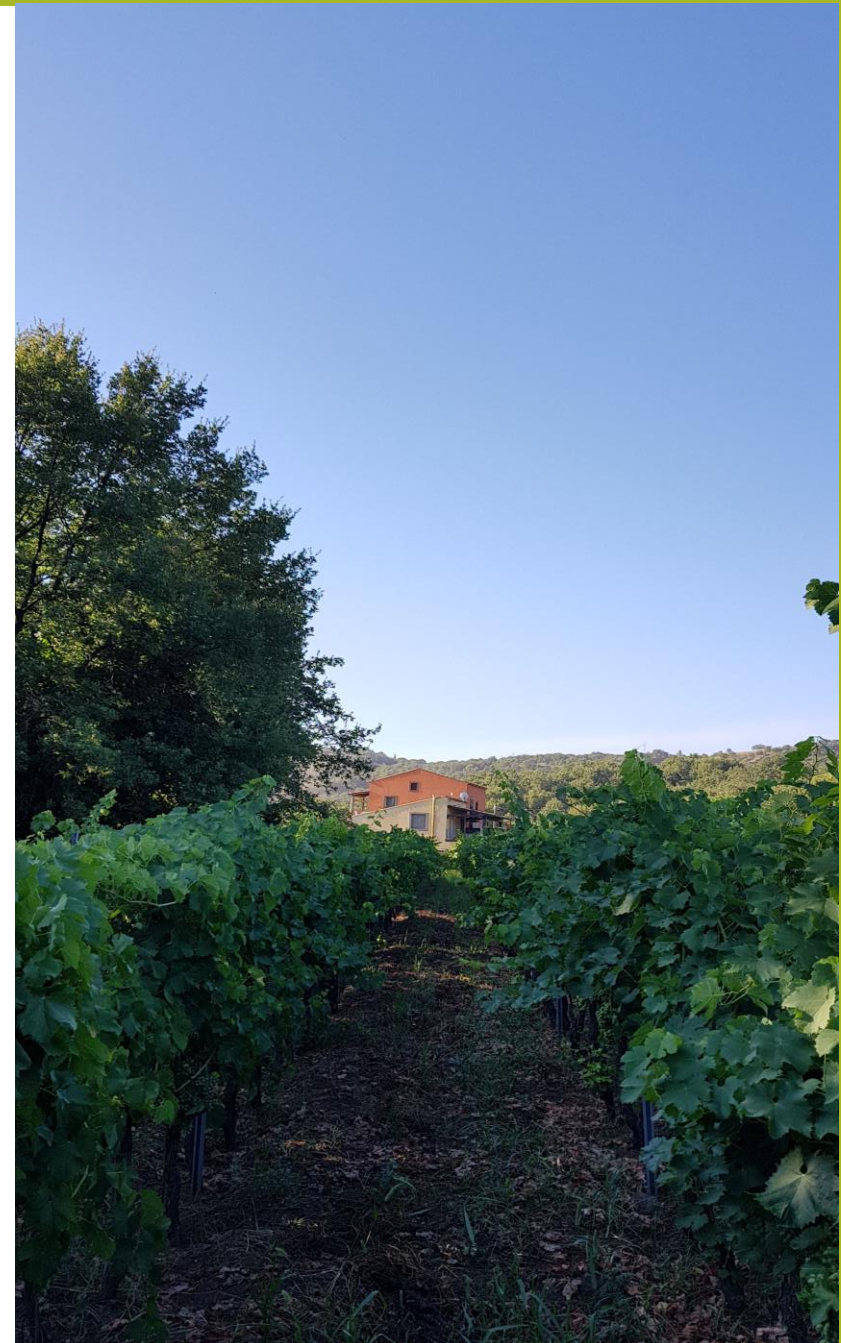
- Valore di base (rischio del prodotto)
- Tecnologia (rischio tecnologico)
- Qualità manageriali (rischio di esecuzione)
- Rapporti e partnership (rischio di mercato)
- Produzione e vendite (rischio finanziario e di mercato)

Metodo First Chicago

Basato sul metodo Venture Capital e su quello Discounted Cash Flow e pianificando tre scenari: uno ottimistico, uno di normalità e uno pessimistico.

Metodo Risk Factor Summation

Basato su tutti i rischi associati all'attività e che possono influenzare il ROI



Piano di capitalizzazione

OBIETTIVO MINIMO

220.000,00 €

- Equity crowdfunding

capitalizzazione con cessione di parte del capitale della società (equity)

OBIETTIVO MASSIMO

1.000.000,00 €

158,01%

Equity distribuita

Quote categoria B) Diritti amministrativi e patrimoniali minimo **20.000€** (632,06€ di capitale sociale, sovrapprezzo 19.367,94€)

Quote categoria C) Diritti patrimoniali senza diritto di voto **1.000€** (31,60€ di capitale sociale, sovrapprezzo 968,40€) max 20.000€



BASE CAPITALE RACCOLTO

220.000€

Piano investimenti 2024-2029





Gli investimenti

Raggiungendo un obiettivo di raccolta pari a **220.000** di euro, potranno essere ristrutturate ca. 6 case con 15-18 posti letto, che saranno inseriti in un percorso esperienziale a 360°.

Tale raccolta potrà generare un investimento totale pari a ca. **325.000** euro per acquisto, ristrutturazione, arredi e gestione case, comunicazione e coordinamento del progetto.

La differenza tra capitale raccolto e investimenti potrà essere recuperata attraverso recupero utili e **finanziamenti pubblici** (ad. es. bandi Invitalia, fondi UE, ecc.).

I DATI

INVESTIMENTI



6 case ristrutturate

15 posti letto

ca. **1.500** presenze
annuali

NUOVI POSTI DI LAVORO



2 unità a tempo pieno

6 unità part-time

VANTAGGI



per **1.000** euro investiti
45-65 euro/anno in premio

1.264 euro il valore totale
dell'investimento a **5** anni

INVESTIMENTI

Raccolta

€ 220.000

Valore raccolta

Valore finale

€ 325.000

Valore di mercato degli
investimenti realizzati a 5 anni

Rendimento

€ 370.000

Valore complessivo a 5 anni dei
beni più premi maturati per gli
investimenti

RENDIMENTO

Previsione rendimento del
capitale investito a 5 anni

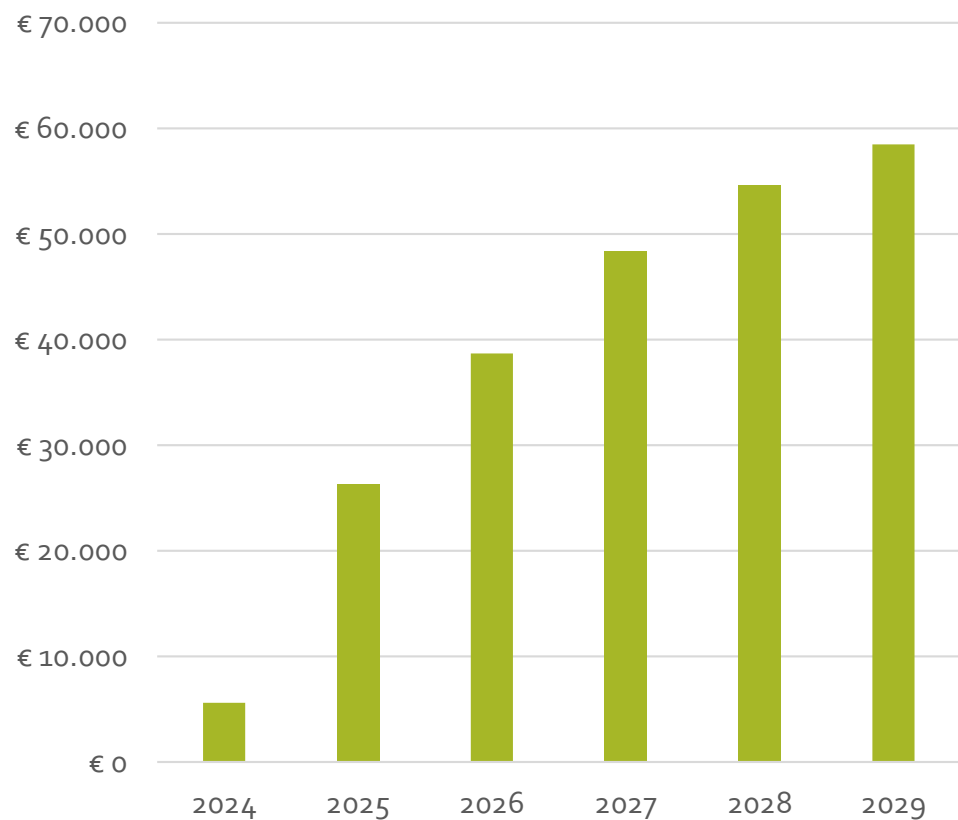
26,40%

Previsione rendimento medio
annuo del capitale investito

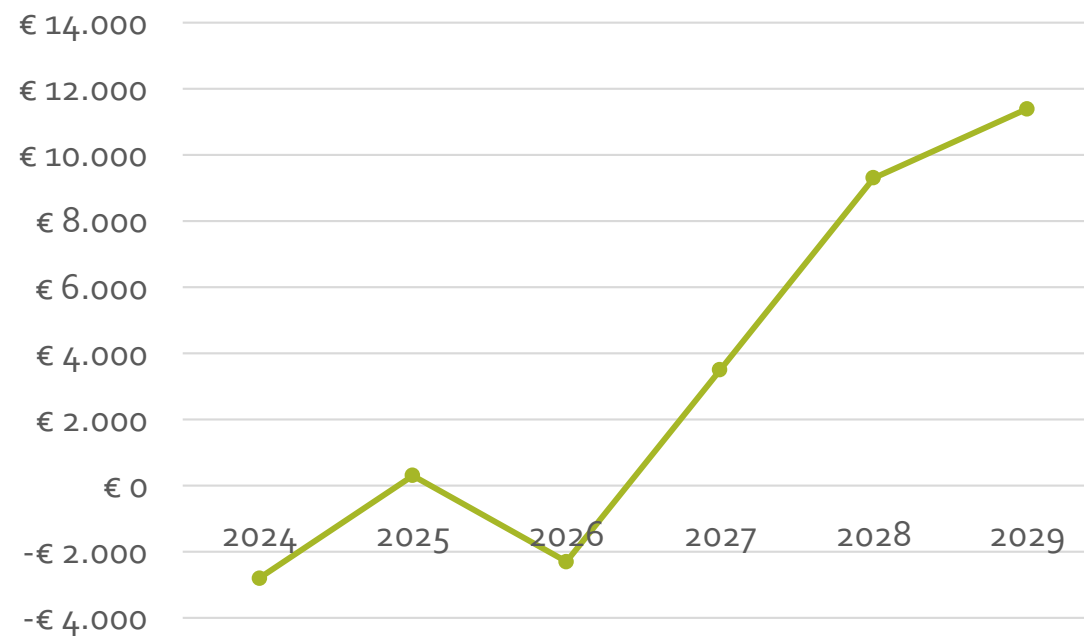
5,30%

Analisi finanziaria 2024-2029

Ricavi lordi



Utili



Come verranno utilizzati i soldi raccolti

Piano investimenti su una previsione di raccolta di 220.000 euro

Investimenti	2024	2025	2026	2027	2028	2029
acquisto arredi e attrezzature	€ 30.000,00	€ 25.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
acquisto immobili	€ 40.000,00	€ 30.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
direzione lavori	€ 13.230,00	€ 10.440,00	€ -	€ -	€ -	€ -
lavori ristrutturazione	€ 70.000,00	€ 55.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
spese varie	€ 3.204,60	€ 2.528,80	€ -	€ -	€ -	€ -
stampa materiale informativo	€ 7.000,00	€ 6.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale complessivo	€ 163.434,60	€ 128.968,80	€ -	€ -	€ -	€ -

Conto economico su una base di raccolta di 220.000 euro

Analisi redditività	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ricavi	€ 5.615,16	€ 26.308,55	€ 38.723,34	€ 46.439,86	€ 54.624,38	€ 58.507,31
Costi diretti di produzione	-€ 2.093,44	-€ 9.934,03	-€ 13.798,69	-€ 16.603,03	-€ 18.866,25	-€ 20.577,38
Rimanenze	€ 112,30	€ 526,17	€ 774,47	€ 928,80	€ 1.092,49	€ 1.170,15
Margine Lordo/Gross margin	€ 3.634,02	€ 16.900,69	€ 25.699,12	€ 30.765,63	€ 36.850,61	€ 39.100,08
Spese d'amministrazione	-€ 19.778,80	-€ 15.873,60	-€ 9.500,00	-€ 8.500,00	-€ 8.500,00	-€ 8.500,00
Margine operativo lordo (EBITDA - MOL)	-€ 16.144,78	€ 1.027,09	€ 16.199,12	€ 22.265,63	€ 28.350,61	€ 30.600,08
Ammortamenti	€ -	-€ 4.971,43	-€ 9.000,00	-€ 9.000,00	-€ 9.000,00	-€ 9.000,00
Reddito operativo (EBIT)	-€ 16.144,78	-€ 3.944,34	€ 7.199,12	€ 13.265,63	€ 19.350,61	€ 21.600,08
Premi finanziatori	€ -	-€ 6.100,92	-€ 9.587,16	-€ 9.587,16	-€ 9.587,16	-€ 9.587,16
Oneri straordinari e finanziari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Utile lordo/EBT	-€ 16.144,78	-€ 10.045,26	-€ 2.388,04	€ 3.678,47	€ 9.763,45	€ 12.012,92
Tasse	€ 13.322,01	€ 10.339,77	€ 119,40	-€ 183,92	-€ 488,17	-€ 600,65
Utile netto/Net profit	-€ 2.822,77	€ 294,51	-€ 2.268,64	€ 3.494,54	€ 9.275,28	€ 11.412,28
Utile netto accumulato	-€ 2.822,77	-€ 2.528,27	-€ 4.796,90	-€ 1.302,36	€ 7.972,92	€ 19.385,20
Spese per progetti e attività	-€ 116.860,76	-€ 91.781,28	€ -	€ -	€ -	€ -
Quote capitale, ammortamento debiti	€ 145.000,00	€ 80.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo disponibilità	€ 25.316,47	€ 13.829,69	€ 11.561,06	€ 15.055,60	€ 24.330,88	€ 35.743,16
Numero posti letto realizzati	8	15	15	15	15	15
Valore investimenti realizzati	€ 156.750,00	€ 283.361,25	€ 293.278,89	€ 303.543,66	€ 314.167,68	€ 325.163,55
ROI	- 13,82	- 1,89	3,45	6,36	9,27	10,35
ROE	-2,0%	0,1%	-0,9%	1,4%	3,7%	4,4%
ROS	- 287,52	- 14,99	18,59	28,57	35,42	36,92

OBIETTIVO CAPITALE RACCOLTO

1.000.000€

Piano investimenti 2024-2029



Gli investimenti

Raggiungendo un obiettivo di raccolta pari a **1.000.000** di euro, potranno essere ristrutturate ca. 40 case per ca. 110 posti letto, da cui si possono generare ca. 11.000 presenze annue.

A fronte di questa raccolta si prevede un investimento totale pari a **2.350.000** euro per acquisto case, ristrutturazione, arredo e gestione case, comunicazione e coordinamento del progetto.

La differenza tra capitale raccolto e investimenti sarà recuperabile attraverso **finanziamenti pubblici** (ad. es. bandi Invitalia, fondi UE, ecc.).



I DATI

INVESTIMENTI



40 case ristrutturate
110 posti letto
ca. **11.000** presenze
annuali

NUOVI POSTI DI LAVORO



6 unità a tempo pieno
14 unità part-time

VANTAGGI



per **1.000** euro investiti
45-65 euro/anno in premio
1.765 euro il valore totale
dell'investimento a **5** anni

INVESTIMENTI

Raccolta

€ 1.000.000

Valore raccolta

Valore finale

€ 2.115.000

Valore di mercato degli
investimenti realizzati a 5 anni

Rendimento

€ 2.300.000

Valore complessivo a 5 anni dei
beni più premi maturati per gli
investimenti

RENDIMENTO PREVISTO

Previsione rendimento del
capitale investito a 5 anni

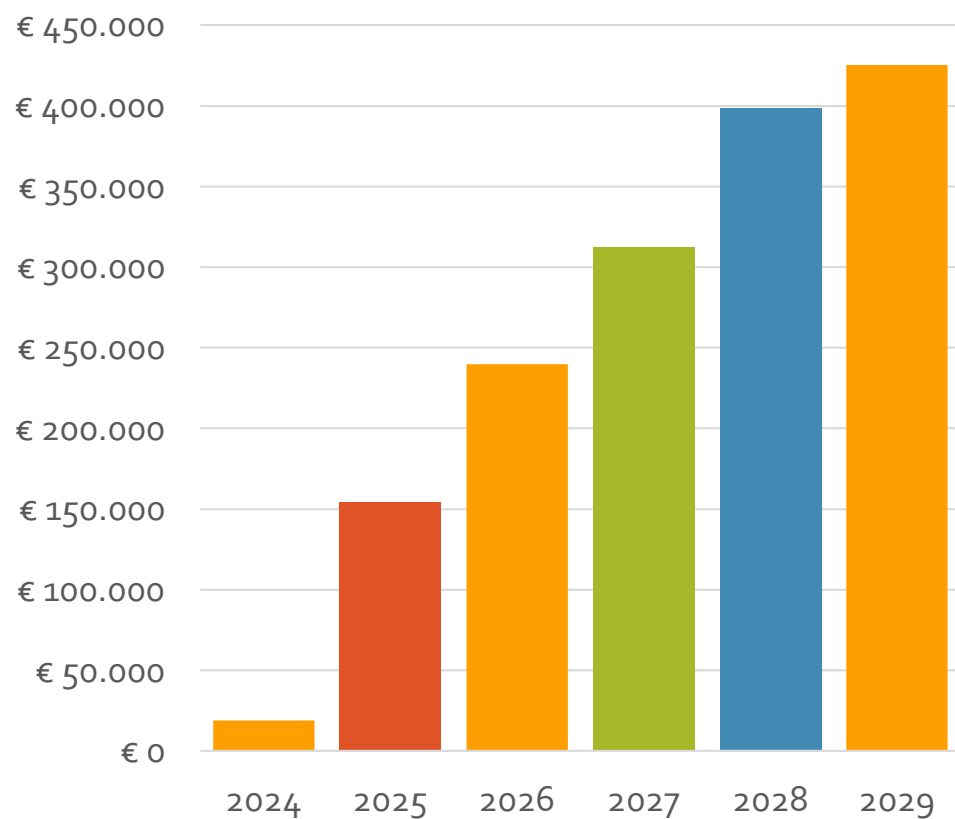
76,50%

Previsione rendimento medio
annuo del capitale investito

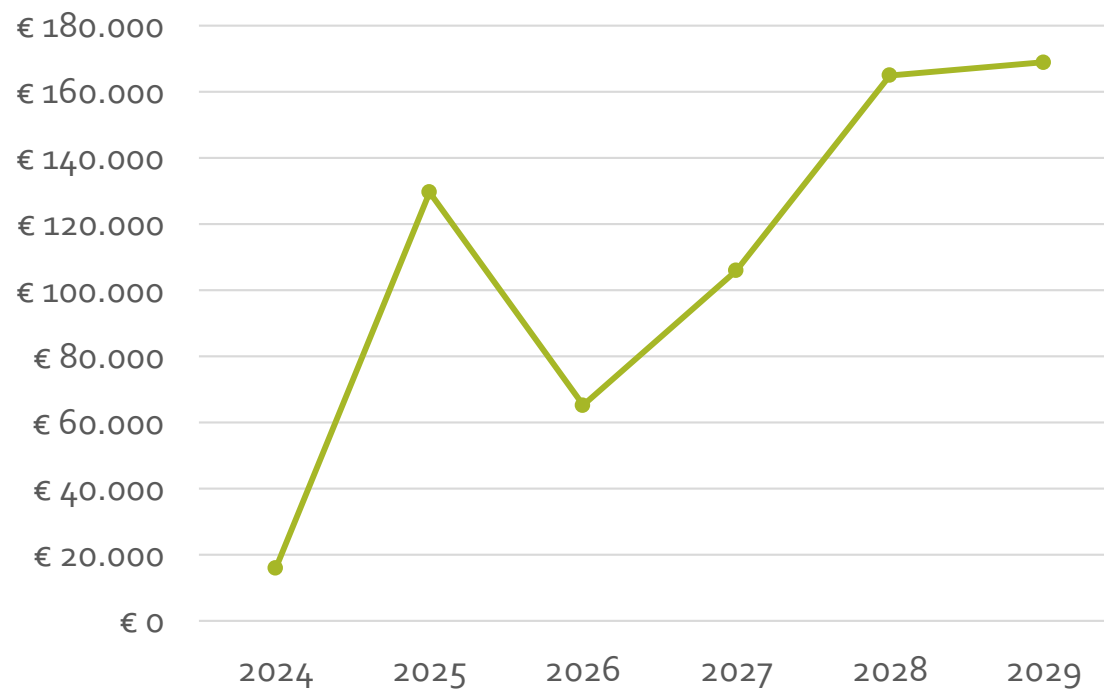
15,30%

Analisi finanziaria 2024-2029

Ricavi lordi



Utili



Come verranno utilizzati i soldi raccolti

Piano investimenti su una previsione di raccolta di 1.000.000 euro

Investimenti	2024	2025	2026	2027	2028	2029
acquisto arredi e attrezzature	€ 92.571,43	€ 190.928,57	€ 18.514,29	€ 18.514,29	€ 18.514,29	€ 18.514,29
acquisto immobili	€ 80.000,00	€ 165.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
lavori ristrutturazione	€ 280.000,00	€ 577.500,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00
spese varie	€ 10.066,06	€ 20.588,74	€ 2.093,21	€ 2.093,21	€ 2.093,21	€ 2.093,21
stampa materiale informativo	€ 10.000,00	€ 12.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Spese tecniche e direzione lavori	€ 40.731,43	€ 84.008,57	€ 8.146,29	€ 8.146,29	€ 8.146,29	€ 8.146,29
Totale complessivo	€ 513.368,91	€ 1.050.025,89	€ 106.753,78	€ 106.753,78	€ 106.753,78	€ 106.753,78

Conto economico su una base di raccolta di 1.000.000 euro

Analisi redditività	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Ricavi	€ 19.051,88	€ 154.119,16	€ 240.721,12	€ 312.481,97	€ 398.195,24	€ 425.315,14
Costi diretti di produzione	-€ 6.851,25	-€ 56.165,48	-€ 83.110,56	-€ 111.717,56	-€ 133.943,12	-€ 145.760,18
Rimanenze	€ 381,04	€ 3.082,38	€ 4.814,42	€ 6.249,64	€ 7.963,90	€ 8.506,30
Margine Lordo/Gross margin	€ 12.581,66	€ 101.036,06	€ 162.424,98	€ 207.014,05	€ 272.216,03	€ 288.061,27
Spese d'amministrazione	-€ 38.000,00	-€ 38.000,00	-€ 10.500,00	-€ 9.000,00	-€ 9.000,00	-€ 9.000,00
Margine operativo lordo (EBITDA - MOL)	-€ 25.418,34	€ 63.036,06	€ 151.924,98	€ 198.014,05	€ 263.216,03	€ 279.061,27
Ammortamenti	€ -	-€ 16.000,00	-€ 49.000,00	-€ 52.200,00	-€ 55.400,00	-€ 58.600,00
Reddito operativo (EBIT)	-€ 25.418,34	€ 47.036,06	€ 102.924,98	€ 145.814,05	€ 207.816,03	€ 220.461,27
Premi finanziatori	€ -	-€ 15.750,00	-€ 45.000,00	-€ 45.000,00	-€ 45.000,00	-€ 45.000,00
Oneri straordinari e finanziari	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Utile lordo/EBT	-€ 25.418,34	€ 31.286,06	€ 57.924,98	€ 100.814,05	€ 162.816,03	€ 175.461,27
Tasse	€ 41.540,43	€ 82.265,27	€ 7.414,05	€ 5.269,60	€ 2.169,50	-€ 6.513,46
Utile netto/Net profit	€ 16.122,09	€ 113.551,33	€ 65.339,04	€ 106.083,65	€ 164.985,53	€ 168.947,80
Utile netto accumulato	€ 16.122,09	€ 129.673,42	€ 195.012,46	€ 301.096,10	€ 466.081,63	€ 635.029,43
Spese per progetti e attività	-€ 344.021,35	-€ 700.815,53	-€ 72.852,27	-€ 72.852,27	-€ 72.852,27	-€ 6.072,00
Quote capitale, ammortamento debiti	€ 345.145,00	€ 659.555,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo disponibilità	€ 17.245,74	€ 73.786,54	€ 21.273,31	€ 9.504,68	€ 56.637,94	€ 174.513,75
Numero posti letto realizzati	32	96	103	109	115	115
Valore investimenti realizzati	€ 504.000,00	€ 1.561.140,00	€ 1.716.579,90	€ 1.877.460,20	€ 2.043.971,30	€ 2.115.510,30
ROI	- 7,39	4,50	9,21	12,25	16,45	17,37
ROE	3,6%	8,1%	4,1%	6,2%	8,9%	8,6%
ROS	- 133,42	30,52	42,76	46,66	52,19	51,83

INFORMAZIONI SULL'OFFERTA

Importo totale e tipo di valori mobiliari previsti per la raccolta di capitale:

L'Offerta prevede la possibilità di sottoscrivere quote emesse dalla società Titolare del Progetto nelle forme dell'offerta al pubblico per la raccolta di capitali degli offerenti (equity crowdfunding).

L'aumento di capitale è pari a euro 1.000.000,00, di cui nominali euro 33.442,70, con sovrapprezzo di euro 966.557,30, con emissione di diverse categorie di quote, nel dettaglio:

Prezzo di sottoscrizione:							
Sovrapprezzo unitario: le quote oggetto dell'offerta sono emesse con un sovrapprezzo* di emissione pari a € 40,00 a titolo di copertura delle spese di registrazione e adesione all'offerta. In particolare possono essere assegnate:							
Quote	Tipo investitore	Investimento minimo	Di cui nominale	Di cui sovrapprezzo	Premio annuo previsto	Sovrapprezzo unitario *	Scadenza offerta
B	**	20.000,00 €	1.000,00 €	19.000,00 €	65,00 €		10/09/2024
B	Early bird	20.000,00 €	632,06 €	19.367,94 €	55,00 €	40,00 €	30/09/2024
B		20.000,00 €	632,06 €	19.367,94 €	45,00 €	40,00 €	31/12/2024
C	**	1.000,00 €	50,00 €	950,00 €	65,00 €		10/09/2024
C	Early bird	1.000,00 €	31,60 €	968,40 €	55,00 €	40,00 €	30/09/2024
C		1.000,00 €	31,60 €	968,40 €	45,00 €	40,00 €	31/12/2024
* Il sovrapprezzo unitario è applicato per coprire le spese di registrazione e trascrizione dell'adesione al capitale dell'srl. Questo si applica una tantum per ogni sottoscrizione, indipendentemente dal valore dell'investimento sottoscritto.							
** Per i soggetti che aderiscono nella fase che precede l'avvio della campagna di raccolta su Piattaforma, e comunque entro il 10/09/2024, sottoscrivendo e versando la quota sottoscritta della quota "Riservata" del capitale sociale.							
Sono investitori Early Bird i soggetti che prenotano la sottoscrizione dell'aumento di capitale prima della vendita su piattaforma, prevista al massimo entro il 30/09/2024 e hanno diritti al ripensamento comunicando la rinuncia o la modifica di quanto prenotato a crowdfunding@guardavallewine.it							

Per maggiori dettagli si rimanda alla scheda informativa scaricabile da www.guardavallewine.it

VANTAGGI PER GLI INVESTITORI

Le opzioni di adesione variano per importo sottoscritto e tempistica di adesione e versamento della quota, come descritto nella scheda precedente.

I vantaggi per gli investitori variano in base all'importo sottoscritto e versato nei tempi indicati.

La sottoscrizione delle diverse tipologie di quote permette relativi vantaggi finanziari, come indicato nella tabella sottostante:

Premio investitori	scadenza sottoscrizione	premierità ogni 1.000	Rendimento previsto su base raccolta	
			€ 220.000,00	€ 1.000.000,00
Quote categoria B e C*	10-set-24	65,00 €	77,1%	176,9%
Quote B e C Early bird **	30-set-24	55,00 €	26,4%	76,5%
Quote B e C	31-dic-24	45,00 €	22,4%	72,5%

* Per i soggetti che aderiscono nella fase che precede l'avvio della campagna di raccolta su Piattaforma, e comunque entro il 10/09/2024, sottoscrivendo e versando una quota del capitale sociale.

** Per i soggetti che prenotano la sottoscrizione dell'aumento di capitale prima della vendita su piattaforma, prevista entro il 30/09/2024 e hanno diritto al ripensamento comunicando la rinuncia o la modifica di quanto prenotato

Nb: I rendimenti indicati sono basati su previsioni di aumento¹ di valore degli investimenti a 5 anni dalla sottoscrizione.²⁵



Grazie

Francesco Quaranta

3484469711

info@guardavallewine.it

www.guardavallewine.it