



Best Western
Palace Inn Hotel

HOTEL BEST WESTERN PALACE INN FERRARA & SVILUPPO
BEST WESTERN HOTEL PALACE INN FERRARA & DEVELOPMENT

OPPORTUNITA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE ALBERGHIERO
HOTEL REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY

INCARICO / ASSIGNMENT

Hotel Seeker ha ricevuto incarico esclusivo per la vendita dell'**Hotel Best Western Palace Inn Ferrara**. Situato in Via Eridano 2, Ferrara, all'interno dell'area produttiva della città e a pochi minuti di distanza dal centro storico, l'**Hotel Best Western Palace Inn Ferrara** gode di una ubicazione adatta al traffico commerciale dell'intera provincia ferrarese, ideale per un turismo *leisure* e d'affari.

L'**Hotel Best Western Palace Inn Ferrara** è attualmente **proposto in vendita con il beneficio di un contratto di affitto d'azienda** pluriennale garantito. Il perimetro di vendita include:

- ◆ l'immobile alberghiero
- ◆ l'azienda alberghiera (arredi, mobilio, contratti, licenze di esercizio, avviamento)
- ◆ differenti particelle di terreno circostanti l'immobile dotate di compatibilità edificatoria.

L'investimento rappresenta un'opportunità di poter acquisire un albergo di dimensioni medie, stabilizzato nelle proprie performance, capace di produrre un reddito locativo e dotato di ulteriore potenziale di *upside* derivante dalla disponibilità dei terreni inclusi nel perimetro in vendita.

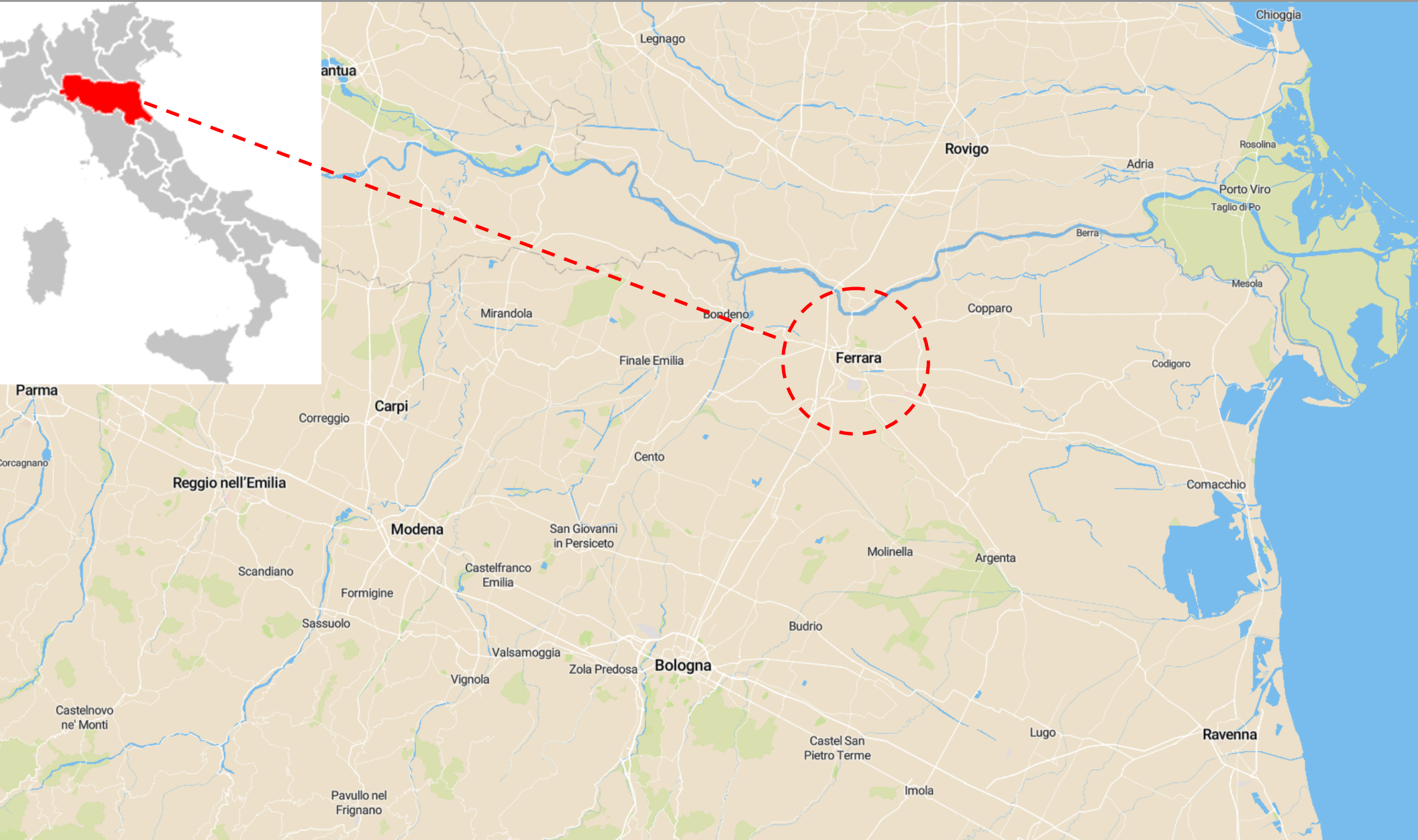
*Hotel Seeker has been named exclusive agent to propose for sale the **Hotel Best Western Palace Inn Ferrara**. Located in Via Eridano 2, Ferrara, within the productive area of the city and a few minutes away from the historic centre, the **Hotel Best Western Palace Inn Ferrara** enjoys a location suitable for trade routes in the entire province of Ferrara, ideal for leisure tourism and business demand.*

*The **Hotel Best Western Palace Inn Ferrara** is currently **offered for sale with the benefit of a long-term, guaranteed business lease contract**. The sales perimeter includes:*

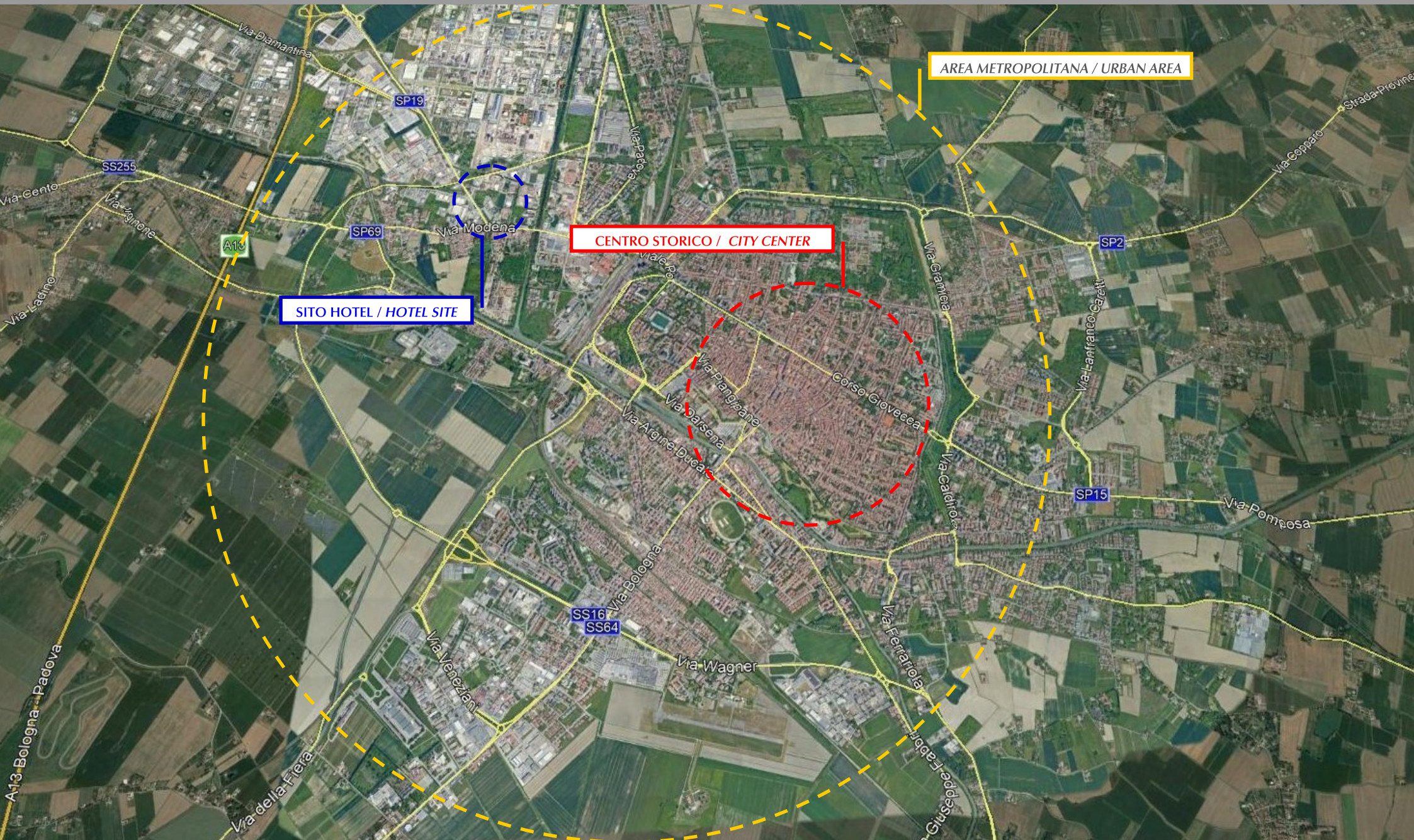
- ◆ *the hotel property*
- ◆ *the hotel business (FF&E, contracts, operating licenses, goodwill)*
- ◆ *different parcels of land surrounding the property with building suitability.*

The investment represents an opportunity to acquire a medium-sized hotel, stabilized in its performance, generating a rental income and with additional upside potential, deriving from the land parcels included in the sale perimeter.

UBICAZIONE / LOCATION



UBICAZIONE / LOCATION



ELEMENTI PRINCIPALI / KEY FEATURES

IMMOBILE

L'Hotel Best Western Palace Inn Ferrara è ospitato all'interno di un immobile composto da otto piani complessivi, disponendo di spazi interni sviluppati in zone comuni, camere e servizi

CAMERE

L'hotel possiede 85 camere distribuite su sei livelli, tutte dotate di finestrate con vista, bagno con doccia, scrivania, minibar, cassaforte, ampia armadiatura, aria condizionata, TV, wi-fi, telefono

ALTRI SERVIZI

L'albergo è dotato di lobby bar e sala breakfast entrambe situati al piano terreno. Inoltre, l'albergo offre una sala per meeting con capacità per circa 40 persone. Il parcheggio privato è adiacente con accesso diretto all'immobile

PROPERTY

The Hotel Best Western Palace Inn Ferrara is housed within a eight-storey building, with internal spaces developed in common areas, rooms and services

ROOMS

The hotel offers 85 rooms distributed over six levels, all with windows with view over the surrounding area, bathroom with shower, desk, minibar, safe, large wardrobe, air conditioning, TV, wi-fi, telephone

OTHER SERVICES

The hotel features a lobby bar and a breakfast room both situated on the ground floor. In addition, the hotel offers a meeting room for about 40 people. The outdoor parking is located adjacent to the property with direct access to the hotel



UBICAZIONE / LOCATION



Confini Particelle di Terreno / Land Borders

Immobili esclusi
dal perimetro di vendita / Buildings
excluded from the sale perimeter

Immobile Alberghiero / Hotel Building

UBICAZIONE / LOCATION



Particella n. 1025 con compatibilità edificatoria / Parcel of land n. 1025 with development suitability

Particella n. 1034 con compatibilità edificatoria / Parcel of land n. 1034 with development suitability

Immobile Alberghiero / Hotel Building

ROADHOUSE (Altra Proprietà) / ROADHOUSE (Other Ownership)

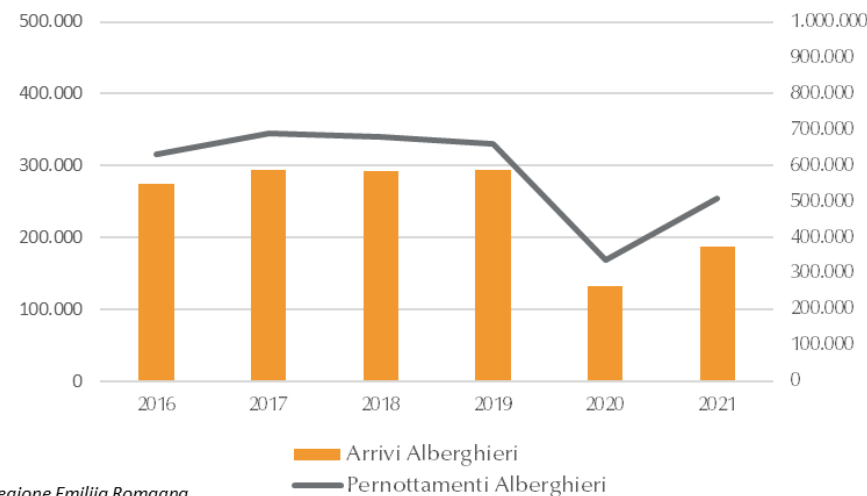
LIDL (Altra Proprietà) / LIDL (Other Ownership)

MERCATO ALBERGHIERO LOCALE / LOCAL HOTEL MARKET

Nel corso del periodo 2016-2021 - i flussi annuali generati dalla provincia di Ferrara sono stati pari a circa 523.000 arrivi e oltre 2,5 ML di pernottamenti. La componente alberghiera rappresenta in media il 46,9% degli arrivi complessivi provinciali e il 23,2% dei pernottamenti. Città a misura d'uomo e particolarmente adatta al turismo ciclistico, Ferrara offre molteplici attrazioni turistiche principalmente site nel centro storico, dichiarato nel 1995 parte del Patrimonio Mondiale dell'Unesco. La città possiede inoltre un tessuto industriale principalmente composto da PMI e l'area a Nord della città in cui si trova l'hotel Best Western Palace Inn presenta alcuni aggregati produttivi di cui il principale è quello dell'impianto di raffinamento Air Liquide. Fuori dal centro storico, il territorio provinciale è molto frequentato per i lidi ferraresi, che si estendono lungo la riviera e in prossimità del delta del fiume Po, costituendo una destinazione balneare particolarmente apprezzata dal turismo familiare e di prossimità: i Lidi di Spina, delle Nazioni e degli Scacchi rappresentano i più conosciuti e frequentati.

During the period 2016-2021 - the annual flows generated by the province of Ferrara amounted to approximately 523,000 arrivals and over 2.5 million overnight stays. The hotel component represents on average 46.9% of the total provincial arrivals and 23.2% of overnight stays. A city on a human scale and particularly suitable for cycling tourism, Ferrara offers many tourist attractions mainly located in the historic centre, declared part of the Unesco World Heritage in 1995. The city also enjoys a dense SME aggregation, and in particular, the Northern area where the Hotel Best Western Palace Inn is located, includes the presence of a main refining plant of the Air Liquide Group. Outside the historic center, the provincial territory is very popular for the Ferrara beaches, which extend along the coast and near the Po river delta, constituting a seaside destination particularly appreciated by family and proximity tourism: the Lidos of Spina, Nations and Chess represent the best known and most popular.

Ferrara: La Domanda Alberghiera



Fonte: Regione Emilia Romagna

Ferrara: La Domanda Extra Alberghiera



Fonte: Regione Emilia Romagna

SCHEDA DI SINTESI / *FACTSHEET*

Immobile / *Building*

Classificazione / <i>Class</i>	4 Stelle / <i>4 Star</i>
Apertura / <i>Opening</i>	Anno 2006 / <i>Year 2006</i>
Edificio / <i>Building</i>	8 piani complessivi: piano interrato, piano terra, da 1 a 5 piani superiori, terrazzo in copertura / <i>8 floors: basement, ground floor, from first to fifth floors in elevation, roof floor</i>
Costruzione / <i>Construction</i>	Cemento Armato / <i>Concrete</i>
Aria Condizionata / <i>Air Conditioning</i>	Camere, spazi pubblici / <i>Rooms, common areas</i>
Superficie interna / <i>Gross Internal Surface</i>	Circa 3.100 mq / <i>About 3,100 sqm</i>
Superficie dell' area / <i>Site</i>	Circa 16.000 mq / <i>About 16,000 sqm</i>
Diritti di Proprietà / <i>Ownership Rights</i>	Piena Proprietà / <i>Freehold</i>
Diritti di Terzi / <i>Third Party Rights</i>	Contratto di affitto di azienda / <i>Business Lease Contract</i>

Servizi / *Services*

Camere / <i>Guestrooms</i>	85 / <i>85</i>
Sala Colazioni / <i>Breakfast Room</i>	Capacità circa 50 pax / <i>Capacity for approx. 50 people</i>
Bar / <i>Bar</i>	1 Lobby Bar / <i>One Lobby Bar</i>
Sale Meeting / <i>Meeting Rooms</i>	1 sala meeting ubicata a piano terreno / <i>1 meeting room at the ground floor</i>
Parcheggio / <i>Parking</i>	50 posti esterni / <i>50 outdoor parking lots</i>

Sviluppo Immobiliare / *Real Estate Development*

Superficie lorda della proprietà / <i>Total gross surface</i>	Circa 16.000 mq / <i>about 16,000 sqm</i>
Compatibilità Edificatoria / <i>Potential Development</i>	
<ul style="list-style-type: none">• Particella 1025 / <i>Plot of Land number 1025</i>	Compatibilità Edificatoria / <i>Development Suitability</i>
<ul style="list-style-type: none">• Particella 1034 / <i>Plot of Land number 1034</i>	Compatibilità Edificatoria / <i>Development Suitability</i>

IMMAGINI / PICTURES



IMMAGINI / PICTURES



MANIFESTAZIONI DI INTERESSE / *EXPRESSIONS OF INTEREST*

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE DA PARTE DI INVESTITORI, OPERATORI ALBERGHIERI E SVILUPPATORI IMMOBILIARI

- ◆ Ricerca di soggetti investitori e soggetti sviluppatori immobiliari interessati a valorizzare il complesso immobiliare oggetto di vendita
- ◆ Investitori finanziari puri, insieme a sviluppatori e general contractor, capaci di acquistare la piena proprietà del complesso immobiliare
- ◆ Fondi Immobiliari e società immobiliari che acquistano immobili con contratti di locazione/affitto
- ◆ Operatori alberghieri, imprenditori alberghieri che gestiscono e detengono la proprietà degli asset immobiliari alberghieri

TERMINI DELLA VENDITA

- ◆ La vendita avverrà attraverso **cessione di immobili e cessione di ramo di azienda**
- ◆ La manifestazione d'interesse dovrà specificare le modalità di due diligence, il prezzo offerto, le fonti di finanziamento, le tempistiche previste per il completamento della compravendita

EXPRESSION OF INTEREST FROM INVESTORS, HOTEL OPERATORS AND REAL ESTATE DEVELOPERS

- ◆ *Search for investors and real estate developers interested in acquiring the real estate complex proposed for sale*
- ◆ *Pure financial investors, together with developers and general contractors, capable of purchasing full ownership of the real estate*
- ◆ *REITs and Real Estate companies purchasing hotels with the benefit of lease agreements*
- ◆ *Hotel operators, hotel entrepreneurs who manage and retain the ownership of hotel real estate assets*

TERMS OF SALE

- ◆ *The sale will take place through the **sale of real estate (asset deal) and sale of business***
- ◆ *The expression of interest should specify the due diligence requested, the price offered, the sources of funds, the proposed timing for the closing*



CONTATTI / CONTACTS

Indirizzo / Address: Via Fabio Filzi, 2 - 20124 Milano (ITALY)

Tel: +39 02 87 16 54 83 | Fax: +39 02 76 00 97 07

Fabrizio Trimarchi MRICS

Managing Partner

Tel: +39 339 29 70 265

E-mail: fabrizio.trimarchi@hotelseeker.it

www.hotelseeker.it
info@hotelseeker.it



DISCLAIMER

Un Rapporto sulla Proprietà può essere richiesto a Hotel Seeker in seguito alla firma di una lettera di riservatezza. Le informazioni contenute in questo documento sono state raccolte nel 2023. Hotel Seeker in proprio e per conto dei venditori dell'albergo proposto, per i quali Hotel Seeker agisce in funzione di Agente, informa che: (1) i particolari inclusi possiedono valore generale, destinato ai potenziali acquirenti, gestori e terze parti e non costituiscono né parte né totalità di un'offerta o di un contratto; (2) le descrizioni incluse, i riferimenti a condizioni legali e autorizzazioni sono forniti in un buona fede e devono essere ritenuti corretti. I potenziali acquirenti e gestori, tuttavia non dovranno considerare tali informazioni quali rappresentazioni di stati di fatto, ma necessiteranno di approfondire la correttezza di ciascuna voce ivi contenuta mediante indagini ulteriori, richieste di informazioni o documentazione, sopralluoghi o ulteriori azioni necessarie; (3) nessun dipendente, collaboratore o socio di Hotel Seeker ha l'autorità di fare o fornire rappresentazioni o garanzie di qualsiasi natura in relazione all'immobile oggetto di questo Memorandum.

DISCLAIMER

A Property Report may be obtained from Hotel Seeker on receipt of the signed confidentiality agreement. Information contained in this document were collected in 2023. Hotel Seeker, for themselves and for the vendors of this property, whose Agents they act, give notice that (1) the particulars are set out as a general outline only for the guidance of potential purchasers and managers, and constitute neither the whole nor any part of an offer or contract; (2) all particulars, descriptions, references to legal conditions, permissions for use are given in good faith and are believed to be correct. Any intending purchasers and managers should not nevertheless rely on them as statements or representations of fact but should satisfy themselves by enquiries, researches, additional requests of data, inspections as to the correctness of each of them; (3) no employee, person or partner of Hotel Seeker has authority to make or give any representation or warranty whatever in relation to the property subject of this