



REQUISITI DELLA PROPRIETÀ

*David Lloyd*  
— CLUBS —

## DAVID LLOYD LEISURE GROUP LIMITED

**David Lloyd Leisure è il gruppo d'eccellenza leader in Europa in salute, fitness e sport con racchetta. Possediamo attualmente 133 club, di cui 102 nel Regno Unito sotto i due marchi David Lloyd Clubs e Harbour Clubs (due dei quali a Chelsea e a Notting Hill, Londra). In Europa, abbiamo 31 club nei Paesi Bassi, Belgio, Spagna, Italia, Francia, Germania, Svizzera e Irlanda.**

I nostri club rappresentano la destinazione perfetta per tutta la famiglia per mantenersi in forma e in salute. I servizi includono palestre all'avanguardia, piscine interne ed esterne riscaldate, strutture per sport con racchetta di prima classe, sale per allenamenti di gruppo ben attrezzate e lussuosi centri benessere. E se hai bisogno di un posto dove incontrare gli amici o goderti un pasto veloce, i nostri club dispongono anche di ampi e invitanti spazi per lavorare, rilassarsi e socializzare. Siamo leader del mercato europeo premium per fatturato e operiamo nel settore premium offrendo una vasta gamma di strutture che non ha rivali tra gli operatori del settore. Ogni anno i nostri iscritti ci visitano 48 milioni di volte.

Il Gruppo è di proprietà della società di private equity londinese TDR Capital, che ha investito fortemente nell'azienda sin dalla sua acquisizione nel 2013. Negli ultimi 10 anni siamo passati da 95 a 133 club grazie a nuove costruzioni e acquisizioni. Nel 2017 abbiamo acquisito altri 16 club nel Regno Unito e uno in Italia, tutti ribattezzati David Lloyd Clubs e che hanno beneficiato di un investimento complessivo di 30,3 milioni di sterline per allinearsi al nostro portafoglio esistente.

Ci impegniamo a fondo per rendere i nostri club un luogo confortevole e accogliente dove riunirsi con amici, familiari e altri iscritti per mantenere la salute e il benessere fisico e mentale.

Le nostre vite moderne sono più impegnate che mai e trovare tempo di qualità per coloro a cui teniamo di più può essere difficile. Anche quando lo facciamo, siamo sempre in competizione per la piena attenzione con i social media e con un facile accesso a film e TV. Nei Club David Lloyd crediamo di poter offrire il luogo perfetto per "We Time", ovvero il tempo prezioso e di qualità trascorso insieme ad amici e familiari in un ambiente positivo e attivo.

I nostri club sono anche un luogo di relax e socializzazione e incoraggiamo il senso di comunità e di appartenenza che scaturisce dall'appartenenza allo stesso club. Che si tratti di cercare un po' di tranquillità nei nostri rilassanti centri benessere, conoscere nuove persone frequentando regolarmente un corso di ginnastica di gruppo, chiacchierare con gli altri iscritti nel centro benessere o utilizzare le nostre Clubroom per

incontrarsi in gruppo per un caffè, i David Lloyd Clubs sono molto più di una semplice palestra.

Nel 2018 abbiamo acquisito il City Green Health and Sporting Club vicino a Ginevra e l'Health City Bad Homburg vicino a Francoforte. Entrambi i club sono stati ribattezzati David Lloyd Clubs a seguito di un investimento complessivo di 14 milioni di sterline.

Nel 2020 abbiamo acquisito il Meridian Spa Group, che gestisce otto club in Germania e abbiamo arricchito la nostra offerta a Ginevra con l'acquisto del Country Club Geneva in Svizzera.

Il 2021 ha visto l'acquisizione da Áccura di tre club in Spagna: Barcellona, Malaga e Saragozza.

Nel 2022 sono stati inaugurati Cricklewood, a nord-ovest di Londra, e Bicester, nell'Oxfordshire, mentre sono iniziati i lavori di costruzione di Shawfair, a Edimburgo, e Rugby, nel Warwickshire, entrambi inaugurati alla fine dell'estate del 2023. Nel 2022 abbiamo acquisito altri tre club in Europa, ABC Serrano, La Finca a Madrid e Z2 a Modena in Italia. Il nostro obiettivo è quello di possedere 150 club tra Regno Unito ed Europa entro il 2026.

La nostra base associativa comprende i gruppi demografici più abbienti e i nostri club sono fortemente incentrati sulla famiglia. Per i nostri iscritti siamo molto più di una semplice palestra o tennis club. Circa il 25% dei nostri iscritti sono bambini sotto i 16 anni, che si iscrivono ai nostri club con le loro famiglie per godere delle nostre strutture sportive e ricreative per famiglie leader del settore.

Ogni settimana insegniamo a 25.500 bambini a nuotare e a 16.200 a giocare a tennis, collaborando con la Lawn Tennis Association per offrire un servizio di coaching leader nel mercato dalle basi in su. Offriamo anche piscine per bambini, morbidi gonfiabili al chiuso, club per attività doposcuola e vacanze, asili nido e menu per bambini nelle nostre sale.

Il fulcro dei nostri club sono le nostre palestre all'avanguardia, dotate di attrezzature per il fitness hi-tech, e le nostre moderne e ariose sale offrono le ultime novità in fatto di allenamenti di gruppo. Ma non ci limitiamo solo a strutture per il fitness che sono leader nel mercato: abbiamo anche centri benessere e di bellezza, sale per soli adulti e business lounge con connessione Wi-Fi gratuita, e negozi di articoli sportivi specializzati.

Questa ampia gamma di prodotti è molto apprezzata dai nostri soci. Inoltre, si trattengono nei nostri club più a lungo della media con il 47% che acquista cibo e bevande ogni mese.

Nel 2023 siamo stati votati nella Top 10 delle migliori grandi aziende per cui lavorare del Sunday Times dai nostri 10.000 dipendenti che si distinguono per una forte motivazione e che sono fondamentali per offrire un servizio eccellente agli iscritti e creare un'atmosfera unica da "club esclusivo" che spinge i nostri iscritti a intrattenersi e rimanere con noi più a lungo. La nostra posizione unica nel mercato ci permette di innovare e di collaborare con i migliori fornitori per rimanere in prima linea nel campo della salute e del fitness.

## CHI SIAMO

- Fondati nel 1982, siamo cresciuti fino a 14 club prima di essere acquisiti da Whitbread nel 1995.
- I tre decenni successivi hanno visto una crescita costante tramite acquisizioni: Racquet & Healthtrack (1999), Cannons Netherlands (2003), Harbour Club Chelsea (2005) seguiti da due club Amida e Odyssey Glory Mill (2006), prima della fusione con Next Generation Clubs nel 2007.
- Nel 2007 London & Regional e Caird Capital hanno acquisito l'attività da Whitbread.
- Nel novembre 2013 siamo stati acquistati dalla società di private equity TDR Capital.
- Da allora TDR ha investito nello sviluppo e nella crescita dell'attività attraverso una crescita organica e l'aumento delle aperture di nuovi club, sostenuti da una forte strategia di lancio.
- Chiara attenzione all'offerta premium su salute, fitness e sport

con racchetta per il mercato delle famiglie benestanti.

- Il marchio David Lloyd è stato rilanciato nel settembre 2016 come "David Lloyd Clubs", supportato da una campagna di sensibilizzazione da 4 milioni di sterline.
- Nel 2017 abbiamo acquisito 14 club nel Regno Unito da Virgin Active. Allo stesso tempo abbiamo anche acquisito:
  - L'Academy Spa, Health & Racquets Club di Harrogate, North Yorkshire;
  - Il Park Club di Acton, nella zona ovest di Londra;
  - Il Malaspina Sporting Club di Milano, il primo club italiano del gruppo.
- Nel 2018 abbiamo acquisito il nostro primo club in Francia, City Green vicino a Ginevra, e siamo sbarcati nel mercato tedesco con l'acquisizione di Health City Bad Homburg vicino a Francoforte.

- Nel 2020 abbiamo acquisito Meridian Spa Group in Germania e Country Club Geneva in Svizzera, aggiungendo altri nove club al nostro gruppo in crescita. Sempre nel 2020 abbiamo lanciato la nostra campagna di marketing "We Time" (Tempo per noi), che si concentra sull'importanza di trascorrere più tempo con la famiglia e gli amici.

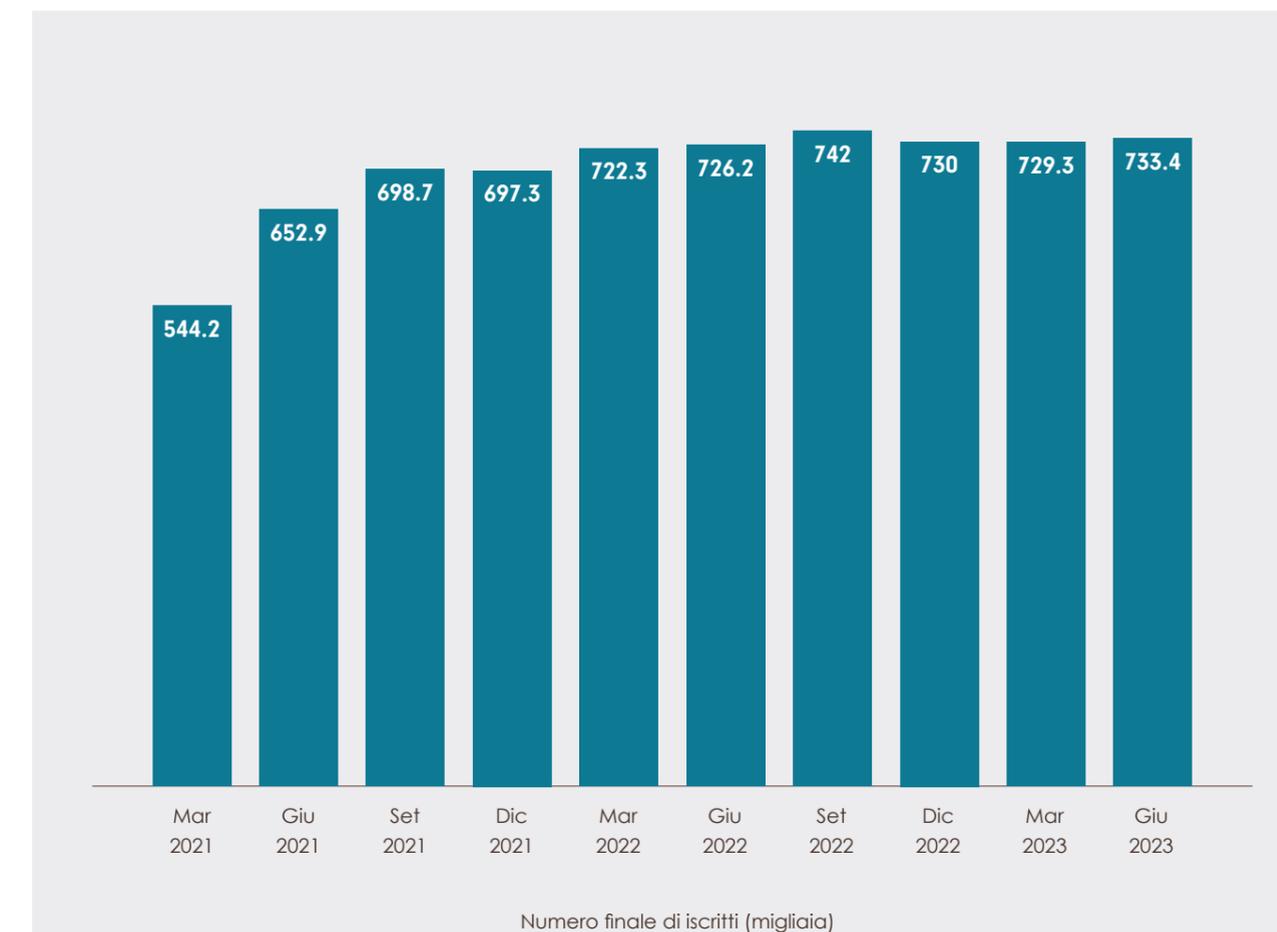


- Il 2021 ha visto l'acquisizione di 3 club dal gruppo Accura in Spagna, portando a 5 il numero totale di club nel Paese.
- Il 2022 ha visto l'apertura del 100° club DLL nel Regno Unito a Cricklewood, Londra, e a Bicester, Oxfordshire. Il 2023 ha visto l'apertura del nostro terzo club a Edimburgo insieme a quello di Rugby e il completamento dell'acquisto del Wickwoods Hotel and Spa vicino a Brighton.

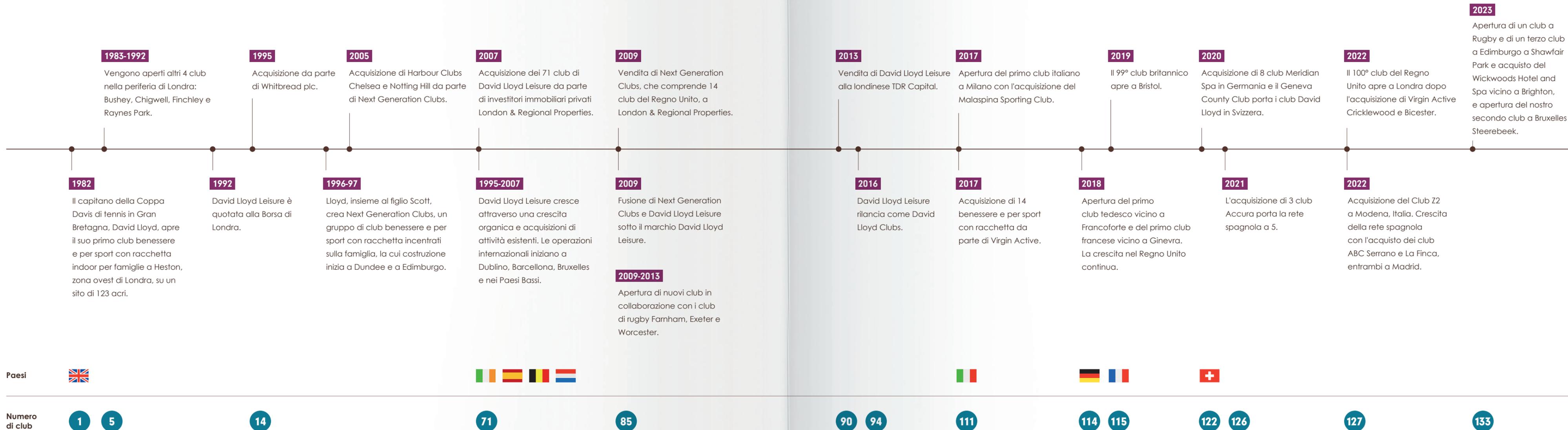
## IL 2022 SI È CHIUSO CON UN NUMERO RECORD DI SOCI

La ripresa dell'attività dopo la pandemia globale di Covid-19 è stata rapida, con un numero record di iscrizioni di nuovi soci, che evidenzia l'importanza di condurre uno stile di vita sano e il rapporto qualità-prezzo offerto dall'ampia gamma di servizi dei David Lloyd Club.

L'azienda ha raggiunto livelli di iscrizioni pre-Covid a luglio 2021. A giugno 2023 l'azienda contava oltre 733.000 soci, una cifra record per il gruppo che testimonia la qualità della nostra offerta.



## CRONOLOGIA



Paesi



Numero di club

1

5

14

71

85

90

94

111

114

115

122

126

127

133

## PANORAMICA DEL MERCATO NEL REGNO UNITO

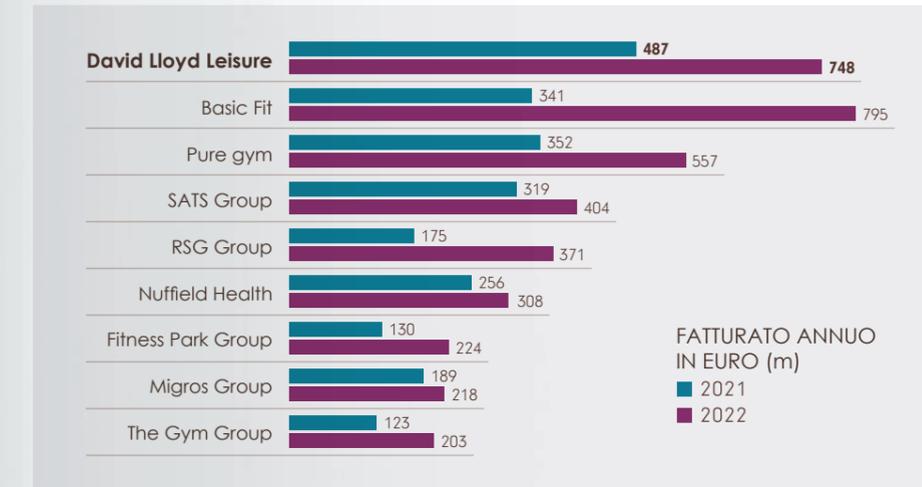
- Il mercato britannico legati a salute e fitness rimane frammentato.
- Diversificazione della base di attività e aumento dell'offerta medica, termale, di benessere e di benessere mentale.
- Continua la tendenza verso una società più attenta alla salute, alimentata da star dello sport, celebrities e influencer dei social media.
- Lo stress moderno legato al lavoro e allo stile di vita ha visto un boom di corsi su benessere mentale e olistici, tra cui yoga, pilates e mindfulness.
- La maggior parte dei 5.700 centri benessere è gestita a livello locale.
- Innovazioni come la tecnologia smart da indossare e le app per il fitness motivano le persone a fissare obiettivi, monitorare i progressi e competere nel mondo virtuale.



## PANORAMICA DEL MERCATO EUROPEO

- Dominato da club gestiti da iscritti con una gamma ristretta di strutture, la maggior parte delle quali ha risentito di investimenti ridotti a lungo termine.
- Solo una piccola manciata di gruppi che tendono ad essere più focalizzati a livello regionale.
- Offerta di marca focalizzata sul segmento di mercato a basso costo.
- Un numero significativo di club sportivi aziendali su larga scala opera come benefit per nuovi e vecchi dipendenti.
- Il divario nel mercato in relazione ai servizi per famiglie offre una chiara opportunità per i David Lloyd Clubs in Europa.

## IL PIÙ GRANDE OPERATORE EUROPEO PREMIUM!



Fonte: Deloitte e David Lloyd Leisure



## LOCALITÀ TARGET IN ITALIA

- Stiamo cercando di ampliare la nostra attività' nelle principali città italiane.
- Nel 2017 David Lloyd clubs é entrato nel mercato Italiano con l'acquisizione di un club esistente a Milano, Malaspina Sporting club.
- Nel 2022 è stato acquisito un nuovo club a Modena, con l'obiettivo di ristrutturarlo ed aprirlo come DLL nel 2023.



## CITTÀ GATEWAY EUROPEE

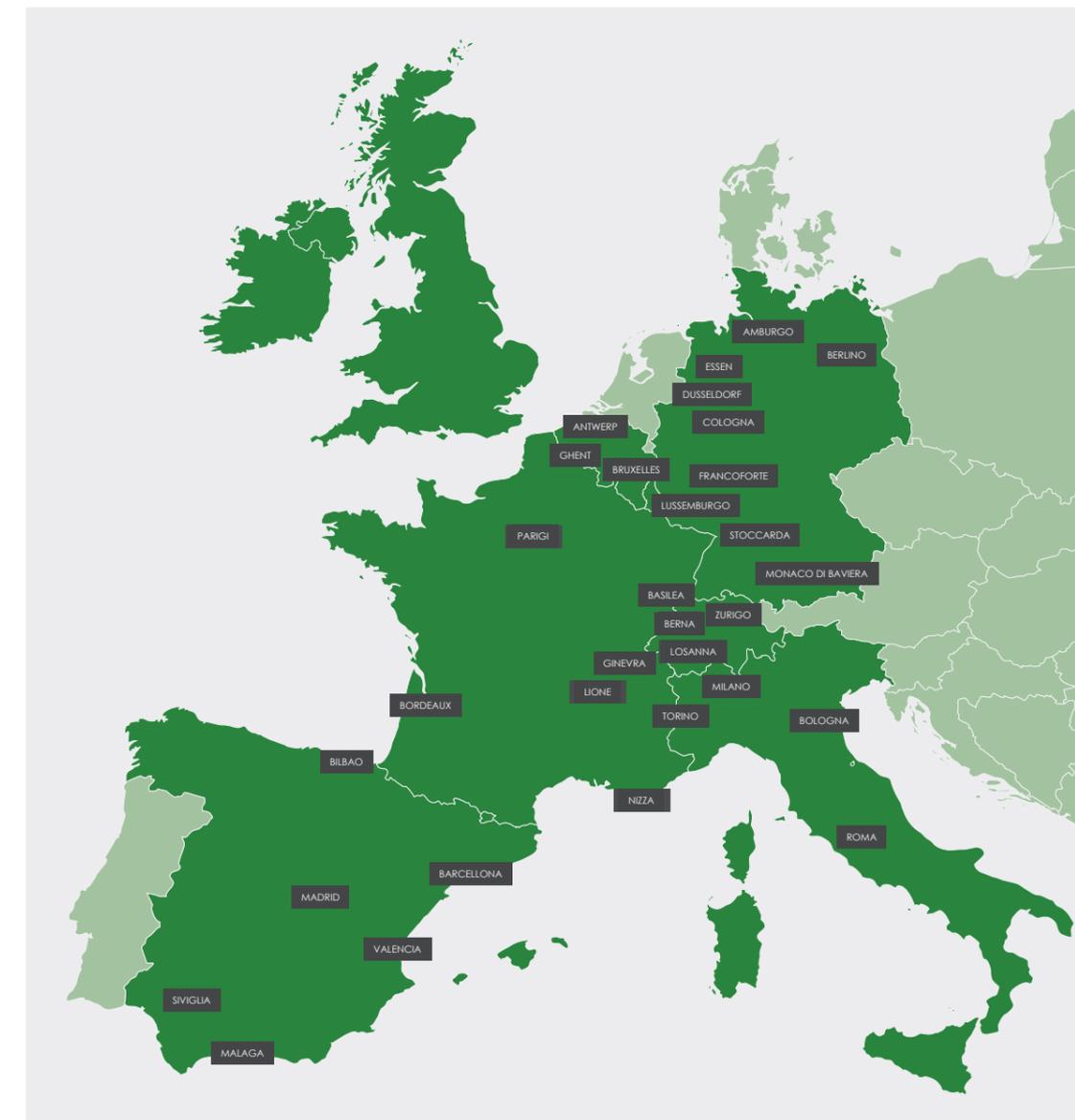
**Il marchio David Lloyd è riconosciuto in molti Paesi europei, con recenti acquisizioni ad Anversa, Madrid, Ginevra, Milano e in tutta la Germania.**

Gestiamo con successo club in Belgio, Spagna, Paesi Bassi, Italia, Francia, Germania, Svizzera e Irlanda, e intendiamo estendere la nostra proprietà ad altre importanti città europee. Abbiamo compiuto un passo significativo verso la crescita in questi mercati con l'acquisizione di otto club Meridian Spa in Germania e Geneva Country Club nel 2020 e 2021, oltre all'acquisizione di 3 club Accura in Spagna. Il 2022 ha visto l'aggiunta di un secondo club italiano con l'acquisto del Club Z2 di Modena.

## REQUISITI LEGATI A PROPRIETÀ E TERRENI

Per contribuire alla realizzazione dei nostri ambiziosi piani di crescita, stiamo cercando terreni di sviluppo con proprietà assoluta o locazione a lungo termine di circa 2,2 ettari su cui costruire un nuovo David Lloyd Club.

Prendiamo inoltre in considerazione contratti di locazione con la pubblica amministrazione per club indipendenti o per spazi che fanno parte di un più ampio sviluppo ad uso misto, come i centri commerciali. In linea con la nostra recente crescita, stiamo cercando di acquisire attività esistenti che possano essere trasformate in un David Lloyd Club.



## PANORAMICA OPERATIVA

I nostri club hanno un'area lorda interna media di 8.500 metri quadri, occupano in media 3,4 ettari di terreno e forniscono un'ampia offerta di club in ogni località.

- Corsi di tennis all'avanguardia per bambini dai 3 agli 11 anni, sviluppati grazie alla collaborazione con la LTA (Lawn Tennis Association)
- Programmi di allenamento di badminton e nuoto.
- DL Kids offre strutture dedicate e programmi di attività per dopo-scuola, fine settimana e vacanze per i nostri iscritti più giovani e per i non iscritti.
- Asili nido e strutture per l'infanzia operano direttamente o in collaborazione con operatori leader del settore, tra cui Asquith Nurseries e Tinies.
- Una partnership in joint venture con Pure Sports Medicine.
- Partnership con cliniche mediche e specializzate in infortuni sportivi, sia direttamente che in joint venture con Pure Sports Medicine.

Le nostre ampie strutture per la salute e il fitness ci permettono di concentrarci sulle famiglie, consentendoci un'elevata penetrazione nel mercato, tassi di fidelizzazione degli iscritti leader del settore, tempi di permanenza dei clienti più lunghi e maggiori spese secondarie. Ci ha anche permesso di adattare i nostri club alle esigenze dei consumatori locali.



## SERVIZI PRINCIPALI (variano in base al club)

- Campi da tennis all'aperto e al chiuso
- Piscine all'aperto e al chiuso
- Sale dedicate ad allenamenti di gruppo
- Palestre di ultima generazione
- Asili nido e strutture per l'infanzia
- Padel tennis
- Corsi e club di nuoto e tennis per bambini
- Aree gioco per bambini
- Sport e social club
- Bar, ristoranti, sale TV
- Aree benessere dedicate

### Servizi aggiuntivi

- Trattamenti per corpo e capelli
- Sale per i compiti/sale lettura
- Sale giochi e aree con gonfiabili
- Spa/Benessere
- Sale business
- Terrazza solarium e giardini
- Servizi di fisioterapia/medici
- Area giochi multiuso

La grande diffusione dei nostri club ci permette di essere all'avanguardia nell'innovazione del settore. I nostri prodotti più recenti includono le nostre spa in stile boutique con saune al sale dell'Himalaya e bagni turchi con miscele di aromaterapia su misura, abbinate a tranquilli giardini all'aperto. Ignite insieme al nostro marchio di ciclismo di gruppo Rhythm. Eseguiti in sale high-tech dedicate, questi corsi di gruppo ad alta intensità si sono rivelati estremamente popolari tra gli iscritti in cerca di un allenamento intenso e sono stati introdotti in un numero significativo di club. Stiamo anche investendo in modo significativo nella nostra offerta digitale per consentire una maggiore connessione con gli iscritti al di fuori dell'ambiente fisico del club.

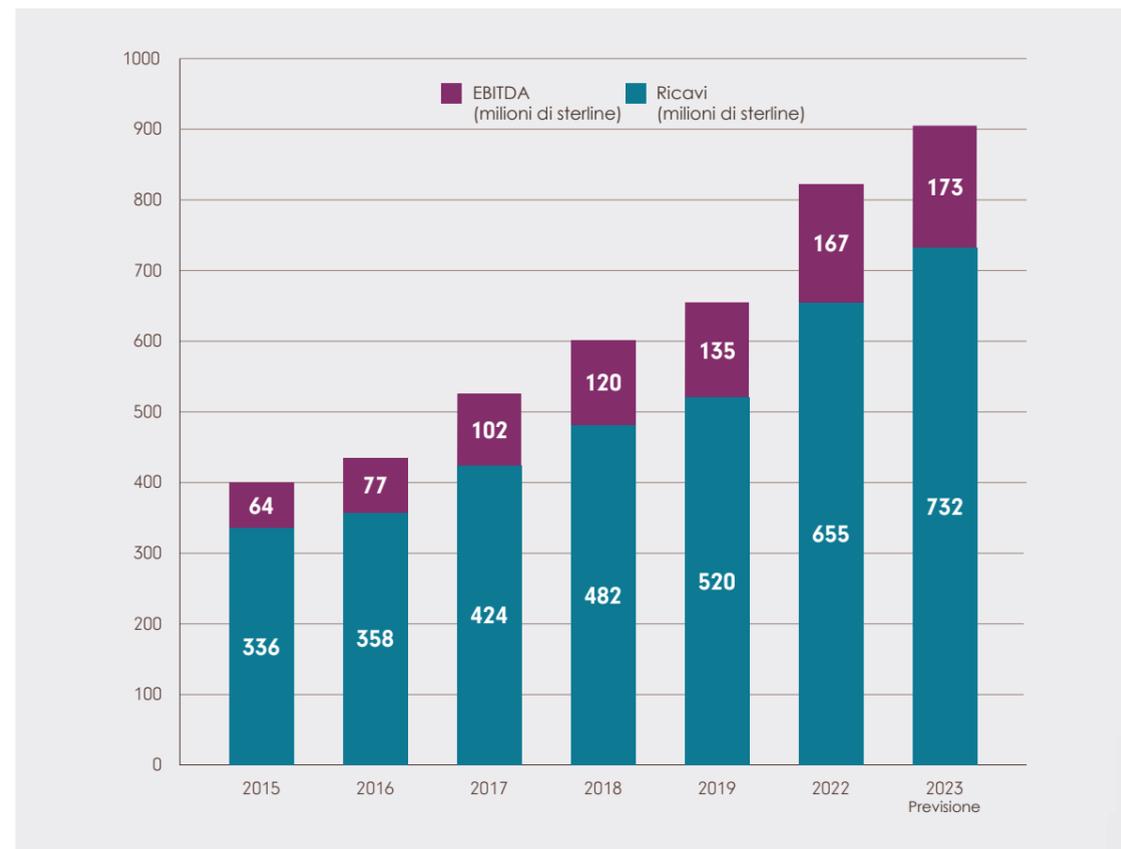


## ANDAMENTO FINANZIARIO

Il trading è stato molto forte e il numero di iscritti è cresciuto da 432.000 nel 2013 a 733.000 nel giugno 2023.

A fianco è riportato un diagramma semplificato della struttura del gruppo. Le tipologie di proprietà sono varie, inclusi contratti di locazione con la pubblica amministrazione, locazione a lungo termine, contratti di affitto a lungo termine e proprietà assoluta.

**Il grafico seguente mostra la crescita dell'EBITDA dall'esercizio 2015 di 65 milioni di sterline all'esercizio 2022 previsto in 167 milioni di sterline.**



Fonte: David Lloyd Leisure



### In che modo DLL raggiungerà i 150 club?

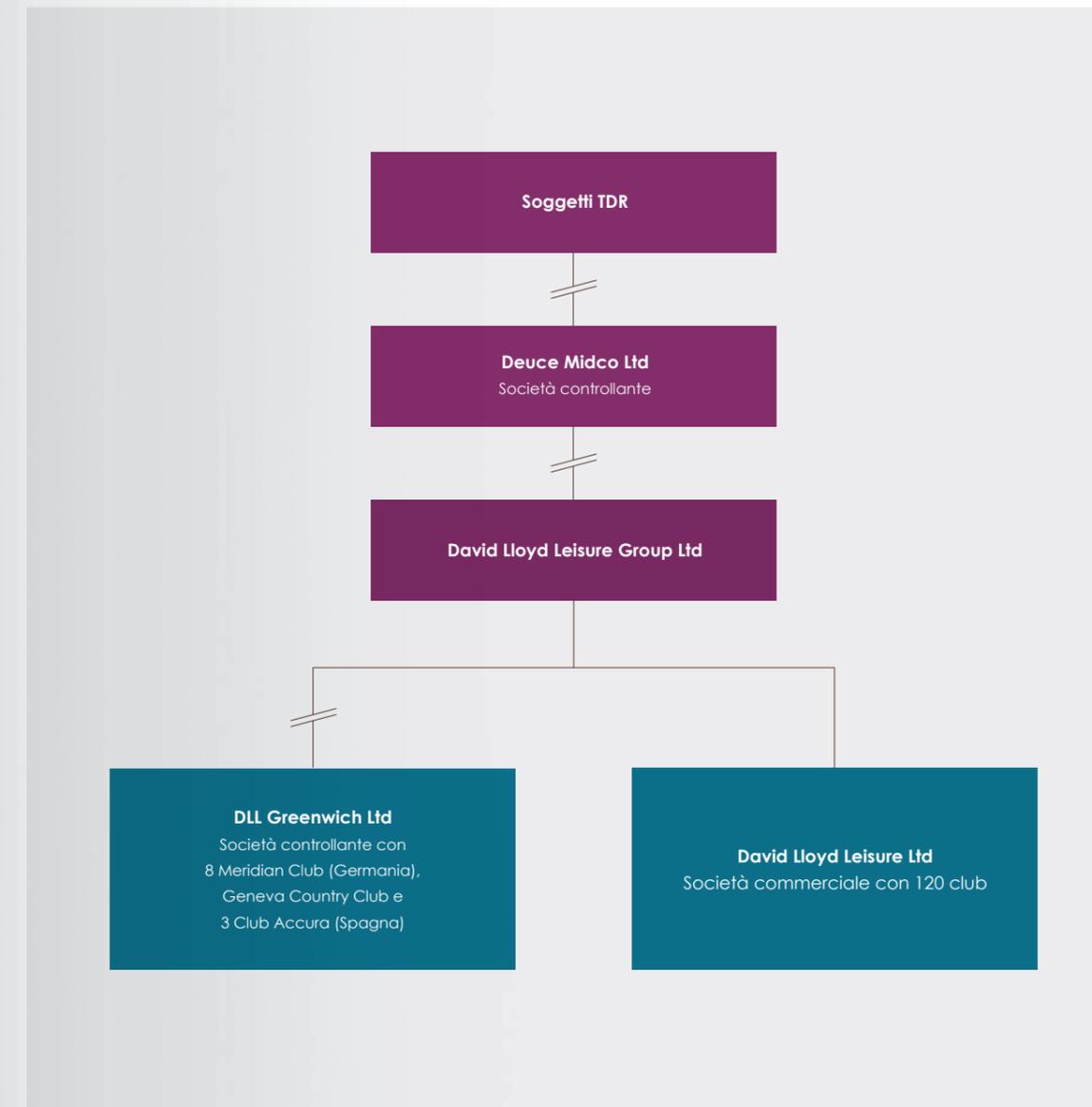
La nostra analisi ha identificato 100 città del Regno Unito con un profilo demografico tale da poter ospitare un David Lloyd Club e dove l'offerta di strutture premium per benessere e sport con racchetta è limitata. Questo ci consentirà di cercare in modo molto mirato i siti di sviluppo più adatti.

In Europa il nostro punto di partenza è stato quello di concentrarci sulla ricerca di siti nei Paesi in cui siamo già presenti, puntando allo stesso tempo sulle principali città europee.

Sia nel Regno Unito sia in Europa, le nostre sofisticate analisi e i dati sui consumatori ci aiutano a individuare il punto di forza demografico in ogni città. Stiamo anche cercando di acquisire attività esistenti da inserire nel marchio David Lloyd Clubs.

Oltre a cercare di entrare in nuovi mercati, esploreremo anche le opportunità di raggruppare nuovi club in città in cui siamo già presenti, operando al meglio e beneficiando di una forte consapevolezza del marchio.

Il nostro obiettivo è quello di aprire quattro nuovi club all'anno, attraverso nuovi sviluppi o acquisizione di attività esistenti, e siamo entusiasti di collaborare con soggetti provenienti da tutto il settore immobiliare per offrire opportunità adeguate.



# CONTATTI

---

## Silvia Foggetti

Head of Acquisitions - Italy

[silvia.foggetti@davidlloyd.co.uk](mailto:silvia.foggetti@davidlloyd.co.uk)

T (+39) 345 466 0212

*David Lloyd*  
— CLUBS —

DAVID LLOYD LEISURE LTD  
THE HANGAR, HATFIELD BUSINESS PARK, HATFIELD, AL10 9AX  
T 01707 283500 W [davidlloyd.co.uk](http://davidlloyd.co.uk)

David Lloyd Leisure Ltd, Registrata in Inghilterra al n. 01516226  
Partita IVA 740 5477 34. Sede legale: The Hangar, Mosquito Way,  
Hatfield Business Park, Hatfield, Hertfordshire, AL10 9AX

