

GRUPPO CIT IN A.S.



BREVE PROFILO
DELLE ATTIVITA'
OGGETTO DI CESSIONE

Le attività oggetto di cessione del Gruppo CIT in A.S.

Il Gruppo CIT opera da anni con riconoscimento a livello internazionale nell'attività di offerta, promozione, gestione e sviluppo del turismo in Italia.

Le società del Gruppo CIT, articolato su diverse linee di business (distribuzione, *tour operating*, accoglienza e sviluppo), operano come un *unicum* aziendale verticalmente integrato, coordinato da una holding (CIT S.p.A. in A.S.).

Ai fini della cessione dei rami aziendali relativi alle diverse società in amministrazione straordinaria del Gruppo CIT ("Gruppo CIT in A.S.") si evidenziano di seguito le principali aree di attività, più analiticamente descritte nel prosieguo del documento.

<p>Attività imprenditoriali a marchio</p>  	<p>Gestione di una rete distributiva di 12 agenzie di viaggio in Italia.</p> <p>Attività di <i>tour operating</i> in Italia (attraverso la controllata Italiatour) e all'estero (attraverso 3 società di <i>tour operating</i> a marchio CIT in Australia, Brasile e Argentina).</p>
<p>Attività imprenditoriali a marchio</p> 	<p>Gestione di 7 strutture ricettive di proprietà (alberghi e villaggi turistici) in Italia "al mare" (n. 4) e "in montagna" (n. 3).</p> <p>Realizzazione e valorizzazione di nuovi complessi immobiliari sulla base di contratti e accordi di programma per lo sviluppo di poli turistici integrati (PTI) nelle regioni del sud Italia.</p>
<p>Attività imprenditoriali relative a Progetto Venezia</p>	<p>Realizzazione e valorizzazione di un complesso turistico – alberghiero di lusso sull'isola di Sacca Sessola a Venezia.</p>

L'organico

Il Gruppo CIT in A.S. occupa 247 dipendenti a tempo indeterminato, così ripartiti tra le diverse aree di attività (dati al 28 febbraio 2007):

- **Holding:** n° 28 (oltre a 2 collaboratori, 3 dipendenti a tempo determinato e 4 part-time);
- **Attività imprenditoriali a marchio "CIT":** n° 129, oltre a 22 part-time (di cui 125 in CIGS);

Il presente documento è stato predisposto sulla base di informazioni e dati forniti dal management delle società; tali informazioni non devono essere intese come una dichiarazione espressa o una garanzia della loro accuratezza, correttezza e completezza. Il perimetro oggetto di cessione potrà essere modificato dal Commissario Straordinario nel corso della procedura.

- **Attività imprenditoriali a marchio "Italiatour"**: i dati verranno forniti in seguito (in pendenza della domanda di conversione, di cui in appresso, le informazioni al riguardo saranno trasferite previa intesa con il curatore del fallimento Italiatour);
- **Attività imprenditoriali a marchio "Vacanze Italiane"**: n° 90 (oltre a 11 collaboratori, 5 part-time e 91 lavoratori stagionali per la gestione della stagione invernale nelle strutture alberghiere del Gruppo CIT in A.S.).

Attività imprenditoriali a marchio CIT e Italiatour

CIT (Compagnia Italiana Turismo) rappresenta il marchio della tradizione italiana nel settore del turismo, con una storia consolidata nell'attività di distribuzione e promozione del turismo *incoming* e *outgoing*.

Fino al 2004 (anno di accertamento della crisi finanziaria) il Gruppo CIT operava in Italia e all'estero con un *network* di circa 100 agenzie di viaggio (per una cifra d'affari superiore ai 150 milioni di Euro) e una fitta rete di società di *tour operating* in Australia, Argentina, Brasile, Canada, USA, Regno Unito, Francia, Germania, Benelux e Svizzera.

Attualmente la rete distributiva a marchio CIT si è ridotta a 12 agenzie di viaggio in Italia e 3 società di *tour operating* in Australia, Brasile e Argentina.

L'attività di *tour operating* in Italia è infine sostanzialmente ferma, in quanto veniva gestita a proprio marchio da Italiatour S.p.A., oggi in fallimento. Pende istanza di conversione in amministrazione straordinaria del fallimento Italiatour; la cessione delle attività imprenditoriali in oggetto è subordinata alla conversione.

Si riporta qui a fianco il dettaglio delle 12 agenzie di viaggio gestite a marchio CIT, nessuna delle quali di proprietà del Gruppo CIT in A.S..

AGENZIA	LOCATION	REGIONE	SUPERFICIE (MQ)	FATTURATO % 2006
CIT VIAGGI ROMA (SEDE)	VIA NAZIONALE, 196	LAZIO	n.a.	3%
CIT VIAGGI MILANO	VIA DANTE, 6	LOMBARDIA	685	8%
CIT VIAGGI LODI	PIAZZA DELLA VITTORIA, 34	LOMBARDIA	194	9%
WEB AGENCY VARESE (SEDE)	VIA SAN VITO SILVESTRO, 80	LOMBARDIA	300	3%
CIT VIAGGI VARESE "LE CORTI"	PIAZZA REPUBBLICA	LOMBARDIA	151	9%
CIT VIAGGI MERANO	CORSO DELLA LIBERTA', 3	TRENTINO	293	5%
CIT VIAGGI VENEZIA	SESTRIERE SAN MARCO	VENETO	531	5%
CIT VIAGGI FIRENZE	PIAZZA DELLA STAZIONE, 51	TOSCANA	177	3%
CIT VIAGGI NAPOLI	PIAZZA MUNICIPIO, 70	CAMPANIA	366	17%
CIT VIAGGI CASERTA	VIA ROMA	CAMPANIA	108	15%
CIT VIAGGI AVELLINO	CORSO ITALIA, 71	CAMPANIA	150	11%
CIT VIAGGI MONTESILVANO	VIALE ALBERTO D'ANDREA, 1	ABRUZZO	135	10%

Il presente documento è stato predisposto sulla base di informazioni e dati forniti dal management delle società; tali informazioni non devono essere intese come una dichiarazione espressa o una garanzia della loro accuratezza, correttezza e completezza. Il perimetro oggetto di cessione potrà essere modificato dal Commissario Straordinario nel corso della procedura.

Attività imprenditoriali a marchio Vacanze Italiane

Il Gruppo CIT in A.S. è proprietario di 7 strutture ricettive (alberghi e villaggi turistici) in Italia "al mare" (n° 4) e "in montagna" (n° 3).

Di seguito si riporta una breve analisi delle strutture, gestite a marchio Vacanze Italiane e "vendute" tramite un *tour operator* dedicato (Vacanze Italiane TO).



Proprietà: Progetto Italiano in A.S.

Hotel San Sicario (Aparthotel + Skilodge) – 3 stelle (1974 + 1998)

Località: Cesana Torinese (TO) – Piemonte

Stagione: Estiva e Invernale (Montagna)

N° camere: 91 (260 posti letto)

Altre dotazioni: Ristorante (200 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 10.471 mq. (di cui 2.992 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 8.976 mc.



Proprietà: Progetto Italiano in A.S.

Hotel Rio Envers – 4 stelle (1973)

Località: Cesana Torinese (TO) – Piemonte

Stagione: Estiva e Invernale (Montagna)

N° camere: 45 (100 posti letto)

Altre dotazioni: Ristorante (90 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 4.195 mq. (di cui 1.325 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 11.485 mc.



Proprietà: Progetto Italiano in A.S.

Hotel Solaria – 4 stelle (1977)

Località: Marilleva (TN) – Trentino Alto Adige

Stagione: Estiva e Invernale (Montagna)

N° camere: 116 (300 posti letto)

Altre dotazioni: Ristorante (400 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 25.000 mq. (di cui 5.224 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 32.250 mc.

Il presente documento è stato predisposto sulla base di informazioni e dati forniti dal management delle società; tali informazioni non devono essere intese come una dichiarazione espressa o una garanzia della loro accuratezza, correttezza e completezza. Il perimetro oggetto di cessione potrà essere modificato dal Commissario Straordinario nel corso della procedura.



Proprietà: CIT in A.S.

Villaggio Torre del Faro – 3 stelle (1999 / 2001)

Località: Scanzano Jonico (MT) – Basilicata

Stagione: Estiva (Mare)

N° camere: 456 (1.442 posti letto)

Altre dotazioni: Ristorante (1.650 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 124.509 mq. (di cui 17.838 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 86.015 mc.



Proprietà: CIT Invest in A.S.

Hotel Porto Greco – 4 stelle (2003)

Località: Scanzano Jonico (MT) – Basilicata

Stagione: Estiva (Mare)

N° camere: 220 (680 posti letto)

Altre dotazioni: Ristorante (874 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 65.000 mq. (di cui 9.818 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 60.917 mc.



Proprietà: Progetto Italiano in A.S.

Villaggio Santa Sabina – 3 stelle (1998)

Località: Carovigno (BR) – Puglia

Stagione: Estiva (Mare)

N° camere: 168 (478 posti letto)

Altre dotazioni: Ristorante (656 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 76.962 mq. (di cui 10.250 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 33.000 mc.



Proprietà: Progetto Italiano in A.S.

Villaggio Cala dei Normanni – 3 stelle (2003)

Località: Calatabiano (CT) – Sicilia

Stagione: Estiva (Mare)

N° camere: 264 (565 posti letto)

Altre dotazioni: Ristorante (350 coperti), strutture sportive e ricreative

Superficie: 47.009 mq. (di cui 6.950 mq. di superficie coperta)

Volume di edificazione: 17.561 mc.

Il presente documento è stato predisposto sulla base di informazioni e dati forniti dal management delle società; tali informazioni non devono essere intese come una dichiarazione espressa o una garanzia della loro accuratezza, correttezza e completezza. Il perimetro oggetto di cessione potrà essere modificato dal Commissario Straordinario nel corso della procedura.

Il Gruppo CIT in A.S. è inoltre soggetto promotore di progetti di sviluppo di poli turistici integrati (PTI) nelle regioni del sud Italia:

- **Scanzano Jonico:** Matera (Del. CIPE 82/01; Del. CIPE 94/02; Esito CIPE 29/07/2005) – Basilicata;
- **Pietrelcina:** Benevento (Del. CIPE 50/02; Esito CIPE 29/7/2005) – Campania;
- **Sibari:** Cassano allo Jonio – Cosenza (Del. CIPE 160/05; Esito CIPE 22/3/06) – Calabria;
- **Calatabiano:** Catania (Del. CIPE 160/05 Esito CIPE 22/3/06) – Sicilia;
- **Carovigno:** Brindisi (Del. CIPE 160/05 Esito CIPE 22/3/06) – Puglia.

La realizzazione e valorizzazione dei complessi immobiliari è delegata a società controllate *ad hoc* – le cosiddette “società progetto” – attualmente tutte *in bonis*.

Attività imprenditoriali relative a Progetto Venezia

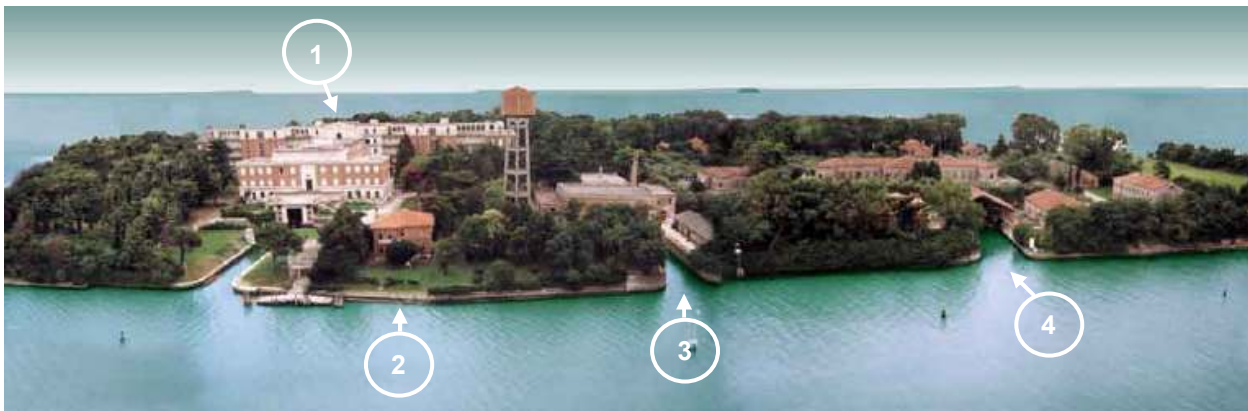
Al Gruppo CIT in A.S. appartiene una partecipazione del 100% nel capitale di Progetto Venezia S.r.l., società proprietaria di un immobile di particolare pregio, l'isola di Sacca Sessola a Venezia. Tale asset è collegato a un progetto di realizzazione e valorizzazione di un complesso turistico – alberghiero di lusso.

L'isola (superficie fondiaria complessiva di 162.000 mq.) è situata nella Laguna Sud, sulla *codas di reziol* (un ramo del Canale Rezzo), a Venezia.

Il progetto, in corso di realizzazione ed in fase molto avanzata nella sua parte principale, prevede:

- il restauro del complesso degli edifici storici e la loro conversione in strutture turistico – alberghiere;
- il recupero e la valorizzazione del parco novecentesco;
- la realizzazione di strutture sportive e ricreative nell'area ad uso agricolo.

Di seguito un'immagine dell'isola:



Il presente documento è stato predisposto sulla base di informazioni e dati forniti dal management delle società; tali informazioni non devono essere intese come una dichiarazione espressa o una garanzia della loro accuratezza, correttezza e completezza. Il perimetro oggetto di cessione potrà essere modificato dal Commissario Straordinario nel corso della procedura.

Il compendio al termine dei lavori sarà costituito da:

- un hotel "4 stelle" (rappresentato dalla struttura immobiliare principale dell'ex ospedale di Sacca Sessola), sostanzialmente completato, da 250 camere, su una superficie complessiva di 23.820 mq. (di cui 5.360 mq. di superficie coperta), per una volumetria di 89.000 mc., con propria darsena **(figura 1 nell'immagine)**;
- 7 camere in una villetta adiacente all'hotel "4 stelle" su una superficie complessiva di 282 mq. (di cui 143 mq. di superficie coperta), per una volumetria di 1.184 mc. **(figura 2 nell'immagine)**;
- un centro congressi da 532 posti a sedere su una superficie complessiva di 1.528 mq. (di cui 834 mq. di superficie coperta), per una volumetria di 4.170 mc., con propria darsena **(figura 3 nell'immagine)**;
- un hotel "5 stelle" costituito da 3 diverse strutture rispettivamente da 26, 20 e 12 camere e/o suites, su una superficie complessiva di 4.183 mq. (di cui 2.801 mq. di superficie coperta), per una volumetria di 15.980 mc., con propria darsena **(figura 4 nell'immagine)**;

oltre alle aree di ricevimento, il parco, le strutture sportive e ricreative, un nucleo ricerche, la chiesa, gli uffici amministrativi, le residenze e gli alloggi per il personale dipendente (con proprio approdo) e tutte le altre strutture di servizio necessarie (cucine, depositi, guardaroba, locali impianti, ecc.).

I contatti dell'advisor **EnVent** sono riepilogati di seguito:

Franco Gaudenti

Managing Partner

Tel. +39 06 99 70 47 00

fgaudenti@envent.it

Paolo Verna

Partner

Tel. +39 06 99 70 47 00

pverna@envent.it

Mario Sacchi Lodispoto

Senior Associate

Tel. +39 06 99 70 47 00

msacchi@envent.it

Il presente documento è stato predisposto sulla base di informazioni e dati forniti dal management delle società; tali informazioni non devono essere intese come una dichiarazione espressa o una garanzia della loro accuratezza, correttezza e completezza. Il perimetro oggetto di cessione potrà essere modificato dal Commissario Straordinario nel corso della procedura.