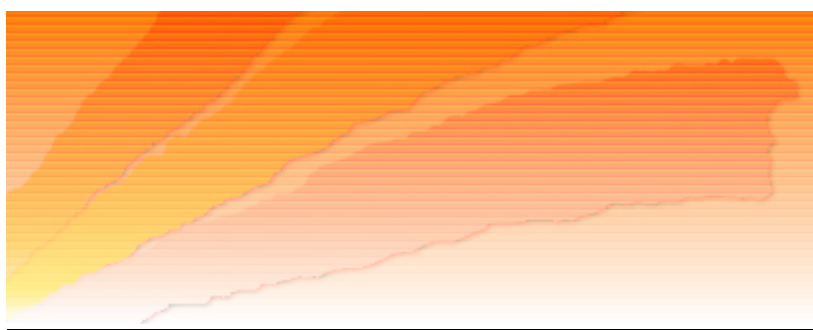


AIRON SPA

Turismo & Servizi

COMPANY PROFILE



DOCUMENTAZIONE CONTENUTA

- Uno sguardo d'insieme pag. 1
- La struttura del gruppo pag. 2
- Le linee di business pag. 3
- La crescita organica pag. 10
- La quotazione del gruppo Airon pag. 11
- Scheda di sintesi pag. 12

AIRON SpA
Uno sguardo d'insieme

Airon SpA è una holding d'investimenti che svolge un'attività di coordinamento e sviluppo delle proprie società controllate. **L'offerta di servizi turistici, il progetto immobiliare turistico e l'offerta di servizi e prodotti finanziari** rappresentano attualmente le linee di business presidiate dalle società del Gruppo.

La holding, che ha sede a Roma, detiene un capitale sociale interamente versato di 16.739.120 euro. Nel 2007, si prevede di realizzare un volume d'affari di gruppo per 20 milioni di Euro (+33% rispetto al 2006) ed un utile lordo di 1,5 milioni di Euro.

Conclusa la fase di start up che ha visto impegnato il gruppo negli ultimi due anni è **obiettivo dell'azionista di controllo sostenere la fase di crescita e di valorizzazione dell'impresa**, proseguendo nel processo di sviluppo, **anche mediante l'identificazione di partner industriali e finanziari che intendano condividere le strategie di impresa**. E' ferma volontà dell'imprenditore supportare la "visione" industriale perseguita in questi anni con successo, **mediante il reperimento di nuove risorse finanziarie, sia sotto forma di debito che di equity**. A tal fine, l'assemblea dei soci ha già approvato un aumento di capitale sociale che verrà portato fino a 25.000.000 euro.

In ogni area d'interesse, il Gruppo è attivo mediante aziende consolidate che hanno superato la fase di start-up e che puntano alla crescita nei rispettivi settori di riferimento.

Nei servizi turistici, il Gruppo opera attraverso la sub holding **Viaggiare SpA** con una forza commerciale composta da un network di circa 100 agenzie di viaggio in grado di veicolare sul mercato un'offerta multi brand di prodotti.

Nell'immobiliare turistico, il Gruppo intende sviluppare attraverso la sub holding **Mediatour SpA** un parco termale in Toscana (su terreni di proprietà) che prevede la realizzazione, in circa 30 mesi, di un albergo e di una struttura residenziale per complessivi 300 posti letto. La commercializzazione dei soggiorni verrà affidata a società del Gruppo, in quanto considerata attività strategica dal punto di vista reddituale.

Nei servizi finanziari, il Gruppo opera mediante **ICM SpA**, la sub holding attiva sia nell'ambito della consulenza finanziaria ad aziende sia nell'erogazione di finanziamenti a imprese e privati. L'offerta di prodotti finanziari e assicurativi del Gruppo è veicolata mediante una rete commerciale di circa 160 boutique

finanziarie. Il recente ingresso nella distribuzione di prodotti per il credito al consumo e le cessioni del quinto, confermano la strategia di diversificazione del Gruppo nel settore di riferimento, allo scopo di ottenere sempre maggiori economie di scala.

AIRON SpA

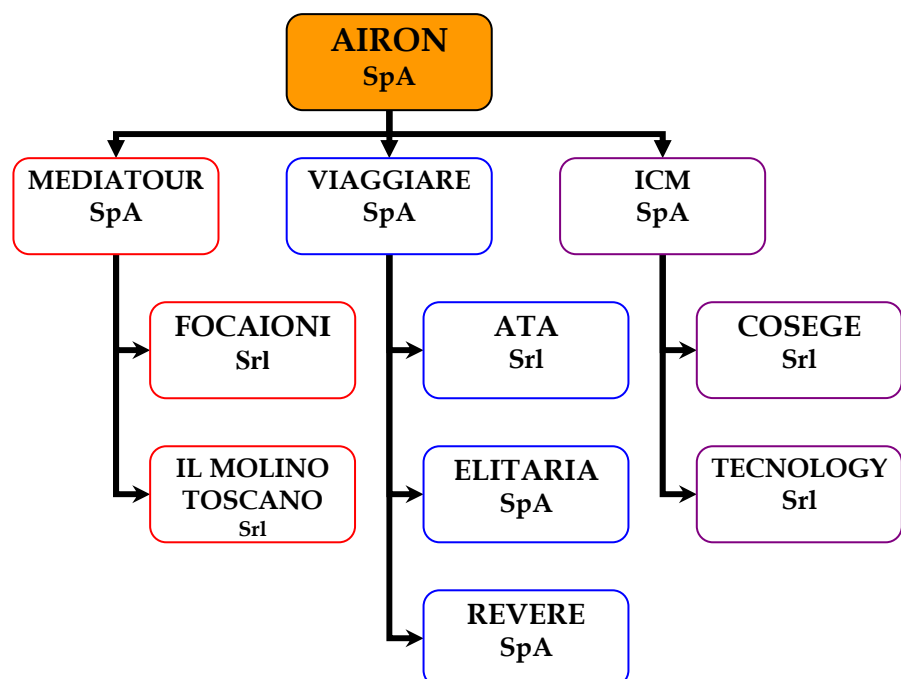
La struttura del gruppo

Airon SpA presidia le tre differenti aree di business attraverso le seguenti sub holding: **Mediatour SpA**, **Viaggiare SpA** e **ICM SpA**.

Mediatour SpA (97%) è la società che controlla le società **Focaioni Srl** (100%) e **Il Molino Toscano Srl** (100%), entrambe finalizzate nella realizzazione di due complessi turistico-residenziali in Toscana.

Viaggiare SpA (100%) (ex Sviser) è la società che gestisce le attività nel campo dei servizi turistici, mediante le controllate **Elitaria SpA** (100%), **Ata Srl** (97%) e **Revere SpA** (30%).

ICM SpA (100%) è la società operativa che presidia tutte le attività afferenti l'offerta di prodotti e servizi finanziari e di supporto alle imprese, mediante le controllate **Cosege Srl** e **Tecnology Srl**.

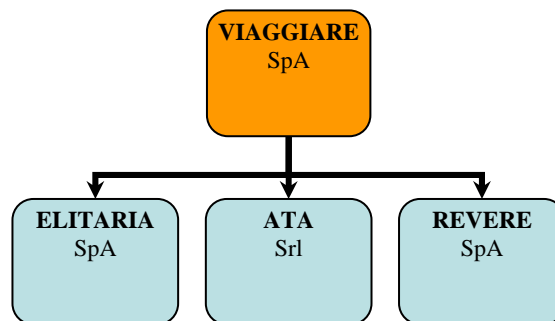


AIRON SpA Le linee di business

1) I servizi turistici

Viaggiare SpA è la holding che controlla le società del Gruppo attive nel campo dei servizi turistici. La divisione ha una forte integrazione verticale in grado di presidiare l'intera filiera nel settore di riferimento: dalla realizzazione di pacchetti vacanze alla vendita di prodotti e servizi turistici mediante una vasta rete di agenzie presenti sul territorio e canali on-line.

Tre sono le società controllate/partecipate dalla holding: **Elitaria SpA**, **Ata Srl** e **Revere SpA**.



Elitaria SpA

Elitaria SpA si compone di due diverse divisioni entrambe afferenti al comparto turistico. La divisione franchising gestisce un *network* di agenzie di viaggio contraddistinto dal brand "Elitaria - Agenzie di Viaggi in Franchising", tra i primi cinque player operanti sul mercato italiano. Alla divisione "EliteTour Vacanze" invece, fa riferimento un *tour operator* attivo nella realizzazione dei pacchetti turistici in Italia e all'estero.

Il network

La divisione network è attiva nell'affiliazione di nuove agenzie di viaggio in franchising. Mediamente vengono aperte 4 nuove agenzie ogni mese. A fronte del pagamento di una fee d'ingresso (22.900 euro) da parte del franchisee (che garantisce al franchisor un margine di contribuzione sulla cifra di affiliazione di circa il 45-50%), Elitaria garantisce la forza del brand, l'offerta di pacchetti turistici di pronta commercializzazione, la formazione degli agenti

e l'utilizzo di un esclusivo e proprietario software gestionale (SC&M). Elitaria SpA ha all'attivo circa 100 accordi commerciali con tour operator italiani e stranieri a copertura di ogni destinazione. Le commissioni riconosciute alle agenzie del network sono variabili in relazione agli accordi stipulati dalla Casa Madre con i singoli operatori turistici. Per Elitaria il margine di contribuzione oscilla tra l'1 ed il 2% delle commissioni su tutto il venduto delle agenzie.

A supporto dell'attività di affiliazione sarà operativo a breve un accordo con **Sviluppo Italia** per promuovere e sostenere il franchising Elitaria. Tale convenzione permetterà di finanziare ogni nuova agenzia per circa 120.000 euro.



Attualmente la rete di punti vendita conta circa 100 agenzie di viaggio Elitaria affiliate ed in franchising, che sono presenti su tutto il territorio nazionale in maniera capillare.

Il tour operator

EliteTour Vacanze è il tour operator del gruppo attivo nella definizione e nella realizzazione di pacchetti turistici nelle principali mete di vacanza in Italia e all'estero. Nel corso del 2006, EliteTour Vacanze ha movimentato viaggiatori per un numero complessivo di circa 600 mila unità. L'offerta è contraddistinta da un'ampia diversificazione di prodotto in grado di soddisfare tutti i segmenti di mercato in funzione della tipologia di target e del livello di servizio richiesto: viaggi per single e di gruppo, viaggi aziendali e di team building, oltre alle offerte di alta gamma con viaggi esclusivi.

Il prodotto turistico "Elite Tour Vacanze" viene commercializzato non solo dalle agenzie del network Elitaria ma anche da quelle esterne. Alle agenzie del network Elitaria viene riconosciuta una

commissione variabile tra il 12 ed il 15%, mentre per Elitaria il margine di contribuzione oscilla tra l'8 e il 12%.

Le sinergie

Le due distinte divisioni (*network e tour operator*) agiscono in maniera sinergica alla creazione di valore in Elitaria. I tempi di incasso delle agenzie, anticipati rispetto ai pagamenti delle strutture turistiche, consentono al gruppo di gestire con profitto un "circolante" caratterizzato da un elevato *cash flow* positivo. Punto di forza del Gruppo è la disponibilità di un'offerta turistica "proprietaria" che viene veicolata mediante una rete in "affiliazione"; sinergia che garantisce margini reddituali più elevati ed un maggior vantaggio competitivo rispetto agli altri player non egualmente verticalizzati. Obiettivo di Elitaria è quello di migliorare il mix di vendita (offerta proprietaria rispetto a quella multi brand) che attualmente registra un'incidenza del prodotto EliteTour Vacanze pari al 40% sull'intermediato complessivo.

L'e-travel

Ata Srl, controllata del gruppo Viaggiare, presidia la distribuzione on line dei prodotti e servizi turistici mediante la gestione di tre distinti portali rivolti alla clientela consumer, andando a completare in questo modo la diversificazione distributiva. Come è noto il settore del turismo on line in Italia negli ultimi anni ha avuto un trend di crescita esponenziale: il giro d'affari del settore è passato dagli 800 milioni di euro del 2004 ai 1.700 milioni di euro del 2006, con una quota del mercato all'interno del panorama e-commerce pari al 43%. Ampi margini di crescita presenta lo sviluppo delle transazioni on line nei prossimi anni, poiché rispetto al totale delle vendite retail nel turismo il web registra ancora una quota intorno al 5%. ATA si colloca all'interno di questo settore per competere con i leader del turismo on line: Sabre (che controlla LastMinute), InterActive Corp (Expedia) e Amadeus (Opodo). L'utilizzo del canale Internet consente di ridurre i costi di agenzia ottenendo un margine contributivo che varia tra il 10% e il 15%.

- **Eurovacanze.net:** è il sito Internet attivo nella vendita di pacchetti turistici "chiavi in mano".
- **Promohotels.org:** con oltre 1 milione di soci/clienti, è il sito leader nell'offerta di soggiorni con l'innovativa formula *time sharing* presso il circuito di strutture turistico-alberghiere convenzionate.
- **Freefly.cc:** è il sito Internet di biglietteria di viaggio e autonoleggio, operativo mediante accesso diretto ai singoli uffici *booking* delle compagnie aeree e delle società di trasporto.

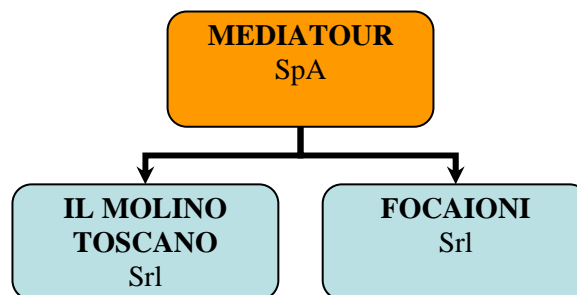
Revere SpA

Revere SpA, con sede a Milano, è una storica società immobiliare che ha sviluppato negli anni l'attività di costruzione e intermediazione. Il Gruppo ha acquisito il 30% della società - con un'opzione di acquisto sull'intero pacchetto azionario - in virtù dell'esperienza e del prestigio del brand noto in tutto il Nord Italia, a cui si unisce una forte specializzazione nella vendita del multiaffitto. L'attività è principalmente concentrata nella gestione e intermediazione di grosse strutture immobiliari. Sotto la nuova gestione ha ampliato il raggio di azione e punterà sullo sviluppo e sulla commercializzazione delle strutture turistiche facenti capo al Gruppo.

Nel 2007, Revere si occuperà della commercializzazione del complesso residenziale-turistico **Focaioni**, struttura di proprietà della sub holding **Mediatour SpA**. Le unità immobiliari verranno proposte nella forma negoziale tipica del multi-affitto mediante l'acquisto del diritto di utilizzo di un alloggio come residenza di vacanza per una o più settimane all'anno.

2) L'immobiliare Turistico

Mediatour SpA è la sub holding che detiene la partecipazione nelle controllate "**Focaioni Srl**" e "**Il Molino Toscano Srl**", entrambe finalizzate alla realizzazione di due complessi turistico-residenziali localizzati in Toscana, a circa 40 km da Grosseto.



L'area d'intervento complessiva, già di proprietà Mediatour, si estende su una superficie di 672.100 mq.

Il progetto, che ha già ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte delle Amministrazioni locali competenti, prevede la realizzazione di un albergo al top della categoria (5 spighe) in prossimità dell'antico rudere denominato "Molino" e di un complesso residenziale strutturato sotto forma di borgo toscano, nell'area denominata "Podere Focaioni".

Il valore totale degli investimenti per la realizzazione dell'iniziativa è stato quantificato in 58.900.000 euro, dei quali 52.300.000 destinati al complesso "Podere Focaioni" e i restanti 6.600.000 euro per la realizzazione del "Molino Toscano".

Il Molino Toscano

"Molino Toscano" è un resort "cinque spighe superiore" con servizi alberghieri che verrà edificato su una superficie di circa 2mila mq oltre alle aree di servizio. La struttura sarà composta da 14 suites di varia metratura, per totali 36 posti letto.

Servizi di receptions, zona *lounge*, sala ristorante, piscina riscaldata, piscina all'aperto con solarium ed un'area parcheggio completeranno l'intera struttura.

Il Borgo Focaioni

"Borgo Focaioni" è la struttura turistico-residenziale, per complessivi 8.500 mq, composto da unità residenziali aggregate che riprendono la tipica architettura dei borghi toscani. Il progetto prevede la realizzazione di 120 unità, ripartite tra suites ed appartamenti di differente metratura, per un totale di 264 posti letto. La zona dedicata alla ristorazione, per complessivi 1.100 mq, dispone di un totale di 310 coperti. Il Centro congressi è costituito da una sala da 550 posti e da due salette da 65 posti ciascuna, oltre ad una zona uffici ed unità direzionale. Attiguo al Centro congressi sorgerà il Centro sportivo e *fitness* per complessivi 1.310 mq. Alla zona termale, che caratterizza l'intera area edificata, sarà riservata una *Beauty-farm*, per complessivi 1.490 mq coperti.

La capacità ricettiva dell'intera struttura (Molino Toscano + Borgo Focaioni) è di 300 posti letto (estendibile fino circa 470), ai quali si aggiungono i flussi giornalieri del centro congressi, del ristorante, delle terme e dei negozi di vario genere presenti nell'area.

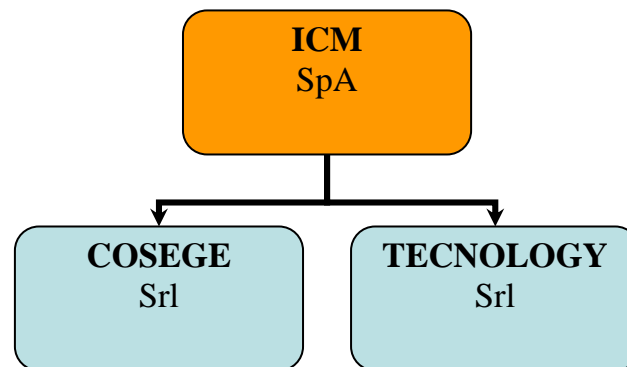
Entro il 2008, è attesa la posa della prima pietra e contestualmente **Revere SpA** (divisione Viaggiare SpA) avvierà la commercializzazione del prodotto turistico.

I tempi di realizzazione sono compresi tra i 18-24 mesi per il "Molino Toscano"; 24-30 mesi sono invece previsti per il "Borgo Focaioni".

3) Servizi e finanza

ICM SpA è la holding attiva nell'intermediazione di prodotti e servizi finanziari per le imprese e per il credito al consumo. All'interno della divisione, la holding controlla, inoltre, le attività di *facility management* e di *Internet Service Provider*.

Due sono le società controllate dalla holding: **Cosege Srl** e **Tecnology Srl**.



Broker ass. & fin.

ICM SpA (Insurance Consult Management) è la società attiva nella distribuzione di prodotti assicurativi e finanziari. In particolare, la società è specializzata nell'intermediazione del credito di firma (fideiussioni, cauzioni, ecc.) in grado di soddisfare le esigenze del cliente per la prestazione di garanzie da fornire a beneficiari pubblici e privati.

Il forte posizionamento competitivo di ICM si basa sull'elevata credibilità professionale vantata da un *network* di circa 160 boutique finanziarie affiliate al Gruppo che operano da anni su tutto il territorio nazionale.

In linea con gli obiettivi di crescita organica, ICM ha portato a termine nell'ultimo anno un ampliamento dell'offerta di prodotti finanziari veicolati dalla propria rete commerciale, attuando così una diversificazione strategica all'interno del proprio settore di riferimento. In particolare, nel credito al consumo, ICM è ora in grado di offrire finanziamenti a favore di lavoratori dipendenti di aziende pubbliche e private (cessione del quinto e deleghe di

pagamento). Sul fronte aziendale, ICM è entrata recentemente nella distribuzione di prodotti finanziari di nicchia, quali la cessione del credito Iva e il finanziamento alle aziende (ad elevato standing) senza garanzia fino a 2,5 milioni di euro.

Negli ultimi mesi il *network* distributivo ha iniziato la commercializzazione della carta di credito di tipo *revolving* sotto il brand Elitaria.

Facility management

Cosege Srl è una società di gestione immobiliare il cui core business è la gestione delle locazioni di immobili.

In particolare, la società si occupa della gestione dei rapporti amministrativi con i condomini, pianificazione e sviluppo delle nuove locazioni e adempimenti connessi alla gestione del patrimonio.

L'Isp del Gruppo

Tecnology Srl è l'*Internet Service Provider* di tutto il Gruppo Airon. In particolare, la società fornisce servizi telematici, informatici e amministrativi. E', inoltre, attiva nella commercializzazione di programmi per la gestione amministrativa (Zucchetti) e finanziaria (Profis). Offre, infine, servizi di connettività Internet con il *provider* Pit.it e gestisce servizi di *call center* e tele-marketing per la promozione delle attività svolte dal Gruppo.

AIRON SpA

La crescita organica del Gruppo Airon

Il piano di sviluppo strategico della holding Airon punta ad una crescita organica e sinergica di tutte le divisioni del gruppo, impegnate all'unisono a contribuire alla crescita dimensionale e reddituale delle varie linee di business, mediate il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- Crescita per linee esterne, cogliendo quelle opportunità che il mercato è in grado di offrire;
- Ampliamento della gamma dei servizi turistici e finanziari;
- Accelerazione degli investimenti nell'immobiliare turistico, vero fiore all'occhiello del Gruppo per qualità degli assets patrimoniali e flussi reddituali previsti.

In particolare, le strategie di crescita sono ben definite per ogni singola divisione:

1) Nel settore dei servizi turistici (Viaggiare SpA)

- Crescita del *network* di agenzie di viaggio a marchio Elitaria, con l'obiettivo di raggiungere un totale di circa 250 punti vendita. Tale espansione verrà sostenuta con acquisizioni mirate di uno/due *network* attivi sul mercato di riferimento e con l'incremento della rete franchising finanziato da **Sviluppo Italia**;
- Ampliamento dell'offerta turistica "proprietaria" a marchio **EliteTour Vacanze**, rispetto a quella multi brand, per aumentare i margini reddituali;
- Commercializzazione delle settimane vacanza (contratto di *time sharing*) del complesso turistico-residenziale **Focaioni**, attraverso il network nazionale di agenzie di viaggio. Sulla base delle analisi di mercato, il management stima di vendere, nell'arco di 5 anni, la quasi totalità delle circa 12.000 settimane a disposizione della struttura immobiliare, ad un valore medio di mercato (per la durata di 15 anni) di 12.500 euro;
- Potenziamento del canale di vendita on-line, in particolare dei siti web gestiti da **Ata srl**, per la promozione diretta dei prodotti turistici alla clientela *consumer*.

2) Nel settore dei servizi finanziari (ICM SpA)

- Consolidare l'operatività del *network* nel settore del credito al consumo e nei prodotti finanziari a maggior valore aggiunto per le imprese;
- Puntare alla crescita dei volumi intermediati con la diffusione della nuova carta di credito *revolving* a marchio **Elitaria**;
- Sviluppare un prodotto finanziario ad hoc, per sostenere l'acquisto da parte della clientela delle settimane vacanze in *time sharing* nel complesso turistico-residenziale **Focaioni**.

3) Nel progetto immobiliare-turistico (Mediatour SpA)

- Costruzione del complesso turistico-residenziale in Toscana (Albergo di pregio + Residence, per complessivi 470 posti letto) nei tempi previsti dal progetto (24-36 mesi);
- Scelta di un partner finanziario esterno (fondi di Private Equity e/o Reale Estate) in grado di finanziare la realizzazione dell'opera, e successivamente acquisire la proprietà e la gestione delle unità immobiliari (al fondo verrebbe garantita una redditività tra il 6% e l'8%).
- La commercializzazione del prodotto turistico (soggiorno in albergo e settimana in multi-affitto) rimarrebbe in capo alle società del gruppo Airon.

AIRON SpA

La quotazione del gruppo Airon Spa

La quotazione della holding **Airon SpA** in uno dei Mercati Alternativi di Capitale (MAC, AlterNext e AIM), rappresenta una tappa fondamentale nel processo di crescita del Gruppo, anche in un'ottica internazionale, che permetterà a tutte le società controllate di accrescere la visibilità, sia in ambito finanziario che commerciale. A tal fine è stato dato incarico ad una prestigiosa banca d'affari di redigere un piano industriale per il triennio 2008-2010.

Il gruppo si rivolge al mercato azionario con una **richiesta di risorse finanziarie fino ad un massimo di circa 8 milioni di euro**. La nuova iniezione di capitali freschi consentirà ad Airon di portare a termine nuove acquisizioni per incrementare la dimensione operativa delle due controllate (**Viaggiare SpA** e **ICM SpA**).

In particolare, i mezzi finanziari raccolti in fase di Ipo serviranno a finanziare la crescita dimensionale del network di agenzie di viaggio da realizzare soprattutto per linee esterne, sfruttando l'attuale livello dimensionale che fungerà da polo aggregante per gli altri piccoli network presenti sul mercato.

A sostegno dell'ambizioso piano di acquisizioni, è **previsto, nell'arco dei prossimi due anni, lo spin-off della divisione Viaggiare e la contestuale quotazione sul listino Expandi** di Borsa Italiana. Tale sviluppo societario rappresenterà un importante elemento catalizzatore per gli azionisti della holding Airon, in grado di far emergere ulteriore valore in termini di capitalizzazione di borsa.

All'interno del piano di sviluppo del progetto immobiliare **Mediatour, Viaggiare** beneficerà, inoltre, dell'incremento dei volumi d'affari legati alla vendita dei pacchetti turistici legati alla struttura alberghiera e al complesso residenziale, grazie al network nazionale composto da oltre 100 agenzie di viaggio a marchio Elitaria. Per contro, **ICM** avrà il compito di sviluppare il prodotto finanziario *ad hoc* in grado di sostenere la clientela per l'acquisto delle settimane in *time sharing* del complesso residenziale Focaioni con l'ausilio delle oltre 160 agenzie fiduciarie associate.

Il modello di business si potrebbe sviluppare attraverso la distribuzione e vendita di quote di un Fondo Immobiliare, per apporto e sottoscrizione, e vedrebbe ciascun firmatario come

utilizzatore e promotore di un'attività turistico-residenziale gestita attraverso una carta servizi.

La quotazione consentirà, inoltre, di incrementare la visibilità delle attività turistiche legate al complesso termale **Molino Toscano - Borgo Focaioni**. Trattandosi di un prodotto di elevata qualità, e con molti servizi annessi ad alto valore aggiunto, si rivolge ad un mercato potenziale sia nazionale che internazionale di elevato *standing*.

AIRON SpA
Scheda di sintesi

Anno di nascita	2000
Ragione sociale	Airon Spa
Sede legale	Via di Novella, 10 - Roma
Consiglio di Amministrazione	Eduardo Argentino - Presidente
Revisore	Mazars Italia
Highlight economici del gruppo 2006	Giro d'affari: 15 milioni di Euro Utile lordo: 1,10 milioni di Euro
Azionariato	90%: DANA S.A. 5%: Chiara Santoro 5%: Silvana Santoro

Per ulteriori informazioni:

Airon Spa

Tel. +39 06 88644733

info@aironspa.com