



COMPAGNIA INVESTIMENTI SVILUPPO



REAL ESTATE E INFRASTRUTTURE

UNA PUBLIC COMPANY DI IMPRESE PER CREARE VALORE
E SVILUPPO SOSTENIBILE NEL TERRITORIO

La presente brochure pubblicitaria è rilasciata in occasione dell'OFFERTA IN CORSO, IN OPZIONE AGLI AZIONISTI E PER L'INOPTATO AI TERZI, DI MASSIME NUMERO 15.000.000,00 AZIONI ORDINARIE DELLA COMPAGNIA INVESTIMENTI E SVILUPPO S.P.A. DI NUOVA EMISSIONE AL PREZZO UNITARIO DI EURO 2,00, in relazione alla quale è stato pubblicato il Prospetto Informativo nel mese di Dicembre 2007.

Il Prospetto Informativo è disponibile in formato cartaceo presso la sede della Compagnia Investimenti e Sviluppo C.I.S. S.p.a in Villafranca di Verona, Corso Vittorio Emanuele II, n. 55 ed in formato elettronico sul sito www.cis-vr.it e sul sito www.consob.it

E' altresì a disposizione del pubblico per il periodo di validità del Prospetto la seguente documentazione relativa all'Emittente:

- a) Atto costitutivo dell'Emittente;
- b) Statuto sociale vigente;
- c) Verbale della delibera dell'Assemblea Straordinaria dell'Emittente datata 11 giugno 2007 relativa all'Aumento di capitale;
- d) Bilanci al 31 dicembre 2004, 2005, 2006 sia dell'Emittente che consolidati;
- e) Bilancio consolidato al 30 giugno 2007;
- f) Codice di Autodisciplina del Consiglio di Amministrazione;
- g) Perizie di valutazione degli asset immobiliari e partecipativi (effettuate ad altri fini, diversi dalla redazione del presente Prospetto Informativo).

Prima dell'adesione all'Offerta, leggere il Prospetto Informativo.

LOCATION

by Mario Bellini

Verona Forum

Verona

Porta la firma di Mario Bellini il progetto Verona Forum: l'intervento di riqualificazione dell'ex Foro Boario, area adiacente alla Porta Ovest della Fiera di Verona. Un progetto imponente, il primo intervento di qualità che contribuirà a proiettare Verona Sud nel terzo millennio.

Edifici simbolo del progetto sono la torre direzionale di 11.300 m² con area fitness e benessere, e un prestigioso hotel 4 stelle business dalle innovative caratteristiche architettoniche. Il complesso edilizio Verona Forum è, infatti, all'avanguardia nelle soluzioni adottate per il rispetto dell'ambiente, non solo grazie al parco che rappresenta un nuovo polmone verde per la città, ma anche per le soluzioni tecnologiche che guardano alla "building automation".



SUPERFICIE TERRITORIALE - <i>Section Territorial Area</i>	30.300 m
DIREZIONALE - <i>Offices</i>	9.800 m
RICETTIVO ALBERGHIERA - <i>Receptive</i>	8.400 m
FITNESS - <i>fitness</i>	5.100 m
AREA VERDE - <i>Green Area</i>	9.400 m
PARCHEGGI PRIVATI - <i>Private Car Parkings</i>	713 p.a.
PARCHEGGI PUBBLICI - <i>Public Car Parkings</i>	380 p.a.

SLP COPMLESSIVA - Overall GBA **23.300 m**



- | | |
|------------------------------|--------------------|
| 1 Fiera | 6 Parcheggio Fiera |
| 2 Nuova Porta Ovest | 7 Cardo Massimo |
| 3 Ex Area Centrale del Latte | 8 Hotel |
| 4 Area Ex Foro Boario | 9 Uffici |
| 5 Area Ex Macello | 10 Zona Fitness |



DATI TECNICI

3D RENDERINGS



World Trade Center
Adige City Verona

La firma di Richard Rogers a Verona è legata al recupero delle ex Officine Adige, ad un passo dal casello autostradale di Verona Sud sull'Autostrada A 4 Milano – Venezia: un punto chiave per la riprogettazione dell'intero comprensorio urbano.

Due edifici di oltre 60 metri di altezza saranno chiamati a diventare il simbolo della "Nuova Verona" ed ospiteranno il World Trade Center Association.

E' previsto inoltre un grande parco, palazzine residenziali e commerciali, un hotel, uffici e spazi ricettivi che si affacceranno su una grande piazza.

LOCATION



- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| 1 Fiera | 7 Cardo Massimo |
| 2 Nuova Porta Ovest | 8 Residenze |
| 3 Ex Area Centrale del Latte | 9 Commerciale |
| 4 Area Ex Foro Boario | 10 Leisure |
| 5 Area Ex Macello | 11 Direzionale - Residenze |
| 6 Parcheggio Fiera | 12 Hotel |

by Richard Rogers

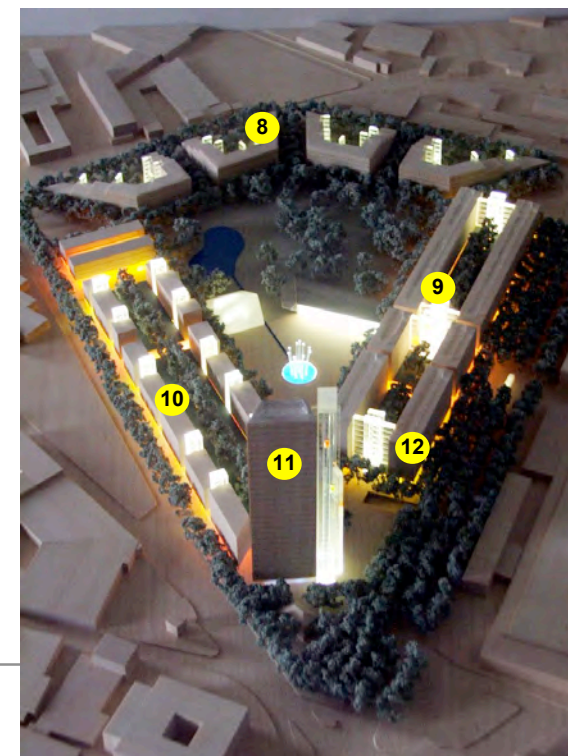
Adige City

Verona

SUPERFICIE TERRITORIALE – Section Territorial Area	103.000 m
RESIDENZIALE – Residential	53.300 m
COMMERCIALE – Retail	43.200 m
DIREZIONALE – Offices	17.500 m
RICETTIVO ALBERGHIERA – Receptive	20.000 m
RICREATIVO – Leisure	10.000 m
AREA VERDE – Green Area	25.600 m
PARCHEGGI PRIVATI – Private Car Parkings	2750 p.a.
PARCHEGGI PUBBLICI – Public Car Parkings	1300 p.a.

SLP COPMLESSIVA – Overall GBA **144.000 m**

DATI TECNICI



3D RENDERINGS



LOCATION

Il complesso Forum Mondadori sorgerà a Mantova, nell'area dell'ex Piazzale Mondadori. Il progetto prevede un mix funzionale composto da edifici residenziali, un hotel, una galleria commerciale, un parcheggio pubblico interrato e una vasta piazza pedonale.

La proposta progettuale ipotizza una distinzione tra la parte verso la città e quella verso i giardini e i viali.

La nuova galleria costituisce l'elemento di connessione di tutte le parti più significative dell'area: in essa hanno sbocco i percorsi verticali di accesso al parcheggio interrato; essa funge inoltre da collegamento tra il Centro Congressi e l'albergo, quattro stelle superior, di 120 stanze. Di fronte alla galleria si stende, sopra il parcheggio interrato, una piazza.

Nell'altro settore dell'area si ripropone il tessuto edilizio degli edifici residenziali a schiera, tipico del contesto della via e di quelle adiacenti. Nella nuova cortina edilizia è previsto un varco viario che dà accesso agli edifici e alla grande corte interna.



Forum Mondadori

Mantova

SUPERFICIE TERRITORIALE – <i>Section Territorial Area</i>	21.000 m
RESIDENZIALE - <i>Residential</i>	10.040 m
COMMERCIALE - <i>Retail</i>	2.500 m
DIREZIONALE - <i>Offices</i>	2.000 m
RICETTIVO ALBERGHIERA - <i>Receptive</i>	6.300 m
PARCHEGGI PRIVATI – <i>Private Car Parkings</i>	200 p.a.
PARCHEGGI PUBBLICI – <i>Public Car Parkings</i>	335 p.a.

SLP COPMLESSIVA – *Overall GBA*

21.000 m



- 1 Hotel
- 4 Commerciale - Direzionale
- 2 Residenze
- 5 Direzionale
- 3 Residenze
- 6 Parcheggi Interrati

DATI TECNICI

3D RENDERINGS



Pala + Fun sarà prima di tutto un luogo d'incontro, uno spazio urbano per la salute, lo sport, gli spettacoli e il tempo libero.

Il progetto, che sorgerà a Villafranca di Verona, appena fuori dal centro storico, darà vita ad un nuovo polo accogliente, ricco di servizi e facilmente raggiungibile.

Il progetto compone i volumi attorno ad uno 'spazio libero' che rappresenterà il cuore pulsante dell'attività svolta all'interno dell'area: una piazza attrezzata di grandi dimensioni che accoglierà funzioni, iniziative, eventi.

Attorno ad essa, sorgeranno attività ricettivo-alberghiere e commerciali, strutture sanitarie, spazi per uffici, aree dedicate all'arte e alle attività ludico-culturali fra le quali un palazzetto dello sport.

LOCATION



Trasporto pubblico esistente
Proposta percorso pista ciclabile
Circonvallazione ad Est di Villafranca "Grezzanella" e futuro accesso a Pala + Fun

- 1 Hotel - Residence
- 2 R.S.A. - Spazi Sanitari
- 3 Pala +
- 4 Spazi Commerciali, Intrattenimento, Leisure
- 5 Spazi Commerciali e Direzionali
- 6 Piazza Centrale



Pala + Fun Villafranca (VR)

SUPERFICIE TERRITORIALE - <i>Section Territorial Area</i>	57.300 m
RICETTIVO ALBERGHIERA - <i>Receptive</i>	4.200 m
COMMERCIALE - <i>Retail</i>	5.400 m
DIREZIONALE - <i>Offices</i>	1.000 m
SANITARIO - <i>Medical Center</i>	6.700 m
ATTIVITÀ SPORTIVE - <i>Sports</i>	4.100 m
SALE POLIVALENTI (fieristico, spettacoli, ecc..) - <i>Multifunctional</i>	1.800 m
RISTORAZIONE - <i>Restaurants</i>	2.000 m
ATTIVITÀ RICREATIVE - <i>Leisures</i>	2.000 m

SLP COMPLESSIVA - Overall GBA

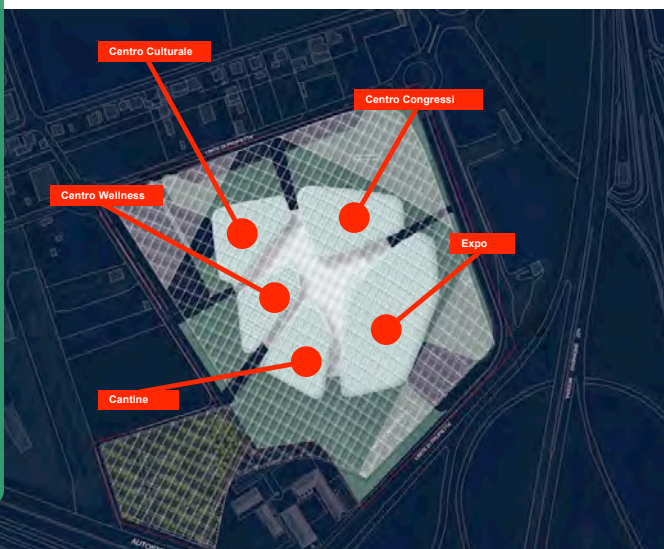
27.200 m

DATI TECNICI

3D RENDERINGS



LOCATION



Un parco a tema sul vino e sul cibo "made in Italy" aperto tutto l'anno.

Un luogo di sensibilizzazione al cibo italiano per i nuovi turismi internazionali.

Il progetto dell'Arch. Massimiliano Fuksas si concretizza in una spettacolare costruzione, caratterizzata da una grande pergola dal significato simbolico, da copertura a vetro che diventa collante fra i vari edifici, dal rispetto del suolo grazie all'utilizzo della ghiaia a vista.

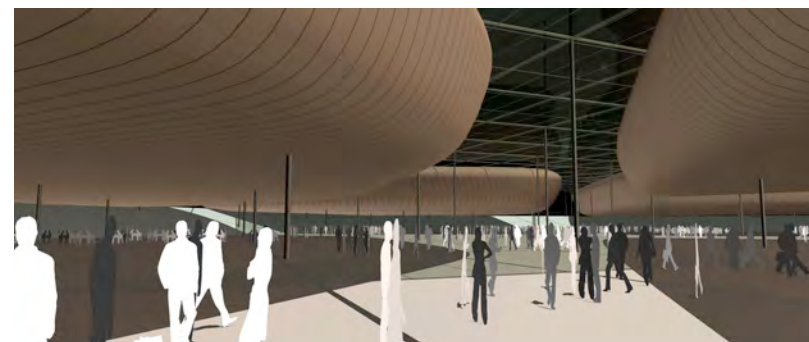
by Massimiliano Fuksas

La Città del Vino e del Cibo

Sommacampagna (VR)

SUPERFICIE TERRITORIALE – <i>Section Territorial Area</i>	164.400 m
SUPERFICIE COPERTA - <i>Covered Area</i>	42.000 m
CULTURALE - <i>Cultural</i>	17.200 m
EXPO - <i>Expo</i>	24.000 m
CENTRO CONGRESSI - <i>Business Center</i>	14.000 m
CANTINE - <i>Cellars</i>	8.900 m
WELLNESS - <i>Wellness</i>	5.900 m
AREA VERDE - <i>Green Space</i>	37.000 m
PARCHEGGI PRIVATI - <i>Private Car Parks</i>	31.000 m
PARCHEGGI PUBBLICI - <i>Public Car Parks</i>	35.000 m

SLP COPMLESSIVA – Overall GBA **70.000 m**

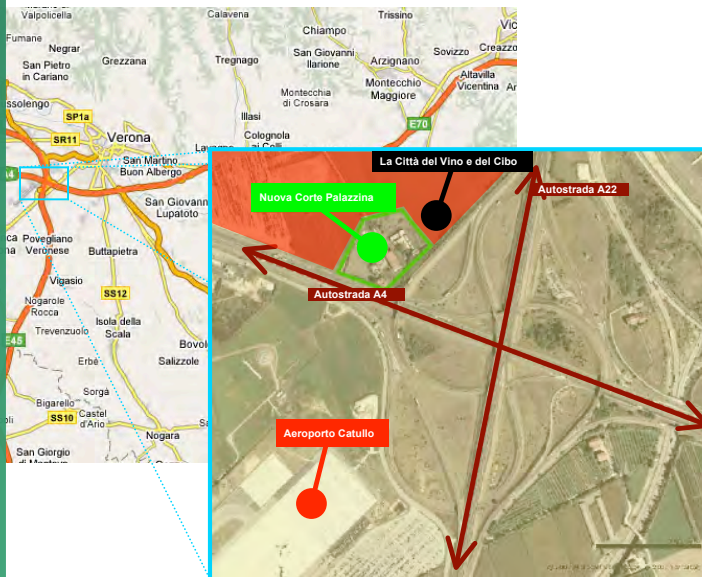


- 1 Hotel "Nuova Corte Palazzina"
- 4 Quadrante Europa
- 2 Aeroporto Valerio Catullo
- 5 Autostrada A22 Brennero-Modena
- 3 Caselle di Sommacampagna (VR)
- 6 Autostrada A4 Milano-Venezia

DATI TECNICI

3D RENDERINGS

LOCATION



Il Verona Airport Hotel sorgerà nella località Corte Palazzina situata in una delle posizioni più strategiche del nord Italia.

L'intersezione delle autostrade A4 e A22, la vicinanza con l'aeroporto Valerio Catullo e la Fiera di Verona, rende ottimale la location per lo sviluppo di una struttura alberghiera di prestigio.

È prevista la realizzazione di un accesso direttamente all'aeroporto tramite un passaggio sotto l'autostrada, al fine di garantirne il raggiungimento in pochi minuti.

La struttura sarà composta da cinque palazzine e integrerà tre cascine rurali preesistenti, nelle quali verranno ricavate le 140 camere previste dal progetto inserendole nella struttura storica presente, al fine di preservare la caratteristica "Corte".

Nei due edifici di nuova costruzione, invece, saranno ricavate la Hall, il Ristorante, la sala convegni e il centro wellness, oltre a tutti gli spazi tecnici.



Verona Airport Hotel

Sommacampagna (VR)

SUPERFICIE FONDIARIA - <i>Plot Area</i>	20.060 m
SUPERFICIE COPERTA - <i>Covered Area</i>	3.049 m
VOLUME FUORI TERRA PREVISTO - <i>Project Volume Overground</i>	22.755 mc
VOLUME INTERRATO PREVISTO - <i>Project Volume Underground</i>	9.888 mc
CAMERE - <i>Rooms</i>	140
HALL, RECESSION - <i>Hall, Reception</i>	217 m
BAR - <i>Bar</i>	28 m
RISTORANTE - <i>Restaurant</i>	283 m
CONFERENCE ROOM 1 - <i>Conference Room 1</i>	184 m
CONFERENCE ROOM 2 - <i>Conference Room 2</i>	58 m
WELLNESS, FITNESS - <i>Wellness, Fitness</i>	124 m
PISCINA ALL'APERTO - <i>Outdoor Pool</i>	163 m
POSTI AUTO - <i>Private Car Parkings</i>	292 p.a.

SLP COPMLESSIVA – Overall GBA

9.436 m

DATI TECNICI



3D RENDERINGS

LOCATION

Sant'Elmo Beach Hotel

Costa del Rey (CA)

Sardegna, Costa del Rey, scoglio di Sant'Elmo. In questo angolo di paradiso, nella costa sud orientale dell'isola, la natura è ancora padrona dei suoi colori, la macchia mediterranea pervade l'aria con i suoi inconfondibili profumi e il mare è tra i più belli e incontaminati della Sardegna.

Sorge qui il Sant'Elmo Beach Hotel: un resort dall'inconfondibile prestigio che offre ai suoi ospiti la massima professionalità e qualità del servizio. Dalla ristorazione tipica mediterranea ai servizi di spiaggia, dalle attività di intrattenimento e sport al Club Shop.

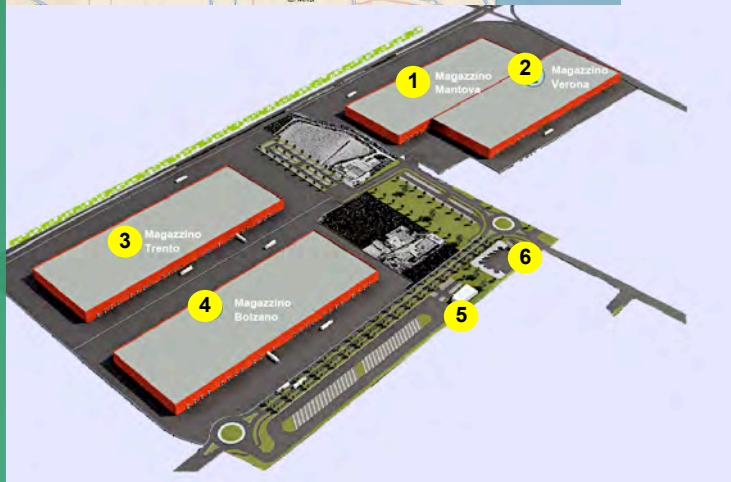
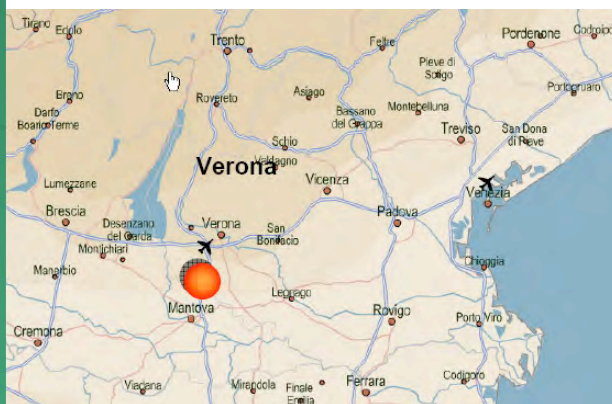
Immerse nei sette ettari di parco naturale si trovano le centosettantacinque camere abilmente dislocate in modo da poter offrire la massima discrezione e relax, dalle quali si diramano tranquilli sentieri che collegano il corpo centrale, vero e proprio cuore del Sant'Elmo.



LOCATION

L'intervento prevede la realizzazione di un Polo Logistico per la movimentazione merci e per il terziario avanzato. L'iniziativa è localizzata in una posizione strategica caratterizzata dall'incrocio dei due Corridoi del traffico europei 1 "Brennero" e 5 "Serenissima", dalla linea ferroviaria Milano-Trieste, dall'aeroporto veronese Valerio Catullo e dagli interporti di Verona, Mantova-Valdaro, Trento e in futuro quello di Isola della Scala.

Si prevede la costruzione di quattro edifici modulari capaci di offrire un'elevata flessibilità di spazi distributivi (5.000 - 8.000 m²) per una superficie coperta, compresi gli uffici, di circa 120.000 m².



- 1 Magazzino Mantova
- 4 Magazzino Bolzano
- 2 Magazzino Verona
- 5 Palazzina Servizi
- 3 Magazzino Trento
- 6 Isola Ecologica

Polo Logistico
Nogarole Rocca (VR)

MAGAZZINO VERONA - <i>Verona Building</i>	23.337 m
MAGAZZINO MANTOVA - <i>Mantua Building</i>	29.850 m
MAGAZZINO TRENTO - <i>Trento Building</i>	39.000 m
MAGAZZINO BOLZANO - <i>Bolzano Building</i>	28.863 m
PALAZZINA SERVIZI - <i>Services Building</i>	1.724 m
PARCHEGGI - <i>Car Parkings</i>	7.695 m
PARCHEGGI CAMION - <i>Truck Parks</i>	12.387 m
ISOLA ECOLOGICA - <i>Ecological Island</i>	2.607 m
AREA VERDE - <i>Green Spaces</i>	16.181 m
VIABILITÀ - <i>Road Network</i>	10.670 m

PARCO LOGISTICO - <i>Logistic Park</i>	234.350 m
SUPERFICIE COPERTA TOTALE - <i>Covered Area Total</i>	117.175 m



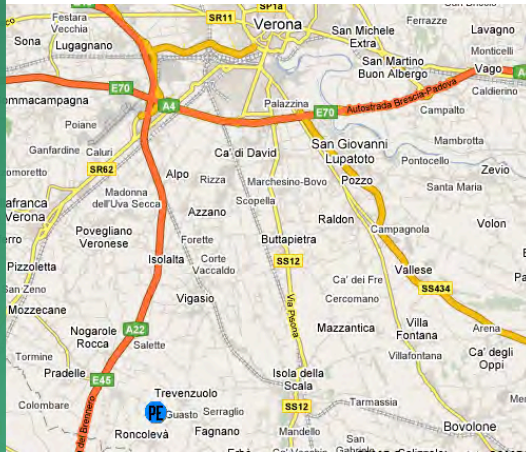
DATI TECNICI

3D RENDERINGS

L'intervento prevede la realizzazione di un Polo Logistico per la movimentazione merci e per il terziario avanzato.

L'iniziativa è localizzata in una posizione strategica caratterizzata dall'incrocio dei due Corridoi del traffico europei 1 Brennero e 5 Serenissima, dalla linea ferroviaria Milano-Trieste, dall'aeroporto veronese Valerio Catullo e dagli interporti di Verona, Mantova-Valdaro, Trento e in futuro quello di Isola della Scala. Il progetto prevede la costruzione di edifici modulari capaci di offrire un'elevata flessibilità di spazi distributivi per una superficie coperta di circa 470.000 m².

LOCATION



Polo Europa Trevenzuolo (VR)

SUPERFICIE TERRITORIALE - Section Territorial Area	1.289.000 m
SUPERFICIE COPERTA SERVIZI - Services Covered Area	27.000 m
CENTRO SERVIZI - Services Center	11.200 m
PARCHEGGIO AUTO - Car Parking	14.300 m
PARCHEGGIO CAMION - Trucks Parking	27.000 m
AREA VERDE - Green Spaces	16.500 m
VIABILITÀ - Road Network	39.000 m

SUPERFICIE COPERTA TOTALE - Covered Area Total **470.000 m**



DATI TECNICI

3D RENDERINGS

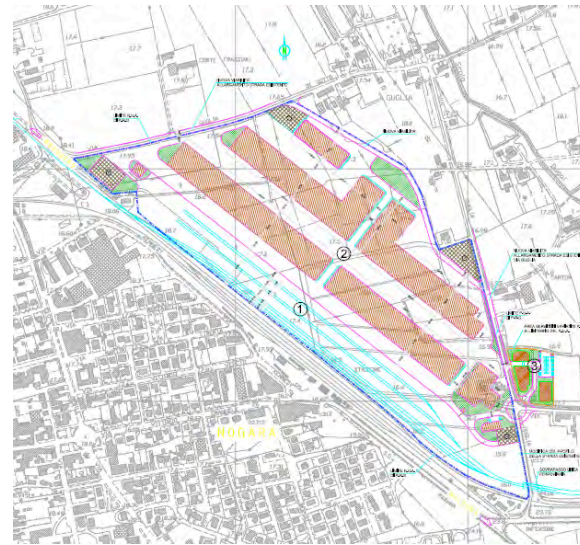
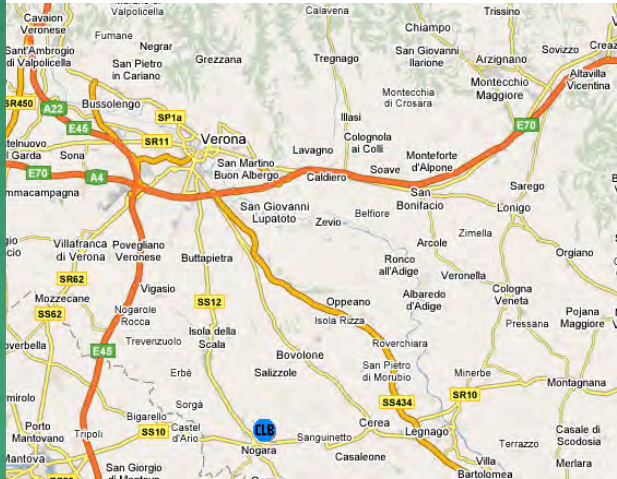
LOCATION

Dal punto di vista della dotazione infrastrutturale questo territorio è fortemente interessato dal potenziamento e da nuove realizzazioni di connessione gomma - ferro: La realizzazione della TI-BRE su gomma, innestandosi con la A22 a Nogarole Rocca, agevolerà l'insediamento di strutture a destinazione logistica-direzionale e produttiva. A Nogara, possono trovare localizzazione centri, di interscambio e di servizio, di grandi dimensioni.

L'area interessata dal progetto sorge a ridosso della linea ferroviaria del Brennero, oltre che sull'incrocio dei due Corridoi Europei 1 (Berlino - Palermo) e 5 (Lisbona - Kiev), connotando in tal modo la sua vocazione naturale ad area destinata alla logistica e alla intermodalità.

Centro Intermodale Brennero riassume i vantaggi della massima qualità costruttiva, riuscendo ad offrire garanzie elevate di sicurezza, comfort e funzionalità.

Il complesso comprende quattro unità immobiliari principali, con capannoni di differenti metrature.



Centro Logistico Brennero
Nogara (VR)

SUPERFICIE TERRITORIALE - <i>Section Territorial Area</i>	350.650 m
SUPERFICIE LOGISTICA - <i>Logistics Area</i>	256.000 m
SUPERFICIE PARCHEGGI , VIABILITÀ , VERDE	154.375 m
AREA SERVIZI - <i>Services Center</i>	3.726 m
SUPERFICIE TERMINAL - <i>Railways Area</i>	93.675 m

SUPERFICIE COPERTA TOTALE - *Covered Area Total* 107.000 m

DATI TECNICI



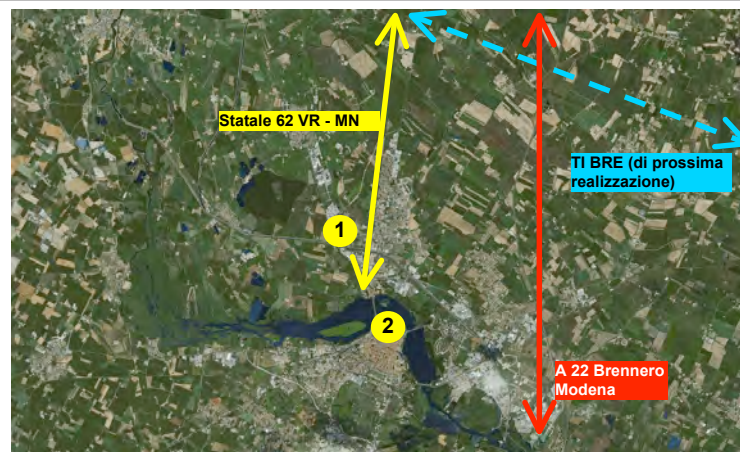
PICTURES

Mantova Sviluppo

L'area in questione è situata a ridosso della zona artigianale di Porto Mantovano, vicino alla Statale 62 Verona Mantova, all'autostrada A22 Brennero - Modena.

L'area si presenta in due zone: una parte già edificata (punto 3) di 15.770 m² coperti con capannoni ed edifici di un'altezza media di 12 m, e un'altra porzione edificabile (punto 4) di 14.270 m². L'area già costruita presenta più punti d'ingresso dalla strada. Il primo passo carraio è posizionato sulla punta estrema Nord consentendo accesso indipendente alla casa del custode e ai magazzini posti in prossimità del canale Naviglio.

LOCATION



- 1 Soave di Porto Mantovano
- 2 Mantova
- 3 Area edificata
- 4 Area edificabile

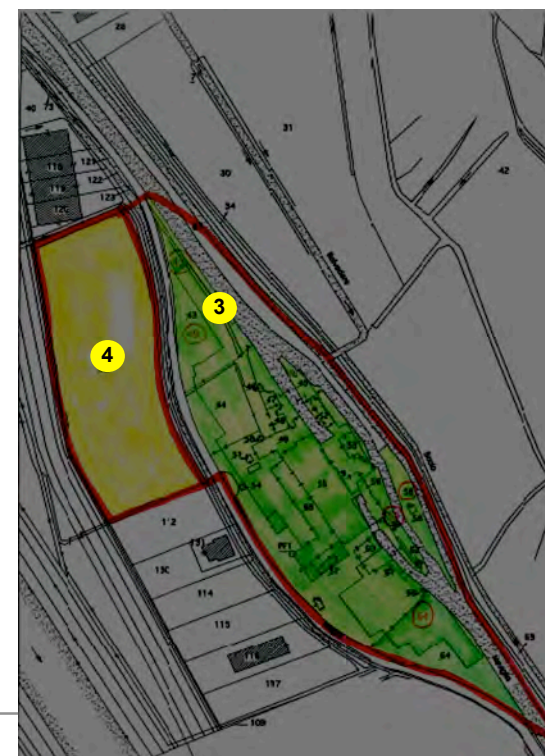
MANTOVA SVILUPPO

Soave di Porto Mantovano (MN)

SUPERFICIE TERRITORIALE – Section Territorial Area	23.027 m
REPARTO LAVORAZIONE	3.601 m
SERVIZI - SPOGLIATOI	106 m
DEPOSITI	4.291 m
TETTOIE	621 m
UFFICI	514 m
LOCALI ACCESSORI	1.754 m
TORRE	347 m
ABITAZIONE CUSTODE	92 m
AREA EDIFICABILE	14.720 m

SLP COPPLESSIVA – Overall GBA **15.770 m**

DATI TECNICI



PICTURES

Gli investimenti nelle infrastrutture sono stati trasferiti all'interno di una nuova sub-holding INFRACIS – Infrastrutture CIS che detiene partecipazioni, tramite apposite società veicolo, nel capitale di alcune delle principali società autostradali del nord Italia.

A-22 Autostrada del Brennero S.p.A. è la società concessionaria del tratto autostradale A22 che dal confine di Stato (Brennero) al collegamento con l'Autosole (nei pressi di Modena), misura circa 314 Km.

La società ha ottenuto a fine 2005, da parte delle autorità competenti europee e nazionali, il prolungamento della concessione fino al 2014, sulla base del Piano Industriale 2005-2014 approvato dall'ANAS.

A-4 Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova è stata costituita nel 1952 grazie ad un'alleanza fra Comuni capoluogo, amministrazioni provinciali e Camere di commercio

La rete autostradale gestita dalla Società comprende:

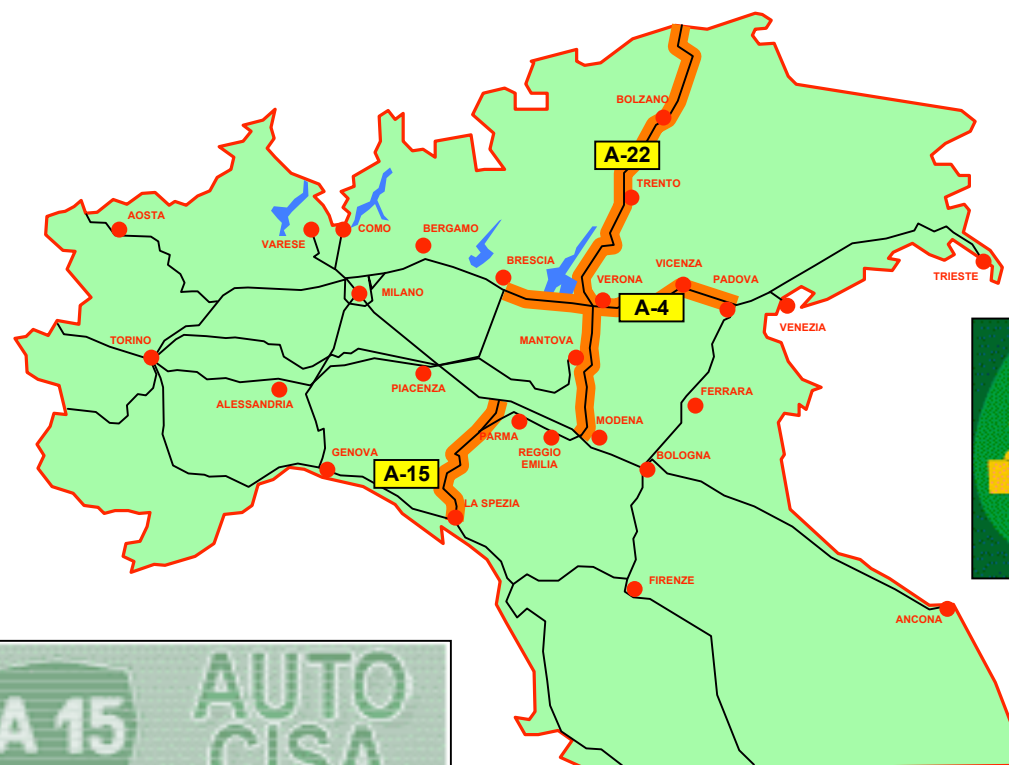
il tratto A4 (dai caselli di Brescia Ovest fino al casello di Padova Est per una lunghezza complessiva di 146 km)

il tratto A31 (dallo svincolo d'interconnessione con la A4 fino al casello di Piovene Rocchette per una lunghezza complessiva di 36 km)

La Società opera in regime di concessione rilasciata da Anas, che prevede la scadenza il 30.06.2013.

A-15 La società Autocamionale della Cisa S.p.A. gestisce la tratta autostradale La Spezia – Parma che con l'inclusione del realizzando collegamento tra Parma e l'Autostrada del Brennero (pari ad 81 Km), risulterà di 182 Km.

La Società opera in regime di concessione rilasciata da Anas, che prevede la scadenza il 30.06.2014.





COMPAGNIA INVESTIMENTI E SVILUPPO - C.I.S. S.P.A.
Corso Vittorio Emanuele, 55
37069 Villafranca di Verona (VR)
tel: 045 7901626
fax: 045 7901491
internet: www.cis-vr.it
e-mail: cis@cis-vr.it