



# **COMPAGNIA INVESTIMENTI SVILUPPO**

FONDATA NEL 1993, CAP. SOC. EURO 60.000.000,00  
SEDE IN VILLAFRANCA DI VERONA, CORSO VITTORIO EMANUELE, 55, 37069  
ISCRITTA AL R.I. DI VERONA AL N. 02465570238, REA CCIAA VR 240856  
CF e P.IVA 02465570238  
TEL. 045.7901626 FAX 045.7901491 E-MAIL cis@cis-vr.it

## **PROSPETTO INFORMATIVO**

**RELATIVO ALL'OFFERTA  
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**

Prospetto Informativo depositato presso la CONSOB in data 05/12/2007 a seguito di comunicazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione alla pubblicazione da parte di CONSOB con nota del 28/11/2007 n. 7105008

**SINTESI delle INFORMAZIONI su:**

**Le Corti S.r.l.**

Città del Vino e del Cibo - 70.000 mq

**Nuova Corte Palazzina s.r.l.**

Verona Airport Hotel - 140 stanze

La presente Nota di Sintesi riporta brevemente i rischi e le caratteristiche essenziali connessi all'emittente "Compagnia Investimenti e Sviluppo - CIS S.p.a.", con sede in Villafranca di Verona (VR), Corso Vittorio Emanuele II, 55, e agli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.

I potenziali investitori dovrebbero leggere tutte le informazioni contenute nel presente prospetto, al fine di comprendere i rischi connessi all'investimento negli strumenti finanziari offerti dall'emittente.

La Società "Compagnia Investimenti e Sviluppo - C.I.S. S.p.a." è stata costituita in data 16 giugno 1993, con atto a rogito del notaio dott. Cesare Peloso, di Verona rep. n. 74601 racc. 12684, iscritta nel Registro delle Imprese di Verona, al numero 02465570238. Ha sede legale in Villafranca di Verona (VR), Corso Vittorio Emanuele, n. 55.

Essa ha come "*mission* aziendale" di promuovere iniziative di sviluppo ad alto valore aggiunto socio-economico e di partecipare alle privatizzazioni di infrastrutture autostradali, aeroportuali e fieristiche del Nord Est, caratterizzandosi per la sua attività di "laboratorio di finanza territoriale", per contribuire positivamente allo sviluppo dell'economia territoriale.

Il modello operativo ormai consolidato dell'Emittente è far incontrare capitali privati e bancari/finanziari con opportunità di business che, oltre a generare profitti, consentano ricadute positive sul territorio locale interessato.

Nel corso del 2006, la società ha rifocalizzato il proprio business, riorganizzando la struttura societaria e organizzativa del Gruppo.

Tale attività ha portato alla nascita di una sub-holding per il settore immobiliare, denominata Real Estate CIS s.r.l. (RECIS) e alla previsione di costituzione di un'altra sub-holding per le partecipazioni nelle società autostradali, denominata Infrastrutture CIS s.r.l. (INFRACIS), operazione al 30 giugno 2007 ancora da perfezionare.

L'attività immobiliare del Gruppo CIS risulta composta, in via prevalente, da compendi immobiliari di diversa natura (valorizzazione aree dismesse, parchi a tema, poli logistici, strutture alberghiere e resort turistici), che sono in fase di autorizzazione urbanistica e da quelli in fase di realizzazione per essere posti in vendita e/o locati sul mercato.

I costi per servizi scaturiscono dalla gestione ordinaria del Gruppo e sono riconducibili a singoli progetti di studio e di realizzazione, dalla partecipazione a fiere del settore immobiliare ed dalla valorizzazione dei terreni acquisiti dalle controllate.

Compagnia Investimenti e Sviluppo - C.I.S. S.p.a. con sede legale in Villafranca di Verona, Corso Vittorio Emanuele II, 55, in qualità di Emittente, si assume la responsabilità delle informazioni contenute nel presente Prospetto Informativo.

Le principali operazioni effettuate nel triennio 2004 - 2006 e nel primo semestre 2007 con parti correlate sono le seguenti:

ANNO	Tipologia Operazione	Parte Correlata/Società del Gruppo "Venditrice"	Parte Correlata/Società del Gruppo "Acquirente"	Importo (Mil. Euro)	Condizioni dell'operazione
2004	Partecipazione (35%) della Società Nuova Corte Palazzina S.r.l.	CIS International S.A. - Società del Gruppo	Rubner Holding S.p.A. - Socia dell'Emittente	1,4	Valore liberamente negoziato tra le parti. Pagamento per cassa.
2004	Partecipazione (35%) della Società Le Corti S.r.l.	CIS International S.A. - Società del Gruppo	Rubner Holding S.p.A. - Socia dell'Emittente	2,7	Valore liberamente negoziato tra le parti. Pagamento per cassa.

#### 4.2.2 Fattori di rischio relativi al settore immobiliare

Il settore immobiliare, in cui opera il gruppo, è fortemente influenzato da variabili macroeconomiche quali l'andamento dell'economia nazionale, la fluttuazione dei tassi di interesse, le politiche monetarie e fiscali, lo sviluppo demografico, la modifica del quadro normativo e l'andamento dei mercati finanziari. Non può essere escluso che l'Emittente possa risentire negativamente di eventuali cicli negativi del comparto immobiliare.

A tali rischi si aggiungono ulteriori rischi connessi:

- al possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o sulla consistenza degli immobili stessi;
- al loro stato di conservazione;
- alla variazione del loro valore e/o della loro redditività (dovuti, ad esempio, ad accadimenti naturali e alla modifica delle politiche di assetto del territorio e dei piani urbanistici, all'attività degli altri operatori del settore)

L'Emittente, costituita nel 1993, ha come "mission aziendale" quella di promuovere iniziative di sviluppo ad alto valore aggiunto socio-economico nel territorio di riferimento e di partecipare alle privatizzazioni di infrastrutture autostradali, aeroportuali e fieristiche del Nord-Est, caratterizzandosi per la sua attività di "laboratorio di finanza territoriale" e contribuendo positivamente allo sviluppo dell'economia territoriale.

L'operatività nel settore immobiliare ha rappresentato e rappresenta una parte rilevante del business dell'Emittente. Le attività dirette a sviluppare il territorio dell'area del Garda, attraverso specifiche società veicolo, sono state frutto di una filosofia che pone in primo piano non soltanto il miglioramento delle aree metropolitane sotto il profilo logistico, ma anche la loro riqualificazione urbanistica. Per questo motivo l'Emittente ha deciso di avvalersi della collaborazione di alcuni fra i migliori architetti italiani e internazionali per la realizzazione di opere di prestigio nel panorama italiano: lo dimostra, ad esempio, la collaborazione con Massimiliano Fuksas per la creazione della Città del Vino e del Cibo.

Le principali iniziative sviluppate negli ultimi cinque anni riguardano le acquisizioni indicate in appresso:

- c) il 5 dicembre 2003 attraverso Nuova Corte Palazzina S.r.l. (attualmente partecipata al 50% dal Gruppo CIS): un compendio immobiliare di ca. 20.000 mq. di superficie territoriale in Sommacampagna (VR), con fabbricati da ristrutturare fino a ca. 20.000 mc., a uso alberghiero;
- d) il 5 dicembre 2003 attraverso Le Corti S.r.l. (attualmente partecipata al 50% dal Gruppo CIS): terreni per ca. 140.000 mq. di superficie territoriale in Sommacampagna (VR), su cui è in progetto la costruzione di fabbricati (parco a tema commerciale) per ca. 70.000 mq. di SLP;

Area immobiliare/ Progetto/ Veicolo immobiliare (milioni di Euro)	Investimenti fatti	Investimenti da fare	Totale	% di Partecipazione	Anno fine progetto	Equity veicolo immob.	Equity dell'Emittente
Città del vino e del Cibo	11,00	70,00	81,00	50,00%	2012	0,74	0,37
Corte Palazzina Hotel	3,00	12,00	15,00	50,00%	2010	3,07	1,53

Come già precisato, i progetti immobiliari del Gruppo si sviluppano prevalentemente nell'area del Garda e, in generale, tutti gli investimenti previsti sono e saranno effettuati in Italia.

Le direttrici di sviluppo futuro, in continuità con il passato, sono riassumibili nelle tre seguenti:

- valorizzazione del Patrimonio Immobiliare con l'obiettivo di mantenere un "equilibrio" tra disinvestimenti e nuovi investimenti;
- consolidamento del legame con il territorio, attraverso l'ampliamento della presenza nel settore autostradale (direttamente e in partnership con altri operatori), la partecipazione alle privatizzazioni del Nord-Est (Aeroporti, Fiere, ecc.);

In sintesi la strategia della sub-holding immobiliare ("REAL ESTATE CIS - RECIS") si focalizzerà su:

- valorizzazione delle iniziative avviate,
- attenta gestione degli investimenti realizzati
- cessioni parziali delle quote possedute nelle società veicolo e della vendita delle opere completate.

Lo sviluppo delle attività immobiliari è finalizzato a massimizzare i ricavi attraverso la valorizzazione urbanistica delle aree che, a seguito di un accurato lavoro di progettazione e individuazione della destinazione delle stesse, vengono rese cantierabili e, quindi, proposte sul mercato a primari operatori del settore immobiliare italiano ed estero.

Le attività di sviluppo e valorizzazione immobiliare vengono svolte dalla sub-holding RECIS, e consistono in:

- a) acquisizione dei terreni;
- b) sviluppo urbanistico delle nuove iniziative immobiliari;
- c) coordinamento delle realizzazioni immobiliari;
- d) pianificazione dei fabbisogni finanziari necessari per sviluppare le suddette attività;
- e) individuazione e reperimento delle fonti di finanziamento;
- f) eventuale locazione a primari operatori nazionali e internazionali degli spazi realizzati;

Le attività svolte nel comparto immobiliare sono organizzate secondo il Regolamento "Codice di Autodisciplina" dell'Emittente, che prevede sia le "Linee di indirizzo e regole per l'affidamento di incarichi professionali e tecnici da parte di società del gruppo CIS" sia le "Linee di indirizzo e regole per l'affidamento di appalti di lavori da parte di società del gruppo CIS", codice che è stato recepito in tutte le società del gruppo CIS.

Infatti, i terreni acquisiti per la valorizzazione sono stati oggetto di un lungo e intenso lavoro di progettazione urbanistica e di ricerca delle migliori funzioni e destinazioni d'uso degli spazi.

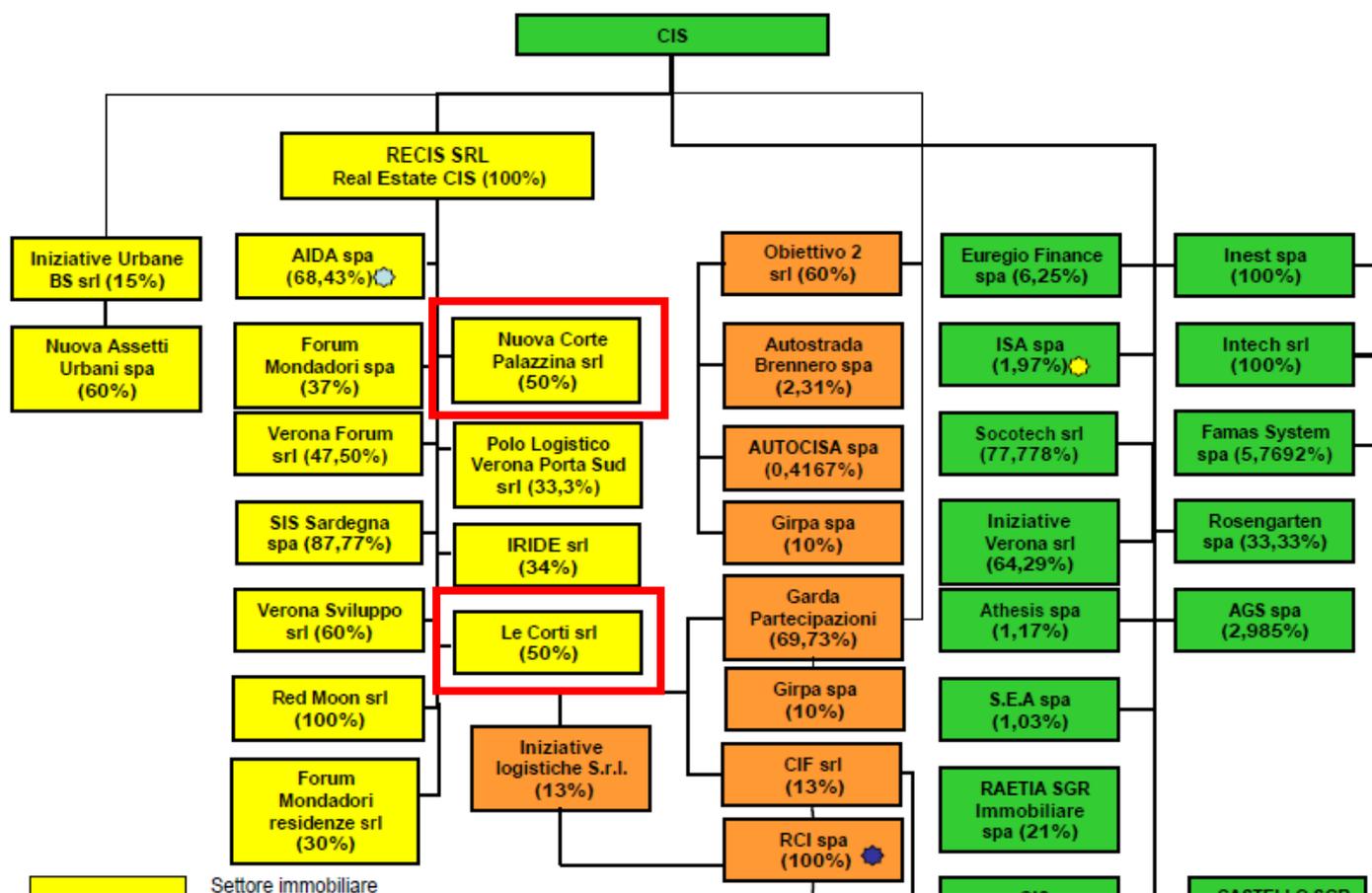
Si tratta della principale attività diretta al successivo sviluppo urbanistico e utilizzo delle aree, e viene svolta anche con il supporto di risorse esterne di elevata professionalità, tra le quali spiccano gli architetti, in alcuni casi individuati tra nominativi di fama mondiale, in grado di coniugare brillantemente l'intuizione progettuale con le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sulla base del bilancio consolidato al 31 dicembre 2006, il portafoglio immobiliare facente capo alle società del Gruppo CIS risultava composto da 11 compendi immobiliari, aventi una superficie lorda complessiva di circa oltre un milione di metri quadrati. Al 30 giugno 2007 la situazione risulta sostanzialmente immutata.

Iniziative Immobiliari	SLP (m q)
Verona Forum	24.300
WTC Adige City	140.000
San Nazzaro	88.000
Forum Mondadori	21.123
Città del Vino e Cibo	70.000
Pala + Fun	24.862
Polo Verona Porta Sud	117.175
Polo Europa	482.000
Centro Intermodale Brennero	86.000
Verona Airport Hotel	7.818
Sant'Elmo Beach Resort	11.000
<b>TOTALE</b>	<b>1.072.278</b>

- Aree dismesse
- Aree a tema
- Poli logistici & produttivi
- Hotel & Resort

Di seguito si riporta la struttura del gruppo al 30 settembre 2007.



La tabella che segue riepiloga le proprietà immobiliari iscritte nell'Attivo Circolante tra la voce delle "Rimanenze" nel Bilancio delle Società Collegate.

Società proprietaria	% di partecipazione	Descrizione e Ubicazione dell'immobile	Destinazione	Superficie complessiva o Consistenza
Le Corti S.r.l.	50,00%	Complesso le Corti, Sommacampagna (VR) - confluenza autostrade A4 - A22, a nord Aeroporto Valerio Catullo e Interporto Quadrante Europa.	Struttura espositiva unita a edifici direzionali e commerciali	Mq. ca. 142.000
Nuova Corte Palazzina S.r.l.	50,00%	Complesso Nuova Corte Palazzina, Sommacampagna (VR) - confluenza autostrade A4 - A22, a nord Aeroporto Valerio Catullo e Interporto Quadrante Europa.	Struttura Alberghiera	Mq. ca. 19.000

### 9.2.3 Fattori di natura governativa, economica, fiscale, monetaria o politica

L'attività immobiliare dell'Emittente è influenzata dalla ciclicità tipica del mercato immobiliare; in particolare, i seguenti fattori potrebbero avere, direttamente o indirettamente, ripercussioni significative sull'attività svolta dall'Emittente:

- fattori legati a eventuali modifiche delle politiche di assetto del territorio e delle politiche ambientali e al rilascio delle necessarie autorizzazioni, il cui ritardato ottenimento potrebbe provocare una dilazione dei tempi e un aggravio dei costi;

L'attività di sviluppo immobiliare che viene svolta dall'Emittente comporta l'acquisizione di aree oggetto di riqualificazione e valorizzazione urbanistica. Tale attività, oltre a richiedere investimenti di capitali, comporta un'attenta pianificazione dei costi e dei tempi di realizzazione, i quali possono essere influenzati dal verificarsi di eventi non originariamente previsti (come i ritardi nelle autorizzazioni o la modifica delle normative applicabili).

In generale, l'attività di investimento in proprietà immobiliari è soggetta a rischi legati alla valutazione delle proprietà stesse e della loro redditività potenziale e alla corretta individuazione delle eventuali problematiche connesse agli immobili. Tali valutazioni possono essere inficiate da problemi originariamente non previsti o non rilevati in sede di analisi preliminare.

Nella tabella che segue sono riportate tutte le cariche ricoperte dai membri del Consiglio di amministrazione negli ultimi cinque anni al di fuori dell'Emittente, con indicazione circa la permanenza nella carica stessa.

Hansjorg Bergmeister	Rubner Holding S.p.a.	Presidente C.d.A.
	Rubner Haus S.p.a.	Presidente C.d.A.
	Alpin Moebel S.r.l.	Presidente C.d.A.
	Immobiliare Sole S.r.l.	Presidente C.d.A.
	Trentino Legno S.p.a.	Presidente C.d.A.
	Rubner Investimenti Verona S.r.l.	Presidente C.d.A.
	Volksbank	Presidente C.d.A.
	Burgfieden S.r.l.	Amministratore unico
	Perfecta Bau S.r.l.	Amministratore unico
	Turenwerk Ritten S.r.l.	Amministratore unico
	Gewerbepark West S.r.l.	Vicepresidente C.d.A.
Nuova Corte Palazzina S.r.l.	Vicepresidente C.d.A.	
Enzo Antonio Dal Gal	Società Investimenti e Sviluppo - S.I.S. Immobili S.p.A.	Amministratore (cessato)
	Le Corti S.r.l.	Amministratore

Nel corso del 2004 le operazioni infragruppo di particolare rilevanza sono state le seguenti:

- cessione dalla società CIS International SA alla società SIS Immobili S.p.A. della partecipazione rappresentante il 35% della società Nuova Corte Palazzina S.r.l. per il corrispettivo di 1.395 mila euro;
- cessione dalla società CIS International SA alla società SIS Immobili S.p.A. della partecipazione rappresentante il 35% della società Le Corti S.r.l. per il corrispettivo di 2.717 mila euro;

Le partecipazioni valutate col metodo del patrimonio netto ai sensi dell'art. 36, commi 1 e 3, del d.lgs. 127/91 e al costo sono le seguenti:

Denominazione sociale	Attività	Sede	Capitale Sociale al 31 dicembre 2006	Soci	2004 Quota prop. %	2005 Quota prop. %	2006 Quota prop. %	30 giugno 2007 Quota prop. %
LE CORTI S.R.L.	Immobiliare	Villafranca (VR) Villafranca (VR)	100.000	SOCIETA' INVESTIMENTI E SVILUPPO - SIS IMMOBILI S.P.A. C.I.S. INTERNATIONAL SA	45,000 10,000	50,000 -	50,000 -	50,000 -
NUOVA CORTE PALAZZINA S.R.L.	Immobiliare	Villafranca (VR)	790.000	SOCIETA' INVESTIMENTI E SVILUPPO - SIS IMMOBILI S.P.A. C.I.S. INTERNATIONAL SA	45,000 10,000	50,000 0	50,000 0	50,000 0

## SINTESI delle INFORMAZIONI su:

### **Le Corti S.r.l.**

Città del Vino e del Cibo - 70.000 mq

### **Nuova Corte Palazzina s.r.l.**

Verona Airport Hotel - 140 stanze