

Poligrafici **Editoriale**

DOCUMENTO INFORMATIVO

Relativo ad operazioni con parti correlate

redatto ai sensi dell'articolo 71 bis del regolamento di attuazione del D.Lgs. 58/1988 adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 (e successive modifiche ed integrazioni) in conformità all'allegato 3B, schema n. 4 del medesimo regolamento

Cessione di Immobile in Bologna via Enrico Mattei n. 106

PREMESSA

Il presente documento è stato predisposto al fine di fornire al mercato un quadro informativo relativo al processo di riorganizzazione delle attività immobiliari del Gruppo Poligrafici (il “Gruppo”) approvato dal Consiglio di Amministrazione di Poligrafici Editoriale S.p.A. nelle riunioni del 12 settembre 2007 e del 12 maggio 2008.

Le informazioni di seguito riportate riguardano la cessione dell’immobile ad uso uffici sito in via Mattei n. 106 a Bologna avvenuta in data 30 giugno 2008 dalla Poligrafici Editoriale S.p.A. (la “PE” o Cedente) alla società Poligrafici Real Estate S.p.A. (la “PRE” o la “Cessionaria”), interamente controllata da PE.

Il capitale sociale di PRE è interamente detenuto da PE e pertanto la Cessionaria costituisce una “parte correlata” secondo quanto individuato dalla CONSOB con comunicazione n. DEM/2064231 del 30 settembre 2002.

Il presente documento informativo è redatto al fine di garantire il rispetto delle disposizioni dell’art. 71 bis del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni e tiene conto del fatto che l’Operazione è realizzata con società interamente controllata, ed è conforme all’allegato 3B, schema 4 del medesimo Regolamento Emittenti.

1. Avvertenze

L’Operazione non presenta alcun specifico rischio attuale o potenziale di conflitto d’interessi delle parti correlate coinvolte nell’Operazione.

Per completezza di informazione si ribadisce che il capitale sociale della PRE è interamente posseduto dalla PE, che esercita sulla stessa attività di direzione e coordinamento ai sensi degli art. 2497 e ss. del Codice Civile.

2. Informazioni relative all’operazione

2.1 Descrizione sintetica delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell’operazione.

La PE ha ceduto in data 30 giugno 2008 alla propria controllata PRE il palazzo uffici composto di 9 piani fuori terra più un piano seminterrato ubicato in Bologna via Enrico Mattei n. 106, immobile utilizzato all’atto della stipula in parte dalla PE e sue società controllate ed in parte affittato a terzi. La cessione è avvenuta al prezzo di € 16,3 milioni, prezzo determinato sulla base di una perizia indipendente effettuata dalla società REAG S.p.A.. L’importo è stato regolato con l’accollo di un finanziamento ipotecario con l’istituto finanziario Interbanca S.p.A. per un importo di € 8,1 milioni ed il residuo interamente corrisposto per cassa.

Contestualmente alla stipula del contratto di compravendita la PRE ha concesso in locazione alla PE, per un periodo di 6 anni, rinnovabili per ulteriori 6, la porzione di immobile direttamente utilizzata. Il canone annuo di locazione è di € 0,7 milioni. Inoltre la PRE è subentrata di diritto nei contratti di locazione verso terzi in essere al momento della stipula.

2.2. Indicazione delle parti correlate con cui l'operazione è stata posta in essere, del relativo grado di correlazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'operazione.

Il capitale sociale della PRE è interamente posseduto dalla PE.

I componenti degli organi di amministrazione di PE e delle società da questa controllate non hanno avuto o avranno interessi derivanti dall'Operazione.

Il dott. Giorgio Cefis, Presidente del Consiglio di Amministrazione di PRE, ricopre anche le seguenti cariche nelle società del gruppo Poligrafici Editoriale S.p.A.:

- Consigliere non esecutivo di Poligrafici Editoriale S.p.A.
- Consigliere di S.P.E. S.p.A.

Il sig. Matteo Riffeser Monti, Consigliere dal 17 giugno 2008 di PRE, ricopre anche la carica di Consigliere non esecutivo della Poligrafici Editoriale S.p.A.

2.3. Indicazione delle motivazioni economiche della società emittente al compimento dell'operazione.

L'Operazione illustrata nel presente Documento Informativo rientra nel progetto di riorganizzazione del settore immobiliare deliberato dal Consiglio di Amministrazione di PE in data 12 settembre 2007 e 12 maggio 2008 ed ha l'obiettivo di aggregare nella controllata PRE le attività immobiliari del Gruppo al fine di valorizzare gli *assets*.

2.4. Modalità di determinazione del prezzo dell'operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.

Il prezzo di acquisto dell'immobile è stato determinato sulla base di una perizia indipendente commissionata alla società REAG S.p.A..

2.5. Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'operazione.

L'Operazione è stata realizzata tra l'emittente PE e la PRE, detenuta al 100% e, pertanto, non comporta alcun effetto economico nel bilancio consolidato del Gruppo Poligrafici Editoriale ad eccezione della rilevazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale previste nelle transazioni immobiliari soggette ad IVA.

Nel conto economico separato la PE ha rilevato una plusvalenza lorda di 14,4 milioni di euro. Ai fini IRES la tassazione non comporterà uscite finanziarie per il recupero di perdite pregresse all'interno del consolidato fiscale. La tassazione IRAP potrà essere differita in 5 esercizi scelta da effettuare in sede di dichiarazione dei redditi Unico 2009.

La PE si farà carico dei nuovi contratti di locazione, per l'utilizzo parziale del bene ceduto, compensati dai minori interessi passivi calcolati sul proprio indebitamento finanziario diminuito grazie al flusso di cassa ricevuto ed al subentro da parte di PRE nel finanziamento ipotecario con Interbanca S.p.A.

2.6. Informazioni circa eventuali variazioni causate dall'Operazione nell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione dell'emittente e/o di società da questo controllate.

In conseguenza del perfezionamento dell'Operazione descritta nel presente Documento Informativo non sono previste modifiche dell'ammontare dei compensi degli organi di amministrazione della PE e delle società da questa controllate.

2.7. Informazioni relative agli strumenti finanziari dell'Emittente detenuti da componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti dell'emittente, nel caso di operazioni in cui siano questi le parti correlate.

Si evidenziano gli strumenti finanziari relativi alla Poligrafici Editoriale S.p.A. in possesso dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo della parte correlata alla data di perfezionamento dell'operazione:

- Giorgio Cefis, Presidente del Consiglio di Amministrazione di PRE, n. 2.000 azioni.
- Matteo Riffeser Monti, Consigliere di PRE, n. 10.766 azioni.
- Fabio Palumbo; consigliere di PRE n. 34.192 azioni
- Ernesto Mocci, sindaco effettivo di PRE, n. 13.000 azioni.
- Fabio Palumbo ed Ernesto Mocci detengono inoltre tramite la società Methorios S.p.A. n. 303.579 azioni.