



## **INVESTIMENTI E SVILUPPO S.p.A.**

Sede in Milano, Corso Monforte n. 20  
Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 18.313.552,79  
Registro delle Imprese di Milano n. 00723010153

## **DOCUMENTO INFORMATIVO**

relativo

all'acquisizione di n. 16 quote di

**“MARGOT”**

**fondo comune di investimento di tipo immobiliare riservato ad investitori qualificati  
gestito da Valore Reale SGR S.p.A.**

---

Il presente documento informativo, redatto ai sensi dell'articolo 71-*bis* del Regolamento di attuazione del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 adottato dalla Consob con delibera del 14 maggio 1999, n. 11971 e successive modificazioni, è messo a disposizione del pubblico presso la sede della società nonché presso la sede di Borsa Italiana S.p.A. in data 28 ottobre 2010. Il presente documento informativo è altresì disponibile sul sito *internet* della società all'indirizzo [www.investmentiesviluppo.it](http://www.investmentiesviluppo.it).

## INDICE

<b>DEFINIZIONI</b>	Pag.	1
<b>CAPITOLO I – AVVERTENZE</b>		
1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse delle parti correlate con cui è stata effettuata l'Operazione	Pag.	2
<b>CAPITOLO II – INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE</b>		
2.1 Descrizione sintetica delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione	Pag.	3
2.2 Parti correlate con cui è stata posta in essere l'operazione, relativo grado di correlazione, natura e portata degli interessi di tali parti	Pag.	5
2.3 Motivazioni economiche di IES al compimento dell'Operazione	Pag.	5
2.4 Modalità di determinazione del prezzo dell'Operazione	Pag.	6
2.5 Effetti economici, patrimoniali e finanziari	Pag.	6
2.6 Variazione dell'ammontare dei compensi degli amministratori di IES e/o di società controllate in conseguenza dell'Operazione	Pag.	6

## DEFINIZIONI

<b>AC Holding</b>	A.C. Holding s.r.l. con sede legale in Milano, Piazza Gerusalemme 5, c.f. 07018940960
<b>Operazione</b>	L'operazione di acquisizione di n. 16 quote del Fondo Margot, pari al 12,3% del totale delle quote del Fondo, descritta nel Documento Informativo
<b>Consob</b>	Commissione Nazionale per le Società e la Borsa
<b>Documento Informativo</b>	Il presente documento informativo redatto ai sensi dell'articolo 71-bis del Regolamento Emittenti
<b>Eurinvest SGR</b>	Eurinvest Società di Gestione del Risparmio S.p.A., società con sede legale in Milano, Corso Monforte n. 20, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con il numero 05960390960
<b>Fondo Margot</b>	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato a investitori qualificati gestito da Valore Reale SGR S.p.A., società di gestione del risparmio, specializzata nella gestione di fondi comuni di investimento di tipo immobiliare
<b>Gruppo IES</b>	IES e le società del gruppo ad essa facenti capo
<b>IES</b>	Investimenti e Sviluppo S.p.A., società con sede legale in Milano, Corso Monforte n. 20, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano con il numero 00723010153
<b>Piano Industriale</b>	Piano industriale 2010/2013 approvato dal consiglio di amministrazione di IES in data 16 febbraio 2010
<b>Regolamento Emittenti</b>	Regolamento Consob concernente la disciplina degli emittenti adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, e successive modificazioni
<b>Regolamento Margot</b>	Regolamento di Gestione del Fondo Immobiliare chiuso MARGOT approvato con comunicazione della Banca d'Italia n. 1256434 dell'1/12/2006 contenente il provvedimento del 20/11/2006 n. 1214005
<b>Società</b>	Investimenti e Sviluppo S.p.A., società con sede legale in Milano, Corso Monforte n. 20, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano con il numero 00723010153
<b>So.Fin.C.</b>	So.Fin.C. S.r.l., con sede legale in Milano, via Turati 32, c.f. 12785370151
<b>TUF</b>	D.Lgs. 58/1998

## **CAPITOLO I      AVVERTENZE**

### **1.1   Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse delle parti correlate con cui è stata effettuata l'Operazione**

L'Operazione oggetto del presente Documento Informativo rileva potenziali conflitti di interesse in quanto configurabile come operazione con parte correlata.

Ciò in ragione della circostanza che l'acquisto da parte di IES di n. 16 quote del Fondo Margot oggetto dell'Operazione è avvenuto da So.Fin.C. S.r.l., il cui azionista di maggioranza e amministratore unico, Corrado Coen, è un azionista di minoranza - con una quota pari al 14,9% - del capitale sociale di A.C. Holding S.r.l., società che, alla data dell'Operazione, aveva sottoscritto un impegno alla sottoscrizione dell'aumento di capitale di IES deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 20 maggio 2010 e 26 luglio 2010, in attuazione della delega a esso conferita, ai sensi dell'articolo 2443 cod. civ. dall'assemblea straordinaria del 19 marzo 2010.

Alla data del presente Documento Informativo, A.C. Holding S.r.l. controlla di fatto IES ai sensi dell'art. 93 del TUF.

## CAPITOLO II INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

### 2.1 Descrizione sintetica delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

L'Operazione rilevante ai fini del presente Documento Informativo si inquadra nel più ampio progetto strategico di trasferimento della gestione del Fondo Margot a Eurinvest SGR S.p.A., società di gestione del risparmio controllata al 100% da IES.

A tal fine, in data 27 settembre 2010, IES ha concluso un accordo con So.Fin.C. S.r.l. avente a oggetto l'acquisizione di n. 16 quote del Fondo Margot al prezzo unitario di Euro 167.400,046, equivalente al valore della quota attestato nella relazione semestrale del fondo al 30 giugno 2010, sulla base del valore complessivo netto del fondo rilevato a tale data. Il pagamento del prezzo, per un controvalore complessivo pari a Euro 2.678.400, è avvenuto in data 28 settembre 2010.

L'esecuzione dell'Operazione era condizionata al verificarsi delle seguenti condizioni: (i) sottoscrizioni dell'aumento di capitale di IES, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 20 maggio 2010 e 26 luglio 2010, in attuazione della delega a esso conferita, ai sensi dell'articolo 2443 cod. civ. dall'assemblea straordinaria del 19 marzo 2010, per un importo di almeno Euro 13 milioni entro il 30 settembre 2010; (ii) ottenimento da parte di So.Fin.C. delle autorizzazioni necessarie alla cessione delle quote.

A seguito del verificarsi delle condizioni sopra indicate, il trasferimento delle quote si è perfezionato in data 11 ottobre 2010, contestualmente al rilascio del nulla osta da parte di Valore Reale SGR S.p.A. al trasferimento delle quote a IES.

Successivamente all'Operazione, in data 13 ottobre 2010 IES e un altro quotista del fondo, non rilevante ai fini del presente Documento Informativo, hanno sottoscritto un contratto avente ad oggetto la cessione di n. 26 quote del Fondo Margot al prezzo unitario di Euro 167.400,046, equivalente al valore della quota attestato nella relazione semestrale del fondo al 30 giugno 2010, sulla base del valore complessivo netto del fondo rilevato a tale data.

Complessivamente, la sottoscrizione di quote del Fondo Margot per effetto dell'Operazione e dell'acquisto da altro quotista di ulteriori quote, porta a n. 42 quote del Fondo Margot di proprietà di IES, del valore unitario di Euro 167.400,046 per un controvalore complessivo di Euro 7.030.802,00.

Per le finalità espresse in esordio al presente paragrafo, gli accordi sottoscritti da IES con So.Fin.C. e con l'altro cessionario di quote prevedono il raggiungimento di un'intesa, entro il 31 dicembre 2010, che favorisca il raggiungimento nell'assemblea dei quotisti del Fondo Margot della maggioranza prevista dal Regolamento Margot tale da consentire di deliberare la sostituzione della società di gestione a favore di Eurinvest SGR S.p.A., società controllata al 100% da IES.

\* \* \* \* \*

Margot è un fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato a investitori qualificati, istituito in data 22 giugno 2006 ed autorizzato da Banca di Italia in data 20 novembre 2006. Il Fondo Margot è attualmente gestito da Valore Reale SGR S.p.A. con sede legale in Milano, via Fabio Filzi 27, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con il numero 04507090969.

Il valore complessivo netto del Fondo Margot, secondo quanto attestato nella relazione semestrale al 30 giugno 2010 prodotta dalla società di gestione Valore Reale SGR S.p.A. ammonta a euro 21.762.006. Le quote in circolazione sono 130.

Lo scopo del Fondo Margot è la gestione professionale e dinamica del patrimonio del fondo, al fine di accrescere il valore iniziale delle quote, nonché di ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione, sia dallo smobilizzo degli investimenti. Per il conseguimento di dette finalità la società di gestione adotta una strategia d'investimento focalizzata su aree edificabili e su beni immobili, la cui valorizzazione sarà effettuata prevalentemente tramite operazioni di sviluppo, riconversione, riqualificazione e riposizionamento.

La durata del Fondo Margot è fissata in anni 15 dalla data di chiusura definitiva delle sottoscrizioni, con scadenza al 31 dicembre del 15° anno successivo a tale data.

La società di gestione si riserva la facoltà di prorogare la durata del Fondo Margot, per un periodo massimo di ulteriori 5 anni, previa approvazione dell'assemblea dei partecipanti del Fondo Margot.

## **2.2 Parti correlate con cui è stata posta in essere l'Operazione, relativo grado di correlazione, natura e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.**

L'Operazione oggetto del Documento Informativo configura un'operazione con parti correlate in quanto IES ha acquistato n. 16 quote del Fondo Margot da So.Fin.C. S.r.l., il cui azionista di maggioranza e amministratore unico, Corrado Coen, è un azionista di minoranza con una quota pari al 14,9% del capitale sociale di A.C. Holding S.r.l., società che, alla data dell'Operazione, aveva sottoscritto un impegno alla sottoscrizione dell'aumento di capitale di IES deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 20 maggio 2010 e 26 luglio 2010, in attuazione della delega a esso conferita, ai sensi dell'articolo 2443 cod. civ. dall'assemblea straordinaria del 19 marzo 2010.

Alla data del presente Documento Informativo, A.C. Holding S.r.l. controlla di fatto IES ai sensi dell'art. 93 del TUF.

Trattandosi di un'operazione tra parti correlate, così come previsto nella procedura per operazioni con parti correlate adottata dalla Società, l'Operazione è stata sottoposta all'approvazione del consiglio di amministrazione di IES in data 27 settembre 2010, previo parere del Comitato per il controllo interno, istituito dalla Società quale organo deputato, tra l'altro, a esprimere pareri circa operazioni tra la Società e parti correlate.

## **2.3 Motivazioni economiche di IES al compimento dell'Operazione.**

L'acquisto di n. 16 quote del Fondo Margot è propedeutica a un'operazione complessiva, relativa all'acquisizione di n. 42 quote del Fondo Margot, nell'obiettivo di pervenire al trasferimento della gestione del fondo alla controllata Eurinvest SGR S.p.A. Tali obiettivi si inseriscono nelle strategie delineate nell'ambito del Piano Industriale 2010-2013 di IES, che vedono quale focalizzazione del business la prestazione di servizi finanziari, e in particolare nelle seguenti aree strategiche d'affari:

- *Attività di risparmio gestito* su fondi comuni di investimento tramite la controllata Eurinvest SGR S.p.A., società attiva nella istituzione e gestione di fondi immobiliari e fondi distressed. Attualmente Eurinvest SGR ha promosso i seguenti fondi: (i) Pixys Distressed Fund: fondo chiuso riservato ad investitori qualificati per investimenti alternativi in ambito Distressed già operativo dal 8 giugno 2010; (ii) 3 fondi immobiliari chiusi riservati, già autorizzati da Banca d'Italia in data 2 febbraio 2010 ed in corso di avvio dell'operatività.
- *Financing*: attività di finanziamento leasing e factoring tramite la società di intermediazione finanziaria controllata attualmente dal Gruppo IES, LEAF Leasing & Factoring S.p.A.

Nell'ottica dello sviluppo di un business model fee-based, l'operazione complessivamente descritta permetterebbe, a seguito del cambio della società di gestione del Fondo Margot a favore della Eurinvest SGR S.p.A., di incrementare i volumi gestiti dalla società di gestione controllata e dunque di generare ulteriori commissioni attive di gestione.

## **2.4 Modalità di determinazione del prezzo.**

Per la determinazione del prezzo dell'Operazione, il consiglio di amministrazione di IES ha ritenuto congruo il pagamento di un prezzo unitario delle quote di Euro 167.400,046, valore equivalente al valore della quota determinato nella relazione semestrale del fondo al 30 giugno 2010, sulla base del valore complessivo netto del fondo rilevato a tale data.

Si segnala che i dati economico/finanziari del Fondo Margot sono soggetti alla revisione da parte di Trevor S.r.l., società con sede legale in Trento, via R. Guardini n. 33, iscritta presso il Registro delle Imprese di Trento con il numero 01128200225. La relazione della società di revisione redatta in data 26 febbraio 2010 non contiene rilievi ed esprime un giudizio di conformità alle norme di redazione raccomandate dalla CONSOB del rendiconto di gestione del fondo comune di investimento immobiliare chiuso – Margot riferito al 31 dicembre 2009. La relazione esprime altresì un giudizio di conformità della relazione degli amministratori con il rendiconto di gestione del fondo al 31 dicembre 2009.

Non sono state previste clausole di aggiustamento del prezzo.

Per l'Operazione sono state utilizzate le risorse finanziarie generate dall'aumento di capitale di IES, deliberato dal consiglio di amministrazione della Società in data 20 maggio 2010 e 26 luglio 2010, in attuazione della delega a esso conferita, ai sensi dell'articolo 2443 cod. civ. dall'assemblea straordinaria del 19 marzo 2010, e sottoscritto alla data del Documento Informativo per un controvalore pari a Euro 13.427.827,14.

## **2.5 Effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione.**

Con riferimento agli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione, si ritiene maggiormente significativo rappresentare gli stessi relativamente all'operazione di acquisto complessivo delle n. 42 quote del Fondo Margot.

IES ha eseguito un investimento in attività finanziarie per Euro 7.030.802,00 (pari al prezzo complessivo corrisposto per il pagamento delle n. 42 quote acquistate del Fondo Margot).

Il pagamento del suddetto corrispettivo è avvenuto mediante l'utilizzo di mezzi propri, rivenienti dalle risorse finanziarie generate dall'aumento di capitale di IES, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 20 maggio 2010 e 26 luglio 2010, in attuazione della delega a esso conferita, ai sensi dell'articolo 2443 cod. civ. dall'assemblea straordinaria del 19 marzo 2010, sottoscritto alla data del Documento Informativo per un controvalore pari a Euro 13.427.827,14.

## **2.6 Variazione dell'ammontare dei compensi degli amministratori di IES e/o di società controllate in conseguenza dell'Operazione.**

In conseguenza del perfezionamento dell'Operazione, non sono previste variazioni dell'ammontare dei compensi degli amministratori di IES e/o di società controllate.

\* \* \* \* \*