

## DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE

Revisione del canone di locazione dello stabilimento industriale  
in Bologna tra Centro Stampa Poligrafici S.r.l. e  
Editoriale Immobiliare S.r.l.

*ai sensi della PROCEDURA PER LA DISCIPLINA DELLE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE  
della Poligrafici Printing S.p.A. approvata dal Consiglio di Amministrazione del 13 novembre 2019*

Il presente documento informativo è stato messo a disposizione del pubblico presso la sede legale di Poligrafici Printing S.p.A. e sul sito internet [www.monrifgroup.net](http://www.monrifgroup.net)

---

a company of



**Poligrafici Printing S.p.A.**  
Dir. e Coord.: Poligrafici Editoriale S.p.A.  
Capitale sociale int. versato: Euro 30.490.881  
Cod. Fiscale e Partita IVA e  
Reg. Imprese di Bologna 02792021202

Sede legale  
40138 BOLOGNA Via Enrico Mattei 106  
Tel. +39 051 6006721/22 Fax. +39 051 534252  
e-mail: [direzione.generale@poligraficiprinting.it](mailto:direzione.generale@poligraficiprinting.it)  
web-site: [www.monrifgroup.net](http://www.monrifgroup.net)

## DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini impiegati all'interno del presente Documento Informativo:

- **AIM Italia:** indica il sistema multilaterale di negoziazioni gestito da Borsa Italiana S.p.A. denominato "AIM Italia – Mercato Alternativo del Capitale".
- **Borsa Italiana:** Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
- **Comitato Parti Correlate:** indica il comitato costituito ai sensi della Procedura Parti Correlate e costituito di volta in volta da (i) da 2 Amministratori Indipendenti oppure da un solo Amministratore Indipendente e (ii) dal Presidente del Collegio Sindacale oppure da un Sindaco Effettivo.
- **Documento Informativo:** indica il presente Documento Informativo redatto ai sensi dell'art. 11 della Procedura Parti Correlate (come infra definita).
- **Emittente o Società:** indica Poligrafici Printing S.p.A. con sede legale in Via Enrico Mattei 106 a Bologna.
- **Gruppo Monrif:** indica Monrif S.p.A. e le società direttamente o indirettamente controllate.
- **Gruppo Poligrafici Printing:** indica congiuntamente Poligrafici Printing S.p.A. e Centro Stampa Poligrafici S.r.l.
- **Procedura Parti Correlate o Procedura:** indica la procedura per le operazioni con parti correlate adottata dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 13 novembre 2019.
- **Operazione:** indica il contratto di affitto tra Editoriale Immobiliare e Centro Stampa Poligrafici S.r.l.
- **Regolamento Parti Correlate:** indica il Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate, adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato.

## PREMESSA

In data 22 giugno 2020 ha trovato efficacia all'interno del Gruppo Monrif l'operazione di fusione per incorporazione di Poligrafici Editoriale S.p.A. (ora Editoriale Nazionale S.r.l.) in Monrif S.p.A. Nell'ambito della operazione di riorganizzazione societaria, Monrif S.p.A. ha conferito alla Poligrafici Real Estate S.r.l. (ora Editoriale Immobiliare S.r.l.) alcuni beni immobili tra cui lo stabilimento industriale di Bologna sito in via Mattei 106 (lo "Stabilimento") ove viene svolta l'attività di stampa poligrafica da parte della Centro Stampa Poligrafici S.r.l. ("CSP"), società controllata dall'Emittente, oltre ha un finanziamento di Euro 21,4 milioni regolato dalla nuova "Manovra Finanziaria" sottoscritta con gli istituti di credito.

Per addivenire a tale nuovo e importante accordo bancario è stato definito ed approvato un *business plan* pluriennale anche a livello di singola *business unit* (BU). In particolare, per la BU immobiliare, sono stati rivisti tutti i contratti di affitto delle società locatarie allineandoli ai valori di mercato desunti dalle perizie redatte dall'*advisor* incaricato Duff & Phelps S.p.A. Sulla base delle valutazioni effettuate dall'*advisor* il contratto di affitto relativo allo Stabilimento è aumentato dagli attuali Euro 350.000 annui ad Euro 1.150.000 annui.

Tale incremento determina il superamento della soglia del 5% dell'indice definito per individuare le operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza, ed individuato dall'Emittente nel rapporto tra l'incremento del valore del canone di locazione annuo ed il totale dei costi operativi annui desunti dall'ultimo bilancio consolidato approvato del Gruppo Poligrafici Printing (indice pari al 6,4%), rendendosi pertanto necessaria la redazione del Documento Informativo.

## AVVERTENZE

Rischi connessi ai potenziali conflitti di interessi derivanti dall'Operazione con parte correlata

In relazione alla Operazione, non si segnalano alla data del Documento Informativo, ulteriori situazioni di potenziale conflitto di interessi derivanti dalla stessa.

Il Comitato Parti Correlate, composto dall'Amministratore non esecutivo e indipendente Ing. Sergio Vitelli, dal Presidente del Collegio Sindacale Dott. Mario Alberto Beltramelli e dall'Internal Auditor di Gruppo Monrif, Dott.ssa Valeria Sarti, è stato informato dei termini e delle condizioni dell'Operazione ed è stato coinvolto nella fase istruttoria e nelle trattative attraverso la ricezione di un flusso di informazioni tempestivo e adeguato. Il medesimo Comitato Parti Correlate ha rilasciato il proprio parere favorevole in merito all'Operazione stessa, riportato in calce al presente Documento Informativo.

## 1. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

### 1.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità termini e condizioni dell'Operazione.

In data 16 giugno 2020 Editoriale Immobiliare S.r.l. ha inviato a CSP di revisione contrattuale del canone di affitto dello Stabilimento, sulla base delle valutazioni espresse dall'*advisor* Duff & Phelps S.p.A. e sul fatto che il precedente canone era frutto di situazioni contingenti presenti all'atto della stipula. La sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione di durata 6 anni + 6 anni permette a CSP di avere una garanzia nell'utilizzo dell'immobile e dei relativi impianti per un periodo più lungo pur avendo la possibilità di esercitare il recesso anticipato in caso di necessità. Inoltre, considerato che CSP svolge attività di stampa principalmente con Editoriale Nazionale S.r.l., l'interesse si riscontra anche nel buon esito delle previsioni contrattuali previste nella sopracitata Manovra Finanziaria, in quanto garanzia di continuità delle attività editoriali del Gruppo Monrif.

Il nuovo Corrispettivo annuale risulta definito in Euro 1.150.000 e corrisponde per il locatore ad un rendimento di circa il 7,3% sul valore di mercato dello Stabilimento.

Sono a carico di CSP gli oneri di gestione condominiale (quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo i servizi di portineria, di guardiana, di pulizia delle parti comuni, i consumi energetici, ecc.), che verranno attribuiti sulla base delle tabelle di suddivisione di pertinenza all'uopo predisposte. Le spese di manutenzione ordinaria relative all'immobile in oggetto saranno a carico di CSP, che sarà tenuta a provvedere direttamente con la diligenza del buon padre di famiglia, mentre la manutenzione straordinaria è interamente a carico del Locatore.

### 1.2 Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.

L'Operazione si configura come operazione tra parti correlate della Società, ai sensi del Regolamento Parti Correlate e della Procedura Parti Correlate, in quanto Editoriale Immobiliare S.r.l. risulta controllata da Monrif S.p.A. che è società controllante al 90,3% di Poligrafici Printing S.p.A. che, a sua volta, controlla al 100% Centro Stampa Poligrafici S.r.l.

### 1.3 Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione.

L'Operazione si configura come operazione che rappresenta una condizione necessaria per lo svolgimento dell'attività principale del Gruppo Poligrafici Printing.

---

# Poligrafici Printing

1.4 Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità rispetto ai valori di mercato di operazioni similari.

Il valore del canone di affitto è stato determinato sulla base di valutazioni effettuate da società specializzata terza indipendente.

1.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione, fornendo almeno gli indici di rilevanza applicabili.

Gli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione sono di seguito specificati:

- Incremento del canone di affitto annuo da euro 350.000 a Euro 1.150.000. Il canone contrattualmente convenuto sarà aggiornato, esclusivamente in aumento, a partire dal secondo anno di locazione, in misura pari al 75% della variazione, comunicata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente ai sensi dell'art. 81 della Legge 392/78, da calcolarsi sul canone corrisposto nell'anno precedente.

1.6 Incidenza dell'Operazione sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della società e/o di società da questa controllate.

L'Operazione non comporta alcuna variazione dei compensi dell'organo di amministrazione dell'Emittente né di CSP.

1.7 Informazioni relative agli strumenti finanziari della Società detenuti dai componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti dell'Emittente eventualmente coinvolti nell'Operazione e agli interessi di questi ultimi in operazioni straordinarie.

Il Presidente, Dott. Nicola Natali, possiede n. 3.730 azioni dell'Emittente.

1.8 Indicazione degli organi o degli amministratori che hanno condotto o partecipato alle trattative e/o istruito e/o approvato l'Operazione, specificando i rispettivi ruoli con particolare riguardo agli amministratori indipendenti.

Nell'espletamento dell'Operazione sono state seguite le procedure previste dal Regolamento per le Operazioni con Parti Correlate nel testo più recente approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 13 novembre 2019.

Nel Consiglio di Amministrazione dell'Emittente per deliberare sulla Operazione, tenutosi in data 20 giugno 2020, il Presidente Dott. Nicola Natali ed il consigliere dott. Giorgio Cefis hanno dichiarato, ai sensi dell'art. 2391 c.c., di essere esponenti aziendali di società correlate, dando notizia dell'assenza di ogni interesse che, per conto proprio o di terzi, possa avere rispetto al compimento dell'operazione in virtù della posizione sopra riportata, precisandone la natura, i termini, l'origine e la portata.

---

# Poligrafici Printing

1.9 Se la rilevanza dell'Operazione deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla Società, le informazioni indicate nei precedenti punti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni.

Si precisa che la rilevanza dell'Operazione oggetto del presente Documento Informativo non deriva dal cumulo di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con stesse parti correlate o con soggetti correlati sia a queste ultime sia alla Società.

Bologna, 20 luglio 2020

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dott. Nicola Natali

# Poligrafici Printing

## PARERE DEL COMITATO PARTI CORRELATE DI POLIGRAFICI PRINTING S.p.A.

ai sensi della Procedura per la disciplina delle operazioni con parti correlate della Poligrafici Printing S.p.A. approvata dal Consiglio di Amministrazione del 13 novembre 2019, in merito alla richiesta di incremento, per un importo pari a Euro 800.000, del corrispettivo del canone di locazione che Centro Stampa Poligrafici S.r.l. dovrà corrispondere a Editoriale Immobiliare S.r.l.

Il Comitato Parti Correlate di Poligrafici Printing S.p.A. (di seguito "PP" o "Società Emittente"), composto dal Presidente, Ing. Sergio Vitelli e dai membri effettivi, Rag. Alberto Beltramelli e Dott.ssa Valeria Sarti, è chiamato ad esprimere un parere sul nuovo valore del corrispettivo del canone di locazione Centro Stampa Poligrafici S.r.l. (di seguito "CSP" – locatario) e Editoriale Immobiliare S.r.l. (di seguito "EI" – locatore).

Tale parere è redatto ai sensi della disciplina di cui all'articolo 10 del Regolamento Consob, al quale l'art. 13 del Regolamento AIM rinvia, oltre che della "Procedura per la disciplina con Parti Correlate di Poligrafici Printing S.p.A." (di seguito "Procedura"). CSP è, infatti, una società controllata al 100% da PP, controllata al 90,30% da Monrif S.p.A., mentre Editoriale Immobiliare S.r.l. è controllata al 100% da Monrif S.p.A. pertanto le due controparti risultano parti correlate. L'operazione, per il suo importo, viene a configurarsi come operazione di Maggiore Rilevanza ai sensi della Procedura.

Successivamente l'efficacia dell'operazione di fusione per incorporazione di Poligrafici Editoriale S.p.A. in Monrif S.p.A. è avvenuto il contestuale conferimento, da parte di quest'ultima, di alcuni beni immobili alla Editoriale Immobiliare S.r.l., tra cui lo stabilimento industriale ubicato in via Mattei a Bologna ove CSP esercita l'attività industriale.

*Valeria* Tutto ciò premesso il Presidente afferma che il Comitato è stato informato in maniera tempestiva della richiesta avanzata in data ~~27 dicembre 2019~~ <sup>14 luglio 2020</sup> scorso da EI (locatore) a CSP (locatario) supportata da concrete stime di mercato. Il nuovo corrispettivo di locazione è stato definito in Euro 1.150.000.

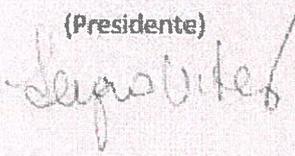
Il Presidente precisa che i valori di mercato della locazione sono stati ricavati dai valori di conferimento dell'immobile che è stato ceduto da Monrif S.p.A. a EI valutati ed attestati in data 31 dicembre 2019 da parte della società specializzata Duff & Phelps S.p.A.

Il valore della locazione, così rideterminato, consentirà comunque a PP di mantenere un margine operativo positivo.

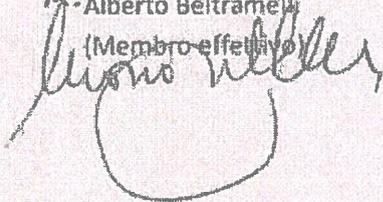
Per quanto sopra espresso, il Comitato dà parere positivo alla accettazione della richiesta di EI, ritenendola compatibile con le condizioni di mercato.

Bologna, 17 luglio 2020

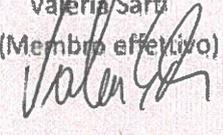
Sergio Vitelli  
(Presidente)



Alberto Beltramelli  
(Membro effettivo)



Valeria Sarti  
(Membro effettivo)



a company of



Poligrafici Printing S.p.A.  
Dir. e Coord.: Poligrafici Editoriale S.p.A.  
Capitale sociale int. versato: Euro 30.490.881  
Cod. Fiscale e Partita IVA e  
Reg. Imprese di Bologna 02792021202

Sede legale  
40138 BOLOGNA Via Enrico Mattei 106  
Tel. +39 051 6006721/22 Fax. +39 051 534252  
e-mail: direzione.generale@poligraficiprinting.it  
web-site: www.monrifgroup.net